

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 20

Torvegade 49

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	47 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3.032,0 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal erhverv:	3 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	51 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 4,11%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	59.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	14.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	85.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-33.800
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-27.400

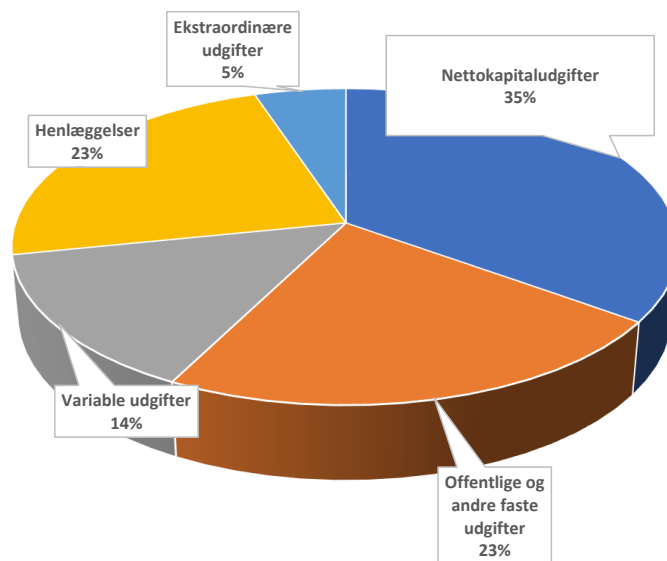
Samlet huslejeregulering 98.500

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	3.032,0 m ²	791	33	824	98.500
Boliglejemål i alt	3.032,0 m²	791	33	824	98.500

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.932	203	5.135

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 35%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 23%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 23%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 5%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 20

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 4,11%.

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. renovation 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.

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 renholdelse.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. vandafgift, målerpasning, almindelig vedligeholdelse samt drift af gæsteværelset, da det pga. kravene i Bygningsreglementet (BR 18), ikke længere udlejes. Derudover er der færre udgifter til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb, samt behov for færre henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning. Besparelsen i ekstraordinære udgifter skyldes at lånet for energirenovering til dispositionsfondens er tilbagebetalt, denne besparelse er brugt til yderligere 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. 44.400 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.

Den højere indtægt fra erhvervslejemålene skyldes de årlige lejevarslinger. Der budgetteres ikke med en indtægt på gæsteværelset.

Drift af fællesvaskeri:

Inflationsstigningen slår også igennem på udgifter til vaskerierne. Ud over indeks-stigning fra TotalCare, er vaskerierne særligt belastet af ekstra store stigninger på forbrugsafgifter - specielt på el. Der er derfor i dette budget indregnet en regulering af vaskeri-priserne på +20%.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et overskud på kr. 42.743,31.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 134.947,33.

Kr. 46.100 er 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. 50.000 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

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	962.000			962.000	962.010,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	962.000			962.000	962.010,00
106	Ejendomsskatter	49.800			49.800	49.783,37
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	124.900	-5.100	-3,9%	130.000	91.331,92
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	104.700	5.700	5,8%	99.000	94.983,40
110	Forsikring	34.900	4.000	12,9%	30.900	30.341,10
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	65.300	14.900	29,6%	50.400	54.337,83
	3. Målerpasning m.v.	10.900	-3.700	-25,3%	14.600	10.074,50
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	176.400	9.900	5,9%	166.500	166.005,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	34.200	34.200		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	621.100	59.900	10,7%	561.200	516.857,12
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	125.600	2.300	1,9%	123.300	112.125,86
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	92.300	4.100	4,6%	88.200	87.065,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	900			900	757,34
	4. Ekstern viceværthjælp	1.000	1.000		0	1.236,48
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	80.000	-10.000	-11,1%	90.000	71.231,61
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	306.840	-232.605	-43,1%	539.445	235.693,62
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-306.840	232.605	-43,1%	-539.445	-235.693,62
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	2.001,34
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-2.001,34
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	57.700	24.700	74,8%	33.000	50.987,59
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	0	-4.500	-100,0%	4.500	2.583,86
	Andel, viceværthfaciliteter	7.200	400	5,9%	6.800	7.112,33
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	4.300	-200	-4,4%	4.500	7.113,16
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	8.000	800	11,1%	7.200	7.029,79
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.000	-4.000	-80,0%	5.000	349,70
	4. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.400			1.400	599,35
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	11.800	100	0,9%	11.700	11.437,75
	9. Diverse	1.500	-500	-25,0%	2.000	1.282,50
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	392.700	14.200	3,8%	378.500	360.912,32

