

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 55

Østergade 19-21 m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	44 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3.070,4 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	44 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 4,10%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	26.900
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	4.500
Kt. 114-119	Variable udgifter	30.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	45.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	6.400

Samlet huslejeregulering

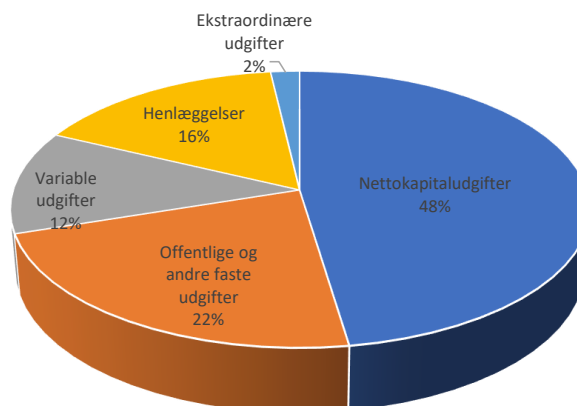
112.900

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	2.914,7 m ²	909	37	946	108.600
Almene ungdomsboliger	155,7 m ²	677	28	705	4.300
Boliglejemål i alt	3.070,4 m²	897	37	934	112.900

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.041	207	5.248

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 48%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 16%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 2%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 55

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 4,1%.

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. nettokapitaludgifter, renovation, målerpasning, administrationsbidrag og almindelige vedligeholdelse, 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, vand 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 Ungdomsbos 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 øget udgifter til henlæggelser til tab ved fraflytning.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til ejendomsskatter hvilket skyldes i fejl i ny ejendomsskatte vurdering fra skat samt lavere udgifter til henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

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 sidste side i budgettet.

Indtægter

I budgettet for 2023/2024 er indtægtsført kr. 4.700 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.

Drift af fællesvaskeri:

Inflationsstigningen slår også igennem på udgifter til vaskerierne. Ud over indeks-stigning fra TotalCare, er vaskerierne særligt belastet af ekstra store stigninger på forbrugsafgifter - specielt på el. Der er derfor i dette budget indregnet en regulering af vaskeri-priserne på +20%.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et underskud på kr. -3.741,19.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 49.152,07.

Kr. 35.000 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. 72.100 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	2.763.900	-6.000	2.769.900	2.639.220
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	7.600		7.600	9.098
202	● Renter	26.700	26.700	0	21.100
203	● Tilskud fra foreningen	0		0	0
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	28.100	2.200	25.900	23.454
	● Indeksoverskud	0		0	0
	● Overført fra opsamlet resultat	4.700	-30.300	35.000	72.100
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	18.000	1.000	17.000	17.266
INDTÆGTER I ALT		2.849.000	-6.400	2.855.400	2.782.237
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.410.300	26.900	1.383.400	1.375.553
106	● Ejendomsskatter	137.400	-51.700	189.100	133.912
107	● Vandafgift, måleraflysning	118.900	2.900	116.000	105.875
109	● Renovation	113.600	5.400	108.200	100.826
110	● Forsikring	32.300	3.600	28.700	28.066
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	58.700	6.300	52.400	51.145
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	172.200	8.500	163.700	163.220
	● 2. Dispositionsfond	29.500	29.500	0	0
	● 3. Arbejdskapital	0		0	0
113	● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	0		0	0
114	● Renholdelse	148.600	4.100	144.500	134.472
115	● Almindelig vedligeholdelse	99.000	4.000	95.000	106.521
116	● Planlagt vedligeholdelse	455.073	117.078	337.995	499.559
	- dækkes af henlæggelser	-455.073	-117.078	-337.995	-499.559
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	4.333
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-4.333
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	61.600	20.900	40.700	58.245
119	● Diverse udgifter	48.800	1.000	47.800	42.945
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	458.200	44.100	414.100	409.100
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	10.000	-2.000	12.000	10.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	8.000	3.000	5.000	8.000
124	● Andre henlæggelser	0		0	0
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	54.800		54.800	56.585
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	361
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-361
130	● Tab ved fraflytning	0		0	78.782
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-14.784
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-63.998
131	● Renter	0		0	1.513
132	● Ydelser vedr. driftsstøtte	0		0	0
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	0		0	0
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	0
135	● Godtgørelse fra fraflyttede lejere (råderet)	0		0	0
UDGIFTER I ALT		2.961.900	106.500	2.855.400	2.785.978
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		112.900	Resultat 2021/2022:		-3.741

