

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 58

Kallesbjergvej 30A-32H

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.189,8 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 4,89%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	15.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	30.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	8.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	17.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-18.500

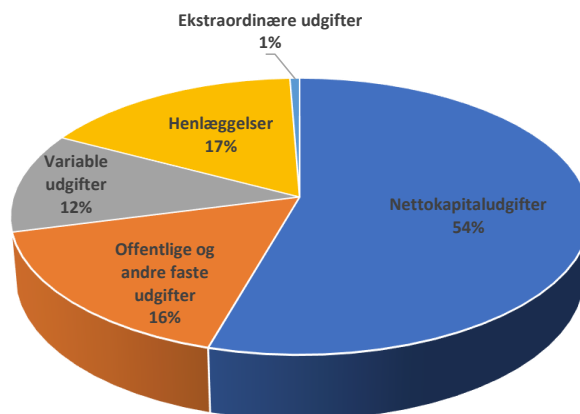
Samlet huslejeregulering 53.000

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	1.189,8 m ²	911	956	53.800
Boliglejermål i alt	1.189,8 m²	911	956	53.800

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.005	245	5.250

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 54%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 17%**
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. 58

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 4,89%.

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.

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. lejermålsenhed 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, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt drift af festsalen, hvor stigningen især skyldes øgede omkostninger til varme, vand og el. Der er desuden behov for øgede henlæggelser til tab 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. 16.100 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.

Foreningen yder i budgetåret et tilskud på kr. 8.000.

Der er budgetteret med øgede indtægter fra gæsteværelset og festsalen.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et overskud på kr. 25.162,21.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 39.452,42.

Kr. 7.100 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. 16.000 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 16.000.

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	1.084.300		1.084.300	1.060.200
202	● Renter	9.900	9.900	0	6.255
203	● Tilskud fra foreningen	8.000	-4.000	12.000	16.000
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	6.300	3.600	2.700	6.729
	● Overført fra opsamlet resultat	16.100	9.000	7.100	16.000
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	1.620
INDTÆGTER I ALT		1.124.600	18.500	1.106.100	1.106.803
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	641.200	15.200	626.000	618.020
106	● Ejendomsskatter	30.700	-1.500	32.200	30.373
107	● Vandafgift, måler aflæsning	4.600	300	4.300	4.276
109	● Renovation	58.300	16.200	42.100	40.749
110	● Forsikring	11.300	1.300	10.000	9.820
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	3.600		3.600	3.080
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	75.300	3.100	72.200	72.080
	● 2. Dispositionsfond	10.700	10.700	0	0
114	● Renholdelse	71.400	1.800	69.600	64.449
115	● Almindelig vedligeholdelse	40.500	1.500	39.000	39.142
116	● Planlagt vedligeholdelse	137.508	-75.931	213.439	140.326
	- dækkes af henlæggelser	-137.508	75.931	-213.439	-140.326
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	11.901
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-11.901
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	21.600	5.400	16.200	19.906
119	● Diverse udgifter	4.900	-200	5.100	2.628
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	181.700	8.200	173.500	161.800
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	10.000	5.000	5.000	7.500
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	7.300		7.300	7.317
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	336
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-336
130	● Tab ved fraflytning	0		0	131.054
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-5.376
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-125.678
131	● Renter	0		0	500
UDGIFTER I ALT		1.177.600	71.500	1.106.100	1.081.641
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		53.000			Resultat 2021/2022: 25.162

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:

