

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 51

Finsensgade 9

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	8 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	690,8 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	8 enh.	EI-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 2,48%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-300
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	8.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	-700
Kt. 120-124	Henlæggelser	11.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	2.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-10.800

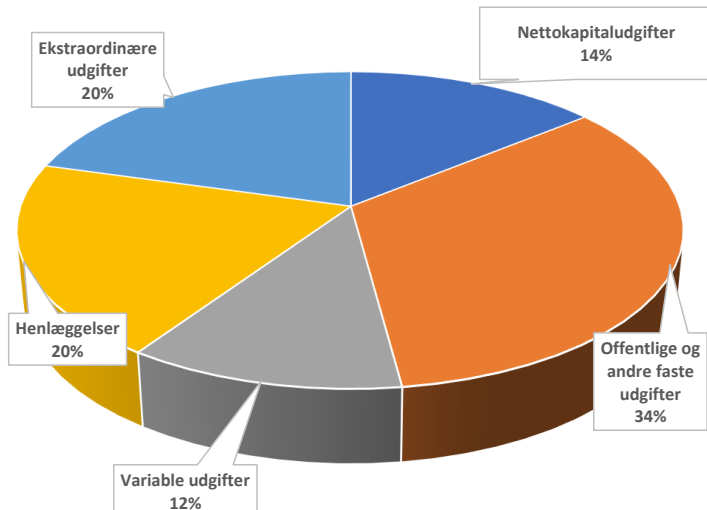
Samlet huslejeregulering 10.700

Lejeregulering pr. m ²	Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	690,8 m ²	624	639	10.700
Boliglejemål i alt	690,8 m²	624	639	10.700

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.560	113	4.673

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 14%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 34%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 20%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 20%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 51

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 2,48%.

Budgettet for en almen afdeling skal balancere (gå i nul). Det betyder, at indtægter fra husleje, renter og øvrige indtægter skal dække alle afdelingens udgifter. Hvis udgifterne stiger, og budgettet derfor ikke balancerer, er man nødt til at lave en huslejestigning.

Udgifter

Budgettet for 2023/24 er desværre præget af større udgiftsstigninger, der for en stor dels vedkommende kan tilskrives den høje inflation, der er i Danmark for øjeblikket.

Dette giver øgede udgifter til bl.a. målerpasning og administrationsbidrag, ligesom der er behov for at øge henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. I 2022 blev vi samtidig varslet stigning på forsikringspræmier pga. høj skadestatistik.

På forbrugsafgifter (bl.a. fælles el og varme) har der været væsentlig højere prisstigninger end de foregående år, hvilket bl.a. skyldes et lavt udbud af energi, delvis pga. krigen i Ukraine.

Da Ungdomsbo's dispositionsfond er kommet under Landsbyggefondens minimum-grænse, er der lovmæssigt krav om, at afdelingerne skal henlægge til fonden. I dette budget er derfor indregnet 671 kr. pr. lejemålsenhed på kt. 112.2.

Derudover viser budgettet stigende udgifter til almindelig vedligeholdelse. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til ydelser vedr. realkreditlån til bygningsrenovering.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. vandafgift, renovation og afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

Der er udarbejdet en plan for planlagt og periodisk vedligeholdelse for de næste 30 år. Vedligeholdelsesplanen ligger til grund for henlæggelserne på kt. 120 og kan findes på de sidste sider i budgettet.

Indtægter

I budgettet for 2023/2024 er indtægtsført kr. 2.300 fra opsamlet resultat.

Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 1% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteafkast på obligationsbeholdning og driftskonti. Kursreguleringer bogføres fremover på kt. 401 og kan derfor påvirke henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i både positiv og negativ retning.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et overskud på kr. 4.759,85.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 5.575,02.

Kr. 800 er indregnet som indtægt i budgettet for 2022/2023, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Der har i regnskabsåret været store kurstab på det danske obligationsmarked. Derfor valgte Folketinget i september at ændre Driftsbekendtgørelsen, så kursreguleringer fremover overføres til konto 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser". Det betyder, at afdelingens resultat i regnskabsåret kun bliver påvirket af nettorenter og udgifter til kapitalforvaltning, selvom der totalt har været en negativ forrentning af mellemregningen på - 7,88% (svarende til markedsafkast) mod budgetteret +0,10%.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 9.400 fra konto for opsamlet resultat.

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på ungdomsbo.dk eller rekvireres hos administrationen:

Boligforeningen Ungdomsbo
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Telefon: 7613 5050
Mail: bogholderi@ungdomsbo.dk

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra budget 22/23 (Kr.)	Budget 2022/2023 (Kr.)	Resultat 2021/2022 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	431.200		431.200	411.096
202	● Renter	9.300	9.300	0	6.439
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	0		0	0
203	● Overført fra opsamlet resultat	2.300	1.500	800	9.400
INDTÆGTER I ALT		442.800	10.800	432.000	426.935
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	64.100	-300	64.400	64.413
106	● Ejendomsskatter	29.600		29.600	29.551
107	● Vandafgift, måler aflæsning	23.900	-1.100	25.000	23.847
109	● Renovation	19.000	-1.600	20.600	18.422
110	● Forsikring	7.800	900	6.900	6.808
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	19.700	3.400	16.300	16.892
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	47.700	1.600	46.100	46.040
	● 2. Dispositionsfond	5.400	5.400	0	0
114	● Renholdelse	34.800	1.000	33.800	31.563
115	● Almindelig vedligeholdelse	12.000	1.000	11.000	14.036
116	● Planlagt vedligeholdelse	127.723	-8.020	135.743	14.703
	- dækkes af henlæggelser	-127.723	8.020	-135.743	-14.703
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	3.955
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-3.955
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	1.300		1.300	1.325
119	● Diverse udgifter	4.700	-2.700	7.400	2.309
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	90.000	11.500	78.500	76.200
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	93.500	2.400	91.100	90.255
131	● Renter	0		0	515
UDGIFTER I ALT		453.500	21.500	432.000	422.175
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		10.700			4.760

Resultat 2021/2022:

4.760

Hvilken indflydelse har du på budgettet?

