

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 63

GI Vardevej 78, 4. Maj Kollegiet

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	55 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.269,0 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	55 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 4,98%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

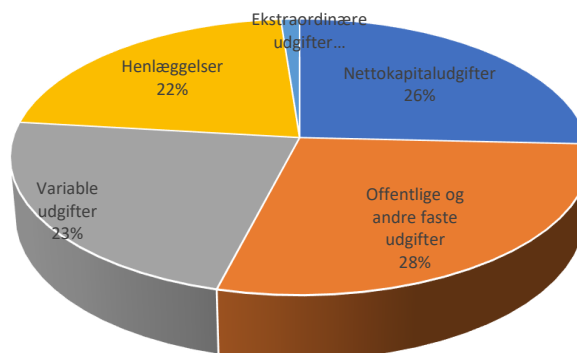
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	17.500
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	66.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	14.400
Kt. 120-124	Henlæggelser	18.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	1.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-39.100

Samlet huslejeregulering 78.800

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	2.269,0 m ²	697	35	732	78.800
Boliglejemål i alt	2.269,0 m²	697	35	732	78.800
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		3.775	188	3.963	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 26%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 28%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 23%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 22%**
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. 63

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 4,98%.

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.

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. lejermålsenhed på kt. 112.2.

Derudover er der bl.a. stigende nettokapitaludgifter og udgifter til renholdelse. Der er samtidig øgede udgifter til afvikling af underskud fra tidligere år - hertil gives dog tilsvarende tilskud på kt. 203, så det påvirker ikke budgettet.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. drift af møde- og selskabslokaler, fritidsomkostninger kt. 119.4 samt afskrivninger på energirenovering, der bliver endeligt afskrevet i regnskabsåret 22/23.

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

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 besparelse på drift af festsalen, da man har valgt at opsigte tv-pakken hos YouSee. Der er endvidere givet et tilskud fra foreningen på 21.000 kr. til afvikling af underskud.

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 underskud på kr. -42.442,81.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -73.177,26.

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%.

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	1.581.600	400	1.581.200	1.520.628
202	● Renter	23.400	23.400	0	14.650
203	● Tilskud fra foreningen	21.000	10.800	10.200	0
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	44.000	4.500	39.500	36.465
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	877
INDTÆGTER I ALT		1.670.000	39.100	1.630.900	1.572.620
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	450.100	17.500	432.600	436.492
106	● Ejendomsskatter	9.500		9.500	9.451
107	● Vandafgift, måler aflæsning	99.800	4.800	95.000	93.716
109	● Renovation	70.500	3.300	67.200	61.966
110	● Forsikring	25.000	2.800	22.200	21.837
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	42.700	7.800	34.900	35.730
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	210.200	10.600	199.600	199.025
	● 2. Dispositionsfond	36.900	36.900	0	0
114	● Renholdelse	260.400	2.900	257.500	243.456
115	● Almindelig vedligeholdelse	48.500	1.500	47.000	55.599
116	● Planlagt vedligeholdelse	388.253	-12.112	400.365	167.438
	- dækkes af henlæggelser	-388.253	12.112	-400.365	-167.438
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	74.700	11.700	63.000	79.241
119	● Diverse udgifter	15.400	-1.700	17.100	10.834
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	384.100	18.300	365.800	348.400
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	0	-9.300	9.300	18.145
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	8.447
	- dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-8.447
130	● Tab ved fraflytning	0		0	24.551
	- dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-18.480
	- dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-6.071
131	● Renter	0		0	1.171
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	21.000	10.800	10.200	0
UDGIFTER I ALT		1.748.800	117.900	1.630.900	1.615.062
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		78.800	Resultat 2021/2022:		-42.443

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:

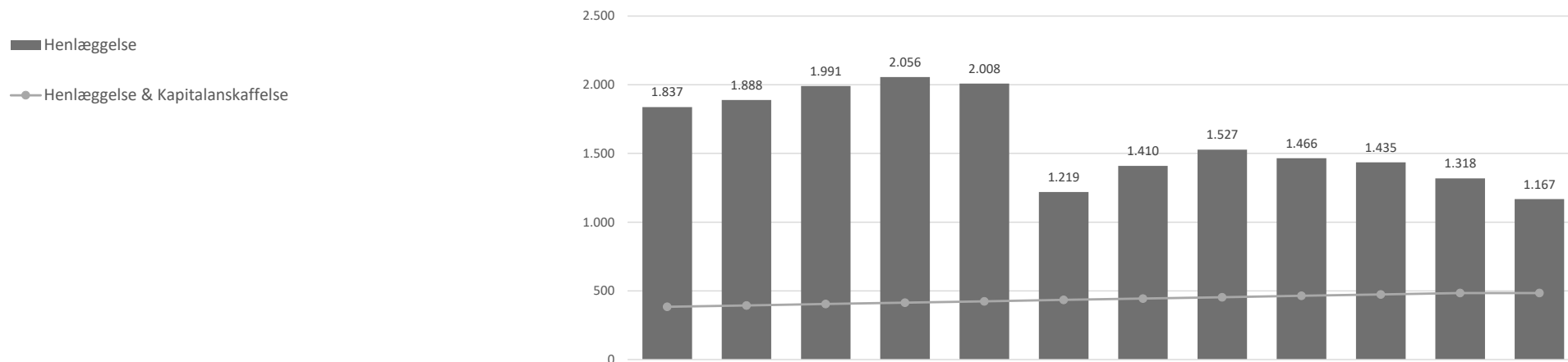
401 - Henl. vedligeholdelse	1.875.731
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	45.190
407 - Opsamlet resultat	-73.177

