

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 67

EHI Kollegiet I og II, Spangsbjerg Kirkevej 99-101

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	98 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3.214,0 m ²	Vandmåling:	Individuel/kollektiv
Antal lejemålsenheder:	98 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 4,89%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	9.600
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	106.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	17.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	31.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	7.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-39.600

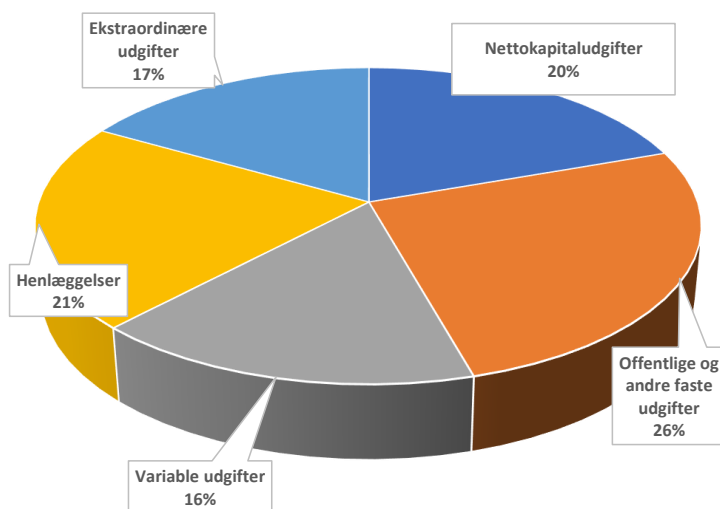
Samlet huslejeregulering 133.300

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	3.214,0 m ²	848	41	889	133.300
Boliglejemål i alt	3.214,0 m²	848	41	889	133.300

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	2.158	106	2.264

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 20%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 26%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 16%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 21%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 17%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 67

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 4,89%.

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.

Derudover viser budgettet bl.a. stigende udgifter til renholdelse. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til afvikling af lån til forbedring pga. støtteaftrapning.

Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb (119.2) og fritidsomkostninger (kt. 119.4a) er reguleret ned på basis af 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 de sidste sider i budgettet.

Indtægter

I budgettet for 2023/2024 er indtægtsført kr. 29.300 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. 30.404,22.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 95.219,45.

Kr. 29.300 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. 45.000 fra 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

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra budget 22/23 (Kr.)	Budget 2022/2023 (Kr.)	Resultat 2021/2022 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	2.725.100	200	2.724.900	2.620.596
202	● Renter	37.100	37.100	0	22.048
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	56.300	2.300	54.000	46.938
	● Overført fra opsamlet resultat	29.300		29.300	45.000
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	17.188
INDTÆGTER I ALT		2.847.800	39.600	2.808.200	2.751.769
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	585.200	9.600	575.600	570.544
106	● Ejendomsskatter	27.600		27.600	27.571
107	● Vandafgift, måleraflysning	87.000	9.700	77.300	90.981
109	● Renovation	111.700	5.900	105.800	100.652
110	● Forsikring	36.000	4.000	32.000	31.421
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	88.000	2.200	85.800	80.281
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	359.000	19.000	340.000	338.990
	● 2. Dispositionsfond	65.800	65.800	0	0
114	● Renholdelse	302.300	9.900	292.400	278.930
115	● Almindelig vedligeholdelse	65.500		65.500	62.536
116	● Planlagt vedligeholdelse	712.073	130.507	581.566	200.901
	- dækkes af henlæggelser	-712.073	-130.507	-581.566	-200.901
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	96.300	12.100	84.200	86.461
119	● Diverse udgifter	26.500	-4.100	30.600	15.986
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	620.300	29.500	590.800	542.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	10.000	2.000	8.000	5.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	499.900	7.300	492.600	487.185
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	20.567
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-20.567
130	● Tab ved fraflytning	0		0	61
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-61
131	● Renter	0		0	1.763
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	1.063
UDGIFTER I ALT		2.981.100	172.900	2.808.200	2.721.365
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		133.300	Resultat 2021/2022:		30.404

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:

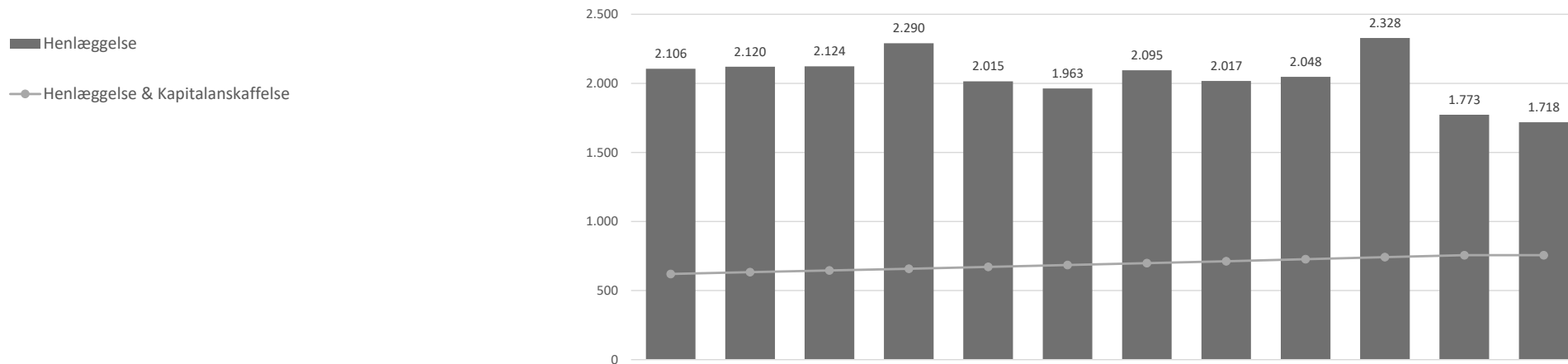
401 - Henl. vedligeholdelse	2.188.177
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	70.490
407 - Opsamlet resultat	95.219

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	67

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	2.197	2.106	2.120	2.124	2.290	2.015	1.963	2.095	2.017	2.048	1.833	1.773
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	620	633	645	658	672	685	699	713	727	741	756	756
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	712	618	642	492	947	738	567	790	696	461	816	811
Henlæggelser - ultimo	2.106	2.120	2.124	2.290	2.015	1.963	2.095	2.017	2.048	2.328	1.773	1.718

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	67								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bi.ska	Ændring af køkkenindretning (til alm. komfur)	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	0	0	408
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	417
b.bk.væg	Maling af kældre	0	0	0	28	0	0	0	0	0	0	0	0	112
	Maling af gange	64	0	0	0	0	0	64	0	0	0	0	0	321
	Facade med eternitbeklædning eftergås.	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3	14
	Rep. murværk	0	0	0	12	0	0	0	0	0	12	0	0	60
	Malerbehandling af facader	104	0	0	0	0	0	0	0	104	0	0	0	417
	Eftergåelse af fuger	0	0	85	0	0	0	0	0	85	0	0	0	425
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76
	Afrensning og maling af lette facader	0	74	0	0	0	0	0	74	0	0	0	0	368
	Udbygning af varmemesterkontor	0	0	0	0	116	0	0	0	0	0	0	0	116
	Vedligehold af murværk	0	12	0	0	12	0	0	12	0	0	12	0	122
t.tt.af.sam	Årlig service på højvandslukker - deles med afd. 68	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	33
	Højvandslukker etableret i 2019 - udgiften deles med afd. 67	0	0	0	0	0	0	0	71	0	0	0	0	214
	Reelening af udv. kloak - i fm TV-inspektion 2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128
	Årlig service på højvandslukker - deles med afd. 67	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	33
	Højvandslukker etableret i 2019 - udgiften deles med afd. 68	0	0	0	0	0	0	0	71	0	0	0	0	214
b.bi.hvi	Udskiftning af komfurer	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	402
	Udskiftning af køleskabe	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	777
	Udskiftning af komfur	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	245
t.tk.heg	Hegn mellem EHI 1 og tankstation	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	129
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilationsmotorer (EHI 1).Løbende udskiftning	13	0	0	13	0	0	13	0	0	13	0	0	126
	Udskiftning motor, spjæld m.m. (EHI 2).Løbende udskiftning.	16	0	0	16	0	0	16	0	0	16	0	0	158
	Service ventilationsanlæg	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	534
	Udskiftning af emhætter	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	367
	Udskiftning ventilatorer i badeværelser (EHI 1)	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	59
	Service på varslingsanlæg og brandmateriel	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	122
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140
b.bk.tra	Ståltrappe i 6 trapperum.	9	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	37
	Malerbehandling af vægge i gangarealer og køkkener	0	0	0	0	0	0	0	43	0	0	0	0	130
t.ti.aff	Nedgravet affaldsløsning	0	0	0	0	0	0	0	0	59	0	0	0	118
b.bi.møb	Køkkeninventar i fælleskøkkener	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	433
	Rep. køkkeninventar	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	262
	Stole i fællesrum	0	0	0	0	0	0	0	60	0	0	0	60	179
	Borde i fællesrum	0	0	0	0	0	0	0	33	0	0	0	33	99
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	805
	Udskiftning af blandingsbatterier	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	175
	Rep. /udskiftning vandinstallation	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	278
	Vedligeholdelse vandinstallation	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	400
b.bt.elf.sam	Udskiftning porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	163
	Udskiftning af porttelefon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	245
	Rep. af IT og porttelefonanlæg	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	157
	Rep.: IT-anlæg og porttelefon	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	186
b.bk.tad	Nyt tagpap inkl. blok A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	408
	Tag på bygning mod øst	0	0	11	0	0	0	0	0	0	11	0	0	45

