

BOLIGSELSKAB :

Esbjerg Sociale
Byggeselskab
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg

**FORRETNINGSFØRER-
SELSKAB :**

Ungdomsbo
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Tlf. 76 135050

**TILSYNSFØRENDE
KOMMUNE :**

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Tlf. 76 161616

BUDGET



2024

Indhold:

1. Budget foreningen
2. Driftsbudget afdeling 1
3. Planlagt og periodisk vedligeholdelsesplan

| Boligorganisation: | Administrator: | Tilsynsførende kommune: |
|--|---|---|
| Esbjerg Sociale Byggeselskab Nygårdsvej 37 6700 Esbjerg Tlf. 76 13 50 50, Lbf. nr. 682 | Ungdomsbo Nygårdsvej 37 6700 Esbjerg Tlf. 76 13 50 50, Lbf. nr. 378 | Esbjerg Kommune Torvegade 74 6700 Esbjerg Tlf. 76 16 16 16 Lbf. nr. 561 |

Boligorganisationen udgør 1 afdeling med 77 lejemål.

Esbjerg Sociale Byggeselskab

Budget 2024

| Konto nr. | Specifikation | | | Budget 2024 | Budget 2023 | Real. 2022 |
|------------|--|-----------|-------|----------------|----------------|----------------|
| | | | | kr. | kr. | kr. |
| | Ordinære udgifter: | | | | | |
| 502 | Udgifter til mødeaktiviteter | | | 14.500 | 18.000 | 12.524 |
| 512 | Forretningsførelse pr. lejemål | 77 | 3.459 | 266.343 | | 250.600 |
| | Grundbidrag pr. afdeling | | | 10.000 | 261.400 | 10.000 |
| | Moms af administrationsbidrag | | | 69.100 | 65.400 | 65.200 |
| 513 | Kontorhold | | | 2.800 | 2.500 | 2.690 |
| 521 | Revision | | | 27.000 | 26.800 | 26.000 |
| 530 | Bruttoadministrationsomkostninger | | | 389.700 | 374.100 | 367.014 |
| 531 | Tilskud til afdeling 1 | | | 0 | 0 | 698 |
| 532 | Renteudgifter: | | | | | |
| | * disp. fond (disk. -2%) | 330.933 | 0,60% | 2.000 | 0 | 0 |
| | Mellemregning med afd. 1 | 3.999.209 | 1,80% | 72.000 | 0 | 0 |
| | Nordea | 2.315.407 | 0,00% | 0 | 74.000 | 16.800 |
| | Kreditorer | | | 0 | 0 | 0 |
| | Kurstab | | | 0 | 0 | 303.833 |
| | Kurtage m.v. obligationsbeholdning | | | 0 | 0 | 0 |
| 533 | Henlæggelser til disp. | | | 229.000 | 221.900 | 222.184 |
| 540 | Samlede ordinære udgifter | | | 692.700 | 612.800 | 902.446 |
| 541 | Ekstra ordinære udgifter | | | 0 | 0 | 0 |
| | Årets overskud-underskud | | | 11.300 | -3.900 | 6.349 |
| | Udgifter ialt | | | 704.000 | 608.900 | 908.795 |
| | Ordinære indtægter | | | | | |
| 601 | Administrationsbidrag | 77 | 4.931 | 379.700 | | 367.290 |
| | Grundbidrag pr. afdeling | | | 10.000 | 374.100 | 10.000 |
| 602 | Indmeldelsesgebyr | | | 0 | 0 | 0 |
| | Renteindtægter: | | | | | |
| 603 | Renteindtægter afdeling 1 | 2.726.850 | 0,00% | 0 | 12.900 | 276.750 |
| | Nordea | 2.315.407 | 1,85% | 42.800 | | 9.386 |
| | Obligationsbeholdning | 2.429.649 | 1,75% | 42.500 | 85.300 | 17.622 |
| | Real. kursgevinst | | | 0 | 0 | 4.865 |
| 604 | Afd. bidrag til disp. fond | | | 229.000 | 221.900 | 222.184 |
| 607 | Tilskud til afdeling 1 | | | 0 | 0 | 698 |
| 610 | Samlede ordinære indtægter | | | 704.000 | 608.900 | 908.795 |
| 611 | Ekstra ordinære indtægter | | | 0 | 0 | 0 |
| 620 | Indtægter ialt | | | 704.000 | 608.900 | 908.795 |

* sidste års (2022) overskud er overført til selskabets arbejdskapital.

