

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 66

Spangsbjerg Kirkevej 106, Park Kollegiet

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	42 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.000,1 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	42 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 6,46%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	37.800
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	51.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	39.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	13.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-23.800

Samlet huslejeregulering

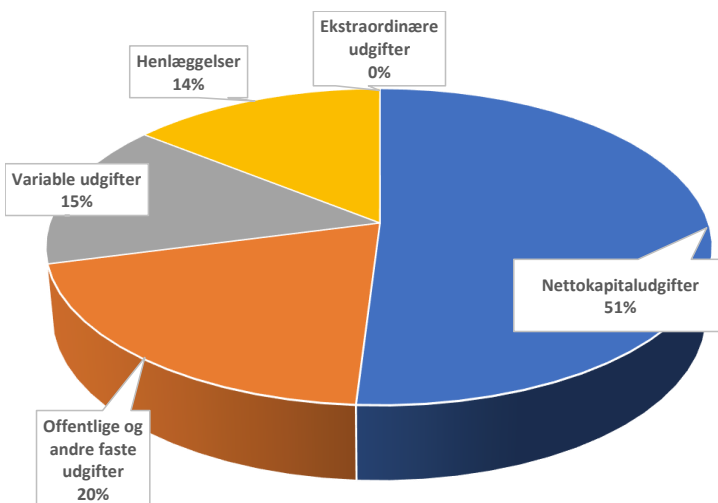
117.500

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	2.000,1 m ²	910	59	969	117.500
Boliglejemål i alt	2.000,1 m²	910	59	969	117.500

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.661	237	3.898

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 51%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 20%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 14%**
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. 66

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 6,46%.

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 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 Ungdomsbo's 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.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til målerpasning og drift af møde-/selskabslokal, da udgiften til tv-pakke hos YouSee er opsagt.

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

I budgettet for 2023/2024 er indtægtsført kr. 19.900 fra opsamlet resultat.

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. 23.794,90.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 47.529,40.

Kr. 11.800 er indregnet som indtægt i budgettet for 2022/2023, og resten 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. 29.000 fra konto for opsamlet resultat.

Der er i året overført kr. 44.102 fra afdragsfri periode.

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	1.402.100	-53.200	-3,7%	1.455.300	1.448.480,56
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	0	95.000	-100,0%	-95.000	-94.110,08
	Ungdomsboligbidrag	-386.000	-4.000	1,0%	-382.000	-382.691,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.016.100	37.800	3,9%	978.300	971.679,48
106	Ejendomsskatter	7.900			7.900	7.890,48
107	Målerpasning - vand	4.900	400	8,9%	4.500	4.486,25
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	97.600	5.100	5,5%	92.500	88.621,75
	2. Containertømning	300			300	3.077,66
110	Forsikring	24.000	2.800	13,2%	21.200	20.852,51
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	58.500	8.500	17,0%	50.000	37.953,57
	3. Målerpasning m.v.	10.100	-2.200	-17,9%	12.300	9.333,74
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	145.300	8.200	6,0%	137.100	136.710,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	28.200	28.200		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	396.800	51.000	14,7%	345.800	328.925,96
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	109.900	3.500	3,3%	106.400	98.525,96
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	32.400	1.100	3,5%	31.300	30.599,59
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.100			1.100	623,69
	4. Ekstern viceværthjælp	0			0	2.947,31
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	35.500	1.500	4,4%	34.000	33.796,05
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	254.937	34.013	15,4%	220.924	218.295,18
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-254.937	-34.013	15,4%	-220.924	-218.295,18
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	69.300	25.400	57,9%	43.900	63.690,66
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	18.000	6.100	51,3%	11.900	20.445,21
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.200	800	12,5%	6.400	6.281,94
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.500			1.500	329,00
	4. a. Fritidsomkostninger	2.000	500	33,3%	1.500	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	900			900	395,37
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	11.800	100	0,9%	11.700	11.437,75
	9. Diverse	6.300			6.300	6.250,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	295.900	39.000	15,2%	256.900	275.322,53
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	284.200	13.500	5,0%	270.700	262.800,00
124.8	HENLÆGSELSE I ALT	284.200	13.500	5,0%	270.700	262.800,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.993.000	141.300	7,6%	1.851.700	1.838.727,97
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	16.607,36
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-16.607,36
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	648,81
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0			0	648,81
139	UDGIFTER I ALT	1.993.000	141.300	7,6%	1.851.700	1.839.376,78
140	Årets overskud					23.794,90
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.993.000	141.300	7,6%	1.851.700	1.863.171,68

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

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	1.819.500	100	0,0%	1.819.400	1.758.888,00
202	Renter	13.100	13.100		0	8.115,46
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	23.000	2.500	12,2%	20.500	19.183,22
	6. Overført fra opsamlet resultat	19.900	8.100	68,6%	11.800	29.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.875.500	23.800	1,3%	1.851.700	1.815.186,68
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	3.883,15
	Overført fra afdragsfri periode	0			0	44.101,85
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	47.985,00
209	INDTÆGTER I ALT	1.875.500	23.800	1,3%	1.851.700	1.863.171,68
210	Nødvendig merindtægt/underskud	117.500	117.500		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.993.000	141.300	7,6%	1.851.700	1.863.171,68

