

# Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

## Afdeling 1

### Toftsvej 24-46

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	75 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	5.059,7 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	20 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	79 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 6,79%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	178.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	85.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	38.400
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	18.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-63.800

**Samlet huslejeregulering 256.300**

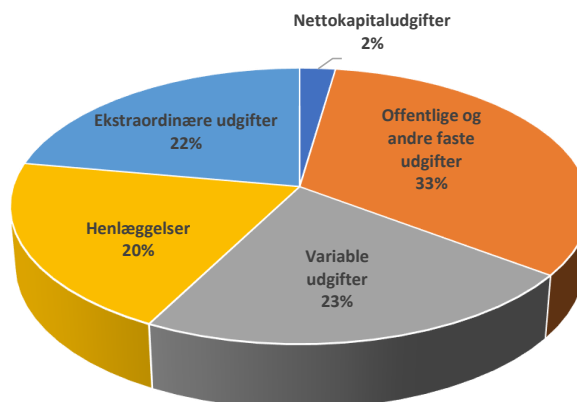
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	5.059,7 m <sup>2</sup>	746	51	797	256.300
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>5.059,7 m<sup>2</sup></b>	<b>746</b>	<b>51</b>	<b>797</b>	<b>256.300</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.411	232	3.643

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 2%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 33%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 23%**  
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 - 22%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 1

---

### Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 6,79%.

*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 er der højere udgifter til G-indskud og renholdelse. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder, samt afvikling af underskud fra tidligere år.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til afdelingsbestyrelsen rådighedsbeløb, samt fritidskonto.

### 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

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 +50%.

---

### Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et underskud på kr. -12.759,61.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -5.281,76.

Beløbet vil blive afviklet 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. 90.500 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.)
<b>INDTÆGTER:</b>					
201	● Lejeindtægt	3.826.600	200	3.826.400	3.660.300
202	● Renter	31.000	31.000	0	15.524
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	96.400	36.400	60.000	64.289
	● Overført fra opsamlet resultat	0	-3.800	3.800	90.500
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	422
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>3.954.000</b>	<b>63.800</b>	<b>3.890.200</b>	<b>3.831.035</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	96.000		96.000	95.993
106	● Ejendomsskatter	198.700		198.700	198.749
107	● Vandafgift, måler aflæsning	6.000	400	5.600	5.569
109	● Renovation	170.300	9.100	161.200	154.912
110	● Forsikring	72.900	8.300	64.600	63.363
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	183.500	42.500	141.000	152.442
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	293.300	15.400	277.900	277.145
	● 2. Dispositionsfond	53.000	53.000	0	0
113	● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	410.900	49.400	361.500	351.400
114	● Renholdelse	571.300	18.000	553.300	517.479
115	● Almindelig vedligeholdelse	120.500	500	120.000	109.225
116	● Planlagt vedligeholdelse	478.227	135.315	342.912	220.065
	- dækkes af henlæggelser	-478.227	-135.315	-342.912	-220.065
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	9.594
	- dækkes af henlæggelser	0		0	-9.594
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	177.000	69.500	107.500	157.217
119	● Diverse udgifter	71.800	-2.400	74.200	66.844
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	850.700	38.400	812.300	775.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	932.600	16.200	916.400	917.215
131	● Renter	0		0	1.241
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	1.800	1.800	0	0
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>4.210.300</b>	<b>320.100</b>	<b>3.890.200</b>	<b>3.843.794</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2023/2024</b>		<b>256.300</b>			<b>-12.760</b>

Resultat 2021/2022:

-12.760

## 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:

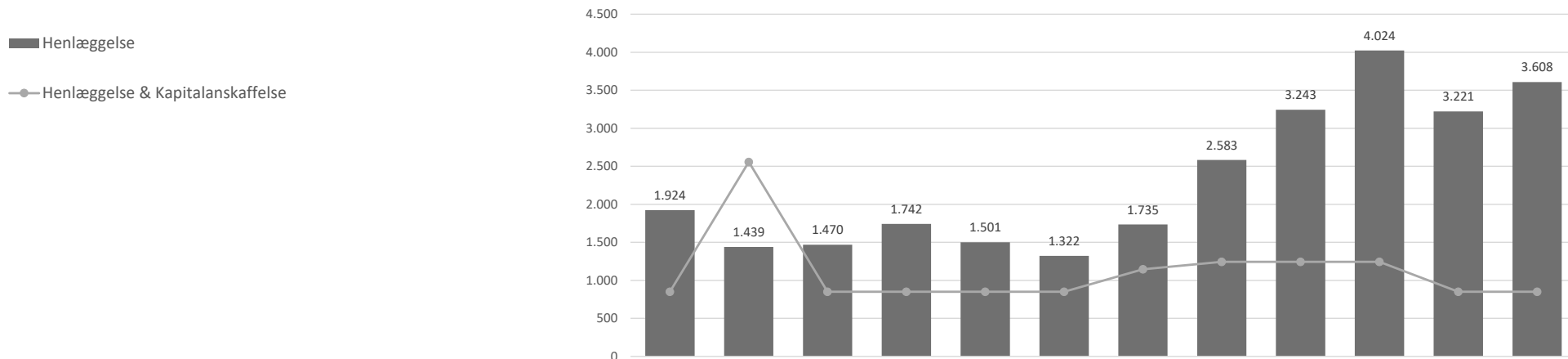
401 - Henl. vedligeholdelse	1.082.188
402 - Henl. istandsæt. frafl.	159.418
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	120.703
407 - Opsamlet resultat	-5.282

