

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 53

Ringen 71-79

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	22 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.487,0 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	22 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 4,61%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	39.500
Kt. 114-119	Variable udgifter	9.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	10.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	7.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-8.600

Samlet huslejeregulering

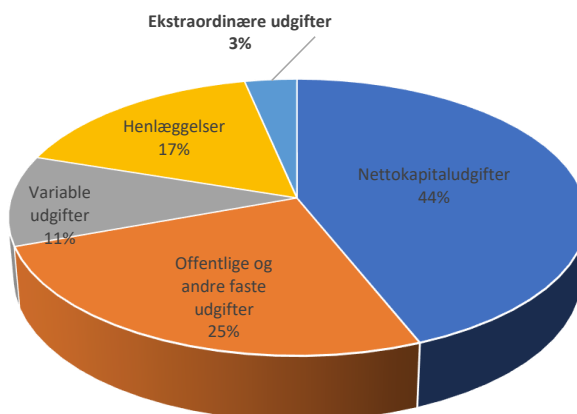
58.300

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	1.347,0 m ²	874	40	914
Almene ungdomsboliger	140,0 m ²	628	29	657
Boliglejemål i alt	1.487,0 m²	851	39	890

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	5.024	232	5.256

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 44%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 26%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 17%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 3%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 53

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 4,61%.

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, vand 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 og almindelig 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. 9.600 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 underskud på kr. -16.707,00.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 51.621,97.

Kr. 22.800 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. 46.000 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.	617.300			617.300	617.292,04
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	617.300			617.300	617.292,04
106	Ejendomsskatter	55.700			55.700	55.653,17
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	64.200	2.200	3,5%	62.000	58.312,80
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	50.100	2.700	5,7%	47.400	45.371,00
110	Forsikring	17.500	2.000	12,9%	15.500	15.174,54
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	54.300	13.100	31,8%	41.200	46.373,50
	3. Målerpasning m.v.	6.400	400	6,7%	6.000	5.931,38
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	76.100	4.300	6,0%	71.800	71.610,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	14.800	14.800		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	359.100	39.500	12,4%	319.600	318.426,39
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	59.500	1.100	1,9%	58.400	52.924,98
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	400			400	326,70
	4. Ekstern viceværthjælp	500	500		0	589,23
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	54.000	5.000	10,2%	49.000	83.824,64
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	373.065	254.594	214,9%	118.471	82.664,49
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-373.065	-254.594	214,9%	-118.471	-82.664,49
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	5.771,05
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-5.771,05
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	11.900	5.200	77,6%	6.700	11.388,40
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	0	-100	-100,0%	100	0,00
	Andel, viceværthfaciliteter	3.400	100	3,0%	3.300	3.389,10
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	1.000	500	100,0%	500	862,51
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	3.800	400	11,8%	3.400	3.290,54
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.500	-3.500	-70,0%	5.000	238,60
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	700			700	293,94
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	11.800	100	0,9%	11.700	11.437,75
	9. Diverse	500			500	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	149.000	9.300	6,7%	139.700	168.566,39

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)	233.500	10.500	4,7%	223.000	208.200,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	233.500	10.500	4,7%	223.000	208.200,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.358.900	59.300	4,6%	1.299.600	1.312.484,82
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Energirenovering	7.400			7.400	7.367,66
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	39.600	7.600	23,8%	32.000	39.276,00
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	632,73
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	47.000	7.600	19,3%	39.400	47.276,39
139	UDGIFTER I ALT	1.405.900	66.900	5,0%	1.339.000	1.359.761,21
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.405.900	66.900	5,0%	1.339.000	1.359.761,21

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligaftgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	1.176.800			1.176.800	1.137.060,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	39.600	7.600	23,8%	32.000	39.276,00
	2. Almene ungdomsboliger	87.900			87.900	84.912,00
202	Renter	11.700	11.700		0	18.193,33
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	6.500	1.000	18,2%	5.500	5.442,50
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	0	-3.500	-100,0%	3.500	3.360,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	500			500	500,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	9.600	-13.200	-57,9%	22.800	46.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.332.600	3.600	0,3%	1.329.000	1.334.743,83
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	139,38
	Andel fællesudgifter erhverv	15.000	5.000	50,0%	10.000	8.171,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	15.000	5.000	50,0%	10.000	8.310,38
209	INDTÆGTER I ALT	1.347.600	8.600	0,6%	1.339.000	1.343.054,21
210	Nødvendig merindtægt/underskud	58.300	58.300		0	16.707,00
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.405.900	66.900	5,0%	1.339.000	1.359.761,21

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	54.300	13.100	31,8%	41.200	46.373,50
3. Målerpasning m.v.	6.400	400	6,7%	6.000	5.931,38
Afdelingens energiforbrug i alt	60.700	13.500	28,6%	47.200	52.304,88

