

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 18

Stengårdsvej 9-311 og Stengærde

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	200 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	13.629,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	41 stk	El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	208,2 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: **3,34%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	24.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	274.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	92.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	72.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	75.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-158.400

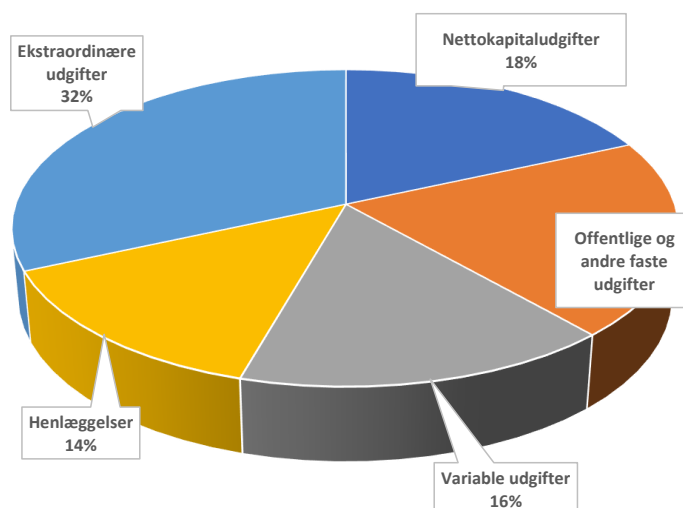
Samlet huslejerregulering **379.900**

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	13.629,0 m²	835	28	863	379.900
Boliglejemål i alt	13.629,0 m²	835	28	863	379.900

Eksempel på huslejerregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.120	138	4.258

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 18%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 20%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 16%**
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 - 32%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 18

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 3,34%.

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, målerpasning 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 nettokapitaludgifter, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og fællesfaciliteter, herunder drift af bydelshus og miljøstation. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større ydelser vedrørende realkreditlån til bygningsrenoveringer, i takt med faldende støtte til lånene.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. festsal og abonnement på MPLS.

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. 156.800 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.

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. 134.381,27.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 638.645,02.

Kr. 168.100 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. 137.700 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	11.603.900	400	11.603.500	11.449.473
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	537.500	53.900	483.600	517.872
202	● Renter	105.800	105.800	0	133.432
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	197.300	9.600	187.700	184.073
	● Overført fra opsamlet resultat	156.800	-11.300	168.100	137.700
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	530.259
INDTÆGTER I ALT		12.601.300	158.400	12.442.900	12.952.809
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	2.379.800	24.400	2.355.400	2.360.288
106	● Ejendomsskatter	712.800		712.800	712.872
107	● Vandafgift, måleraflæsning	19.000	900	18.100	17.407
109	● Renovation	608.700	22.700	586.000	544.907
110	● Forsikring	154.400	17.900	136.500	133.904
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	240.500	53.100	187.400	210.365
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	740.200	40.400	699.800	697.691
	● 2. Dispositionsfond	139.700	139.700	0	0
114	● Renholdelse	1.212.700	29.700	1.183.000	997.620
115	● Almindelig vedligeholdelse	500.000	50.000	450.000	537.160
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.147.611	-1.267.113	2.414.724	955.510
	- dækkes af henlæggelser	-1.147.611	1.267.113	-2.414.724	-955.510
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	66.091
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-66.091
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	269.100	17.100	252.000	263.993
119	● Diverse udgifter	87.100	-4.700	91.800	64.461
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.657.800	73.400	1.584.400	1.538.300
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	50.000		50.000	50.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	75.000	4.400	70.600	68.000
124	● Andre henlæggelser	23.800	-5.800	29.600	876.500
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	4.110.600	75.100	4.035.500	3.735.861
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	7.879
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-7.879
130	● Tab ved fraflytning	0		0	162.585
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-69.956
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-92.629
131	● Renter	0		0	5.399
132	● Ydelser vedr. driftsstøtte	0		0	3.700
UDGIFTER I ALT		12.981.200	538.300	12.442.900	12.818.427
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		379.900	Resultat 2021/2022:		134.381

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	7.624.218
402 - Henl. istandsæt. frafl.	255.011
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	22.659
407 - Opsamlet resultat	638.645

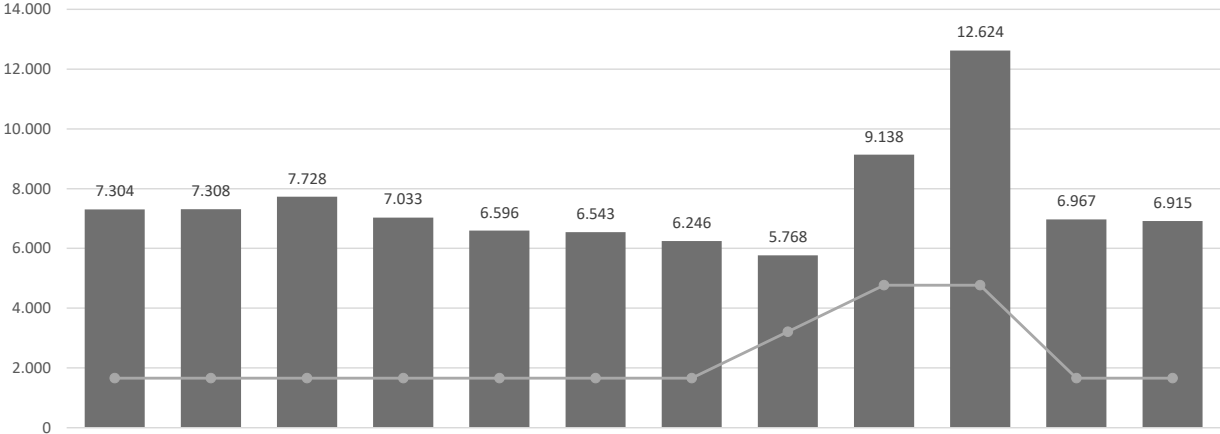
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	18

