

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 57

Nørby Pedersens Toft 30-60

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.656,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 4,65%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	30.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	39.400
Kt. 114-119	Variable udgifter	7.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	44.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-51.000

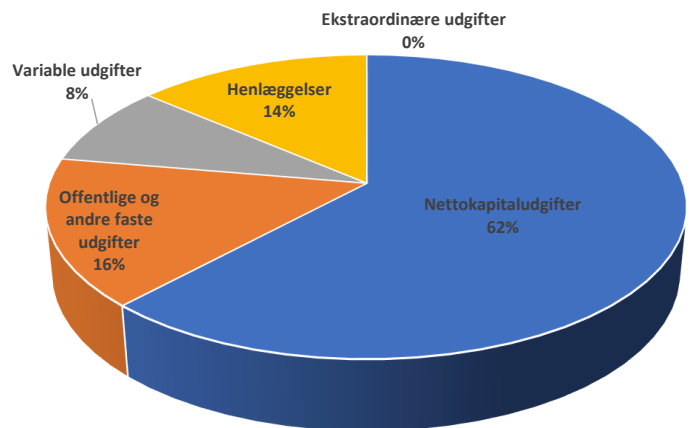
Samlet huslejeregulering 71.300

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	1.656,0 m ²	927	43	970	71.300
Boliglejermål i alt	1.656,0 m²	927	43	970	71.300

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	7.991	372	8.363

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 62%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 8%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 14%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 0%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 57

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 4,65%.

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.

I 2022 blev vi samtidig varslet stigning på forsikringspræmier pga. høj skadestatistik. Stigning i renovation skyldes, at kommunen har varslet væsentlige prisstigninger på udgiften til dagrenovation.

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.

Nettokapitaludgifter stiger, da ydelsesstøtten frafalder.

Derudover viser budgettet stigende udgifter til ejendomsskatter, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

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. Der er behov for at øge henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse væsentligt pga. større krav til henlæggelsesplanen.

Indtægter

I budgettet for 2023/2024 er indtægtsført kr. 44.400 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.

Der er i budgettet overført kr. 44.400 fra konto for opsamlet resultat.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et overskud på kr. 133.256,26.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 133.256,26.

Beløbet 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:

Der er i regnskabsåret overført kr. 3.649,47 fra konto for opsamlet resultat.

Der er i året overført kr. 184.677 fra afdragsfri periode.

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	1.534.300		1.534.300	1.506.624
202	● Renter	6.200	6.200	0	3.345
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	1.000	400	600	1.400
	● Overført fra opsamlet resultat	44.400	44.400	0	3.649
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	184.677
INDTÆGTER I ALT		1.585.900	51.000	1.534.900	1.699.696
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.026.600	30.400	996.200	998.526
106	● Ejendomsskatter	92.900	5.800	87.100	88.138
107	● Vandafgift, måler aflæsning	4.700	300	4.400	4.326
109	● Renovation	57.800	16.400	41.400	41.106
110	● Forsikring	15.300	1.700	13.600	13.383
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	4.200	1.400	2.800	3.608
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	75.300	3.100	72.200	72.080
	● 2. Dispositionsfond	10.700	10.700	0	0
114	● Renholdelse	96.800	2.400	94.400	86.995
115	● Almindelig vedligeholdelse	26.000	5.000	21.000	88.309
116	● Planlagt vedligeholdelse	80.650	54.053	26.597	64.995
	- dækkes af henlæggelser	-80.650	-54.053	-26.597	-64.995
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	7.300	100	7.200	8.022
119	● Diverse udgifter	12.400	300	12.100	6.680
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	222.200	44.700	177.500	145.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	5.000		5.000	6.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	0		0	4.000
131	● Renter	0		0	267
UDGIFTER I ALT		1.657.200	122.300	1.534.900	1.566.440
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		71.300			Resultat 2021/2022: 133.256

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:

