

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 64

Grådybet 73E, Grådyb Kollegiet

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	57 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.746,9 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	57 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 4,53%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

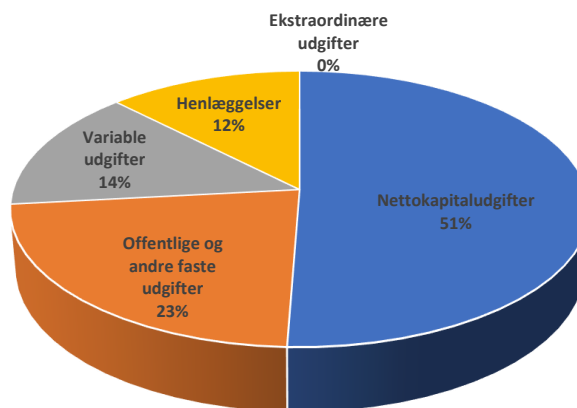
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-4.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	107.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	-700
Kt. 120-124	Henlæggelser	17.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	3.000

Samlet huslejerregulering 123.000

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 ungdomsboliger	2.746,9 m ²	989	45	1.034	123.000
Boliglejemål i alt	2.746,9 m²	989	45	1.034	123.000
Eksempel på huslejerregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		3.846	174	4.020	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 51%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 23%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 12%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 0%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 64

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 4,53%.

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. lejemålsenhed på kt. 112.2.

Da fællesrummet i stueetagen nu udelukkende benyttes til udlejning, bortfalder 14. dags rengøring af arealerne. Det forventes, at lejer rengør efter brug.

Der er på kt. 119.2 afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb afsat et mindre beløb med baggrund i tidligere års forbrug.

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.

Afdelingens resultatkonto 407 går i nul efter budgettet 2022/23, da hele saldoen er indregnet. Der er derfor ikke midler til overførsel fra opsamlet resultat i dette budget.

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. -29.234,65.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 3.289,72.

Beløbet er indregnet i budgettet for indeværende år

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. 2.100 fra konto for opsamlet resultat.

Der er i året overført kr. 46.820 fra afdragsfri periode. Der er herefter ikke flere henlæggelser på denne konto.

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	2.715.600	-300	2.715.900	2.586.756
202	● Renter	6.200	6.200	0	5.177
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	48.000	7.300	40.700	41.062
	● Overført fra opsamlet resultat	0	-16.200	16.200	2.100
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	49.424
INDTÆGTER I ALT		2.769.800	-3.000	2.772.800	2.684.519
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.463.800	-4.000	1.467.800	1.442.200
106	● Ejendomsskatter	10.000		10.000	10.040
107	● Vandafgift, måler aflæsning	7.100	400	6.700	6.597
109	● Renovation	126.500	6.900	119.600	114.369
110	● Forsikring	29.300	3.200	26.100	25.566
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	228.500	47.800	180.700	204.865
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	217.200	11.100	206.100	205.535
	● 2. Dispositionsfond	38.200	38.200	0	0
114	● Renholdelse	210.400	-2.600	213.000	195.432
115	● Almindelig vedligeholdelse	77.000	2.000	75.000	78.742
116	● Planlagt vedligeholdelse	190.320	37.232	153.088	239.578
	- dækkes af henlæggelser	-190.320	-37.232	-153.088	-239.578
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	87.500	-200	87.700	91.004
119	● Diverse udgifter	38.000	100	37.900	34.490
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	359.300	17.100	342.200	304.500
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	36.267
	- dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-36.267
130	● Tab ved fraflytning	0		0	10.114
	- dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-10.114
131	● Renter	0		0	414
UDGIFTER I ALT		2.892.800	120.000	2.772.800	2.713.754
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		123.000			Resultat 2021/2022: -29.235

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:

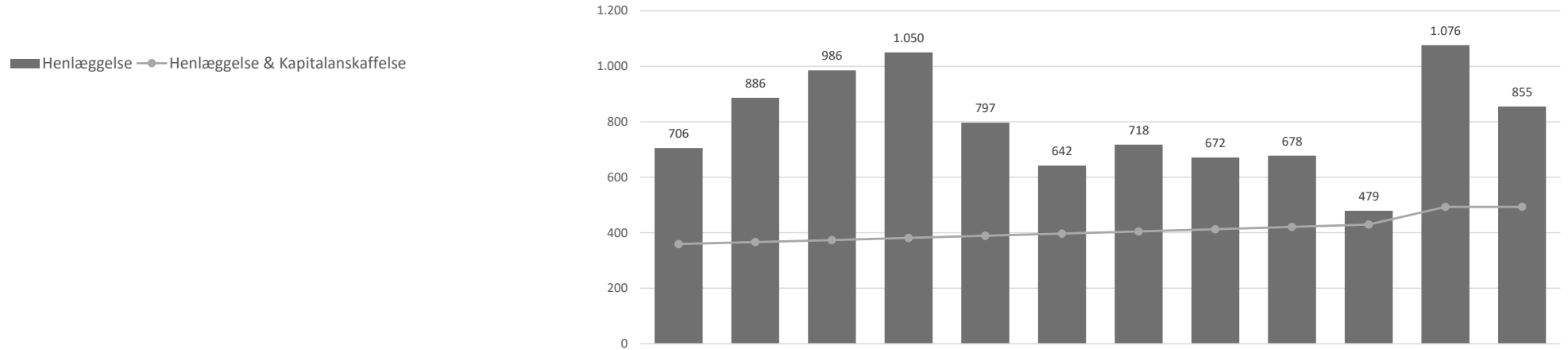
401 - Henl. vedligeholdelse	347.418
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	60.675
407 - Opsamlet resultat	3.290