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	6.794	7.304	7.308	7.728	7.033	6.596	6.543	6.246	5.768	9.138	7.306	6.967
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	3.213	4.768	4.768	1.658	1.658
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.148	1.654	1.238	2.353	2.095	1.710	1.956	3.690	1.398	1.282	1.997	1.710
Henlæggelser - ultimo	7.304	7.308	7.728	7.033	6.596	6.543	6.246	5.768	9.138	12.624	6.967	6.915

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	18									
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År													
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total	
b.bi.bad	Gummifuger i badeværelser	0	223	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	670	
	Badeværelseprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.506	
b.bk.dør	Malerbehandling af 18 udv. døre	0	0	8	0	0	0	0	0	8	0	0	0	42	
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	661	0	0	0	0	0	1.322	
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	307	
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	139	
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	3.261	
	Udskiftning af køleskabe	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	3.136	
b.bt.var.sam	Renovere varmeautomatik / CTS-anlæg	0	0	0	0	0	143	0	0	0	0	0	143	428	
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	618	0	0	0	0	0	0	0	0	1.854	
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	102	0	0	0	0	102	0	102	0	613	
	Rep. / udskiftning af varmeinstallation	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	2.616	
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilatorer i bad	0	0	0	0	406	0	0	0	0	0	0	0	812	
	Udskiftning af motor, spjæld m.m. festsal	0	0	0	41	0	0	0	0	0	0	0	0	82	
	Udskiftning af motor, spjæld m.m. 203/265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	153	
	Service ventilationsanlæg203/265 og festsal	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	231	
	Udskiftning af emhætter	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	1.448	
b.bk.vin	Smøring af vinduer og døre	0	108	0	0	108	0	0	108	0	0	108	0	1.076	
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	218	0	0	0	0	0	218	0	653	
	Udskiftning glas	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	1.552	
b.bt.afl.sam	Rep. / udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	27	0	0	0	0	0	27	110	
	Service rottespærre	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	132	
b.bk.væg	Udskiftning af cedertræ på facader (tidligere malerbehandling) 45 års levetid beregne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.768	
	Udv. behandling af cedertræ	0	0	0	0	0	0	0	1.108	0	0	0	0	1.108	
	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	0	0	681	0	0	0	0	2.044	
	Facadebeklædning eftergås	0	0	140	0	0	140	0	0	140	0	0	140	1.400	
b.bt.bly.sam	Park- og belysning ved indgange	0	0	0	27	0	0	0	0	0	27	0	0	137	
	Udvendig lamper samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	571	
b.bt.van.sam	Reparation af fælles vandinstallationer	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1.494	
	Udskiftning sanitet	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	693	
	Udskiftning blandingsbatterier	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	420	
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1.036	
t.ti.sby	Malerbehandling garager	0	0	0	0	0	218	0	0	0	0	0	218	1.091	
b.bk.gul	Vinyl i bryggers	0	17	0	17	0	17	0	17	0	17	0	17	259	
	Nye gulvbelægning på 1. sal	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	981	
t.tt.afl.sam	Rep. af spildevandsledning og brønde	0	0	0	148	0	0	0	0	0	148	0	0	739	
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	0	288	0	0	0	288	0	0	0	0	2.017	
t.t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	91	0	0	91	0	0	91	0	0	91	0	909	
b.bk.tad	Udskiftning af garage tag	0	0	0	0	0	75	0	0	0	0	0	75	299	
	Udskiftning og rep. tagbelægning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.536	
b.bi.møb	Rep. / nyt fælles	58	0	0	0	58	0	0	0	58	0	58	0	466	
	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum MED FORDELING Borde, stole, service o	0	0	0	0	0	0	205	0	0	0	205	0	616	
b.bk.ovf	Maling af vægge i vaskeri	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0	64	
	Afdelings andel af flytteudgifter	455	455	455	455	455	455	455	455	455	455	455	455	13.650	
t.tb.græ	Omlægning / efterplantning	0	125	0	0	125	0	0	125	0	0	125	0	1.254	
t.tk.heg	Træværk fornyes (havehegn mv.)	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	1.463	
m.mu.red	It + tlf. indkøb til VM- arbejdsplads	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	128	
t.ti.leg	Rep. / nyt legepladsudstyr	0	0	0	0	0	0	0	182	0	0	0	0	545	
Total		1.148	1.654	1.238	2.353	2.095	1.710	1.956	3.690	1.398	1.282	1.997	1.710	69.829	