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:

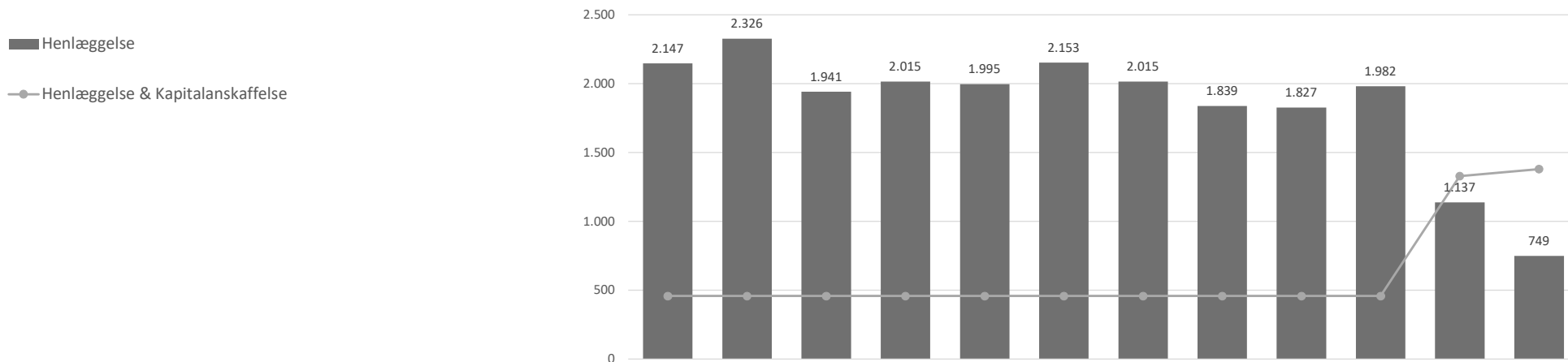
401 - Henl. vedligeholdelse	2.067.281
402 - Henl. istandsæt. frafl.	22.082
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	29.574
407 - Opsamlet resultat	49.152

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	55

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	2.143	2.147	2.326	1.941	2.015	1.995	2.153	2.015	1.839	1.827	1.218	1.137
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	458	458	458	458	458	458	458	458	458	458	458	458
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	870	922
Planlagt vedligeholdelse	455	279	843	385	477	300	597	634	470	303	1.410	1.768
Henlæggelser - ultimo	2.147	2.326	1.941	2.015	1.995	2.153	2.015	1.839	1.827	1.982	1.137	749

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	126
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.	0	0	0	0	107	0	0	0	0	0	0	0	214
	Service ventilationsanlæg	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	126
	Udskiftning af ventilationsmotorer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	209
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	0	0	0	0	0	0	132	0	0	0	0	0	264
	Udskiftning af radiatormålere	0	0	0	0	0	0	49	0	0	0	0	0	98
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	1.928
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	168
	Udskiftning af blandingsbatterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	59
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	14	11	0	0	0	14	11	0	11	0	153
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	870	922	2.463
t.tk.heg	Udskift beklædning på skur og hegn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	119	119
b.bt.elf.sam	Rep./udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	109
t.ti.bor	Rep. maling legeplads	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	11	0	55
Total		455	279	843	385	477	300	597	634	470	303	1.410	1.768	18.980