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023  
 Selskab 10  
 Afdeling 1

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
<b>Henlæggelser - primo</b>	1.552	1.924	1.439	1.470	1.742	1.501	1.322	1.735	2.583	3.243	2.927	3.221
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	851	851	851	851	851	851	1.146	1.245	1.245	1.245	851	851
Anden Kapitalanskaffelse	0	1.707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	478	3.043	820	579	1.091	1.030	733	397	584	464	557	464
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>1.924</b>	<b>1.439</b>	<b>1.470</b>	<b>1.742</b>	<b>1.501</b>	<b>1.322</b>	<b>1.735</b>	<b>2.583</b>	<b>3.243</b>	<b>4.024</b>	<b>3.221</b>	<b>3.608</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	1								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bt.ven.sam	Årlig service ventilationsanlæg	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	323
	Rep./udskiftning ventilationsanlæg	0	0	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	857
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	52
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	116
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	118
t.tk.bel	Reparation af asfalt og sti belægning.	62	0	0	0	0	62	0	0	0	0	0	0	374
	Stibelægninger, opretning	0	0	0	42	0	0	0	0	42	0	42	0	251
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallationer	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	487
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	38	0	0	0	0	38	0	38	0	231
	Udskift radiatorer	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	663
m.mu.mas	Rep/nyt	0	44	0	0	0	0	44	0	0	0	0	0	265
t.tt.af.sam	Kloakseparering	0	1.707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.707
	Kloakledninger rep/releining	0	0	0	0	0	431	0	0	0	0	0	0	1.294
b.bt.var.rør	Udskiftning af stigstreng fra hovedledning til lejermål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	495
t.ti.sby	Maling af garager, cykelskure, beklægning generelt (tørregårde er fjernet)	0	0	0	0	103	0	0	0	0	0	103	0	514
m.mk.trk	Ny Traktor	0	0	0	0	221	0	0	0	0	0	0	0	664
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	1.716
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	73	0	0	0	0	73	0	0	0	0	0	0	438
	Reparation og vedligeholdelse af karnapper	0	0	0	0	189	0	0	0	0	0	0	0	189
	Udskiftning af vinduer, udvendige døre og altanpartier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.870
	Tidligere glasforsikring	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	501
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	4.978
b.bk.væg	Maling af opgange og kældre	0	0	316	0	0	0	0	0	0	0	0	0	949
	Afrensning af facadeplader, begge sider	0	0	0	86	0	0	0	0	0	0	0	0	344
	Eftergåelse af facader for vandindtrængning	0	13	0	13	0	13	0	13	0	13	0	13	189
	Maling af gavle	0	0	130	0	0	0	0	0	130	0	0	0	650
b.bt.var.sam	Udskiftning blandingsbatteri	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	280
	Rep./udskiftning vandinstallationer	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	649
	Hovedledninger og cirkulation til brugsvand kold og varmt. Ex. stigstreng er skiftet	0	858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	858
	Udskiftning af sanitet	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	525
t.ti.aff	Etablering af nedgravede affaldsbeholdere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	362
b.bt.var.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere	0	0	0	0	0	0	315	0	0	0	0	0	631
m.mk.bil	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	31
b.bk.tad	Rep/nyt tagpap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.099
t.ti.leg	Rep./Udskiftning af legepladsudstyr	0	0	0	0	204	0	0	0	0	0	0	0	613
t.ti.bor	Nye borde/bænkesæt	0	0	0	27	0	0	0	0	0	0	0	0	80
t.tb.græ	Udskift beplantning løbende	0	78	0	0	0	78	0	0	0	78	0	78	622
<b>Total</b>		<b>478</b>	<b>3.043</b>	<b>820</b>	<b>579</b>	<b>1.091</b>	<b>1.030</b>	<b>733</b>	<b>397</b>	<b>584</b>	<b>464</b>	<b>557</b>	<b>464</b>	<b>28.981</b>