

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?

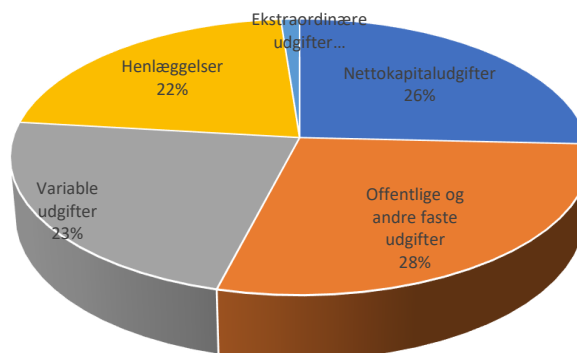
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	17.500
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	66.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	14.400
Kt. 120-124	Henlæggelser	18.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	1.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-39.100

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

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	790.100	9.500	1,2%	780.600	786.374,19
	Periodisering af lån	0			0	1.721,47
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-340.000	8.000	-2,3%	-348.000	-351.604,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	450.100	17.500	4,0%	432.600	436.491,66
106	Ejendomsskatter	9.500			9.500	9.450,87
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	99.800	4.800	5,1%	95.000	93.715,77
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	70.100	3.300	4,9%	66.800	61.965,50
	2. Containertømning	400			400	0,00
110	Forsikring	25.000	2.800	12,6%	22.200	21.837,35
111	Afdelingens energiforbrug					
	1. El og varme til fællesarealer	22.600	6.500	40,4%	16.100	17.149,56
	3. Målerpasning m.v.	20.100	1.300	6,9%	18.800	18.580,88
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	190.200	10.600	5,9%	179.600	179.025,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	36.900	36.900		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	494.600	66.200	15,5%	428.400	421.724,93
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	143.900	4.600	3,3%	139.300	129.042,17
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	103.700	-3.300	-3,1%	107.000	99.358,83
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.000			1.000	816,74
	4. Ekstern viceværthjælp	11.800	1.600	15,7%	10.200	14.238,62
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	48.500	1.500	3,2%	47.000	55.598,89
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	388.253	-12.112	-3,0%	400.365	167.438,18
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-388.253	12.112	-3,0%	-400.365	-167.438,18
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	63.700	15.600	32,4%	48.100	61.463,08
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	11.000	-3.900	-26,2%	14.900	17.777,49
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	9.400	1.000	11,9%	8.400	8.226,35
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.000	2.000	200,0%	1.000	2.159,30
	4. a. Fritidsomkostninger	2.000	-3.700	-64,9%	5.700	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.000			1.000	448,52
	9. Diverse	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	399.000	14.400	3,7%	384.600	389.129,99

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)	384.100	18.300	5,0%	365.800	348.400,00
124.8	HENLÆGSELSE I ALT	384.100	18.300	5,0%	365.800	348.400,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.727.800	116.400	7,2%	1.611.400	1.595.746,58
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning forbedringsarb. 1 (303.10)	0	-9.300	-100,0%	9.300	18.144,62
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	8.447,36
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-8.447,36
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	24.550,97
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-18.480,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-6.070,97
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	1.171,23
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	21.000	10.800	105,9%	10.200	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	21.000	1.500	7,7%	19.500	19.315,85
139	UDGIFTER I ALT	1.748.800	117.900	7,2%	1.630.900	1.615.062,43
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.748.800	117.900	7,2%	1.630.900	1.615.062,43

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 :					
	2. Almene ungdomsboliger	1.581.600	400	0,0%	1.581.200	1.520.628,00
202	Renter	23.400	23.400	100%	0	14.649,88
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	21.000	10.800	105,9%	10.200	0,00
	2. Drift af fællesvaskeri	43.500	5.000	13,0%	38.500	36.265,02
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	500	-500	-50,0%	1.000	200,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.670.000	39.100	2,4%	1.630.900	1.571.742,90
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	876,72
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	876,72
209	INDTÆGTER I ALT	1.670.000	39.100	2,4%	1.630.900	1.572.619,62
210	Nødvendig merindtægt/underskud	78.800	78.800		0	42.442,81
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.748.800	117.900	7,2%	1.630.900	1.615.062,43

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203
--

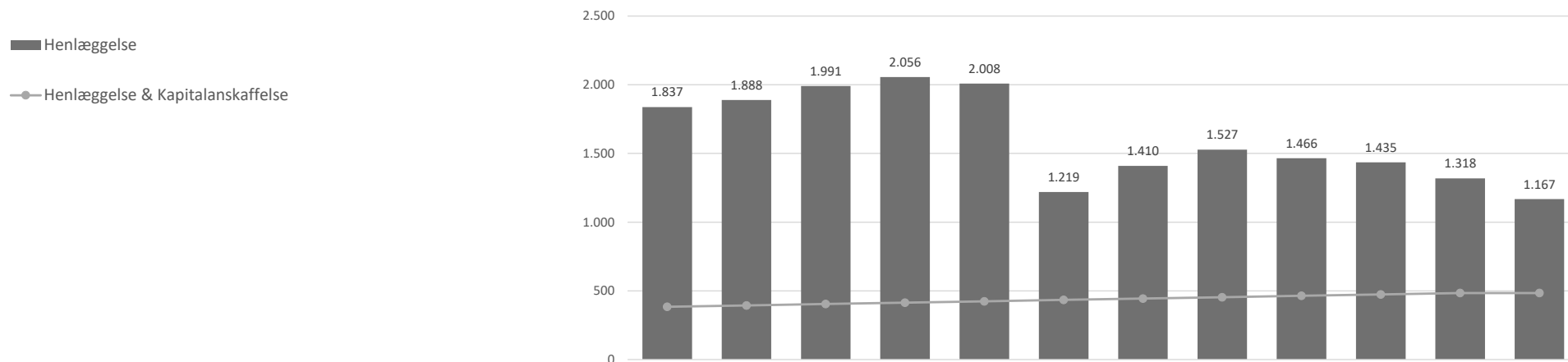
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	23.700	13.800	139,4%	9.900	25.283,55
	Rengøring	7.200	300	4,3%	6.900	6.782,50
	IT-omkostninger (modem)	5.600			5.600	5.364,00
	Total Care	27.200	1.500	5,8%	25.700	24.033,03
	Udgifter i alt	63.700	15.600	32,4%	48.100	61.463,08
203.2	Vaskeriindtægter	43.500	5.000	13,0%	38.500	36.265,02
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-20.200	-10.600	110,4%	-9.600	-25.198,06
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	10.800	-3.900	-26,5%	14.700	17.777,49
	5. Diverse	200			200	0,00
	Udgifter i alt	11.000	-3.900	-26,2%	14.900	17.777,49
203.4	Lejeindtægter	500	-500	-50,0%	1.000	200,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-10.500	3.400	-24,5%	-13.900	-17.577,49

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