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)	620.600	90.600	17,1%	530.000	500.800,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000	-5.000	-33,3%	15.000	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	5.000			5.000	10.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	635.600	85.600	15,6%	550.000	510.800,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.611.400	159.700	6,5%	2.451.700	2.350.579,44
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Dispositionsfondslån energirenovering	0	-37.600	-100,0%	37.600	37.609,39
	2. Vinduer	86.000			86.000	86.377,67
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning ombygning erhverv (303.20)	24.800			24.800	24.800,00
	2. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	29.800	3.800	14,6%	26.000	25.023,00
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	5.272,79
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-5.272,79
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	37.981,26
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-17.136,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-20.845,26
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	861,06
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	140.600	-33.800	-19,4%	174.400	174.671,12
139	UDGIFTER I ALT	2.752.000	125.900	4,8%	2.626.100	2.525.250,56
140	Årets overskud					42.743,31
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.752.000	125.900	4,8%	2.626.100	2.567.993,87

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	2.397.600			2.397.600	2.315.160,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	29.800	3.800	14,6%	26.000	25.023,00
	4. Erhverv	127.600	3.900	3,2%	123.700	119.859,00
202	Renter	17.800	17.800		0	17.245,37
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	36.300	9.300	34,4%	27.000	30.218,50
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	0	-3.500	-100,0%	3.500	10.488,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	0	-2.200	-100,0%	2.200	0,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	44.400	-1.700	-3,7%	46.100	50.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.653.500	27.400	1,0%	2.626.100	2.567.993,87
209	INDTÆGTER I ALT	2.653.500	27.400	1,0%	2.626.100	2.567.993,87
210	Nødvendig merindtægt/underskud	98.500	98.500		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.752.000	125.900	4,8%	2.626.100	2.567.993,87

SPECIFIKATIONER						
Konto nr.		Budget 2023/2024	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2022/2023	Regnskab 2021/2022
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	56.600	12.400	28,1%	44.200	47.745,53
	Varme til fællesarealer	8.700	2.500	40,3%	6.200	6.592,30
	3. Målerpasning m.v.	10.900	-3.700	-25,3%	14.600	10.074,50
	Afdelingens energiforbrug i alt	76.200	11.200	17,2%	65.000	64.412,33

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203						
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	32.100	17.100	114,0%	15.000	28.302,88
	Total Care	25.600	7.600	42,2%	18.000	22.684,71
	Udgifter i alt	57.700	24.700	74,8%	33.000	50.987,59
203.2	Vaskeriindtægter	36.300	9.300	34,4%	27.000	30.218,50
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-21.400	-15.400	256,7%	-6.000	-20.769,09
	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	0	-4.500	-100,0%	4.500	2.583,86
203.33	Lejeindtægter	0	-3.500	-100,0%	3.500	10.488,00
	Over-/underskud af gæsteværelser	0	1.000	-100,0%	-1.000	7.904,14
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	4.300	-200	-4,4%	4.500	3.218,16
	4. Vedligeholdelse	0			0	3.895,00
	Udgifter i alt	4.300	-200	-4,4%	4.500	7.113,16
203.4	Lejeindtægter	0	-2.200	-100,0%	2.200	0,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-4.300	-2.000	87,0%	-2.300	-7.113,16

Lejeberegning:

	Antal m ²	Nuværende gns leje pr. m ² kr.	Forhøjelse pr. m ² kr.	Ny gns. leje pr. m ² kr.	Samlet leje-forhøjelse kr.	Ny årlig leje i alt kr.
Beboelse	3.032,0	790,77	32,50	823,27	98.500	98.500
1 erhverv i kælder	47,0	493,62	20,34	513,96	956	24.156
1 erhverv i kælder	40,5	745,68	22,32	768,00	904	31.104
1 erhverv 1. sal *	72,0	983,33	22,13	1005,46	1.593	72.393
Erhverv i alt	159,5				3.453	127.653
Total leje	3.191,5				101.953	226.153