Foreningens dispositionsfond er af en sådan størrelse at afdelingen skal foretage årlige henlæggelser

Mellemregningsrente 1,80%

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

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

Foreningsbudget og budget afd. 1 godkendt af bestyrelsen d. 01.06.2023

Broth Nielsen DS Nielsen Lone Rasmussen Jørgen Nielsen

Budget for 1. januar - 31. december 2024

Afdeling 1

Stavangervej 17-63, Mellemvangs Alle 22-42 m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

| | | | |
|------------------------|------------------------|--------------|---|
| Antal boliglejemål: | 77 stk | Varmemåling: | 0 |
| Areal boliglejemål: | 6.352,0 m ² | Vandmåling: | 0 |
| Antal lejemålsenheder: | 77 enh. | El-måling: | 0 |

Lejeregulering pr. 1. januar 2024 **1,46%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

| | | |
|-------------|---|----------|
| Kt. 101-105 | Nettokapitaludgifter | 0 |
| Kt. 106-113 | Offentlige og andre faste udgifter | 27.100 |
| Kt. 114-119 | Variable udgifter | 3.400 |
| Kt. 120-124 | Henlæggelser | 315.700 |
| Kt. 125-134 | Ekstraordinære udgifter | -178.400 |
| Kt. 201-206 | Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter) | -98.700 |

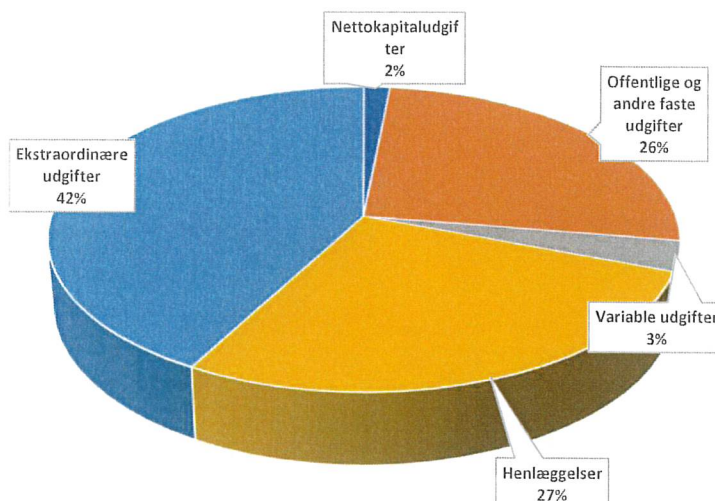
Samlet huslejeregulering **69.100**

| 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 | 6.352,0 m ² | 744 | 11 | 755 | 69.100 |
| Boliglejemål i alt | 6.352,0 m² | 744 | 11 | 755 | 69.100 |

| Eksempel på huslejeregulering (kr.): | Husleje nu | Regulering | Ny husleje |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| | 5.296 | 77 | 5.373 |

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 2%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 26%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 3%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 27%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 42%**
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 1,46%.

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 og administrationsbidrag, 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.

Da Esbjerg Sociale Byggeselskabs 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.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. målerpasning, samt et mindre behov for henlæggelser til tab ved fraflytninger. Besparelsen i ekstraordinære udgifter skyldes lån vedrørende badeværelser som er tilbagebetalt, denne besparelse er dog tillagt henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

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. 90.700 fra opsamlet resultat.

Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 1,80% 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. 53.600,24.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 245.293,47.