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	63

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	1.841	1.837	1.888	1.991	2.056	2.008	1.219	1.410	1.527	1.466	1.467	1.318
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	384	394	404	414	424	434	444	454	464	474	484	484
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	388	343	301	349	472	1.223	253	337	526	504	633	635
Henlæggelser - ultimo	1.837	1.888	1.991	2.056	2.008	1.219	1.410	1.527	1.466	1.435	1.318	1.167

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab			10	Afdeling					63		
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.væg	Omfugning af 2 stk gavle på hovedbygning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58	0	117
	Udbygning af varmemesterkontor	0	0	0	0	65	0	0	0	0	0	0	0	65
	Maling af cykelkælder	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	44
	Vægpuds rep. og males i depot og teknikrum i kælderen	0	0	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	63
	Bygning 2: Farvet vandskuring eftergåes	0	0	0	0	0	93	0	0	0	0	0	93	371
	Maling af kældre/gange og vaskeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	318
	Omfugning af murværk på hovedbygning	0	0	0	0	0	0	0	0	216	0	0	0	432
b.bk.tra	Maling af Hall, trappeopgang, værelsesgange inkl. mellem døre.	0	0	0	0	38	0	0	0	0	0	0	0	154
t.ti.sby	Maling af cykelskure, udført i trykimprægneret ru klinkebeklædning	0	0	10	0	0	0	0	0	10	0	0	0	50
b.bk.ovf	Maling af festsal inkl. gange	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	79
	Afdelings andel af flytteudgifter	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	567
b.bt.van.mål	Udskiftning af radiator-måler	0	0	0	0	0	109	0	0	0	0	0	109	327
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	442
	Løbende udskiftning af motor, spjæld m.m.	16	0	0	16	0	0	16	0	0	16	0	0	155
	Årlig service af brand materiale	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	581
	Service ventilatorer	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	227
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	37
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	81
t.tk.bel	Opretning af stier	0	0	0	0	23	0	0	0	0	0	23	0	114
	Opretning af stier fordør	0	29	0	0	0	0	0	29	0	0	0	0	143
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	210
	Udskiftning af toiletter	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	672
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallatio	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	472
	Udskiftning af veksler i bygning 2	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	27	0	0	0	0	27	0	27	0	162
	Udskiftning af veksler i bygning 1	96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191
t.ti.aff	Nedgravet affaldsløsning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	215	0	429
t.tt.af.sam	Kloakseparering	0	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.600
m.mk.bil	Bilskifte Varmemester - Med Fordeling	0	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	0	43
b.bt.bly.sam	Udvendig belysning på indgangsside	0	0	0	15	0	0	0	0	0	15	0	0	75
	Rep/udskiftning af belysning	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	115
	Lamper i opgange samt i gården	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120
b.bk.ait	Maling af altangulv og lysning på bygning 1	0	10	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	50
b.bk.gul	Polering af gulv i festsal	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	56
	polering af gulve i mellemgange	0	0	0	31	0	0	0	31	0	0	0	0	217
	Gulvbelægning i værelser skiftes løbende	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	1.200
	Rep. badeværelsesgulve Perginol	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	327
b.bi.møb	Køkkeninventar, rep/udskiftning	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	157
	Stole ombetrækkes 60 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66	0	0	133
	Borde i festsal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70
b.bk.tad	Maling af stern på bygning 1 og 2	0	0	49	0	0	0	0	0	49	0	0	0	245
	Tag på hoved- og sidebygning skiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.869
	Pap på baldakin (skiftet aug. 2016)	0	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	95
	Udskiftning af komfur	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	591
b.bt.aut.sam	Udskiftning af låsesystem i facade dørene.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	122	245
b.bt.elf.sam	IT	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	195
	Vagtordning	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	42
	Udskiftning af porttelefonlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76	0	0	152
	Bygn. 1 Rep porttelefon	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	6	0	32
	Udskiftning af el-måler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83	0	0	167
t.tb.græ	Beskæring og efterplantning	0	0	0	17	0	0	0	17	0	0	0	0	122
m.mu.mas	Rep./udskiftning af småmaskiner	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	486
	Andel ny traktor, Egholm 2150 inkl. redskaber	0	0	0	0	0	63	0	0	0	0	0	63	251
	Andel ny traktor, Egholm 2200 inkl. redskaber	0	0	0	0	74	0	0	0	0	0	74	0	297
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	0	0	0	0	25	0	0	0	0	25	0	25	148
	Udskiftning af vinduer i hovedbygningen	0	0	0	0	0	735	0	0	0	0	0	0	735
b.bk.dør	Maling af træværk indvendig	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	205
Total		388	343	301	349	472	1.223	253	337	526	504	633	635	17.747