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	7.500	4.500	150,0%	3.000	7.500,00
Total Care	4.400	700	18,9%	3.700	3.888,40
Udgifter i alt	11.900	5.200	77,6%	6.700	11.388,40
203.2 Vaskeriindtægter	6.500	1.000	18,2%	5.500	5.442,50
Overl-/underskud af fællesvaskeri	-5.400	-4.200	350,0%	-1.200	-5.945,90
Drift af gæsteværelser					
118.24 Udgifter	0	-100	-100,0%	100	0,00
203.33 Lejeindtægter	0	-3.500	-100,0%	3.500	3.360,00
Overl-/underskud af gæsteværelser	0	-3.400	-100,0%	3.400	3.360,00
Drift af møde- og selskabslokaler					
118.3 2. Rengøring og udlejningsomkostninger	700	500	250,0%	200	862,51
4. Vedligeholdelse	300			300	0,00
Udgifter i alt	1.000	500	100,0%	500	862,51
203.4 Lejeindtægter	500			500	500,00
Overl-/underskud af møde- og selskabslokaler	-500	-500		0	-362,51

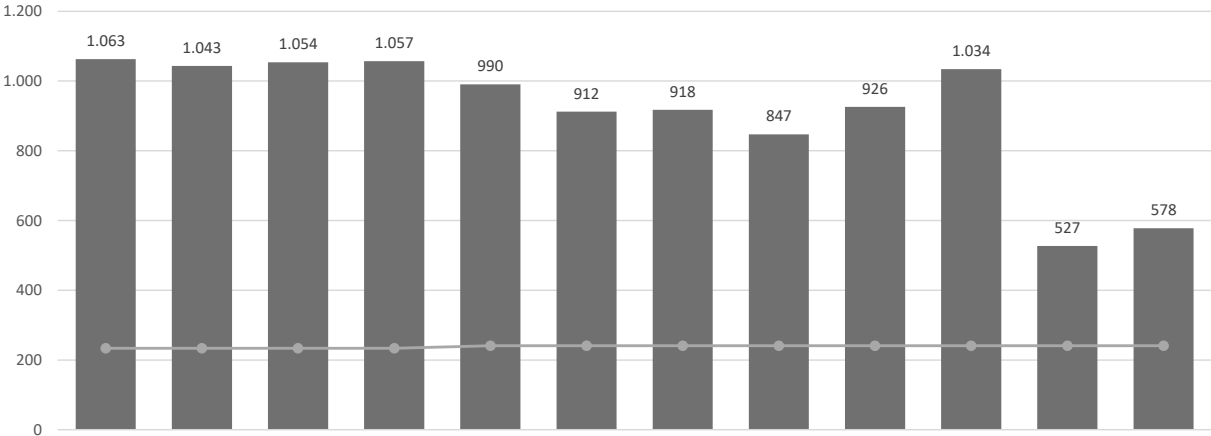
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	53

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	1.202	1.063	1.043	1.054	1.057	990	912	918	847	926	506	527
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	234	234	234	234	241	241	241	241	241	241	241	241
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	373	253	223	230	308	319	236	311	162	133	219	190
Henlæggelser - ultimo	1.063	1.043	1.054	1.057	990	912	918	847	926	1.034	527	578

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	53								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.tra	Udskiftning af tæpper på trapper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98
	Maling af opgange og kældre	0	0	0	0	99	0	0	0	0	0	0	0	198
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	157
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	325
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	11	0	65
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	65	0	0	0	0	0	130
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	9
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	129	0	0	0	0	0	0	516
b.bk.væg	Rep./udskiftning fuger ved vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	55	0	0	0	0	165
	Maling af div. facade	0	75	0	0	0	0	0	75	0	0	0	0	373
	Rep./udskiftning murværk	0	0	0	87	0	0	0	0	0	0	0	0	260
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatteri	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	94
	Udskiftning sanitet	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	262
	Rep./udskiftning vandinstallation	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	325
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
	Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F													
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	33
b.bi.møb	Rep/nyt udstyr i fællesrum	0	0	0	0	51	0	0	0	0	0	51	0	154
t.tk.bel	Andel asfaltbelægninger	0	0	17	0	0	0	0	0	17	0	0	0	87
	Opretning af stibelægninger	20	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	102
b.bk.tad	Rep./vedligehold tagdækning	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	52
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.566
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	0	0	0	0	0	67	0	0	0	0	0	67	200
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	390
	Udskiftning køleskabe	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	325
b.bk.dør	Udskiftning af 4 stk. hoveddørspartier.	0	0	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	164
b.bi.bad	Badeværelseprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.502
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	892
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	0	32	0	0	0	0	0	32	0	0	0	0	161
	Udskiftning af ventilationsmotorer, spjæld m.m.	0	23	0	0	23	0	0	23	0	0	23	0	231
t.tt.afl.sam	Kloakseparering i Ringen	209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	209
b.bk.gul	Rensning af tæpper på trapper	10	0	0	10	0	0	10	0	0	10	0	0	97
	Udskiftning af vinyl på badeværelser	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	877
t.tb.græ	Efterplantning	11	0	0	0	11	0	0	0	11	0	11	0	87
Total		373	253	223	230	308	319	236	311	162	133	219	190	10.272