

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 40

Tvillingernes og Tyrens Kvarter

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	159 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	11.442,3 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal garager/carporte:	17 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	162,4 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: **3,11%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-3.800
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	204.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	48.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	154.400
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	3.700
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-93.800

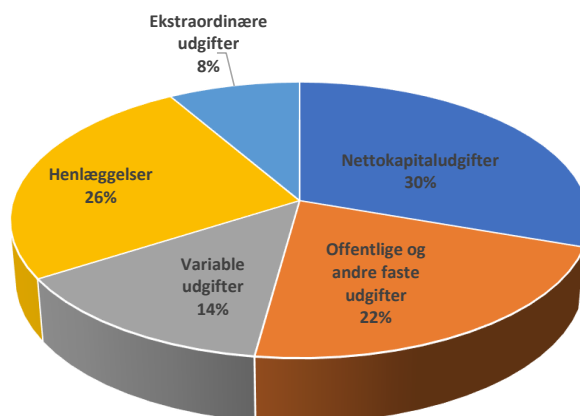
Samlet huslejeregulering

313.500

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	11.442,3 m ²	882	27	909
Boliglejemål i alt	11.442,3 m²	882	27	909
Eksempel på huslejeregulering (kr.):				
		Husleje nu	Regulering	Ny husleje
		5.081	158	5.239

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 30%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 26%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 8%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 40

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 3,11%.

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, administrationsbidrag og almindelig vedligeholdelse, 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 minimumsgrænse, 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.

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%.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til ydelser til bygningsrenovering, samt et mindre behov for henlæggelser til istandsættelse 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 sidste side i budgettet.

Indtægter

I budgettet for 2023/2024 er indtægtsført kr. 74.700 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.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et overskud på kr. 110.756,43.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 332.795,61.

Heraf er kr. 108.600 allerede 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. 207.600 fra konto for opsamlet resultat.

Der er i året overført kr. 24.425 fra afdragsfri periode.

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.	3.368.300	-3.800	-0,1%	3.372.100	3.368.365,84
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	3.368.300	-3.800	-0,1%	3.372.100	3.368.365,84
106	Ejendomsskatter	502.200			502.200	502.269,51
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	591.200	26.200	4,6%	565.000	534.560,38
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	371.600	19.300	5,5%	352.300	339.102,08
110	Forsikring	133.000	15.700	13,4%	117.300	115.224,21
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	89.900			89.900	77.136,51
	3. Målerpasning m.v.	47.500	3.100	7,0%	44.400	43.930,75
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	561.700	31.500	5,9%	530.200	528.612,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	109.000	109.000		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.426.100	204.800	9,2%	2.221.300	2.160.835,44
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	897.500	800	0,1%	896.700	824.826,70
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	2.600	100	4,0%	2.500	2.411,61
	4. Ekstern viceværthjælp	0			0	25.072,37
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	370.000	25.000	7,2%	345.000	421.258,64
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.371.296	-55.765	-3,9%	1.427.061	713.917,57
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.371.296	55.765	-3,9%	-1.427.061	-713.917,57
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	37.746,83
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-37.746,83
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	118.500	31.800	36,7%	86.700	149.058,33
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	70.000	-11.500	-14,1%	81.500	66.215,10
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	27.200	2.900	11,9%	24.300	23.781,63
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	12.000			12.000	2.487,25
	4. a. Fritidsomkostninger	14.300			14.300	14.300,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	5.100			5.100	2.261,84
	6. Advokatomkostninger	1.000	-1.000	-50,0%	2.000	0,00
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	17.700	100	0,6%	17.600	17.160,12
	9. Diverse	500			500	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.536.400	48.200	3,2%	1.488.200	1.548.833,59

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

UDGIFTER (fortsat):

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)	2.731.300	173.400	6,8%	2.557.900	2.377.800,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	50.000	-25.000	-33,3%	75.000	70.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	60.000	6.000	11,1%	54.000	50.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	2.841.300	154.400	5,7%	2.686.900	2.497.800,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	10.172.100	403.600	4,1%	9.768.500	9.575.834,87
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet køkkener (303.17)	268.500	13.800	5,4%	254.700	259.629,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Facaderenovering §91	667.200	-10.100	-1,5%	677.300	663.379,18
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	1.955,52
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-1.955,52
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	114.343,34
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-54.567,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-59.776,34
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	3.550,87
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	935.700	3.700	0,4%	932.000	926.559,05
139	UDGIFTER I ALT	11.107.800	407.300	3,8%	10.700.500	10.502.393,92
140	Årets overskud					110.756,43
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	11.107.800	407.300	3,8%	10.700.500	10.613.150,35

