

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 56

Lodsvej og Lærkevej

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	27 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.242,6 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	27 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 3,91%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	19.500
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	58.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	4.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	11.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-1.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-24.600

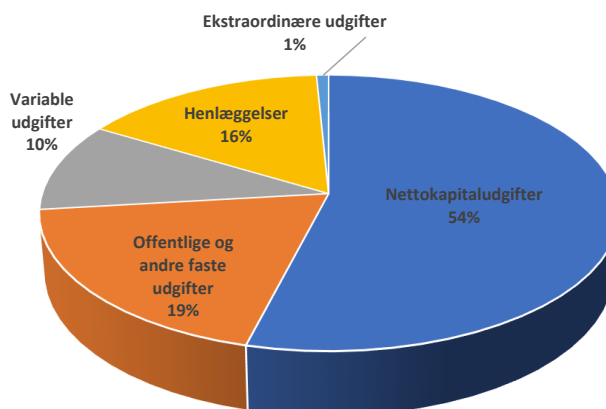
Samlet huslejeregulering 69.100

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	2.242,6 m ²	789	31	820	69.100
Boliglejemål i alt	2.242,6 m²	789	31	820	69.100

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.936	193	5.129

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 54%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 19%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**
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 - 1%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 56

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 3,91%.

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 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.

Stigning i renovation skyldes, at kommunen har varslet væsentlige prisstigninger på udgiften til dagrenovation.

Derudover viser budgettet stigende udgifter til nettokapitaludgifter i takt med fald i støtten, samt stigning på indekslån.

Til gengæld er der i budgettet et mindre behov for henlæggelser til tab ved fraflytninger.

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. 18.100 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. 39.280,64.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 61.775,08.

Kr. 7.500 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. 11.000 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	1.768.300		1.768.300	1.734.900
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	14.600	-1.100	15.700	15.756
202	● Renter	15.100	15.100	0	15.402
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	1.500		1.500	2.363
	● Overført fra opsamlet resultat	18.100	10.600	7.500	11.000
INDTÆGTER I ALT		1.817.600	24.600	1.793.000	1.779.421
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.019.000	19.500	999.500	997.624
106	● Ejendomsskatter	93.300	700	92.600	90.239
107	● Vandafgift, måleraflysning	7.000	400	6.600	6.498
109	● Renovation	98.800	29.500	69.300	69.689
110	● Forsikring	23.000	2.700	20.300	19.932
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	7.700	2.300	5.400	6.827
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	113.400	5.200	108.200	107.885
	● 2. Dispositionsfond	18.100	18.100	0	0
114	● Renholdelse	121.500	3.000	118.500	109.811
115	● Almindelig vedligeholdelse	51.000	1.000	50.000	45.256
116	● Planlagt vedligeholdelse	271.925	-88.097	360.022	159.714
	- dækkes af henlæggelser	-271.925	88.097	-360.022	-159.714
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	8.020
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-8.020
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	9.700	400	9.300	11.012
119	● Diverse udgifter	14.600	500	14.100	10.217
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	287.500	13.000	274.500	240.500
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	7.500	2.500	5.000	5.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	0	-4.000	4.000	4.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	14.600	-1.100	15.700	14.856
131	● Renter	0		0	797
UDGIFTER I ALT		1.886.700	93.700	1.793.000	1.740.141
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		69.100			39.281

Resultat 2021/2022:

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:

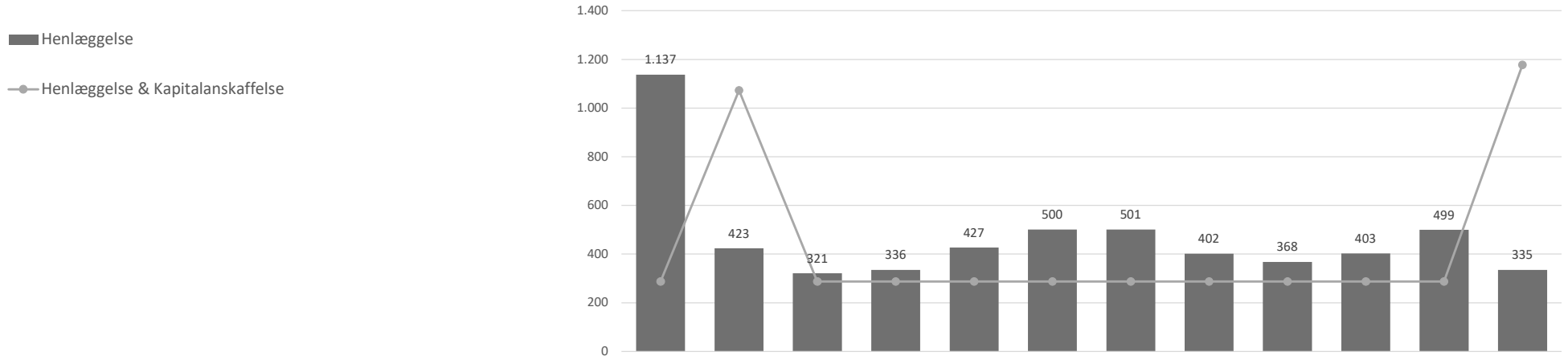
401 - Henl. vedligeholdelse	1.207.328
402 - Henl. istandsæt. frafl.	35.182
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	32.791
407 - Opsamlet resultat	61.775

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	56

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	1.122	1.137	423	321	336	427	500	501	402	368	394	499
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288
Anden Kapitalanskaffelse	0	785	0	0	0	0	0	0	0	0	0	890
Planlagt vedligeholdelse	272	1.787	390	273	196	214	287	387	321	253	182	1.342
Henlæggelser - ultimo	1.137	423	321	336	427	500	501	402	368	403	499	335

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



b.bt.van.for	Udskiftning toiletter	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	210	
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt. (3-25)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	478	
	Badeværelsesprojekt. (49 - 69)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	751	
t.tt.afl.sam	Generel afsat rep. kloak	0	0	0	0	13	0	0	0	0	13	0	75	
b.bi.køk	Udskiftning køkkener	0	165	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165	
	Udskiftning af køkkener	0	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	825	
t.tk.bel	Opretning flisebelægning.	0	4	0	0	4	0	0	4	0	0	4	40	
	Opretning/rep. af stier	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0	65	
	Etabler fast belægning	0	285	0	0	0	0	0	0	0	0	0	285	
	Opretning / rep. af stier samt rep. stenmel	0	0	0	6	0	0	0	6	0	0	0	40	
Total		272	1.787	390	273	196	214	287	387	321	253	182	1.342	14.436