

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

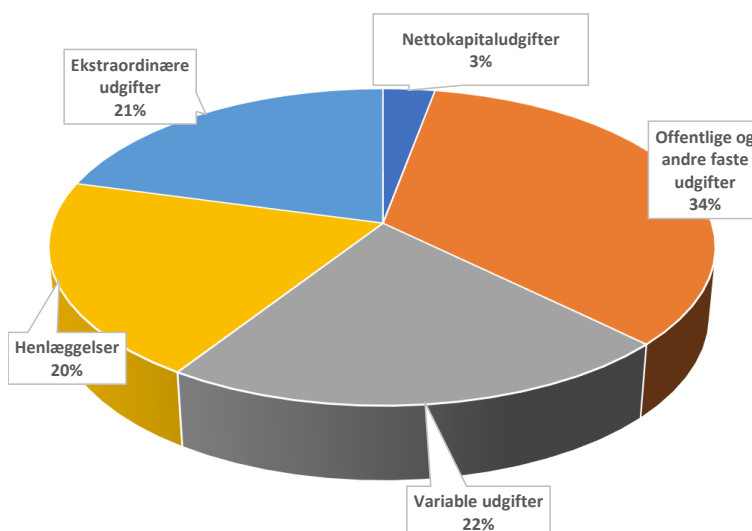
77.600

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	831	15.200
Almene enkeltværelser	1.624,0 m ²	933	971	62.400
Boliglejemål i alt	2.088,0 m²	903	940	77.600

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

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra budget 22/23 (Kr.)	Budget 2022/2023 (Kr.)	Resultat 2021/2022 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	1.953.000	119.800	1.833.200	1.749.096
202	● Renter	23.600	23.600	0	14.781
203	● Tilskud fra foreningen	34.300		34.300	34.300
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	43.500	11.500	32.000	36.282
	● Overført fra opsamlet resultat	17.500	-10.700	28.200	17.000
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	65.325
INDTÆGTER I ALT		2.071.900	144.200	1.927.700	1.916.784
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	62.200		62.200	62.223
106	● Ejendomsskatter	22.500		22.500	22.458
107	● Vandaftgift, måleraflæsning	26.500	-1.500	28.000	24.692
109	● Renovation	70.200	3.800	66.400	63.208
110	● Forsikring	22.300	2.400	19.900	19.451
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	314.600	103.100	211.500	267.041
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	241.400	12.400	229.000	228.320
	● 2. Dispositionsfond	42.900	42.900	0	0
114	● Renholdelse	347.300	24.400	322.900	324.608
115	● Almindelig vedligeholdelse	44.000	-1.000	45.000	34.743
116	● Planlagt vedligeholdelse	370.600	-142.962	513.562	261.353
	- dækkes af henlæggelser	-370.600	142.962	-513.562	-261.353
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	70.500	21.200	49.300	62.103
119	● Diverse udgifter	6.500	-3.100	9.600	4.401
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	421.200	20.100	401.100	368.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	12.000	-9.000	21.000	0
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	445.400	6.100	439.300	434.825
131	● Renter	0		0	1.182
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	22.896
UDGIFTER I ALT		2.149.500	221.800	1.927.700	1.940.151
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		77.600	Resultat 2021/2022:		-23.367

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	1.557.498
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	27.734
407 - Opsamlet resultat	45.714

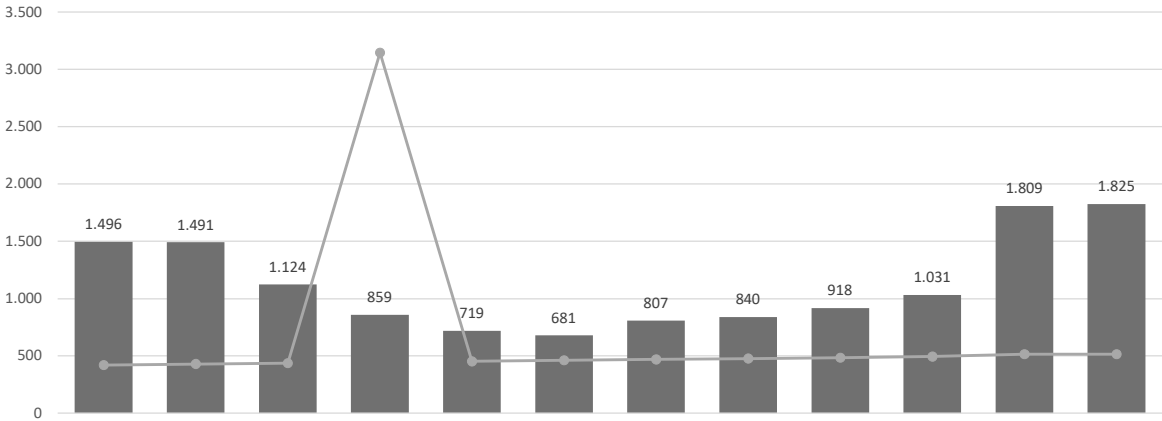
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOJDELSE

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)		År													
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 kumfrefrysere 4 stk	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0	84
	Udskiftning i lejligheder, samt i fællekøkkener.	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
b.bk.ovf	Udskiftning af indbygningsovne i fælleskøkkener.	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	0	198
	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
	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
t.ti.sby	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
t.tk.bel	Nyt rygeskur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68
	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
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter i lejligheder	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	65
	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.køk	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
b.bt.bly.sam	Nye lamper i 4 stk. fælleskøkkener.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0	0	44
m.mk.bil	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
b.bt.elf.sam	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
m.mu.ikt	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, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	43
b.bk.gul	Polering af gulvbelægning i gange	20	0	0	20	0	0	20	0	0	20	0	0	0	204
	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