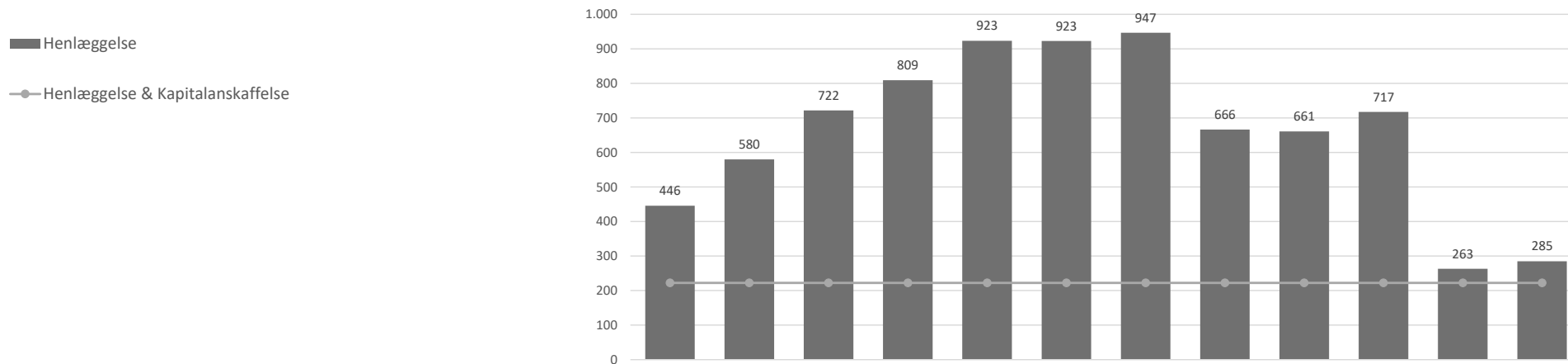
401 - Henl. vedligeholdelse	153.078
402 - Henl. istandsæt. frafl.	26.000
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	24.000
407 - Opsamlet resultat	133.256

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	57

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	304	446	580	722	809	923	923	947	666	661	223	263
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	81	88	80	135	108	222	198	503	228	166	181	201
Henlæggelser - ultimo	446	580	722	809	923	923	947	666	661	717	263	285

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	57								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	0	0	0	0	10	10	10	10	10	10	10	10	258
	Udskiftning komfur	0	0	0	0	13	13	13	13	13	13	13	13	349
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	143
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	13	0	13	0	13	0	13	0	13	0	13	199
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	6
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	0	43	0	0	0	0	129
	Div. småmaskiner	0	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	24
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	633
b.bk.væg	Udskift fuger ved udvendige døre og vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	162
	Dynasytan behandling af facader	0	0	0	0	0	42	0	0	0	0	0	42	168
	Rep. og gennemgang af fuger ved vinduer og udv. døre	0	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	41
	Rep./udskiftning murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	83	0	0	0	165
t.ti.sby	Rep. udskiftning beklædning	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	28
t.tk.bel	Opretning af stibelægning	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	84
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	0	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	164
	Udskiftning sanitet	0	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	158
t.ti.leg	Flagstang udskiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
	Rep. /udskiftning af legeplads	0	0	0	0	0	0	65	0	0	0	65	0	196
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammef aftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	24
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
b.bi.bad	Udskift badeværelses skabe, håndvask, bl.batt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128
b.bt.van.for	Udskiftning blandingsbatterier	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	66
t.tb.græ	Etablering af biodiversitet	14	0	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0	82
	Efterplantning af fælles beplantning	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	38
b.bt.elf.sam	Udskift udelamper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	23	0	0	0	46
	Etablering af Data Net-opsamling	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	12
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	64
b.bk.tad	Rep./eftergåelse af tagbelægning	0	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	70
	Udskiftning tagpap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	647
b.bt.ven.sam	Årlig service på varmepumpe. Kontrol af væske, Kontrol af program til optimal kørsel	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	576
	Service ventilation genvinding	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	276
	Udskiftning emhætter	0	0	0	0	4	4	4	4	4	4	4	4	114
	Udskift genvekspumpe	0	0	0	0	0	22	0	22	0	22	0	22	287
t.tt.afl.pum	Eftersyn af grundvandspumper	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	90
	Udskiftning grundvandspumper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	0	21	63
t.tt.afl.sam	Generel reparation af brønde og anlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0	8	0	47
	Luft til vand veksler udskiftes 16 stk ialt.	0	0	0	0	0	0	0	320	0	0	0	0	992
	Rep./udskiftning varmeinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	170
b.bk.gul	Udskift gulvbelægning i stue / værelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	672
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	146
Total		81	88	80	135	108	222	198	503	228	166	181	201	7.627