

BOLIGSELSKAB :

NYBO
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg

ADMINISTRATIONSSELSKAB :

Ungdomsbo
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Tlf. 76 135050
e-mail:post@ungdomsbo.dk

TILSYNSFØRENDE KOMMUNE

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Tlf. 76 161616

BUDGET

2024

Indhold:

1. Foreningsbudgettet
2. Driftsbudget afdeling 1, med 30 års vedligeholdelsesplan.

Boligorganisationen NYBO	Administrator: Ungdomsbo	Esbjerg Kommune
Nygårdsvej 37, 6700 Esbjerg	Nygårdsvej, 6700 Esbjerg	6700 Esbjerg
Tlf. 76 135050	Tlf. 76 135050	Tlf. 76 161616
e-mail: post@ungdomsbo.dk		
Antal lme 41	Antal afdelinger: 1	

Budget 2024 - foreningen NYBO

Konto nr.	Note	Specifikation		Budget 2024	Budget 2023	Real. 2022
				kr.	kr.	kr.
Ordinære udgifter:						
501		Best. honorar		3.700	3.600	3.555
502		Mødeudgifter, generalforsamling m.v.		13.000	13.000	5.353
512		Forretningsførelse Ungdomsbo	41 3.459 141.819			
		Grundbidrag Ungdomsbo	1 10.000 10.000	151.800	143.900	143.500
		25% moms af administrationsbidrag		38.000	36.000	35.900
513		Kontorhold		3.500	4.000	4.802
521		Revision		29.500	28.900	28.125
530		Bruttoadministrationsomkostninger		239.500	229.400	221.235
531		Tilskud til afdeling 1		0	0	0
532		Renteudgifter:				
		* disp. fond (disk. -2%)	864.507 0,60% 5.200			
		Mellemregning med afd. 1	2.231.781 1,85% 41.300			
		Nordea	3.194.084 0,00% 0	46.500	15.100	10.655
533		Henlæggelser til disp. f.		113.600	113.600	113.564
		Indbetalinger til LBF		309.200	268.600	261.005
540		Samlede ordinære udgifter		708.800	626.700	606.458
551		Årets overskud overført til arbejdskapitalen		12.600	0	10.780
		Forventet overskud		0	0	0
		Udgifter ialt		721.400	626.700	617.238
Ordinære indtægter						
601		Administrationsbidrag pr. lme.	41 5.598 229.500			
		Grundbidrag pr. afdeling	1 10.000 10.000	239.500	229.400	232.015
603		Renteindtægter:				
		Afdeling 1	2.231.781 0,00% 0			
		Nordea	3.194.084 1,85% 59.100			
		Obligationsbeholdning	15.489 0,00% 0			
		Realiseret kursgevinst		59.100	8.800	10.655
604		Afd. bidrag til disp. fond		113.600	113.600	113.564
		Indbetalinger til LBF		309.200	268.600	261.005
607		Diverse indtægter (tilskud til afd. 1)		0	0	0
610		Samlede indtægter		721.400	620.400	617.238
611		Ekstra ordinære indtægter		0	0	0
621		Årets underskud		0	6.300	0
630		Indtægter ialt		721.400	626.700	617.238

Budgetforudsætninger 2024:

Foreningens dispositionsfond er af en sådan størrelse at foreningen ikke skal foretage årlige henlæggelser.

Mellemregningsrente 1,85 %

Disp. fond forentes med diskontoen reduc. med 2%, diskonto udgør 0,60% p.a.

Adm. bidrag til Ungdomsbo udgør kr. 3.459 pr. lejermåsenhed og kr.10.000 pr. afdeling. + 25% moms.

Foreningsbudget og budget afd. 1 godkendt af bestyrelsen d. 11/5-2023

L. G. Sørensen
B. G. Madsen
T. Kristensen
L. Nørskov



Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. januar - 31. december 2024 Afdeling 1 Enghavevej 1-35, Rolfsgade 91, Carit Etlars Alle m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	41 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3.825,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	41 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. januar 2024: 3,45%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	61.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	7.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	56.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	7.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-42.200

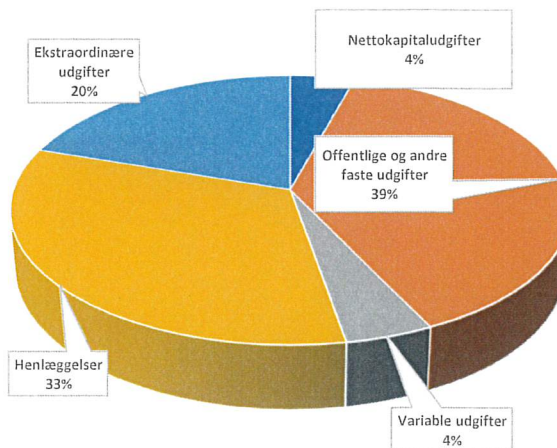
Samlet huslejeregulering 90.500

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 familieboliger	3.825,0 m ²	686	24	710
Boliglejemål i alt	3.825,0 m²	686	24	710

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	6.189	214	6.403

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 4%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 38%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 5%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 33%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 20%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 1

Budgettet for 2024 udviser en lejeregulering på 3,45%.