Kr. 63.900 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, selvom der totalt har været en negativ forrentning af mellemregningen på 5,18% (svarende til markedsaftast) mod budgetteret 0%.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 59.600 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

UDGIFTER :

| Konto nr. | Specifikation | Budget 2024 (Kr.) | Ændring fra sidste års budget | Ændr. i pct. | Budget 2023 (Kr.) | Regnskab 2022 (Kr.) |
|--------------|---|-------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| 105 | Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. | 78.100 | | | 78.100 | 78.083,00 |
| 105.9 | NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT | 78.100 | | | 78.100 | 78.083,00 |
| 106 | Ejendomsskatter | 428.100 | | | 428.100 | 428.119,24 |
| 109 | Afdelingens renovation: | | | | | |
| | 1. Renovation - skattemæssig | 221.800 | 9.000 | 4,2% | 212.800 | 206.915,09 |
| 110 | Forsikring | 70.500 | 6.300 | 9,8% | 64.200 | 62.695,94 |
| 111 | Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation): | | | | | |
| | 1. El og varme til fællesarealer | 12.000 | | | 12.000 | 10.883,94 |
| | 3. Målerpasning m.v. | 54.900 | -10.600 | -16,2% | 65.500 | 50.756,25 |
| 112 | Bidrag til boligorganisationen: | | | | | |
| | 1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 10.000 | 10.000 | | | 10.000 | 367.290,00 |
| | Administrationsgebyr kr. 4.931 pr. lejemålsenhed | 379.700 | 15.600 | 4,3% | 364.100 | 10.000,00 |
| | 2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed | 51.700 | 6.800 | 15,1% | 44.900 | 44.891,00 |
| 113 | Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden: | | | | | |
| | 1. A-indskud | 21.100 | | | 21.100 | 21.080,00 |
| | 2. G-indskud | 78.100 | | | 78.100 | 78.129,60 |
| 113.9 | OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT | 1.327.900 | 27.100 | 2,1% | 1.300.800 | 1.280.761,06 |
| | VARIABLE UDGIFTER : | | | | | |
| 114 | Renholdelse: | | | | | |
| | 1. Ejendomsfunktionærer | 10.000 | 1.500 | 17,6% | 8.500 | 10.737,39 |
| | 4. Ekstern viceværthjælp | 0 | | | 0 | 0,00 |
| 115 | Almindelig vedligeholdelse: | | | | | |
| | 1. Almindelig vedligeholdelse | 140.500 | 1.000 | 0,7% | 139.500 | 159.608,67 |
| 116 | Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser: | | | | | |
| | 1. Afholdte udgifter | 1.550.881 | 89.039 | 6,1% | 1.461.842 | 1.736.188,07 |
| | 2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser | -1.550.881 | -89.039 | 6,1% | -1.461.842 | -1.736.188,07 |
| 117 | Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning): | | | | | |
| | 1. Afholdte udgifter | 0 | | | 0 | 25.526,33 |
| | 2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser | 0 | | | 0 | -25.526,33 |
| 119 | Diverse udgifter: | | | | | |
| | 1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger | 13.200 | 1.400 | 11,9% | 11.800 | 11.516,89 |
| | 9. Diverse | 500 | -500 | -50,0% | 1.000 | 0,24 |
| 119.9 | VARIABLE UDGIFTER I ALT | 164.200 | 3.400 | 2,1% | 160.800 | 181.863,19 |

