

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

## Afdeling 10

### Jerrigsvej, Topsand m.fl.

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	65 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	7.540,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	9 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	66,8 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 7,87%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	8.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	83.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	39.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	64.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	179.700
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-18.800

**Samlet huslejeregulering 357.100**

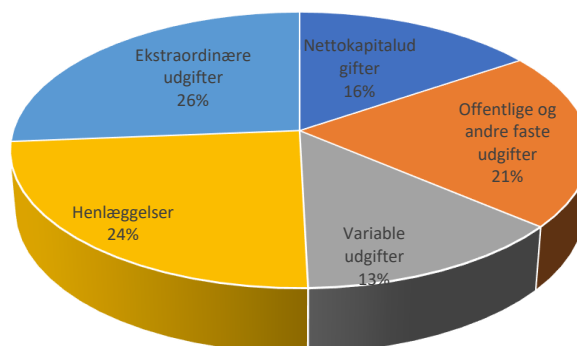
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	7.540,0 m <sup>2</sup>	601	47	648	357.100
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>7.540,0 m<sup>2</sup></b>	<b>601</b>	<b>47</b>	<b>648</b>	<b>357.100</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.814	458	6.272

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 16%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 21%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 24%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 26%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 10

---

### Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 7,87%.

*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 (el til gade- og stibelysning) 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 Ungdomsbo's 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 lån, almindelig vedligeholdelse og henlæggelser til tab ved fraflytning. Desuden afvikles kr. 54.400 af kontoen for opsamlet underskud. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder.

### 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.

---

### Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et underskud på kr. -163.240,51.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør en negativ saldo på kr. -163.240,51. Det opsamlede underskud 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. 42.134 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	4.561.900	-400	4.562.300	4.451.160
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	71.400		71.400	71.400
202	● Renter	19.200	19.200	0	24.387
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	0		0	0
203	● Overført fra opsamlet resultat	0		0	42.134
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>4.652.500</b>	<b>18.800</b>	<b>4.633.700</b>	<b>4.589.082</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	778.700	8.400	770.300	771.841
106	● Ejendomsskatter	396.000		396.000	395.991
107	● Vandafgift, måler aflæsning	6.400	400	6.000	5.887
109	● Renovation	186.000	7.700	178.300	166.497
110	● Forsikring	96.600	11.400	85.200	83.767
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	53.600	6.500	47.100	49.977
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	251.100	13.000	238.100	237.434
	● 2. Dispositionsfond	44.800	44.800	0	0
114	● Renholdelse	413.800	8.700	405.100	363.414
115	● Almindelig vedligeholdelse	240.000	30.000	210.000	349.173
116	● Planlagt vedligeholdelse	937.142	-955.245	1.892.387	909.661
	- dækkes af henlæggelser	-937.142	955.245	-1.892.387	-909.661
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	34.586
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-34.586
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	0		0	0
119	● Diverse udgifter	17.500	1.200	16.300	11.213
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.200.500	55.500	1.145.000	1.111.800
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	8.600	8.600	0	0
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	1.261.600	125.300	1.136.300	1.143.888
130	● Tab ved fraflytning	0		0	83.618
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-22.445
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-61.173
131	● Renter	0		0	1.441
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	54.400	54.400	0	0
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>5.009.600</b>	<b>375.900</b>	<b>4.633.700</b>	<b>4.752.322</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2023/2024</b>		<b>357.100</b>	Resultat 2021/2022:		<b>-163.241</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	1.896.491
402 - Henl. istandsæt. frafl.	264.606
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	67.338
407 - Opsamlet resultat	-163.241

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

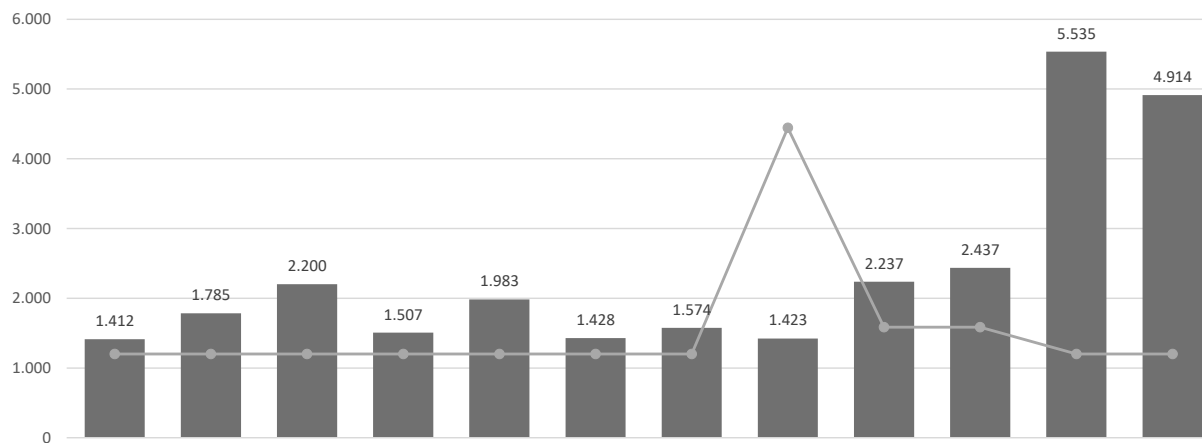
Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	10