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	42.000	22.800	118,8%	19.200	38.852,00
	Rengøring	7.500	300	4,2%	7.200	7.022,50
	IT-omkostninger (modem)	3.700			3.700	3.576,00
	Vaskekort	0	-100	-100,0%	100	0,00
	Total Care	16.100	2.400	17,5%	13.700	14.240,16
	Udgifter i alt	69.300	25.400	57,9%	43.900	63.690,66
203.2	Vaskeriindtægter	23.000	2.500	12,2%	20.500	19.183,22
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-46.300	-22.900	97,9%	-23.400	-44.507,44
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	4.100	4.100		0	7.207,63
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	13.400	1.500	12,6%	11.900	12.802,58
	5. Diverse	500	500		0	435,00
	Udgifter i alt	18.000	6.100	51,3%	11.900	20.445,21
203.4	Lejeindtægter	0			0	0,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-18.000	-6.100	51,3%	-11.900	-20.445,21

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

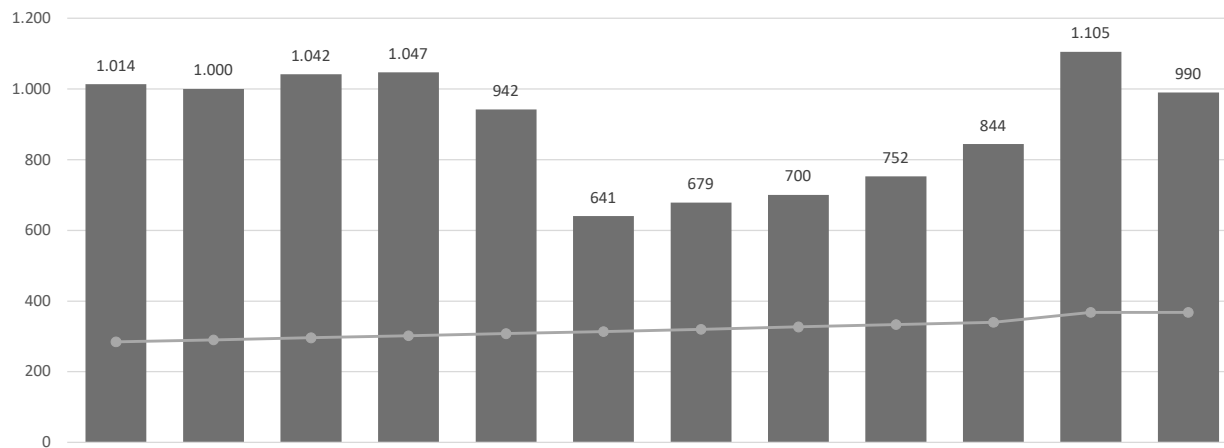
Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	66

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	984	1.014	1.000	1.042	1.047	942	641	679	700	752	1.141	1.105
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	284	290	296	302	308	314	320	326	333	340	368	368
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	255	303	254	296	412	615	281	306	280	248	403	483
Henlæggelser - ultimo	1.014	1.000	1.042	1.047	942	641	679	700	752	844	1.105	990

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab				10	Afdeling				66		
Planlagt vedligehold (t.DKK)	År													Total
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.alt	Skridsikring af udv. reposer på alle etager	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	858
	Udskiftning af komfur	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	973
b.bk.tad	Tagpap rep. / skiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere	0	0	0	0	0	162	0	0	0	0	0	162	485
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	21	0	0	0	0	21	0	21	0	124
	Rep. / udskiftning varmeinstallationer	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	398
b.bt.ven.sam	Rensning af ventilationsrør	0	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.Løbende udskiftning	27	0	0	0	27	0	0	0	27	0	27	0	219
	Service ventilatorer	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	398
b.bt.afl.sam	Udskiftning af højt vandlukker	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	13	53
	Service på højt vandlukker	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90
b.bt.var.rør	Rep/udskiftning af stigstreng	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.699
b.bt.bly.sam	Udv. lamper på bygningen 123 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	206
	Rep. /udskiftning af inverter til solceller	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	10
t.tb.græ	Eftergå beplantning	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	64
b.bk.væg	Maling af Hall, opgang og festsal	0	0	0	0	0	0	53	0	0	0	0	0	159
	Udbygning af varmemesterkontor	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	50
	Rensning af facader på svalegange m.m.	0	16	0	16	0	16	0	16	0	16	0	16	240
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	11	0	0	0	11	0	0	0	11	0	11	85
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
b.bt.elf.sam	Vedligehold / udskiftning solceller og inverter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	142
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	757
b.bt.van.sam	Rep. /udskiftning vandinstallation	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	398
	Udskiftning af toiletter	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	840
	Udskiftning af blandingsbatterier	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	280
b.bk.alg	Rep. beton inkl. gummifuger på svalegange og facader	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	50
	Udskiftning af gummifuger på svalegang og facader.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23
t.ti.tav	Rep. udv. anlæg	10	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	61
b.bi.aff	Rep. affaldsskakt	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	60
m.mk.bil	Bilskifte Varmemester - Med Fordeling	0	0	0	0	0	0	11	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	28
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	62
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	0	45	0	0	45	0	0	45	0	0	45	0	446
	Udskiftning af glas	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	157
	Rep / service jalousi skodder	0	9	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	47
	Vask af vinduer i elevator- og trappeår samt svalegange og terrasser.	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	390
b.bt.tra.sam	Rep. elevator	0	0	0	13	0	0	0	13	0	0	0	0	93
	Årlig eftersyn på elevator	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	159
b.bk.gul	Tæpper i boliger skiftes løbende.	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	587
t.tk.bel	Opretning af stibælægninger	0	0	0	20	0	0	0	0	20	0	20	0	119
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	122	0	0	0	0	0	0	245
Total		255	303	254	296	412	615	281	306	280	248	403	483	12.030