DRIFTSBUDGET FOR 2024

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) | 1.402.900 | 325.700 | 30,2% | 1.077.200 | 979.000,00 |
| 121 | Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402) | 0 | | | 0 | 15.000,00 |
| 123 | Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405) | 0 | -10.000 | -100,0% | 10.000 | 30.000,00 |
| 124 | Andre henlæggelser (kt. 406) | 0 | | | 0 | 4.051,67 |
| 124.8 | HENLÆGGELSER I ALT | 1.402.900 | 315.700 | 29,0% | 1.087.200 | 1.028.051,67 |
| 124.9 | SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER | 2.973.100 | 346.200 | 13,2% | 2.626.900 | 2.568.758,92 |
| | EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER : | | | | | |
| 125 | Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder: | | | | | |
| | 2. Helhedsplan (1) | 152.300 | 200 | 0,1% | 152.100 | 152.011,47 |
| | 3. Facaderenovering 1 | 335.000 | -1.000 | -0,3% | 336.000 | 336.892,67 |
| | 4. Renovering Stavangervej | 258.400 | -200 | -0,1% | 258.600 | 258.544,08 |
| | 5. Facaderenovering 2 | 673.000 | -2.300 | -0,3% | 675.300 | 674.617,99 |
| | 6. Badeværelser | 140.200 | -140.200 | -50,0% | 280.400 | 280.400,00 |
| 126 | Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.: | | | | | |
| | 1. Afskrivning kollektiv råderet (303.16) | 122.900 | | | 122.900 | 88.716,82 |
| | Rentetilskrivning ifm. afskrivning (303.17) | 0 | | | 0 | 33.797,00 |
| 127 | Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.: | | | | | |
| | 2. Helhedsplan (2) | 480.000 | -22.000 | -4,4% | 502.000 | 475.924,88 |
| 129 | 1. Tab ved lejeledighed m.v. | 0 | | | 0 | 698,07 |
| | 2. Dækket af dispositionsfonden m.v. | 0 | | | 0 | -698,07 |
| 130 | 1. Tab ved fraflytninger | 0 | | | 0 | 2.387,72 |
| | 2. Dækket af tidligere henlæggelser | 0 | | | 0 | -2.387,72 |
| | 1. Renter af gæld til boligorganisationen | 0 | -12.900 | -100,0% | 12.900 | 0,00 |
| 137 | EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT | 2.161.800 | -178.400 | -7,6% | 2.340.200 | 2.300.904,91 |
| 139 | UDGIFTER I ALT | 5.134.900 | 167.800 | 3,4% | 4.967.100 | 4.869.663,83 |
| 140 | Årets overskud | | | | | 53.600,24 |
| 150 | UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT | 5.134.900 | 167.800 | 3,4% | 4.967.100 | 4.923.264,07 |

INDTÆGTER:

| Konto nr. | Specifikation | Budget 2024 (Kr.) | Ændring fra sidste års budget | Ændr. i pct. | Budget 2023 (Kr.) | Regnskab 2022 (Kr.) |
|--------------|--|-------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| | ORDINÆRE INDTÆGTER: | | | | | |
| 201 | Boligafgifter & lejer : | | | | | |
| | 1. Almene familieboliger | 4.726.400 | -100 | 0,0% | 4.726.500 | 4.629.876,00 |
| | Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet) | 82.400 | | | 82.400 | 82.027,00 |
| | 9. Merleje | -57.700 | | | -57.700 | -57.973,80 |
| 202 | Renter | 72.000 | 72.000 | | 0 | 51.536,69 |
| 203 | Andre ordinære indtægter : | | | | | |
| | 6. Overført fra opsamlet resultat | 90.700 | 26.800 | 41,9% | 63.900 | 59.600,00 |
| 203.9 | ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT | 4.913.800 | 98.700 | 2,0% | 4.815.100 | 4.765.065,89 |
| 204 | 4. Andre driftssikring o.a. løb. særlig driftsstøtte | 0 | -152.000 | -100,0% | 152.000 | 94.832,00 |
| 206 | Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år | 0 | | | 0 | 6.198,18 |
| | Ovf. fra reguleringskonto 406.3 | 152.000 | 152.000 | | 0 | 57.168,00 |
| 208 | EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT | 152.000 | 152.000 | | 152.000 | 158.198,18 |
| 209 | INDTÆGTER I ALT | 5.065.800 | 98.700 | 2,0% | 4.967.100 | 4.923.264,07 |
| 210 | Nødvendig merindtægt/underskud | 69.100 | 69.100 | | 0 | |
| 220 | NØDVENDIG INDTÆGT | 5.134.900 | 167.800 | 3,4% | 4.967.100 | 4.923.264,07 |

| SPECIFIKATIONER | | | | | |
|--|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------------|------------------|
| Konto nr. | Budget 2024 | Ændring sidste bud. | Ændring i pct. | Budget 2023 | Regnskab 2022 |
| 111 | Afdelingens energiforbrug: | | | | |
| 1. El til fællesarealer | 12.000 | | | 12.000 | 10.883,94 |
| 3. Målerpasning m.v. | 54.900 | -10.600 | -16,2% | 65.500 | 50.756,25 |
| Afdelingens energiforbrug i alt | 66.900 | -10.600 | -13,7% | 77.500 | 61.640,19 |