

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 81

Spelmanns Toft 14 A-P

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.306,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 3,59%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	17.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	32.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	3.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	13.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-21.200

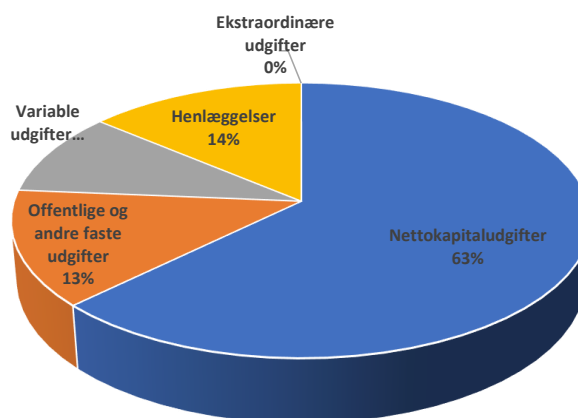
Samlet huslejeregulering 44.300

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 familieboliger	811,0 m ²	899	931	26.200
Almene ældreboliger	495,0 m ²	1.017	1.054	18.100
Boliglejermål i alt	1.306,0 m²	944	978	44.300

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.343	192	5.535

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 62%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 14%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**
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. 81

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 3,59%.

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. 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.

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.

Stigning i renovation skyldes, at kommunen har varslet væsentlige prisstigninger på udgiften til dagrenovation.

Derudover viser budgettet stigende udgifter til lån og almindelig vedligeholdelse.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

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

I budgettet for 2023/2024 er indtægtsført kr. 21.500 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.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et overskud på kr. 64.525,59.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 70.153,97.

Heraf er kr. 5.600 allerede 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. 7.500 fra konto for opsamlet resultat.

Der er i året overført kr. 88.940 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

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra budget 22/23 (Kr.)	Budget 2022/2023 (Kr.)	Resultat 2021/2022 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	1.232.600		1.232.600	1.196.856
202	● Renter	5.000	5.000	0	4.420
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	1.000	300	700	1.400
	● Overført fra opsamlet resultat	21.500	15.900	5.600	7.500
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	89.362
INDTÆGTER I ALT		1.260.100	21.200	1.238.900	1.299.539
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	818.000	17.200	800.800	793.826
106	● Ejendomsskatter	11.400		11.400	11.353
107	● Vandafgift, måler aflæsning	1.400	-1.200	2.600	1.336
109	● Renovation	58.100	16.300	41.800	40.887
110	● Forsikring	13.100	1.400	11.700	11.412
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	7.600	1.800	5.800	7.035
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	75.300	3.100	72.200	72.080
	● 2. Dispositionsfond	10.700	10.700	0	0
114	● Renholdelse	72.600	1.800	70.800	65.484
115	● Almindelig vedligeholdelse	44.500	2.500	42.000	58.114
116	● Planlagt vedligeholdelse	272.954	75.977	196.977	78.745
	- dækkes af henlæggelser	-272.954	-75.977	-196.977	-78.745
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	6.300	900	5.400	6.554
119	● Diverse udgifter	4.500	-2.000	6.500	3.579
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	180.900	13.000	167.900	163.000
131	● Renter	0		0	353
UDGIFTER I ALT		1.304.400	65.500	1.238.900	1.235.013
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		44.300			64.526
				Resultat 2021/2022:	64.526

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:

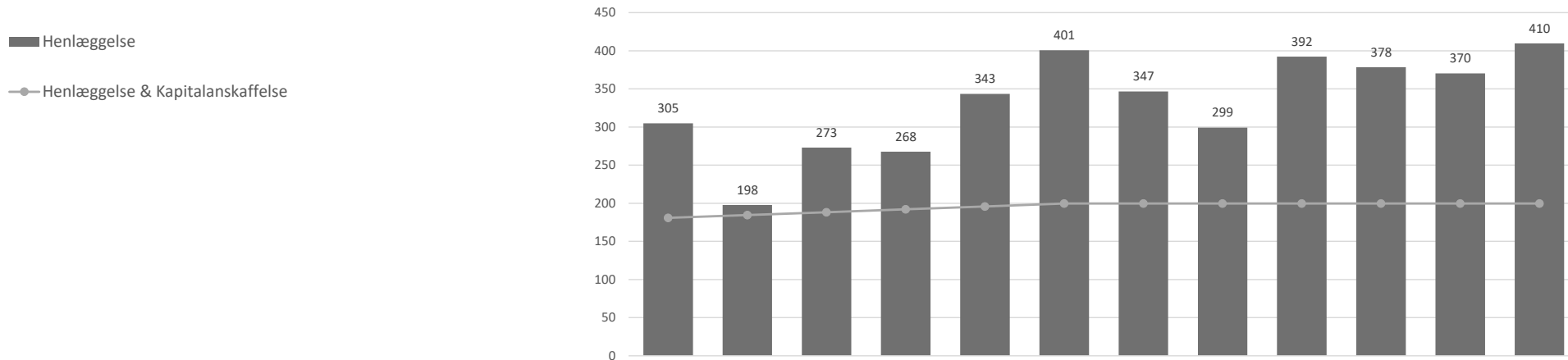
401 - Henl. vedligeholdelse	425.850
402 - Henl. istandsæt. frafl.	40.406
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	26.000
407 - Opsamlet resultat	70.154

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	81

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	397	305	198	273	268	343	401	347	299	392	280	370
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	181	185	188	192	196	200	200	200	200	200	200	200
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	273	292	113	197	120	142	254	247	107	214	110	160
Henlæggelser - ultimo	305	198	273	268	343	401	347	299	392	378	370	410

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	81								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												Total
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	147
	Smøring og justering af vinduer og døre	12	0	0	12	0	0	12	0	0	12	0	0	125
b.bt.ven.sam	Service ventilation/genvinding	0	21	0	21	0	21	0	21	0	21	0	21	322
	Udskift genveks pumpe	0	22	0	0	22	0	0	22	0	0	22	0	221
t.ti.sby	Skure, rep. beklædning	5	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	27
b.bk.væg	Udskiftning af gummifuger ved udv. døre og vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38	0	0	76
	Afrensning for alger og begroning samt imprægnering på udasatte vestgavle	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107
	Rep. og gennemgang af udv. vindues og dørfuger	7	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	28
	Udskift fuger i murværk Fokus vestvendte gavle.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	490
	Rep. og gennemgang af murværk	12	0	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	48
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	239
	Udskiftning blandingsbatterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	70
	Udskiftning sanitet	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	210
b.bk.tad	Rep. og gennemgang af tage	0	0	13	0	0	0	0	13	0	0	0	0	75
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning jordvarmeanlæg	0	127	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	254
	Rep./udskiftning varmeinstallation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	239
	Solceller. Udskiftning af invertere	0	41	0	41	0	41	0	41	0	41	0	41	615
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0	8	0	47
t.ti.leg	Ny legeplads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	18	0	0	0	0	18	0	18	108
m.mu.mas	Service div. småmaskiner	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	27
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	0	48	0	0	0	0	143
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	6
b.bt.van.mål	Netdel til opsamling af digitale målere:	0	0	0	0	0	0	35	0	0	0	0	0	71
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	64
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.093
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	291
	Udskiftning emhætter	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	125
	Udskiftning komfur	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	346
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	24
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	490
t.tk.heg	Maling af hegn i haver og skel	101	0	0	0	0	0	101	0	0	0	0	0	506
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	20	0	0	0	0	20	0	0	0	0	122
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49
t.tk.væg	Maling vest gavle skure, lverplank	17	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	84
b.bt.vas.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	206
Total		273	292	113	197	120	142	254	247	107	214	110	160	7.191