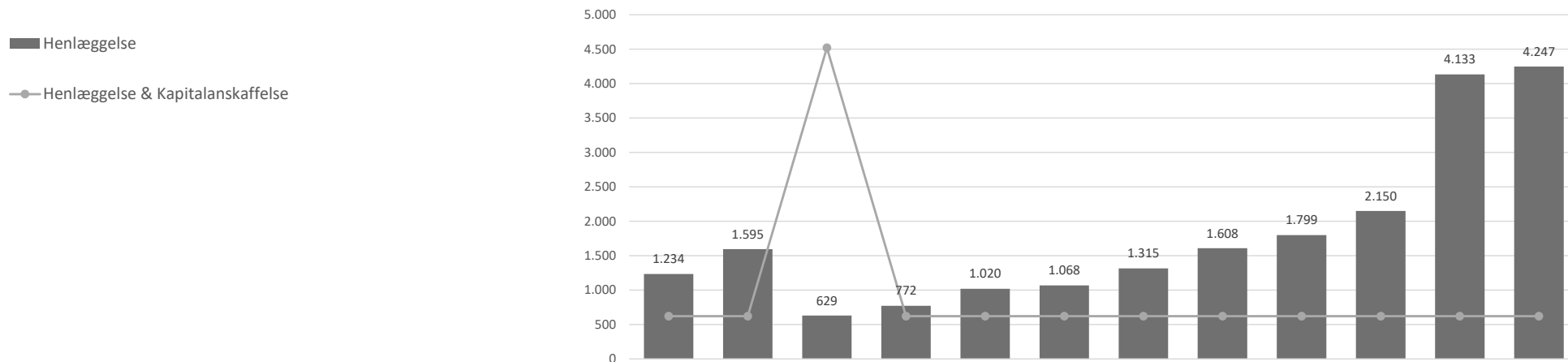
* Stigning pr. 1. januar

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	20

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	920	1.234	1.595	629	772	1.020	1.068	1.315	1.608	1.799	4.039	4.133
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	3.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	307	259	5.487	477	373	572	374	328	430	269	526	507
Henlæggelser - ultimo	1.234	1.595	629	772	1.020	1.068	1.315	1.608	1.799	2.150	4.133	4.247

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab		10	Afdeling		20						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.alt	Renovering udvendige altaner	0	0	0	0	0	110	0	0	0	0	0	0	330
b.bt.ven.sam	Reparation af ventilationsanlæg	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	126
	Udskiftning af motorer, spjæld m.m.	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112
	Service ventilationsanlæg	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	252
	Udskiftning af emfang	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	303
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	1.942
b.bi.møb	Rep/nyt udstyr i fællesrum	0	0	7	0	0	0	0	7	0	0	0	0	45
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallationer	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.147
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	25	0	0	0	0	25	0	25	0	150
b.bk.væg	Rep./vedligehold murværk	0	0	0	134	0	0	0	0	0	0	0	0	537
	Maling af gangarealer	0	0	257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	513
	Maling af kældre og vaskeri	0	0	83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167
b.bi.bad	Renovering af 50 badeværelser	0	0	3.517	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.517
	Renoveringsprojekt badeværelser/rørinstallationer	0	0	1.374	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.374
b.bt.elf.sam	Rep./udskiftning porttelefon	0	0	0	0	0	0	103	0	0	0	0	0	207
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallationer.	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	554
	Udskiftning blandingsbatterier	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	227
	Udskiftning sanitet	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	525
b.bk.vin	Maling af vinduer, døre og porte	0	0	0	0	0	192	0	0	0	0	0	0	192
	Tidligere glasforsikring	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	495
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	75
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	34
b.bt.afl.sam	Rep. udskiftning faldstammenog div. afløb	0	0	0	0	0	0	0	66	0	0	0	0	198
m.mu.mas	Maskiner - redskaber rep/nyt	21	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	127
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	20
	Udskiftning af traktor	0	0	0	49	0	0	0	0	0	0	0	0	198
b.bt.tra.sam	Lovpligtig serviceeftersyn på elevator	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	154
b.bk.tad	Tagbelægning udskiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.639
	Rep. tagbelægning	0	0	0	0	125	0	0	0	0	0	0	0	498
t.ti.sby	Udhuse males	0	11	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	65
b.bt.van.mål	Udskiftning af radiatormålere	0	0	0	0	0	0	0	0	156	0	0	0	312
b.bt.aff.sam	Rep. karussel / udskiftning	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	0	0	102
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kældre samt udvendig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	189
t.ti.bor	Borde og bænke - Rep/nyt	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	44
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	328
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	858
	Udskiftning komfur	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	759
b.bk.gul	Udskiftning af gulvbelægning i gange	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	253	0	506
Total		307	259	5.487	477	373	572	374	328	430	269	526	507	21.591