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	1.149	1.412	1.785	2.200	1.507	1.983	1.428	1.574	1.423	2.237	5.048	5.535
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.201	1.201	1.201	1.201	1.201	1.201	1.201	1.394	1.587	1.587	1.201	1.201
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	3.050	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	937	828	785	1.894	724	1.756	1.054	4.594	773	1.387	713	1.822
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>1.412</b>	<b>1.785</b>	<b>2.200</b>	<b>1.507</b>	<b>1.983</b>	<b>1.428</b>	<b>1.574</b>	<b>1.423</b>	<b>2.237</b>	<b>2.437</b>	<b>5.535</b>	<b>4.914</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	10								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	165	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	495
	Udskiftning af elmålere	0	0	0	0	0	0	121	0	0	0	0	0	243
	Udskiftning af kold- og varmtvandsmålere	0	0	0	0	0	0	195	0	0	0	0	0	390
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	762
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	33	0	0	0	0	33	0	33	0	198
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	20	0	0	20	0	0	20	0	0	20	199
m.mu.mas	Andel ny traktor (3 stk Egholm 2200)	0	0	0	76	0	0	0	76	0	0	0	0	534
	Andel ny græsklipper "Stiga"	28	0	0	0	0	28	0	0	0	0	0	0	165
	Rep./nyt - småmaskiner	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	161
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt (kælder)	0	0	0	312	0	0	0	0	0	312	0	0	1.560
t.ti.leg	Rep./nyt legepladsudstyr	0	60	0	0	0	0	60	0	0	0	0	0	360
	Udskift faldunderlag	67	0	0	0	0	67	0	0	0	0	0	0	404
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning af vandinstallation og vandstik	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	1.987
b.bt.ven.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	1.189
b.bk.gul	Gulv i køkkener	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	1.844
	Øvrige gulve (ikke køkken)	0	44	0	44	0	44	0	44	0	44	0	44	660
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer - stuevinduer	0	0	0	0	0	0	0	2.942	0	0	0	0	2.942
	Tidligere glasforsikring - Udskiftning af glas	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.153
	Maling af udvendig træværk - stern, udhæng og stolper m.m.	0	0	0	0	0	920	0	0	0	0	0	920	4.599
	Smøring og justering af vinduer	0	47	0	0	47	0	0	47	0	0	47	0	466
b.bk.væg	Murværk, fuger, sokler-rep./eftergås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	440
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	45
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	99
b.bt.elf.sam	Udskiftning af gruppe eltavler i lejemål	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	1.568
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	1.890
	Udskiftning af emhætte	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	532
	Udskiftning af køleskabe	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	1.693
b.bt.van.for	Udskiftning af varmtvandsbeholder	86	86	86	86	86	86	86	86	86	0	0	0	776
b.bk.tad	Rep./nyt tagbelægning (Pap) bagsiden.	0	0	0	0	0	0	0	721	0	0	0	0	721
	Rep./ny tagbelægning (pap) på indgangs siden	0	0	0	709	0	0	0	0	0	0	0	0	709
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	88	0	0	0	0	88	0	0	0	0	526
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter/sanitet	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	685
	Udskiftning af blandingsbatterier	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	280
t.ti.sby	Maling af garager	0	0	0	42	0	0	0	0	42	0	42	0	254
t.tt.af.sam	Renovering af kloakker	0	0	0	0	0	0	0	0	0	440	0	0	440
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	3.849
t.ti.tav	Udskiftning af stander til postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	247	494
b.bk.tra	Indvendig trappegelænder.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.073
<b>Total</b>		<b>937</b>	<b>828</b>	<b>785</b>	<b>1.894</b>	<b>724</b>	<b>1.756</b>	<b>1.054</b>	<b>4.594</b>	<b>773</b>	<b>1.387</b>	<b>713</b>	<b>1.822</b>	<b>38.383</b>