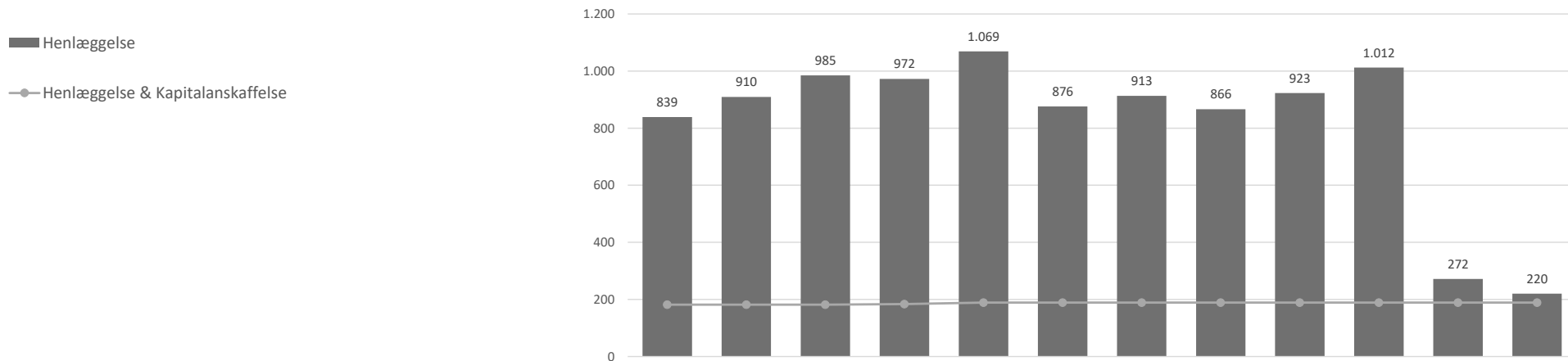
401 - Henl. vedligeholdelse	834.606
402 - Henl. istandsæt. frafl.	26.385
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	13.377
407 - Opsamlet resultat	39.452

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	58

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	795	839	910	985	972	1.069	876	913	866	923	183	272
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	182	182	182	184	189	189	189	189	189	189	182	182
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	7
Planlagt vedligeholdelse	138	111	106	197	92	382	152	236	132	100	100	240
Henlæggelser - ultimo	839	910	985	972	1.069	876	913	866	923	1.012	272	220

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	58								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År											Total	
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	
t.tk.bel	Oprettning stibelægning	20	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	119
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	52	0	0	0	0	0	104
m.mu.mas	Div. småmaskiner	7	0	0	7	0	0	7	0	0	7	0	0	73
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	6
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	0	66	0	0	0	0	197
t.ti.sby	Maling af skure	0	0	0	0	0	91	0	0	0	0	0	91	457
t.tk.heg	Vedligehold af hegn	0	0	0	0	0	28	0	0	0	0	0	0	113
b.bk.væg	Reparation af vandskuring	0	0	0	0	0	37	0	0	0	0	0	0	112
	fokus gavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	195
	Maling af vandskuring	0	0	0	0	0	57	0	0	0	0	0	0	170
	Fokus vestgavle	18	0	0	0	0	0	0	0	18	0	0	0	72
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rameaftaler, 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.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0	8	0	47
	Rep./udskiftning varmeinstallation	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	217
	Udskiftning af radiatorventiler	0	0	0	0	0	0	0	50	0	0	0	0	101
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	14	0	0	14	0	0	14	0	0	14	138
	Tidligere glasforsikring	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	119
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	210
	Rep./udskiftning vand installationer	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	227
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	129
	Udskiftning af ventilatorer i badeværelser.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	60
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	542
b.bk.tad	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.269
	Rep/eftergå tagbelægning og ventilation	0	0	0	0	0	43	0	0	0	0	0	43	170
b.bt.van.sam	Udskiftning af bl.batterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	70
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	64
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	437
	Udskiftning køleskabe	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	392
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.093
t.ti.leg	Gynge-vippedyr-købmandsbutik.	0	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0	0	187
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt masebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64
t.tt.afl.pum	Udskiftning af pumpeanlæg	0	0	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	45
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	10	0	0	0	10	0	0	0	0	73
b.bt.vas.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	332
b.bt.afl.ops	Rep./udskiftning af tagrender og nedløb	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56
Total		138	111	106	197	92	382	152	236	132	100	100	240	7.697