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligaftager & lejer :					
	1. Almene familieboliger	10.091.600	-500	0,0%	10.092.100	9.750.492,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	268.500	13.800	5,4%	254.700	259.629,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	68.100	100	0,1%	68.000	68.084,00
	7. Garager	51.000			51.000	51.000,00
202	Renter	92.100	92.100		0	111.270,89
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	93.300	17.200	22,6%	76.100	77.744,10
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	55.000	5.000	10,0%	50.000	64.251,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	74.700	-33.900	-31,2%	108.600	207.600,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	10.794.300	93.800	0,9%	10.700.500	10.590.070,99
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.471,11
	Overført fra afdragsfri periode	0			0	24.424,80
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	25.895,91
209	INDTÆGTER I ALT	10.794.300	93.800	0,9%	10.700.500	10.615.966,90
210	Nødvendig merindtægt/underskud	313.500	313.500		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	11.107.800	407.300	3,8%	10.700.500	10.615.966,90

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	89.900			89.900	77.136,51
3. Målerpasning m.v.	47.500	3.100	7,0%	44.400	43.930,75
Afdelingens energiforbrug i alt	137.400	3.100	2,3%	134.300	121.067,26

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

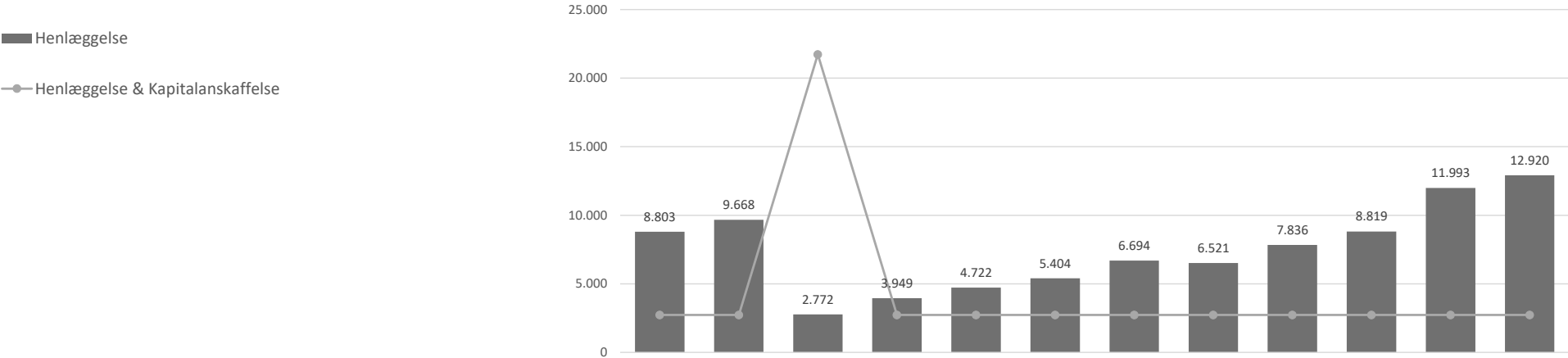
118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	34.200	8.200	31,5%	26.000	77.308,08
Rengøring	10.400	400	4,0%	10.000	6.328,60
Total Care	73.900	23.200	45,8%	50.700	65.421,65
Udgifter i alt	118.500	31.800	36,7%	86.700	149.058,33
203.2 Vaskeriindtægter	93.300	17.200	22,6%	76.100	77.744,10
Overl-/underskud af fællesvaskeri	-25.200	-14.600	137,7%	-10.600	-71.314,23
Drift af drivhus (afd. 40)					
118.265 Udgifter	0	-2.400	-100,0%	2.400	2.816,55
203.365 Beboerbetaling vedr. drivhus	0	-2.400	-100,0%	2.400	0,00
Overl-/underskud drift af drivhus	0			0	-2.816,55
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	35.000	-8.500	-19,5%	43.500	23.116,96
2. Rengøring og udlejningsomkostninger	22.000			22.000	30.439,23
4. Vedligeholdelse	3.000	-3.000	-50,0%	6.000	799,00
5. Diverse	10.000			10.000	11.859,91
Udgifter i alt	70.000	-11.500	-14,1%	81.500	66.215,10
203.4 Lejeindtægter	55.000	5.000	10,0%	50.000	64.251,00
Overl-/underskud af møde- og selskabslokaler	-15.000	16.500	-52,4%	-31.500	-1.964,10

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	40

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	7.443	8.803	9.668	2.772	3.949	4.722	5.404	6.694	6.521	7.836	11.199	11.993
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	2.731	2.731	2.731	2.731	2.731	2.731	2.731	2.731	2.731	2.731	2.731	2.731
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	19.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.371	1.867	28.627	1.554	1.958	2.050	1.441	2.904	1.416	1.748	1.937	1.804
Henlæggelser - ultimo	8.803	9.668	2.772	3.949	4.722	5.404	6.694	6.521	7.836	8.819	11.993	12.920

