

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 92

Vølundsvej 2, Kastanjen

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.450,4 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 3,05%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	8.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	26.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	5.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	17.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-3.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-16.100

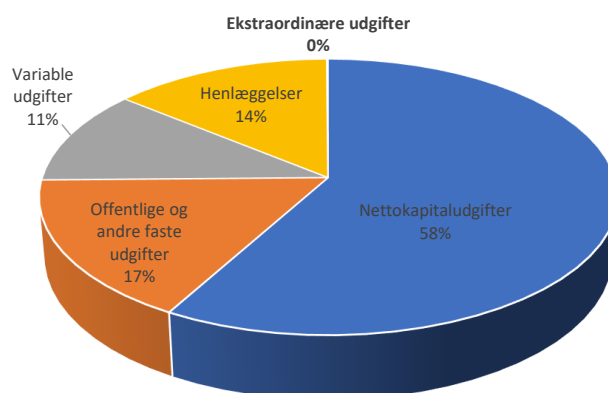
Samlet huslejeregulering 38.300

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	1.450,4 m ²	866	26	892	38.300
Boliglejermål i alt	1.450,4 m²	866	26	892	38.300

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	6.592	201	6.793

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 58%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 17%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**
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. 92

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 3,05%.

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.

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 stigende udgifter til lån og renholdelse (trappevask og vinduespolering).

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

I budgettet for 2023/2024 afvikles kr. 1.100 af opsamlet underskud.

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

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. 7.384,09.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør en negativ saldo på kr. -5.421,34.

Kr. 4.300 er allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2022/2023. Det resterende beløb 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%.

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	625.600			625.600	625.741,00
	Periodisering af lån	0			0	3.803,41
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	135.500	8.000	6,3%	127.500	125.744,79
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	761.100	8.000	1,1%	753.100	755.289,20
106	Ejendomsskatter	45.800			45.800	45.757,20
107	Målerpasning - vand	1.800	100	5,9%	1.700	1.665,88
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	34.000	200	0,6%	33.800	32.361,50
	2. Containertømning	200	-100	-33,3%	300	79,58
110	Forsikring	15.000	1.700	12,8%	13.300	13.048,20
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	30.300	10.900	56,2%	19.400	25.983,90
	3. Målerpasning m.v.	4.700	200	4,4%	4.500	4.376,25
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	55.300	3.100	5,9%	52.200	52.080,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	10.700	10.700		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	217.800	26.800	14,0%	191.000	195.352,51
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	68.400	1.100	1,6%	67.300	60.489,99
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	15.700	2.500	18,9%	13.200	14.802,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	237,59
	4. Ekstern viceværthjælp	1.800	-400	-18,2%	2.200	2.018,21
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	39.500	1.000	2,6%	38.500	37.701,32
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	191.000	1.544	0,8%	189.456	74.492,40
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-191.000	-1.544	0,8%	-189.456	-74.492,40
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	9.102,13
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-9.102,13
118	Særlige aktiviteter:					
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	7.400	800	12,1%	6.600	5.885,06
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.700	300	12,5%	2.400	2.393,12
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.500	-5.000	-66,7%	7.500	356,50
	4. a. Fritidsomkostninger	7.500	5.000	200,0%	2.500	1.470,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	700			700	286,71
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	146.500	5.300	3,8%	141.200	125.641,00

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	183.500	22.500	14,0%	161.000	151.600,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0	-5.000	-100,0%	5.000	5.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	183.500	17.500	10,5%	166.000	156.600,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.308.900	57.600	4,6%	1.251.300	1.232.882,71
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning energirenovering	0			0	5.881,32
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	825,51
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	1.100	-3.200	-74,4%	4.300	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.100	-3.200	-74,4%	4.300	6.706,83
139	UDGIFTER I ALT	1.310.000	54.400	4,3%	1.255.600	1.239.589,54
140	Årets overskud					7.384,09
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.310.000	54.400	4,3%	1.255.600	1.246.973,63

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 :					
	1. Almene familieboliger	1.255.700	100	0,0%	1.255.600	1.236.648,00
202	Renter	16.000	16.000		0	10.325,63
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.271.700	16.100	1,3%	1.255.600	1.246.973,63
209	INDTÆGTER I ALT	1.271.700	16.100	1,3%	1.255.600	1.246.973,63
210	Nødvendig merindtægt/underskud	38.300	38.300		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.310.000	54.400	4,3%	1.255.600	1.246.973,63