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 2024 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, forsikring, administrationsbidrag, G-indskud og almindelig vedligeholdelse, ligesom der er behov for at øge henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

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.

Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder.

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

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 2024 er indtægtsført kr. 28.100 fra opsamlet resultat.

Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 1,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaftast 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 2022 endte med et overskud på kr. 1.862,80.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 83.345,69.

Kr. 27.200 er indregnet som indtægt i budgettet for 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, der har totalt været en forrentning af mellemregningen på 0% (svarende til markedsafkast) mod budgetteret +0%.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 12.100 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 2024

Afd. 1

Side 3

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023 (Kr.)	Regnskab 2022 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	9.200			9.200	9.219,10
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	113.600			113.600	113.563,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	122.800			122.800	122.782,62
106	Ejendomsskatter	354.000	-1.800	-0,5%	355.800	353.938,60
107	Målerpasning - vand	1.300	100	8,3%	1.200	1.205,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	118.200	5.100	4,5%	113.100	110.289,52
110	Forsikring	43.700	4.000	10,1%	39.700	38.886,04
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	24.000	4.000	20,0%	20.000	24.093,78
	3. Målerpasning m.v.	3.400	-300	-8,1%	3.700	3.133,75
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 10.000	10.000			10.000	10.000,00
	Administrationsgebyr kr. 5.598 pr. lejemålsenhed	229.500	10.100	4,6%	219.400	222.015,00
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden:					
	1. A-inds kud	2.300			2.300	2.280,00
	2. G-inds kud	306.700	40.400	15,2%	266.300	258.724,52
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.093.100	61.600	6,0%	1.031.500	1.024.566,21
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	8.500	-500	-5,6%	9.000	7.368,01
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	109.500	8.000	7,9%	101.500	102.131,45
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	551.695	61.781	12,6%	489.914	262.341,49
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-551.695	-61.781	12,6%	-489.914	-262.341,49
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	5.162,60
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-5.162,60
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.000	700	11,1%	6.300	6.132,37
	6. Trappenyt	0			0	1.838,34
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	800	100	14,3%	700	714,00
	9. Diverse	500	-500	-50,0%	1.000	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	126.300	7.800	6,6%	118.500	118.184,17

DRIFTSBUDGET FOR 2024

Afd. 1

Side 4

UDGIFTER (fortsat):

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023 (Kr.)	Regnskab 2022 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	933.100	61.000	7,0%	872.100	846.700,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0	-5.000	-100,0%	5.000	5.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	933.100	56.000	6,4%	877.100	851.700,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.275.300	125.400	5,8%	2.149.900	2.117.233,00
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Forbedring	79.800	6.200	8,4%	73.600	74.051,93
	2. Facaderenovering 1	182.000	-400	-0,2%	182.400	182.824,22
	3. Hjemfaldspligt - Esbjerg Kommune	38.500	6.900	21,8%	31.600	31.648,73
	4. Renovering fjernvarme m.v.	107.200	-200	-0,2%	107.400	107.542,18
	5. Renovering badeværelser 2005	28.400	3.800	15,4%	24.600	25.610,80
	6. Facaderenovering 2	72.200	-200	-0,3%	72.400	72.537,99
	7. Kollektive råderetsarbejder (lån)	12.000			12.000	12.000,00
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning forbedringsarb. (303.16)	21.000			21.000	16.480,77
	Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	24.300			24.300	26.479,00
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0	-8.800	-100,0%	8.800	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	565.400	7.300	1,3%	558.100	549.175,62
139	UDGIFTER I ALT	2.840.700	132.700	4,9%	2.708.000	2.666.408,62
140	Årets overskud					1.862,80
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.840.700	132.700	4,9%	2.708.000	2.668.271,42

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023 (Kr.)	Regnskab 2022 (Kr.)
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	2.623.500			2.623.500	2.584.788,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	57.300			57.300	57.348,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	0			0	99,35
202	Renter	41.300	41.300		0	13.935,07
203	Andre ordinære indtægter :					
	5. Indeksoverskud	0			0	1,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	28.100	900	3,3%	27.200	12.100,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.750.200	42.200	1,6%	2.708.000	2.668.271,42
209	INDTÆGTER I ALT	2.750.200	42.200	1,6%	2.708.000	2.668.271,42
210	Nødvendig merindtægt/underskud	90.500	90.500		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.840.700	132.700	4,9%	2.708.000	2.668.271,42

SPECIFIKATIONER

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2023	Regnskab 2022
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	24.000	4.000	20,0%	20.000	24.093,78
	3. Målerpasning m.v.	3.400	-300	-8,1%	3.700	3.133,75
	Afdelingens energiforbrug i alt	27.400	3.700	15,6%	23.700	27.227,53