b.bk.tad	Tag på hovedbygning.	0	0	13	0	0	0	0	0	0	13	0	0	52
m.mu.mas	Andel ny traktor (Egholm 2150 inkl. redskaber)	0	0	0	0	0	73	0	0	0	0	0	73	292
	Andel ny traktor. Egholm 2150 inkl. redskaber	0	0	0	0	0	75	0	0	0	0	0	75	300
	Redskaber og maskiner, rep. nyt	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	227
	Andel ny traktor (Egholm 2200 inkl. redskaber)	0	0	0	0	65	0	0	0	0	0	65	0	259
	Ny græsklipper	0	20	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	123
	Andel ny traktor. Egholm 2200 inkl. redskaber	0	0	0	0	77	0	0	0	0	0	77	0	307
b.bk.gul	Polering af gulve i gange	17	0	0	17	0	0	17	0	0	17	0	0	167
	Gulvbelægning i værelser skiftes løbende.	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	1.297
	Gulvbelægning i gange skiftes	0	0	27	0	0	27	0	0	27	0	0	27	271
	Udskiftning gulvbelægning	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	534
b.bt.var.sam	Udskiftning af varmeveksler	0	0	58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	116
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	677
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	48	0	0	0	0	48	0	48	0	289
t.tk.bel	Opretning stibelægninger	0	0	19	0	0	0	0	19	0	0	0	0	116
	Opstrøbing af P-pladser	5	0	0	0	5	0	0	0	5	0	5	0	42
	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	31	0	0	0	0	0	31	0	124
b.bt.bly.sam	Nye lamper i fælleskøkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87
	Udv. lamper på bygning.	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
	Lamper i opgange og udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	94
	Lamper i opgange og udv. mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57
	Udv. lamper på bygningen	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	473
	Fliser i bruser.	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	173
	Glasvæv i bad og køkken	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	257
b.bt.van.mål	Vand- og varmemålere inkl. impulsgiver på elmåler	0	0	0	0	251	0	0	0	0	0	251	0	753
	Digitale målere for varme og el	0	0	0	0	0	182	0	0	0	0	0	182	545
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.633
	Badeværelsesforhæng	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	67
	Badeforhæng	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	68
m.mk.bil	Bilskifte Varmemester - Med Fordeling	0	0	0	0	0	0	26	0	0	0	0	0	77
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	65
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	145
b.bk.dør	Laminat på døre til bad	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	171
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	0	9	0	0	30	0	0	9	0	22	9	22	217
	Maling af vinduer og stern i Annekset	30	0	0	0	0	0	30	0	0	0	0	0	149
	Udskiftning af glas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	170
t.tb.græ	Efterplantning	0	23	0	0	0	0	23	0	0	0	0	0	136
t.tt.afl.pum	Udskiftning af grundvandspumper	0	0	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	70
t.ti.sby	Maling af cykelskure	0	15	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	75
Total		712	618	642	492	947	738	567	790	696	461	816	811	24.396