

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

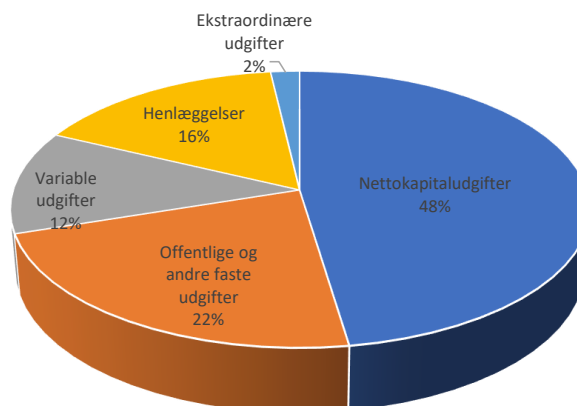
112.900

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

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	1.198.000	22.900	1,9%	1.175.100	1.174.423,91
	Periodisering af lån	0			0	3.664,41
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-234.100	4.000	-1,7%	-238.100	-248.951,63
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	446.400			446.400	446.416,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.410.300	26.900	1,9%	1.383.400	1.375.553,21
106	Ejendomsskatter	137.400	-51.700	-27,3%	189.100	133.912,07
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	118.900	2.900	2,5%	116.000	105.874,99
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	113.600	5.400	5,0%	108.200	100.825,50
110	Forsikring	32.300	3.600	12,5%	28.700	28.066,31
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	42.400	5.300	14,3%	37.100	36.062,08
	3. Målerpasning m.v.	16.300	1.000	6,5%	15.300	15.082,50
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	152.200	8.500	5,9%	143.700	143.220,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	29.500	29.500		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	662.600	4.500	0,7%	658.100	583.043,45
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	115.500	2.000	1,8%	113.500	103.050,20
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	31.400	1.200	4,0%	30.200	29.625,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	800			800	653,40
	4. Ekstern viceværthjælp	900	900		0	1.143,17
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	99.000	4.000	4,2%	95.000	106.521,06
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	455.073	117.078	34,6%	337.995	499.558,71
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-455.073	-117.078	34,6%	-337.995	-499.558,71
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	4.332,51
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-4.332,51
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	54.900	20.500	59,6%	34.400	51.625,80
	Andel, viceværthfaciliteter	6.700	400	6,3%	6.300	6.575,32
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	0			0	43,95
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.500	800	11,9%	6.700	6.581,08
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	4.000			4.000	1.441,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.400			1.400	606,94
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	35.400	200	0,6%	35.200	34.316,25
	9. Diverse	500			500	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	358.000	30.000	9,1%	328.000	342.183,17

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

UDGIFTER (fortsat):

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	458.200	44.100	10,6%	414.100	409.100,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000	-2.000	-16,7%	12.000	10.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	8.000	3.000	60,0%	5.000	8.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	476.200	45.100	10,5%	431.100	427.100,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.907.100	106.500	3,8%	2.800.600	2.727.879,83
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Vinduer	47.200			47.200	47.487,47
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning forbedringsarb. 8 (303.17)	7.600			7.600	9.097,50
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	361,38
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-361,38
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	78.782,46
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-14.784,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-63.998,46
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	1.513,10
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	54.800			54.800	58.098,07
139	UDGIFTER I ALT	2.961.900	106.500	3,7%	2.855.400	2.785.977,90
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.961.900	106.500	3,7%	2.855.400	2.785.977,90

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	2.649.500			2.649.500	2.523.864,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	7.600			7.600	9.097,50
	2. Almene ungdomsboliger	105.400			105.400	100.356,00
	7. Garager	9.000	-6.000	-40,0%	15.000	15.000,00
202	Renter	26.700	26.700		0	21.099,63
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	28.100	2.200	8,5%	25.900	23.453,99
	6. Overført fra opsamlet resultat	4.700	-30.300	-86,6%	35.000	72.100,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.831.000	-7.400	-0,3%	2.838.400	2.764.971,12
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	625,84
	Andel fællesudgifter erhverv	18.000	1.000	5,9%	17.000	16.639,75
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	18.000	1.000	5,9%	17.000	17.265,59
209	INDTÆGTER I ALT	2.849.000	-6.400	-0,2%	2.855.400	2.782.236,71
210	Nødvendig merindtægt/underskud	112.900	112.900		0	3.741,19
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.961.900	106.500	3,7%	2.855.400	2.785.977,90

SPECIFIKATIONER					
Konto nr.	Budget 2023/2024	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2022/2023	Regnskab 2021/2022
111	Afdelingens energiforbrug:				
1. El til fællesarealer	38.100	4.800	14,4%	33.300	32.811,32
Varme til fællesarealer	4.300	500	13,2%	3.800	3.250,76
3. Målerpasning m.v.	16.300	1.000	6,5%	15.300	15.082,50
Afdelingens energiforbrug i alt	58.700	6.300	12,0%	52.400	51.144,58

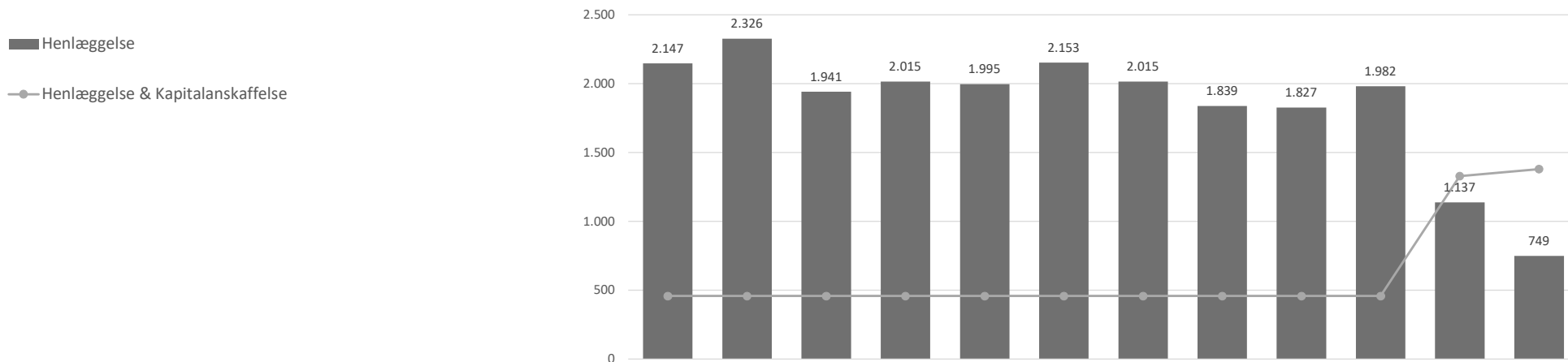
DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203					
118.1	Drift af vaskeri				
Forbrugsafgifter	25.000	13.500	117,4%	11.500	24.519,08
Rengøring	5.700	100	1,8%	5.600	5.685,00
Total Care	24.200	6.900	39,9%	17.300	21.421,72
Udgifter i alt	54.900	20.500	59,6%	34.400	51.625,80
203.2	Vaskeriindtægter				
Vaskeriindtægter	28.100	2.200	8,5%	25.900	23.453,99
Over-/underskud af fællesvaskeri	-26.800	-18.300	215,3%	-8.500	-28.171,81
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler				
2. Rengøring og udlejningsomkostninger	0			0	43,95
Udgifter i alt	0			0	43,95
203.4	Lejeindtægter				
Lejeindtægter	0			0	0,00
Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	0			0	-43,95

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