

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 62

Spangsbjerg Kirkevej 115-191, Vognsbøl Kollegiet

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	56 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.187,0 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	56 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 3,93%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	43.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	26.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	28.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	2.700
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-26.500

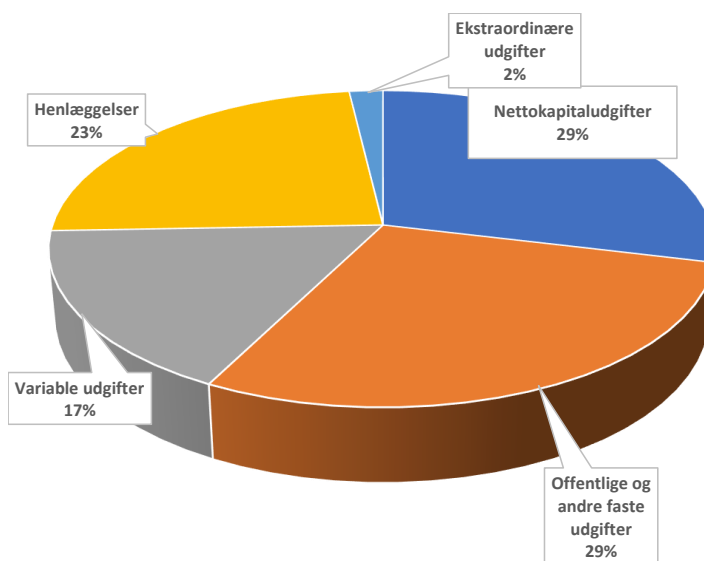
Samlet huslejustrategi

74.100

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 ungdomsboliger	2.187,0 m ²	862	34	896	74.100
Boliglejemål i alt	2.187,0 m²	862	34	896	74.100
Eksempel på huslejustrategi (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		2.116	83	2.199	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 29%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 29%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 17%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 24%**
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. 62

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 3,93%.

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. renovation, 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.

Derudover viser budgettet stigende udgifter til renholdelse, samt henlæggelser til tab ved fraflytning. Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. forbrug i fællesarealer, afskrivning på forbedringsarbejde, almindelig vedligeholdelse, underskudsafvikling og udgifter til møde-/selskabsloke, da abonnementet til YouSee tv-pakke er opsagt.

I budgettet for 2023/2024 afvikles kr. 15.000 af opsamlet underskud.

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.

Indtægter

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 overskud på kr. 31.683,10.

Overskuddet på kr. 31.683,10 er overført til afvikling af underfinansiering. Afdelingen har opsamlet underskud på kr. 67.373, hvoraf kr. 22.500 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2022/2023. Det resterende beløb 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. 16.900 til afvikling af underskud på 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	1.888.700	-100	1.888.800	1.833.361
202	● Renter	20.200	20.200	0	14.537
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	58.400	6.400	52.000	48.655
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	3.215
INDTÆGTER I ALT		1.967.300	26.500	1.940.800	1.899.767
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	587.200		587.200	587.246
106	● Ejendomsskatter	21.100		21.100	21.115
107	● Vandafgift, måler aflæsning	117.000	2.000	115.000	95.161
109	● Renovation	71.400	3.400	68.000	64.605
110	● Forsikring	20.900	2.300	18.600	18.233
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	105.600	-12.600	118.200	90.071
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	213.700	10.900	202.800	202.280
	● 2. Dispositionsfond	37.600	37.600	0	0
114	● Renholdelse	164.100	7.000	157.100	150.680
115	● Almindelig vedligeholdelse	47.000	-2.500	49.500	62.212
116	● Planlagt vedligeholdelse	418.332	-895.860	1.314.192	1.352.654
	- dækkes af henlæggelser	-418.332	895.860	-1.314.192	-1.352.654
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	119.500	24.300	95.200	118.199
119	● Diverse udgifter	14.100	-2.500	16.600	8.808
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	462.800	22.000	440.800	418.200
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	21.000	6.000	15.000	0
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	3.300	-9.900	13.200	13.213
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	345
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-345
130	● Tab ved fraflytning	0		0	16.112
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-16.112
131	● Renter	20.100	20.100	0	1.162
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	15.000	-7.500	22.500	16.900
UDGIFTER I ALT		2.041.400	100.600	1.940.800	1.868.084
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		74.100			31.683
					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	982.500
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	15.522
407 - Opsamlet resultat	-67.373

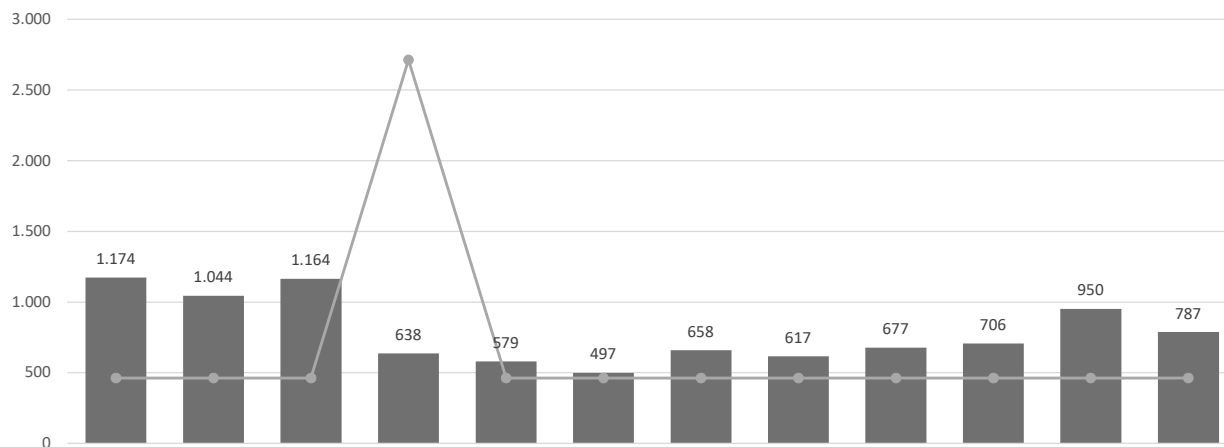
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	62

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	1.129	1.174	1.044	1.164	638	579	497	658	617	677	1.069	950
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	2.250	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	418	592	343	3.239	522	544	302	505	402	434	582	626
Henlæggelser - ultimo	1.174	1.044	1.164	638	579	497	658	617	677	706	950	787

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse
 ● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



t.ti.sby	Nye cykelskure (4 stk)	0	0	0	211	0	0	0	0	0	0	0	0	211
b.bt.elf.sam	IT	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	181
b.bk.alg	Rep. beton reposer, inkl. gummifuger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28	0	0	57
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.648
b.bi.møb	Møblerede værelser	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	204
	Rep. skabsinventar i værelser	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	170
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	262
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	249
t.ti.aff	Udskiftning af affaldsbeholdere til nedgravet løsning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	119	0	0	238
Total		418	592	343	3.239	522	544	302	505	402	434	582	626	18.976