

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 82

Kallesbjergvej 34-38

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	9 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	676,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	9 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 5,56%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	8.600
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	17.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	4.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	5.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-1.700

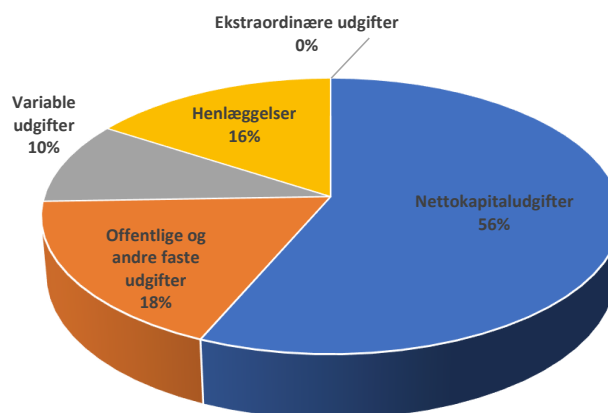
Samlet huslejeregulering 34.400

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	456,0 m ²	879	928	22.300
Almene ældreboliger	220,0 m ²	992	1.047	12.100
Boliglejermål i alt	676,0 m²	916	967	34.400

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.686	316	6.002

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 56%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 18%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 16%**
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. 82

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 5,56%.

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. 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. lejermålsenhed 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, almindelig vedligeholdelse og henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

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. 7.500 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. 1.581,66.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 32.887,31.

Heraf er kr. 10.400 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. 9.300 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	619.200		619.200	610.956
202	● Renter	4.500	4.500	0	2.494
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	600	100	500	788
	● Overført fra opsamlet resultat	7.500	-2.900	10.400	9.300
INDTÆGTER I ALT		631.800	1.700	630.100	623.537
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	376.200	8.600	367.600	364.515
106	● Ejendomsskatter	19.800		19.800	19.768
107	● Vandafgift, måler aflæsning	3.600	300	3.300	3.294
109	● Renovation	32.300	9.000	23.300	23.091
110	● Forsikring	6.900	600	6.300	6.044
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	100	100	0	325
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	51.100	1.700	49.400	49.295
	● 2. Dispositionsfond	6.000	6.000	0	0
114	● Renholdelse	39.700	1.100	38.600	35.609
115	● Almindelig vedligeholdelse	19.500	2.500	17.000	24.794
116	● Planlagt vedligeholdelse	107.915	31.750	76.165	42.580
	- dækkes af henlæggelser	-107.915	-31.750	-76.165	-42.580
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	4.135
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-4.135
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	3.500	400	3.100	3.603
119	● Diverse udgifter	1.800	100	1.700	1.480
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	104.700	4.700	100.000	89.400
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	1.000	1.000	0	0
131	● Renter	0		0	199
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	539
UDGIFTER I ALT		666.200	36.100	630.100	621.956
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		34.400			1.582

Resultat 2021/2022:

1.582

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:

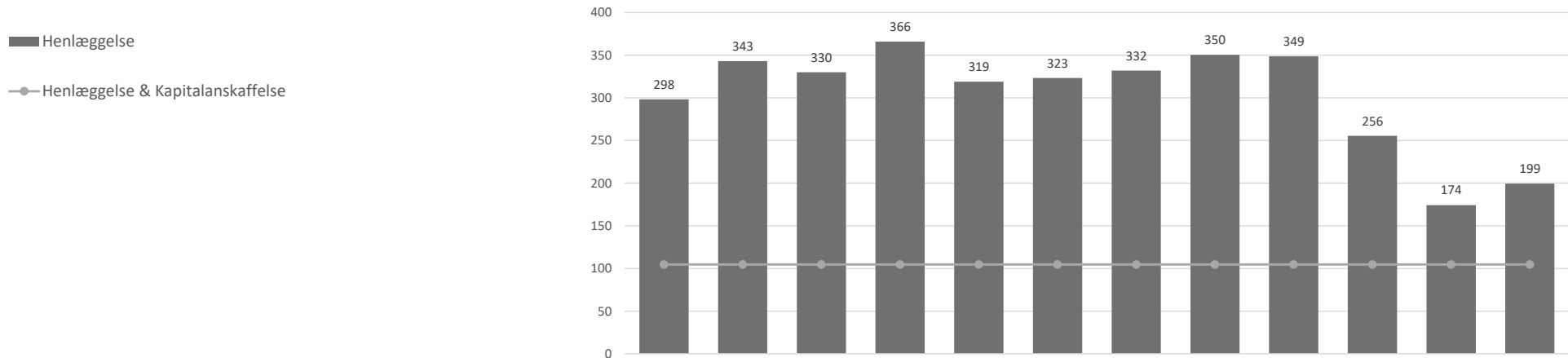
401 - Henl. vedligeholdelse	277.798
402 - Henl. istandsæt. frafl.	11.721
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	11.102
407 - Opsamlet resultat	32.887

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023
 Selskab 10
 Afdeling 82

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	302	298	343	330	366	319	323	332	350	349	226	174
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	108	60	118	69	152	100	96	86	106	198	156	79
Henlæggelser - ultimo	298	343	330	366	319	323	332	350	349	256	174	199

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	82								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bi.hvi	Udskiftning vaskemaskiner	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	179
	Udskiftning køleskabe	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	185
	Udskiftning komfur	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	192
b.bt.ven.sam	Service ventilation genveks	15	0	15	0	15	0	15	0	15	0	15	0	229
	Udskift genveks pumpedel - løbende	0	0	22	0	0	22	0	0	22	0	0	22	221
	Udskiftning emhætter	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	73
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	6
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
b.bk.væg	Udskiftning af gummifuger ved udv. døre og vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	39
	Rep. og gennemgang af udv. vindues og dørfuger	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	16
	Rep. og gennemgang af murværk	7	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	29
	Udskift fuger i murværk fokus gavle mod vest	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110	0	0	220
m.mu.mas	Div. småmaskiner	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	13
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	68
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	4
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	136
t.tb.græ	Efterplantning	21	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	126
b.bt.van.mål	Digitalisering af eksist. vandmåler	0	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	33
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	490
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	84
	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	59
t.ti.sby	Skure rep. beklædning	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3	0	15
t.tk.bel	Opretning stibelægninger	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	10	0	49
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	154
	Udskiftning blandingsbatteri	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	41
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	153
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	4	0	0	0	0	4	0	4	0	27
b.bk.tad	Rep. og gennemgang af tage	0	0	6	0	0	0	0	6	0	0	0	0	37
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32
t.tk.heg	Maling af hegn i haver og skel	0	0	0	0	67	0	0	0	0	0	67	0	270
Total		108	60	118	69	152	100	96	86	106	198	156	79	3.243