

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 45

Spangsbjerg Kirkevej 109, Sct. Georgs Kollegiet

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	64 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.088,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	64 enh.	El-måling:	Kollektiv

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

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	163.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	41.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	11.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	6.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-144.200

Samlet huslejeregulering

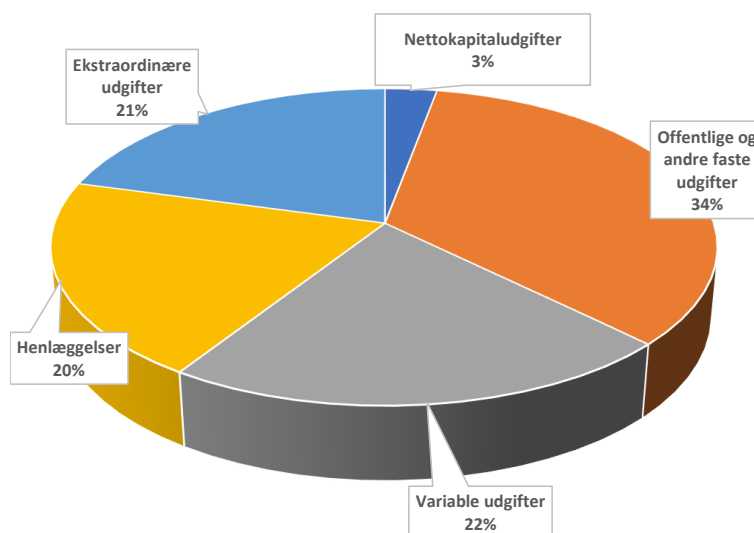
77.600

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 ungdomsboliger	464,0 m ²	798	33	831
Almene enkeltværelser	1.624,0 m ²	933	38	971
Boliglejemål i alt	2.088,0 m²	903	37	940

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	2.256	93	2.349

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 3%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 34%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 22%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 20%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 21%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 45

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, 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 renholdelse. Modregnet besparelser på henlæggelser til tab ved fraflytning.

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. 17.500 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. Derudover er der givet tilskud fra foreningen på 34.300 kr.

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 underskud på kr. -23.366,82.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 45.713,76.

Kr. 28.200 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. 17.000 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 34.300.

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.	62.200			62.200	62.223,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	62.200			62.200	62.223,00
106	Ejendomsskatter	22.500			22.500	22.457,52
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	19.000	-2.000	-9,5%	21.000	17.765,97
	Målerpasning - vand	7.500	500	7,1%	7.000	6.925,61
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	69.700	3.800	5,8%	65.900	63.208,25
	2. Containertømning	500			500	0,00
110	Forsikring	22.300	2.400	12,1%	19.900	19.451,09
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	294.700	101.800	52,8%	192.900	248.680,13
	3. Målerpasning m.v.	19.900	1.300	7,0%	18.600	18.360,63
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	221.400	12.400	5,9%	209.000	208.320,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	42.900	42.900		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	740.400	163.100	28,3%	577.300	625.169,20
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	167.500	5.300	3,3%	162.200	150.201,62
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	169.100	17.800	11,8%	151.300	160.502,07
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.100			1.100	950,38
	4. Ekstern viceværthjælp	9.600	1.300	15,7%	8.300	12.953,49
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	44.000	-1.000	-2,2%	45.000	34.743,32
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	370.600	-142.962	-27,8%	513.562	261.353,49
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-370.600	142.962	-27,8%	-513.562	-261.353,49
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	65.300	20.900	47,1%	44.400	58.024,68
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	5.200	300	6,1%	4.900	4.078,48
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.600	500	12,2%	4.100	3.988,72
	4. a. Fritidsomkostninger	0	-2.600	-100,0%	2.600	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	900			900	412,74
	6. Advokatomkostninger	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
	9. Diverse	1.000			1.000	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	468.300	41.500	9,7%	426.800	425.855,50

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)	421.200	20.100	5,0%	401.100	368.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	12.000	-9.000	-42,9%	21.000	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	433.200	11.100	2,6%	422.100	368.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.704.100	215.700	14,5%	1.488.400	1.481.247,70
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Lån indf. opr. gæld - Dispositionsfonden	68.500			68.500	68.515,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Renovering § 100	376.900	6.100	1,6%	370.800	364.971,43
	2. Periodisering af ydelser	0			0	1.338,87
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	1.181,73
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	22.896,28
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	445.400	6.100	1,4%	439.300	458.903,31
139	UDGIFTER I ALT	2.149.500	221.800	11,5%	1.927.700	1.940.151,01
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.149.500	221.800	11,5%	1.927.700	1.940.151,01