- **Ingen indflydelse** (Udgifterne er givet på forhånd af långivere m.v.)
- **Delvis indflydelse** (Kan f.eks. påvirkes af adfærd)
- **Indflydelse** (F.eks. serviceniveau)

Uddrag af balancen fra årsregnskabet:

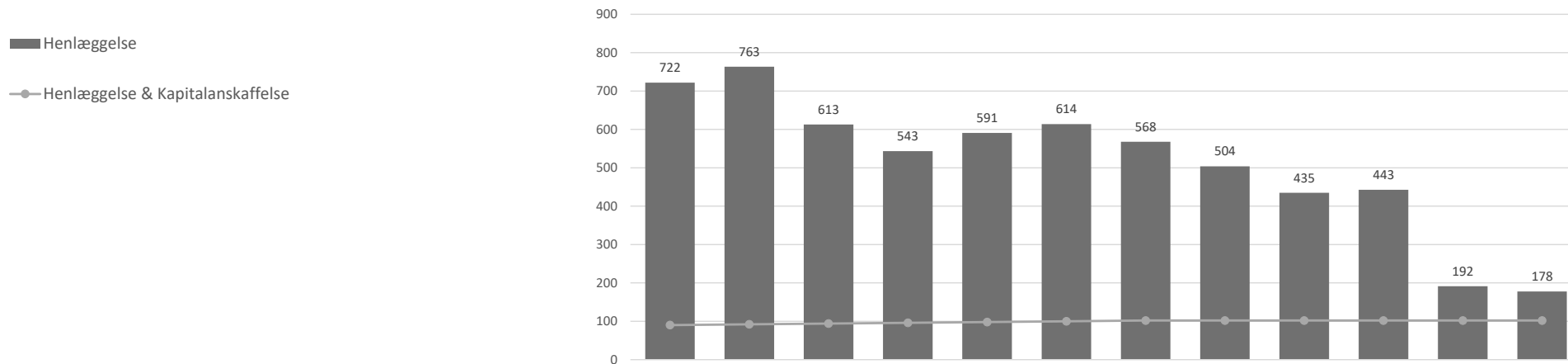
401 - Henl. vedligeholdelse	816.988
402 - Henl. istandsæt. frafl.	65.377
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	20.394
407 - Opsamlet resultat	5.575

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	51

Henlæggelser (t.DKK)	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2051/52	2052/53
Henlæggelser - primo	760	722	763	613	543	591	614	568	504	435	183	192
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	90	92	94	96	98	100	102	102	102	102	102	102
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	128	51	245	165	51	77	148	166	171	94	94	116
Henlæggelser - ultimo	722	763	613	543	591	614	568	504	435	443	192	178

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	51								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatteri	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	42
	Udskiftning af toiletter/sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	140
b.bi.køk	Udskiftning af køkkenen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	403
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg, inkl. rensning af ventilatorer	0	0	0	5	0	0	0	5	0	0	0	0	36
	Udskiftning af ventilationsmotorer m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38
b.bk.vin	Udskiftning af glaslister.	0	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	70
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	781
	Maling træværk udvendigt.	0	0	105	0	0	0	0	0	105	0	0	0	525
	Smøring og justering af vinduer og døre	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	49
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	353
	Rep /udskiftning tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	0	0	72
b.bt.van.for	Udskiftning af VV-beholder	0	0	0	53	0	0	0	0	0	0	0	0	159
	Renovering af vandinstallationer	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	190
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	0	0	0	0	0	0	27	0	0	0	0	0	53
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	3
	Andel ny traktor	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	69
b.bk.ovf	Rep. vægge i bad	31	0	0	0	0	31	0	0	0	0	0	0	188
	Afdelings andel af flytteudgifter	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	542
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68
b.bk.væg	Maling af for- og baggang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	183
	maling af kældre incl. vaskeri	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0	0	0	33
	Eftergåelse af murværk	0	0	0	0	0	0	0	70	0	0	0	70	210
t.ti.bor	Bord og bænke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	14
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	178
	Udskiftning af komfur	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	192
	Udskiftning af vaskemaskine/tørretumbler	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	49
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	39	0	0	0	0	0	0	39	0	0	39	0	197
b.bt.elf.sam	Rep. / udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	36
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	4	0	0	0	0	4	0	4	0	24
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	546
b.bk.gul	Udskiftning af vinyl på gulve i bad	0	0	0	0	0	0	64	0	0	0	0	0	64
t.tb.græ	Efterplantning	6	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	32
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
Total		128	51	245	165	51	77	148	166	171	94	94	116	5.644