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

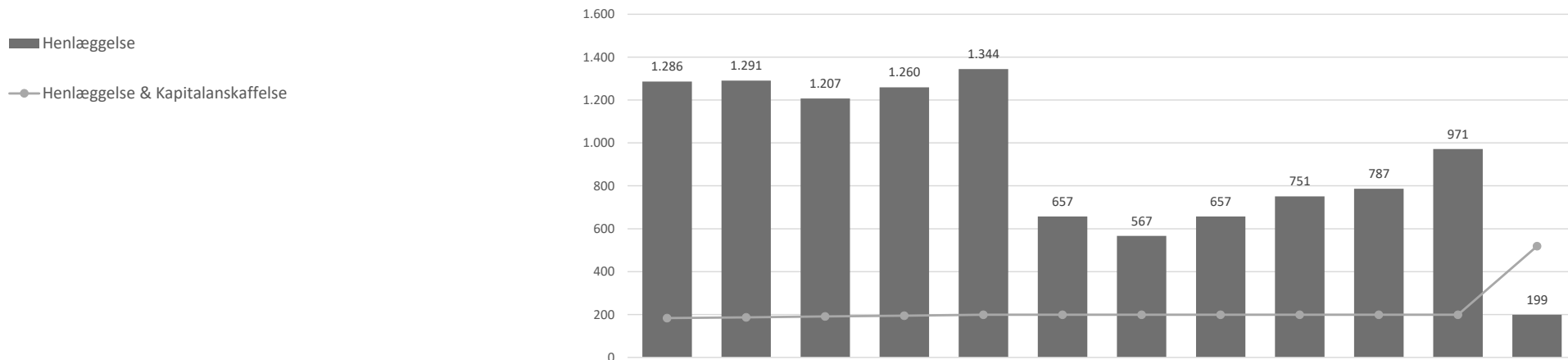
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	7.400	800	12,1%	6.600	5.885,06
	Udgifter i alt	7.400	800	12,1%	6.600	5.885,06
203.4	Lejeindtægter	0			0	0,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-7.400	-800	12,1%	-6.600	-5.885,06

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023
 Selskab 10
 Afdeling 92

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	1.294	1.286	1.291	1.207	1.260	1.344	657	567	657	751	877	971
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	184	187	191	195	199	199	199	199	199	199	199	199
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	320
Planlagt vedligeholdelse	191	183	274	142	114	886	289	109	104	163	104	1.291
Henlæggelser - ultimo	1.286	1.291	1.207	1.260	1.344	657	567	657	751	787	971	199

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	92								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.tad	Rep. tagbelægning	0	0	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87
	Udskiftning tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	384
t.ti.sby	Udskiftning af belægning på 2 skure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87	87
	Maling af cykelskur	10	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	58
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	192
	Udskiftning blandingsbatteri	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	70
b.bt.afl.ops	Rep. tagrender	0	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77
m.mu.red	Div. redskaber maskiner.	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	39
b.bt.tra.sam	Rep. elevator	0	0	17	0	0	0	17	0	0	0	0	0	122
	Årlig service elevator	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	168
m.mu.ikt	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
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	437
	Udskiftning køleskabe	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	460
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallationer	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	162
b.bk.alg	Rep. beton reposer, inkl. gummifuger	0	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75
b.bt.ven.sam	Udskiftning motorer på ventilation	0	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	118
	Service og rep. ventilationsanlæg	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	171
	Rensning af ventilations rør	0	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75
	Udskiftning emfang	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	80
b.bk.vin	Udskiftning glas.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	87
	Smøring og justering af vinduer og døre	24	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	120
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	18	0	0	0	0	18	0	18	106
b.bi.møb	Rep./nye møbler	0	0	15	0	0	0	0	15	0	0	0	0	87
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og udv. på svalegang.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38
b.bk.væg	Maling af opgange og gangarealer	0	0	0	0	0	0	72	0	0	0	0	0	215
	Rep. murværk	0	0	91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	273
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	0	0	0	743	0	0	0	0	0	0	743
b.bt.elf.sam	Rep./udskiftning af porttelefonanlæg	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	87
	Udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	37	0	0	0	0	0	0	0	0	75
b.bk.gul	Polering af gulvbelægning på trappe og gulv i festsal	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	29
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	451
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	28	0	0	0	0	0	0	111
b.bt.var.sam	Udskiftning af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	0	0	97
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0	8	0	47
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	208
b.bk.tra	Ny belægning på trappe	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.093	1.093
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	0	0	0	0	0	0	77	0	0	0	0	0	153
	Udskiftning af vandmålere	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning af vandinstallation	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	208
t.tb.græ	Efterplantning	12	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	70
Total		191	183	274	142	114	886	289	109	104	163	104	1.291	7.335