

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

## Afdeling 2

### Hermodsvej 19-49, Strandby Kirkevej 133 m.fl.

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	201 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	14.864,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	18 stk	EI-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	204,6 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 6,49%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	1.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	450.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	67.400
Kt. 120-124	Henlæggelser	124.400
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	41.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-66.300

**Samlet huslejeregulering 618.800**

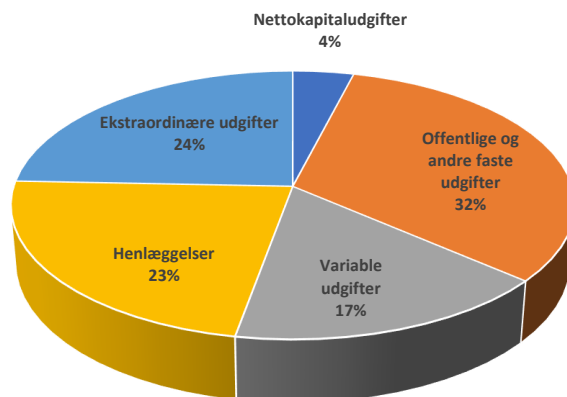
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	13.640,0 m <sup>2</sup>	635	41	562.600
Almene ungdomsboliger	1.224,0 m <sup>2</sup>	707	46	56.200
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>14.864,0 m<sup>2</sup></b>	<b>641</b>	<b>42</b>	<b>618.800</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.177	271	4.448

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 4%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 32%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 17%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 23%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 24%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 2

---

### Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 6,49%.

*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 G-indsbud, renholdelse, samt behov for øgede henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. ekstern viceværthjælp, almindelig vedligeholdelse og afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

### 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. 130.200 fra opsamlet resultat.

Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 1% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaftak 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.

Foreningen yder et tilskud på kr. 300.000 i budgettet.

### 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 overskud på kr. 79.042,56.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 441.862,05.

Heraf er kr. 181.400 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. 72.000 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 300.000.

---

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	9.662.300	5.600	9.656.700	9.426.800
202	● Renter	87.400	87.400	0	45.871
203	● Tilskud fra foreningen	300.000		300.000	300.000
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	100.500	20.500	80.000	83.711
	● Overført fra opsamlet resultat	130.200	-51.200	181.400	72.000
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	4.000	4.000	0	10.100
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>10.284.400</b>	<b>66.300</b>	<b>10.218.100</b>	<b>9.938.482</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	434.900	1.400	433.500	434.957
106	● Ejendomsskatter	351.800		351.800	351.926
107	● Vandafgift, måler aflæsning	21.800	1.200	20.600	18.910
109	● Renovation	558.700	32.400	526.300	501.037
110	● Forsikring	185.800	21.400	164.400	161.204
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	295.500	72.900	222.600	256.990
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	727.700	39.700	688.000	685.973
	● 2. Dispositionsfond	137.300	137.300	0	0
113	● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	1.249.600	145.100	1.104.500	1.074.772
114	● Renholdelse	1.216.900	26.100	1.190.800	1.102.582
115	● Almindelig vedligeholdelse	360.000	-10.000	370.000	327.976
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.201.970	-211.977	1.413.947	783.032
	- dækkes af henlæggelser	-1.201.970	211.977	-1.413.947	-783.032
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	82.209
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-82.209
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	165.500	55.700	109.800	147.319
119	● Diverse udgifter	57.000	-4.400	61.400	49.011
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	2.304.400	104.400	2.200.000	2.038.800
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	100.000	20.000	80.000	60.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	80.000		80.000	30.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	2.656.300	41.900	2.614.400	2.614.315
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	7.506
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-7.506
130	● Tab ved fraflytning	0		0	68.066
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-68.066
131	● Renter	0		0	3.667
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>10.903.200</b>	<b>685.100</b>	<b>10.218.100</b>	<b>9.859.440</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2023/2024</b>		<b>618.800</b>	Resultat 2021/2022:		<b>79.043</b>

## 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:

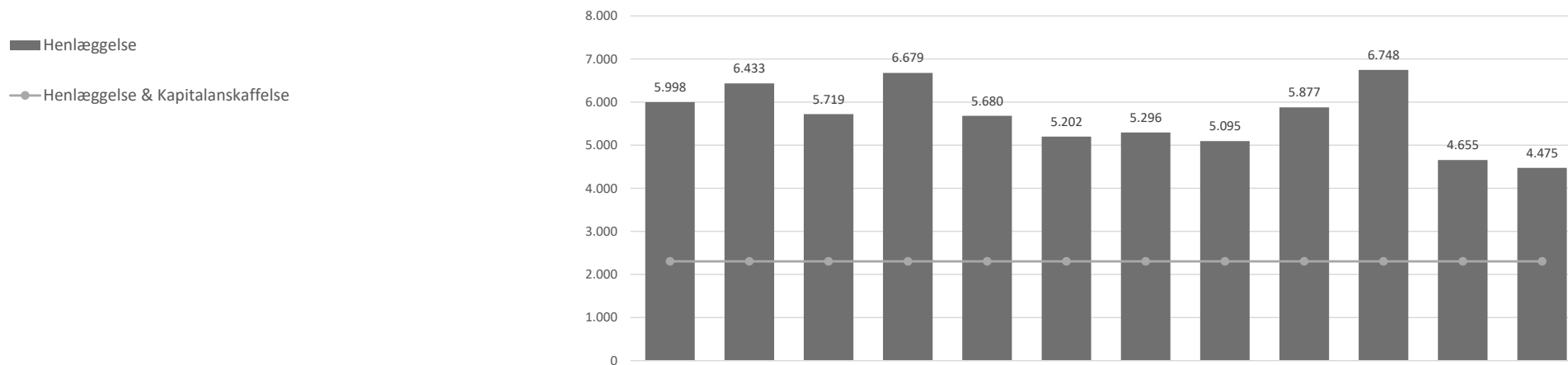
401 - Henl. vedligeholdelse	4.109.944
402 - Henl. istandsæt. frafl.	112.831
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	10.846
407 - Opsamlet resultat	441.862