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligaftager & lejer :					
	2. Almene ungdomsboliger	370.400	19.200	5,5%	351.200	334.464,00
	Enkeltværelser	1.516.000	100.600	7,1%	1.415.400	1.348.032,00
	Møbleringstillæg	66.600			66.600	66.600,00
202	Renter	23.600	23.600		0	14.781,32
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	34.300			34.300	34.300,00
	2. Drift af fællesvaskeri	43.500	11.500	35,9%	32.000	36.282,10
	6. Overført fra opsamlet resultat	17.500	-10.700	-37,9%	28.200	17.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.071.900	144.200	7,5%	1.927.700	1.851.459,42
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	65.324,77
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	65.324,77
209	INDTÆGTER I ALT	2.071.900	144.200	7,5%	1.927.700	1.916.784,19
210	Nødvendig merindtægt/underskud	77.600	77.600		0	23.366,82
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.149.500	221.800	11,5%	1.927.700	1.940.151,01

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	261.700	97.500	59,4%	164.200	223.679,41
Varme til fællesarealer	33.000	4.300	15,0%	28.700	25.000,72
3. Målerpasning m.v.	19.900	1.300	7,0%	18.600	18.360,63
Afdelingens energiforbrug i alt	314.600	103.100	48,7%	211.500	267.040,76

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	28.400	16.800	144,8%	11.600	24.750,21
Rengøring	6.200	300	5,1%	5.900	5.835,00
IT-omkostninger (modem)	3.600			3.600	3.456,00
Total Care	27.100	3.800	16,3%	23.300	23.983,47
Udgifter i alt	65.300	20.900	47,1%	44.400	58.024,68
203.2 Vaskeriindtægter	43.500	11.500	35,9%	32.000	36.282,10
Over/-underskud af fællesvaskeri	-21.800	-9.400	75,8%	-12.400	-21.742,58
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	5.200	300	6,1%	4.900	4.078,48
Udgifter i alt	5.200	300	6,1%	4.900	4.078,48
203.4 Lejeindtægter	0			0	0,00
Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-5.200	-300	6,1%	-4.900	-4.078,48

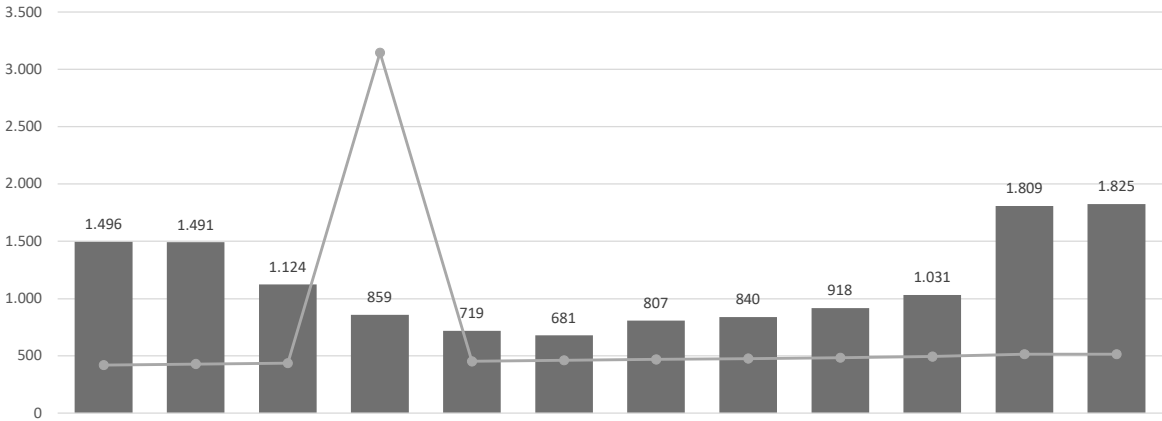
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	45

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	1.445	1.496	1.491	1.124	859	719	681	807	840	918	1.849	1.809
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	421	429	437	445	453	461	469	477	485	495	515	515
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	2.700	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	371	434	804	3.411	593	499	343	445	407	382	555	499
Henlæggelser - ultimo	1.496	1.491	1.124	859	719	681	807	840	918	1.031	1.809	1.825