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



Anvendelsesbudget

01-10-2023

Selskab

10

Afdeling

40

Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	1.750
	Udskiftning af blandings batterier	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.021
b.bk.alg	Beton reporer	0	0	0	0	0	26	0	0	0	0	0	0	131
m.mu.mas	Ny EGHOLM 2150 med div. redskaber	0	0	423	0	0	0	0	423	0	0	0	0	2.540
	Rep/nyt - redskaber, maskiner m.m.	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	162
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emfang	0	0	0	0	0	537	0	0	0	0	0	0	1.073
	Udskiftning af motor + ur styring til ventilation samt trykstyring på emhætter i blok 1-5 (e	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	371
	Udskiftning af motor (boksventiler), kontrolventiler, styring samt rensning i de lave blokk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.526
	Service ventilationsanlæg	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	1.484
	Rensning ventilationsrør	72	0	0	0	0	0	0	0	72	0	0	0	287
t.tb.bus	Udskiftning af tjørnehække	0	53	0	53	0	53	0	53	0	53	0	53	797
t.ti.leg	Nye legeredskaber	0	0	130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	390
	Rep. /nyt legepladsudstyr	0	34	0	0	34	0	0	34	0	0	34	0	339
t.ti.sby	Nyt tagpap på cykelskure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	231	0	0	461
	Tag på garager og 6 stk cykelskurer skiftes til tagpap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	287	573
t.tt.afl.sam	Rep/udskiftning af banketter i kloakken (bunden)	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	541
b.bt.var.sam	Udskiftning af varmevekslere (159 stk)	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	5.389
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	1.558
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	80	0	0	0	0	80	0	80	0	478
b.bk.dør	Udskiftning af de sidste døre og vinduer (713 stk ialt)	0	0	3.094	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.094
b.bk.væg	Dørtrin slibes, tætning og fugning m.m. af for-/bagdøre evt bruges tilsammen med udski	0	0	663	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.989
	Maling af opgange i Tvill. Kvarter 72 + 78 Tyrens Kvarter 39 samt tæppestykker på trap	0	0	42	0	0	0	0	42	0	0	0	0	254
	Maling af udv. træværklndgangssiden, 13 cykelskure, udhuse v. 104 boliger, skure sam	0	0	833	0	0	0	0	833	0	0	0	0	4.999
	Murværk eftergås (imprægnering af gavle)	0	175	0	0	0	0	175	0	0	0	0	0	1.050
t.tb.græ	Efterplantning / klipning af volden	0	65	0	65	0	65	0	65	0	65	0	65	975
	Efterplantning og beskæring	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	887
b.bt.bly.sam	Parklamper (hætter) skiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	340
	Udskiftning af udv. lamper ved lejlighederne i Tvill. og Tyrens Kvarter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	262
b.bk.ovf	Maling af vaskerier	0	0	0	18	0	0	0	0	18	0	18	0	109
	Afdelings andel af flytteudgifter	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	11.533
b.bi.møb	Store sal: Maling af vægge m.m. samt evt. nyt gulv	0	0	0	0	0	0	0	115	0	0	0	0	344
	Opvaskemaskiner (store + lille sal)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61	0	61	183
	Lille festsal Rep/udskiftning af borde, stole og gulv	0	0	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	91
	Lille festsal - maling af vægge i sal og gange m.m.	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59
	Nye gardiner i store festsal	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	40
	Festsale - Borde, stole, gulv	0	0	0	0	118	0	0	0	0	0	0	0	355
b.bk.tad	Udskiftning af tagsten på alle blokke	0	0	22.195	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22.195
b.bi.hvi	162 stk Vestfrost KF 350	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	3.363
	162 stk Voss med keramisk plade	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	4.199
b.bi.bad	Gummifuger/fliser i badeværelser	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	499
	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.858
b.bk.gul	Gulvklinker skiftes i i køkken i festsal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44
	Udskiftning af parket gulve	0	92	0	92	0	92	0	92	0	92	0	92	1.380
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	990
t.ti.tav	Nye postkasser Tyrens Kvarter (36 stk)	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	106
	Nye postkasser Tvillingens Kvarter (123 stk)	0	182	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	364
b.bk.por	Udskiftning af garageporte ved værkstedet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74
b.bt.afl.sam	Gulvafløb i bruser skiftes	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	819
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	1.463
b.bt.van.for	Toiletter og håndvaske skiftes i festsal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	239
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	108
t.tk.bel	Opretning / udskiftning af stibelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	997
	Ændring / rep af stibelægning	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	2.378
b.bt.van.mål	Udskiftning af energimålere og digitalisering	0	0	0	0	559	0	0	0	0	0	559	0	1.678
Total		1.371	1.867	28.627	1.554	1.958	2.050	1.441	2.904	1.416	1.748	1.937	1.804	99.275