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	2

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>	4.896	5.998	6.433	5.719	6.679	5.680	5.202	5.296	5.095	5.877	5.269	4.655
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	2.304	2.304	2.304	2.304	2.304	2.304	2.304	2.304	2.304	2.304	2.304	2.304
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.202	1.870	3.018	1.344	3.303	2.783	2.210	2.505	1.522	1.434	2.918	2.485
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>5.998</b>	<b>6.433</b>	<b>5.719</b>	<b>6.679</b>	<b>5.680</b>	<b>5.202</b>	<b>5.296</b>	<b>5.095</b>	<b>5.877</b>	<b>6.748</b>	<b>4.655</b>	<b>4.475</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOJDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	2								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bt.van.for	Rep./Udskiftning vandinstallationer	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	679
b.bk.væg	Maling af kældre	0	0	0	0	0	1.003	0	0	0	0	0	1.003	3.009
	Vedligehold murværk ved tørregårde	122	0	0	0	0	122	0	0	0	0	0	0	735
	Maling af div. kælderrum incl. rep puds	0	0	0	0	0	0	259	0	0	0	0	0	517
	Maling opgange	0	0	0	0	1.779	0	0	0	0	0	1.779	0	5.338
	Rep. omfugning facade og gavle	0	0	0	0	0	0	0	0	395	0	0	0	789
	Årlig hovedrengøring i opgange	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	1.814
t.ti.sby	Udskiftning af garageport	0	0	0	0	350	0	0	0	0	0	0	0	350
	Maling af garager	0	0	0	0	0	94	0	0	0	0	0	94	470
	Rep. puds på lofter og vægge	0	18	0	0	0	18	0	0	0	18	0	18	146
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	2.974
	Rep./udskiftning vinduer og udv. døre	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	679
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	0	0	136	0	0	0	0	136	0	136	815
b.bi.møb	Konvertering til kollegielejemål	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	1.782
	Rep/ nyt udstyr i fællesrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51	0	51	153
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udv. belysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	252
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	8.825
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	4.374
	1 stk Nortec EC Sidros BW9 (Semiprof.)	0	0	0	0	0	45	0	0	0	0	0	45	135
t.tt.afl.sam	Kloakrør i terræn	0	58	0	58	0	58	0	58	0	58	0	58	875
b.bt.var.sam	Udskiftning af vand- og varmemålere samt digitalisering	0	0	0	0	0	0	784	0	0	0	0	0	1.568
	Varmeautomatik CTS	0	0	0	0	0	0	49	0	0	0	0	0	99
	Rep./udskiftning varmerør i terræn	23	23	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68
	Rep./udskiftning varmeinstallation	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	3.394
	Renovering/udskiftning af varmforsyning	0	0	1.969	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.969
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	101	0	0	0	0	101	0	101	0	604
b.bt.ven.sam	Rep./udskiftning ventilationsanlæg	0	0	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	1.714
	Årlig lovpligtig serviceeftersyn på røgventilation	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	924
	Årlig service ventilationsanlæg	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	495
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	303
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	137
t.tk.bel	Udskiftning flisebelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.542
	Udskiftning asfaltbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	199
	Udskiftning asfalt på P-pladser ved Jagtvej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	159
	Udskiftning asfalt ved garager	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79
	Opretning af stibelægninger	0	0	0	15	0	0	0	15	0	0	0	0	103
m.mu.mas	Andel ny traktorEgholm 2250	0	0	0	0	0	362	0	0	0	0	0	0	1.449
	Rep/nye maskiner	0	11	0	0	11	0	0	11	0	0	11	0	113
t.ti.leg	Nyt legepladsudstyr	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	299
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	840
	Udskiftning sanitet	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	1.750
b.bt.afl.ops	Gennemgang af regnvandsfaskiner og rensning af tagrender	0	52	0	52	0	52	0	52	0	52	0	52	787
t.tb.græ	Omlægning af græs og beplantning	91	0	0	91	0	0	91	0	0	91	0	0	914
b.bk.alt	Malerbeh. af altanbrystninger og div.	0	642	0	0	0	0	0	642	0	0	0	0	3.208
	Behandling af altangulve epoxybeh.	0	0	0	0	0	0	0	700	0	0	0	0	1.400
b.bi.bad	Badeværelseprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.726
<b>Total</b>		1.202	1.870	3.018	1.344	3.303	2.783	2.210	2.505	1.522	1.434	2.918	2.485	72.553