

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

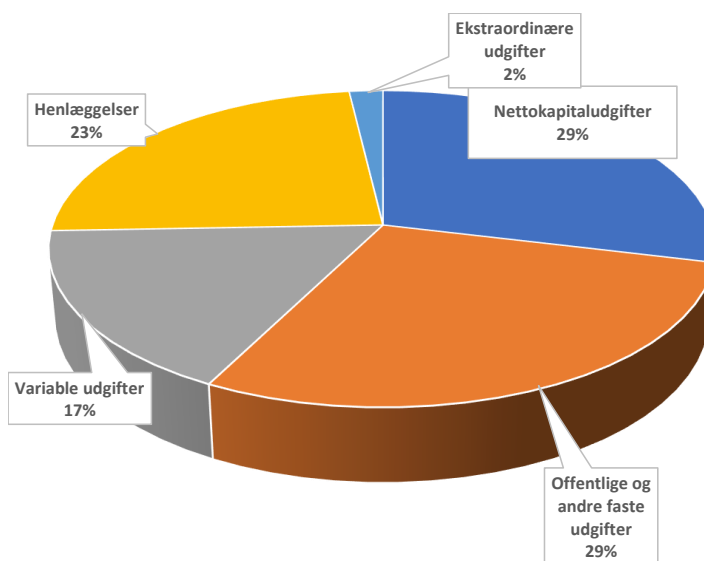
Samlet huslejustrategi

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

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	587.200			587.200	587.245,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	587.200			587.200	587.245,52
106	Ejendomsskatter	21.100			21.100	21.114,62
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	117.000	2.000	1,7%	115.000	95.160,50
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	71.000	3.400	5,0%	67.600	64.604,75
	2. Containertømning	400			400	0,00
110	Forsikring	20.900	2.300	12,4%	18.600	18.233,01
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	84.300	-14.000	-14,2%	98.300	70.418,67
	3. Målerpasning m.v.	21.300	1.400	7,0%	19.900	19.652,25
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemåsenhed	193.700	10.900	6,0%	182.800	182.280,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemåsenhed	37.600	37.600		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	587.300	43.600	8,0%	543.700	491.463,80
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	146.600	4.700	3,3%	141.900	131.393,30
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	800	100	14,3%	700	788,04
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.100			1.100	831,60
	4. Ekstern viceværthjælp	15.600	2.200	16,4%	13.400	17.667,28
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	47.000	-2.500	-5,1%	49.500	62.211,84
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	418.332	-895.860	-68,2%	1.314.192	1.352.654,11
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-418.332	895.860	-68,2%	-1.314.192	-1.352.654,11
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	90.300	32.600	56,5%	57.700	81.807,20
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	29.200	-8.300	-22,1%	37.500	36.392,02
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	9.600	1.000	11,6%	8.600	8.375,92
	4. a. Fritidsomkostninger	2.500	-3.000	-54,5%	5.500	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.000	500	100,0%	500	432,31
	6. Advokatombkostninger	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
	9. Diverse	1.000			1.000	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	344.700	26.300	8,3%	318.400	339.899,51

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	462.800	22.000	5,0%	440.800	418.200,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	21.000	6.000	40,0%	15.000	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	483.800	28.000	6,1%	455.800	418.200,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.003.000	97.900	5,1%	1.905.100	1.836.808,83
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning forbedringsarb. 1 (303.10)	3.300	-9.900	-75,0%	13.200	13.213,10
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0	0		0	344,62
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0		0	-344,62
130	1. Tab ved fraflytninger	0	0		0	16.111,97
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0	0		0	-16.111,97
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0	0		0	1.162,21
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	15.000	-7.500	-33,3%	22.500	16.900,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	38.400	2.700	7,6%	35.700	31.275,31
139	UDGIFTER I ALT	2.041.400	100.600	5,2%	1.940.800	1.868.084,14
140	Årets overskud					31.683,10
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.041.400	100.600	5,2%	1.940.800	1.899.767,24