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	64

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	537	706	886	986	1.050	797	642	718	672	678	1.185	1.076
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	359	367	374	381	389	397	405	413	421	429	493	493
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	190	186	275	317	642	552	329	459	415	628	602	714
Henlæggelser - ultimo	706	886	986	1.050	797	642	718	672	678	479	1.076	855

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	64								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bt.elf.sam	Vedligehold / udskift solceller og inverter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	142
b.bk.tra	Maling af vægge på etagerne og i trapperum	18	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	90
	Maling af Hall	0	0	9	0	0	0	0	0	9	0	0	0	43
b.bt.ven.sam	Service på OTV og alm. ventilationsanlæg	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	564
	Service på ABA anlæg	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	420
	Falk abonnement brandventilation	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	385
	Alarm - brandudkald	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	374
	Inspektion af ABA +OTV anlæg	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	400
b.bt.aff.sam	Servicering på nedgravet affaldsbeholdere	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	89
	Udskiftning af affaldsbeholdere	0	0	0	0	0	0	0	129	0	0	0	0	129
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe.	0	0	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	890
	Udskiftning af komfur	0	0	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	1.009
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	75
	Vinduer i facaden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tjek af vinduer, samlinger, udskiftning af fuger vinduer.	0	0	0	0	104	0	0	0	0	0	104	0	522
	Smørring af vinduer og døre	0	20	0	0	20	0	0	20	0	0	20	0	199
	Facade- og vinduespartier i fællesrum m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.bk.tad	Tagpap øget rep. p.gr.a. solcelle	0	0	0	0	27	0	0	0	0	0	27	0	137
	Tagpap skiftes inkl. af- og genmontering af solceller.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	368
b.bt.afl.sam	Rep/udskiftning af grundvandspumper	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	38
	Serviceaftale på grundvandspumper	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90
	Udskiftning dykpumper	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0	0	65
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere	0	0	0	0	0	186	0	0	0	0	0	186	558
b.bt.var.rør	Stigestreng skiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.069
	Rep./udskiftning	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	182
b.bk.gul	Linoleum i boliger skiftes løbende	0	0	0	33	33	33	33	33	33	33	33	33	888
	Vedligehold / polish af betongulve på etager	7	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	33
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	38
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	84
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	262
	Udskiftning af toiletter	0	0	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	588
	Årlig tilsyn af stigerør (Falck)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	109
b.bk.væg	Udskiftning af fuger i elementsamlinger under strækmetal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	554
	Udskiftning af fuger ved vinduer inkl. stillads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	184	0	184	552
	Eftergåels af fuger i elementsamlingerne under strækmetal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105
	Rengøring facade	0	0	0	0	60	0	0	0	0	0	60	0	302
	Udbygning af varmemesterkontor	0	0	0	0	68	0	0	0	0	0	0	0	68
	Rep./udskiftning af facadeplader	0	0	0	0	0	0	0	0	91	0	0	0	181
m.mu.mas	Andel ny traktor, Egholm 2200	0	0	0	0	72	0	0	0	0	0	72	0	286
	Andel ny traktor, Egholm 2150	0	0	0	0	0	65	0	0	0	0	0	65	260
t.tk.bel	Opretning af stibelægningetr	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	41
t.tb.græ	Efterplantning	3	0	0	0	3	0	0	0	3	0	3	0	28
b.bt.tra.sam	inkl. opkobling til kontrolcentral, samt SIM kort	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	147
	Elevator alarm, Kone	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	87
	Rep. af elevator.	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	433
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	420
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	28	0	0	0	0	28	0	28	0	168
b.bt.bly.sam	Rep. udvendig belysnings pullerter	0	5	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	31
b.bi.møb	Rep./nyt fællesrum	0	0	15	0	0	0	0	15	0	0	0	0	90
t.ti.tav	Udskiftning af div. udstyr	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	32
m.mk.bil	Bilskifte Varmemester - Med Fordeling	0	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	45
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	630
b.bt.aut.sam	Udskiftning af låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165	0	0	331
Total		190	186	275	317	642	552	329	459	415	628	602	714	14.633