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	45										
Planlagt vedligehold (t.DKK)		Ar														
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	(tom)	Total	
(tom)	(tom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
b.bi.hvi	Udskiftning af kummeffrysere 4 stk	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0	84	
	Udskiftning i lejligheder, samt i fælleskøkkener.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0	84	
	Udskiftning af køleskabe i fælleskøkkener.	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	0	293	
	Udskiftning af droppinetter.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0	90	
	Udskiftning af indbygningsovne i fælleskøkkener.	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	0	198	
b.bk.ovf	Maling af fælleskøkkener	0	0	42	0	0	42	0	0	42	0	0	42	0	415	
	Maling af karme m.m. i værelser	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	0	150	
	Udskiftning af vægfliser i bad	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	0	245	
	Afdelings andel af flytteudgifter	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	0	250	
	Maling af trapperum og vaskeri	0	0	0	0	0	30	0	0	0	0	0	30	0	150	
m.mu.mas	Maling af værelsesgange (dørkarme og lofter)	0	0	0	0	0	36	0	0	0	0	0	36	0	178	
	Nye redskaber til Egholm	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	61	
	Ny græsklipper	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55	
	Maling af cykelskure	0	0	0	10	0	0	0	0	0	10	0	0	0	48	
	Nyt rygeskur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68	
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger + trappe ved cykelskure	19	0	0	19	0	0	19	0	0	19	0	0	0	193	
b.bi.bad	Renovering af badeværelser	0	0	0	3.026	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.026	
b.bk.væg	Rep. murværk	52	0	0	0	0	0	0	0	52	0	0	0	0	210	
	Udbygning af varmemesterkontor	0	0	0	0	76	0	0	0	0	0	0	0	0	76	
	Rep. udskiftning af etanitbeklædning	0	0	21	0	0	21	0	0	21	0	0	21	0	213	
	Udskiftning af motorer, spjæld m.m.	0	0	29	0	0	0	0	29	0	0	0	0	0	177	
	Udskiftning af emhætter i lejligheder	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	65	
b.bt.ven.sam	Service varslingsanlæg	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	0	437	
	Service ventilationsanlæg	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	0	265	
	Udskiftning i fælleskøkken, 8 stk i alt	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0	90	
	Møbler, vedligeholdelse	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	0	1.308	
	Rep. køkkeninventar	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	0	265	
b.bi.møb	Møbler, rep. nyt	0	0	40	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	242	
	Udskiftning af fælleskøkkener	0	0	330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	660	
	Nye lamper i 4 stk. fælleskøkkener.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0	0	44	
	Lamper i gange, kælder samt udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132	
	Bilskifte Varmemester - Med Fordeling	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0	50	
b.bk.tad	Rep. tagbelægning	0	0	0	0	35	0	0	0	0	0	35	0	0	175	
t.tb.græ	Efterplantning	0	19	0	0	19	0	0	19	0	0	19	0	0	193	
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	0	280	
	Rep/udskiftning af vandinstallation	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	0	430	
	Udskiftning af toiletter	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	0	812	
	Udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	205	
	Rep af IT og porttelefonanlæg	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	0	136	
m.mk.trk	Andel ny traktor (Egholm 2200 inkl. redskaber)	0	0	0	0	66	0	0	0	0	0	66	0	0	263	
	Andel ny traktor (Egholm 2150 inkl. redskaber - dec. 2012)	0	0	0	0	0	0	0	75	0	0	0	0	0	225	
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI s	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0	95	
	Pc, mobil, ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	43	
	Polering af gulvbelægning i gange	20	0	0	20	0	0	20	0	0	20	0	0	0	0	204
b.bk.gul	Epoxy på gulv i kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	0	0	0	57	
	Gulvbelægning i fælles køkkener skiftes	0	0	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	163	

b.bk.gul	Løbende udskiftning af gulv i værelser	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	0	1.200
	Rep. trappebelægning	0	0	0	26	0	0	0	0	0	26	0	0	0	128
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	136	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	272
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	31	0	0	0	0	31	0	31	0	0	189
	Udskiftning af veksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	193
t.ti.tav	Postkasseanlægget skiftes, 64 stk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	169
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning af varmeinstallationer	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	0	430
t.tt.afl.sam	Udskiftning af grundvandspumpe (skiftet i 2016)	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	46
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	18	0	0	18	0	0	18	0	0	18	0	0	0	182
	Udskiftning af glas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	0	208
b.bk.dør	Invendige døre på gangene (ABDL systemet eftergås)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	350
t.ti.aff	Nedgravet affaldsløsning	0	0	0	0	0	111	0	0	0	0	0	111	0	332
t.tt.elf.sam	Nye lamper i cykelskur(Energi pulje 1 / E-lån)	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	15
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	0	0	121	0	0	0	0	0	121	0	0	364
Total		371	434	804	3.411	593	499	343	445	407	382	555	499	0	17.182