

# 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**

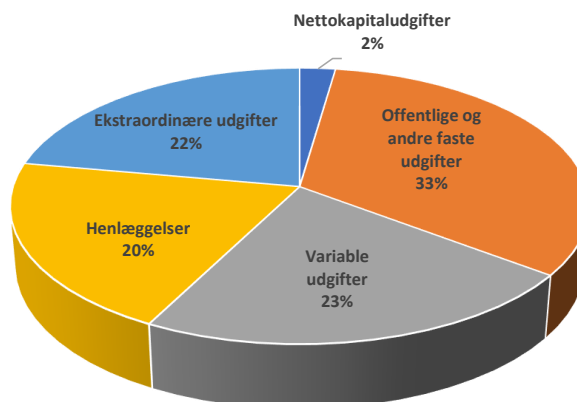
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	5.059,7 m <sup>2</sup>	746	51	797	256.300
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>5.059,7 m<sup>2</sup></b>	<b>746</b>	<b>51</b>	<b>797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

## 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.	96.000			96.000	95.992,56
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>96.000</b>			<b>96.000</b>	<b>95.992,56</b>
106	Ejendomsskatter	198.700			198.700	198.749,05
107	Målerpasning - vand	6.000	400	7,1%	5.600	5.568,75
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	170.300	9.100	5,6%	161.200	154.912,00
110	Forsikring	72.900	8.300	12,8%	64.600	63.363,45
111	<b>Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):</b>					
	1. El og varme til fællesarealer	162.800	41.100	33,8%	121.700	133.326,02
	3. Målerpasning m.v.	20.700	1.400	7,3%	19.300	19.116,13
112	<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	273.300	15.400	6,0%	257.900	257.145,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	53.000	53.000		0	0,00
113	<b>Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden:</b>					
	1. A-indskud	7.300			7.300	7.320,00
	2. G-indskud	403.600	49.400	13,9%	354.200	344.080,00
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>1.388.600</b>	<b>178.100</b>	<b>14,7%</b>	<b>1.210.500</b>	<b>1.203.580,40</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	381.100	6.100	1,6%	375.000	339.054,77
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	152.700	4.300	2,9%	148.400	144.085,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.300			1.300	1.173,13
	4. Ekstern viceværthjælp	36.200	7.600	26,6%	28.600	33.166,52
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	120.500	500	0,4%	120.000	109.225,07
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	478.227	135.315	39,5%	342.912	220.064,52
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-478.227	-135.315	39,5%	-342.912	-220.064,52
117	<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>					
	1. Afholdte udgifter	0			0	9.594,10
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-9.594,10
118	<b>Særlige aktiviteter:</b>					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	146.200	68.200	87,4%	78.000	128.700,32
	Andel, viceværthjælp	22.800	1.300	6,0%	21.500	22.434,84
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	8.000			8.000	6.081,63
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	12.800	1.300	11,3%	11.500	11.217,75
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	7.000	-2.000	-22,2%	9.000	6.877,02
	4. a. Fritidsomkostninger	2.500	-1.500	-37,5%	4.000	1.990,80
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	2.300			2.300	1.000,15
	8. Abonnement MPLS m.v.( digital kommunikation)	47.200	300	0,6%	46.900	45.758,00
	9. Diverse	0	-500	-100,0%	500	0,00
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>940.600</b>	<b>85.600</b>	<b>10,0%</b>	<b>855.000</b>	<b>850.765,00</b>

# 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)	850.700	38.400	4,7%	812.300	775.000,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>850.700</b>	<b>38.400</b>	<b>4,7%</b>	<b>812.300</b>	<b>775.000,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>3.275.900</b>	<b>302.100</b>	<b>10,2%</b>	<b>2.973.800</b>	<b>2.925.337,96</b>
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
125	<b>Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:</b>					
	3. Køkkener	406.000	12.000	3,0%	394.000	393.947,76
	4. Renovering	221.600	4.600	2,1%	217.000	216.848,53
	5. Renovering badeværelser	227.600	-600	-0,3%	228.200	228.814,91
	6. Hjemfaldspligt	77.400	200	0,3%	77.200	77.445,65
	Periodisering af ydelser	0			0	158,33
131	<b>Andre renter:</b>					
	3. Diverse renter	0			0	1.241,13
133	<b>Afvikling af:</b>					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	1.800	1.800		0	0,00
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>934.400</b>	<b>18.000</b>	<b>2,0%</b>	<b>916.400</b>	<b>918.456,31</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>4.210.300</b>	<b>320.100</b>	<b>8,2%</b>	<b>3.890.200</b>	<b>3.843.794,27</b>
140	Årets overskud					0,00
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>4.210.300</b>	<b>320.100</b>	<b>8,2%</b>	<b>3.890.200</b>	<b>3.843.794,27</b>