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	2. Almene ungdomsboliger	1.885.100	-100	0,0%	1.885.200	1.829.760,79
	Møbleringstillæg	3.600			3.600	3.600,00
202	Renter	20.200	20.200		0	14.537,11
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	58.400	7.400	14,5%	51.000	48.654,70
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.967.300	26.500	1,4%	1.940.800	1.896.552,60
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	3.214,64
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	3.214,64
209	INDTÆGTER I ALT	1.967.300	26.500	1,4%	1.940.800	1.899.767,24
210	Nødvendig merindtægt/underskud	74.100	74.100		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.041.400	100.600	5,2%	1.940.800	1.899.767,24

SPECIFIKATIONER					
Konto nr.	Budget 2023/2024	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2022/2023	Regnskab 2021/2022
111 Afdelingens energiforbrug:					
1. El til fællesarealer	68.000	-16.500	-19,5%	84.500	58.093,46
Varme til fællesarealer	16.300	2.500	18,1%	13.800	12.325,21
3. Målerpasning m.v.	21.300	1.400	7,0%	19.900	19.652,25
Afdelingens energiforbrug i alt	105.600	-12.600	-10,7%	118.200	90.070,92

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203					
118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	40.700	25.100	160,9%	15.600	37.300,00
Rengøring	6.300	100	1,6%	6.200	6.045,00
IT-omkostninger (modem)	1.900			1.900	1.788,00
Total Care	41.400	7.400	21,8%	34.000	36.674,20
Udgifter i alt	90.300	32.600	56,5%	57.700	81.807,20
203.2 Vaskeriindtægter	58.400	7.400	14,5%	51.000	48.654,70
Over-/underskud af fællesvaskeri	-31.900	-25.200	376,1%	-6.700	-33.152,50
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter (tv-pakke hos YouSee opsagt)	1.700	-7.600	-81,7%	9.300	9.189,52
2. Rengøring og udlejningsomkostninger	27.500	-700	-2,5%	28.200	27.202,50
Udgifter i alt	29.200	-8.300	-22,1%	37.500	36.392,02
203.4 Lejeindtægter	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-29.200	7.300	-20,0%	-36.500	-36.392,02

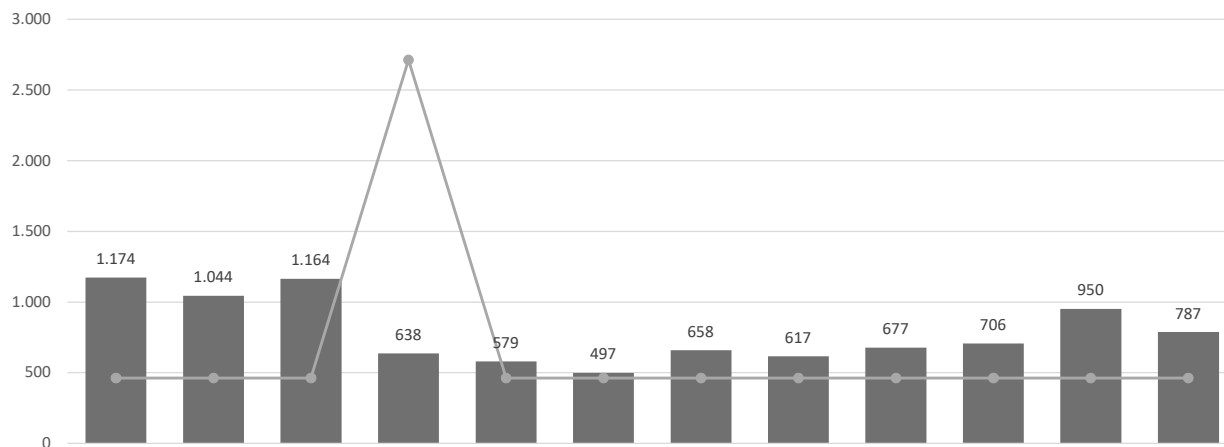
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

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