

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

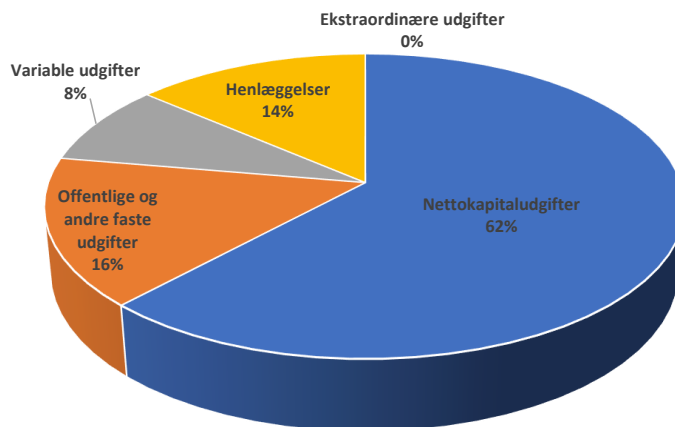
Samlet huslejeregulering 71.300

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

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	1.026.600	-4.400	-0,4%	1.031.000	1.027.784,12
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	0	34.800	-100,0%	-34.800	-29.258,56
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.026.600	30.400	3,1%	996.200	998.525,56
106	Ejendomsskatter	92.900	5.800	6,7%	87.100	88.138,20
107	Målerpasning - vand	4.700	300	6,8%	4.400	4.325,88
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	57.800	16.400	39,6%	41.400	41.105,96
110	Forsikring	15.300	1.700	12,5%	13.600	13.382,54
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	4.200	1.400	50,0%	2.800	3.608,40
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	55.300	3.100	5,9%	52.200	52.080,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	10.700	10.700		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	260.900	39.400	17,8%	221.500	222.640,98
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	95.700	1.600	1,7%	94.100	85.237,10
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	237,59
	4. Ekstern viceværthjælp	800	800		0	1.520,48
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	26.000	5.000	23,8%	21.000	88.308,92
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	80.650	54.053	203,2%	26.597	64.994,73
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-80.650	-54.053	203,2%	-26.597	-64.994,73
118	Særlige aktiviteter:					
	2. Andel fællesfaciliteters drift:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	1.500	-300	-16,7%	1.800	2.353,16
	Andel, viceværthfaciliteter	5.800	400	7,4%	5.400	5.668,37
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.700	300	12,5%	2.400	2.393,12
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	7.000			7.000	2.779,95
	4. a. Fritidsomkostninger	1.500			1.500	680,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	700			700	327,35
	9. Diverse	500			500	500,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	142.500	7.800	5,8%	134.700	190.006,04
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	222.200	44.700	25,2%	177.500	145.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000			5.000	6.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	0			0	4.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	227.200	44.700	24,5%	182.500	155.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.657.200	122.300	8,0%	1.534.900	1.566.172,58
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	267,43
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0			0	267,43
139	UDGIFTER I ALT	1.657.200	122.300	8,0%	1.534.900	1.566.440,01
140	Årets overskud					133.256,26
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.657.200	122.300	8,0%	1.534.900	1.699.696,27

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	1.534.300			1.534.300	1.506.624,00
202	Renter	6.200	6.200		0	3.345,07
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift: Gæsteværelser (iflg. spec.)	1.000	400	66,7%	600	1.400,38
	6. Overført fra opsamlet resultat	44.400	44.400		0	3.649,47
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.585.900	51.000	3,3%	1.534.900	1.515.018,92
204	Overført fra afdragsfri periode	0			0	184.677,35
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	184.677,35
209	INDTÆGTER I ALT	1.585.900	51.000	3,3%	1.534.900	1.699.696,27
210	Nødvendig merindtægt/underskud	71.300	71.300		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.657.200	122.300	8,0%	1.534.900	1.699.696,27

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

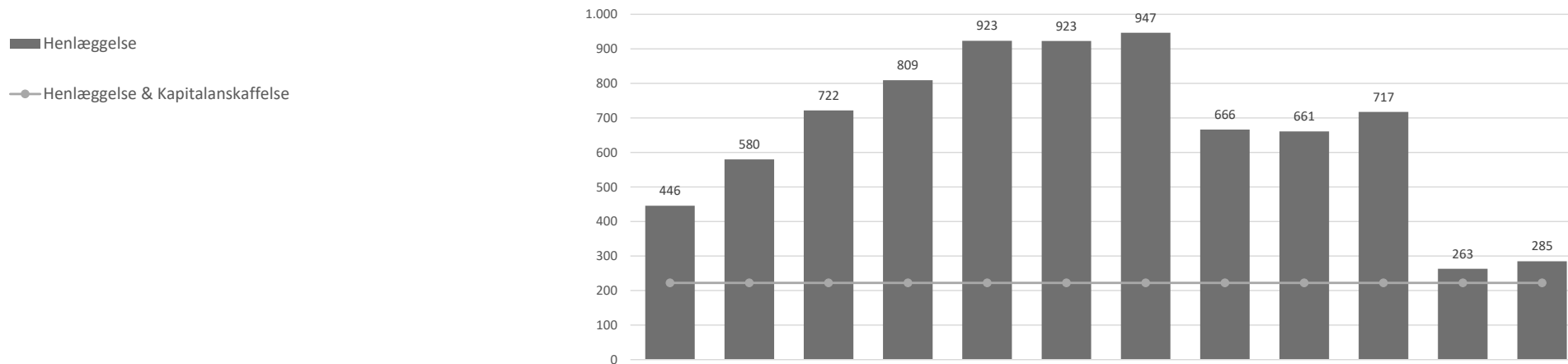
	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	1.500	-300	-16,7%	1.800	2.353,16
203.33	Lejeindtægter	1.000	400	66,7%	600	1.400,38
	Over-/underskud af gæsteværelser	-500	700	-58,3%	-1.200	-952,78

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