## INDTÆGTER:

	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>					
	1. Almene familieboliger	3.772.600	200	0,0%	3.772.400	3.606.300,00
	7. Garager	54.000			54.000	54.000,00
202	Renter	31.000	31.000		0	15.524,30
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>					
	2. Drift af fællesvaskeri	96.400	36.400	60,7%	60.000	64.288,60
	6. Overført fra opsamlet resultat	0	-3.800	-100,0%	3.800	90.500,00
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>3.954.000</b>	<b>63.800</b>	<b>1,6%</b>	<b>3.890.200</b>	<b>3.830.612,90</b>
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	421,76
<b>208</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>421,76</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>3.954.000</b>	<b>63.800</b>	<b>1,6%</b>	<b>3.890.200</b>	<b>3.831.034,66</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	<b>256.300</b>	256.300		0	12.759,61
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>4.210.300</b>	<b>320.100</b>	<b>8,2%</b>	<b>3.890.200</b>	<b>3.843.794,27</b>

<b>SPECIFIKATIONER</b>						
Konto nr.		Budget 2023/2024	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2022/2023	Regnskab 2021/2022
<b>111</b>	<b>Afdelingens energiforbrug:</b>					
	1. El til fællesarealer	129.300	26.600	25,9%	102.700	107.915,28
	Varme til fællesarealer	33.500	14.500	76,3%	19.000	25.410,74
	3. Målerpasning m.v.	20.700	1.400	7,3%	19.300	19.116,13
	<b>Afdelingens energiforbrug i alt</b>	<b>183.500</b>	<b>42.500</b>	<b>30,1%</b>	<b>141.000</b>	<b>152.442,15</b>

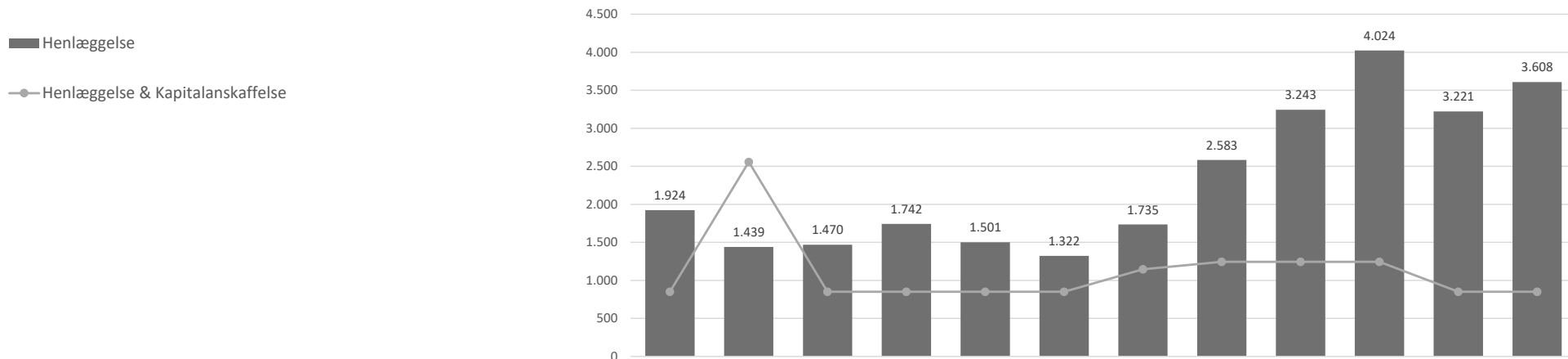
<b>DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203</b>						
<b>118.1</b>	<b>Drift af vaskeri</b>					
	Forbrugsafgifter	83.400	45.400	119,5%	38.000	73.128,47
	Total Care	62.800	22.800	57,0%	40.000	55.571,85
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>146.200</b>	<b>68.200</b>	<b>87,4%</b>	<b>78.000</b>	<b>128.700,32</b>
<b>203.2</b>	Vaskeriindtægter	96.400	36.400	60,7%	60.000	64.288,60
	<b>Over-/underskud af fællesvaskeri</b>	<b>-49.800</b>	<b>-31.800</b>	<b>176,7%</b>	<b>-18.000</b>	<b>-64.411,72</b>
<b>118.3</b>	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>					
	1. Forbrugsafgifter	8.000	200	2,6%	7.800	6.081,63
	4. Vedligeholdelse	0	-200	-100,0%	200	0,00
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>8.000</b>			<b>8.000</b>	<b>6.081,63</b>
<b>203.4</b>	Lejeindtægter	0			0	0,00
	<b>Over-/underskud af møde- og selskabslokaler</b>	<b>-8.000</b>			<b>-8.000</b>	<b>-6.081,63</b>

# 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											Total	
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	
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>