

# Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

## Afdeling 13

### Stengårdsvej 120-142

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	82 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	8.243,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	10 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	84 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 3,53%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-27.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	-700
Kt. 120-124	Henlæggelser	-11.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	9.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	220.700

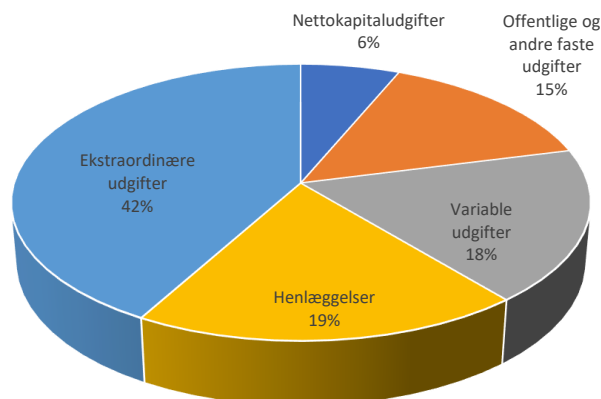
**Samlet huslejeregulering 190.900**

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	8.181,0 m <sup>2</sup>	656	23	679	189.200
Almene ungdomsboliger	62,0 m <sup>2</sup>	794	28	822	1.700
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>8.243,0 m<sup>2</sup></b>	<b>657</b>	<b>23</b>	<b>680</b>	<b>190.900</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.753	203	5.956

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 6%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 15%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 18%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 19%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 42%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 13

---

### Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 3,53%.

*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 budgettet ikke balancerer, skal huslejen derfor reguleres.*

### Udgifter

Budgettet viser stigende udgifter til bl.a. renovation og renholdelsefælles, samt et yderligere behov for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større ydelser vedrørende realkreditlån til bygningsrenoveringer i takt med aftrapning af støtte på lånene.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. målerpasning af vand og varme pga. overgang til digitale målere. Besparelser på fælles faciliteter, herunder drift af bydelshus, miljøstation og festsal, samt et mindre behov for henlæggelser til istandsættelse ved fraflytninger.

### 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

I budgettet for 2022/2023 er indtægtsført kr. 123.100 fra opsamlet resultat.

Driftsstøtten aftrappes og henlægges til reguleringskonto, indtil byggesagen er endeligt afsluttet.

Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 0% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til obligationsmarkedet og med hensynstagen til negativ rente på driftskonti.

---

### Årsregnskabet for 2020/2021 endte med et underskud på kr. -45.242,18.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 376.296,98.

Heraf er kr. 156.900,00 allerede indregnet som indtægt i budgettet for 2021/2022, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Afdelingen har ikke haft renteindtægter i regnskabsåret, da det samlede afkast i året har været negativt pga. kurstab på obligationer samt negative renter på driftskonto i banken. Dette bevirker negativ forrentning af mellemregningen på - 1,71%, svarende til markedsafkast, mod budgetteret 0,10%.

### Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 66.000 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har i regnskabsåret modtaget tilskud fra foreningen på i alt kr. 805.231,18 - herunder manko kr. 764.000 til helhedsplanen.

---

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 2022/2023

Konto nr.	Specifikation	Budget 2022/2023 (Kr.)	Ændring fra budget 21/22 (Kr.)	Budget 2021/2022 (Kr.)	Resultat 2020/2021 (Kr.)
<b>INDTÆGTER:</b>					
201	● Lejeindtægt	5.474.200	100	5.474.100	5.365.680
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	197.000		197.000	192.297
202	● Renter	0	-7.900	7.900	25.765
203	● Tilskud fra foreningen	0		0	2.936
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	97.900	-10.200	108.100	83.632
	● Overført fra opsamlet resultat	123.100	-33.800	156.900	66.000
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	952.200	-168.900	1.121.100	1.782.141
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>6.844.400</b>	<b>-220.700</b>	<b>7.065.100</b>	<b>7.518.450</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	444.900		444.900	438.646
106	● Ejendomsskatter	253.300		253.300	253.269
107	● Vandafgift, måler aflæsning	12.800	-5.700	18.500	11.345
109	● Renovation	200.300	8.800	191.500	173.531
110	● Forsikring	104.300	900	103.400	101.312
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	169.000	-32.200	201.200	113.103
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	294.300	900	293.400	293.420
114	● Renholdelse	564.000	10.200	553.800	408.499
115	● Almindelig vedligeholdelse	300.000		300.000	295.817
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.081.704	271.442	810.262	383.458
	- dækkes af henlæggelser	-1.081.704	-271.442	-810.262	-383.458
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	6.237
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-6.237
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	317.500	-11.800	329.300	264.474
119	● Diverse udgifter	80.100	900	79.200	58.789
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.328.000	38.700	1.289.300	1.339.300
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0	-50.000	50.000	60.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	20.000		20.000	20.000
124	● Andre henlæggelser	0		0	2.152.347
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	2.946.800	9.500	2.937.300	1.237.408
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	1.226
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-1.226
131	● Renter	0		0	251.011
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	91.423
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>7.035.300</b>	<b>-29.800</b>	<b>7.065.100</b>	<b>7.563.693</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2022/2023</b>		<b>190.900</b>			<b>Resultat 2020/2021: -45.242</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 besluttet på afdelingsmøder)

## Uddrag af balancen fra årsregnskabet:

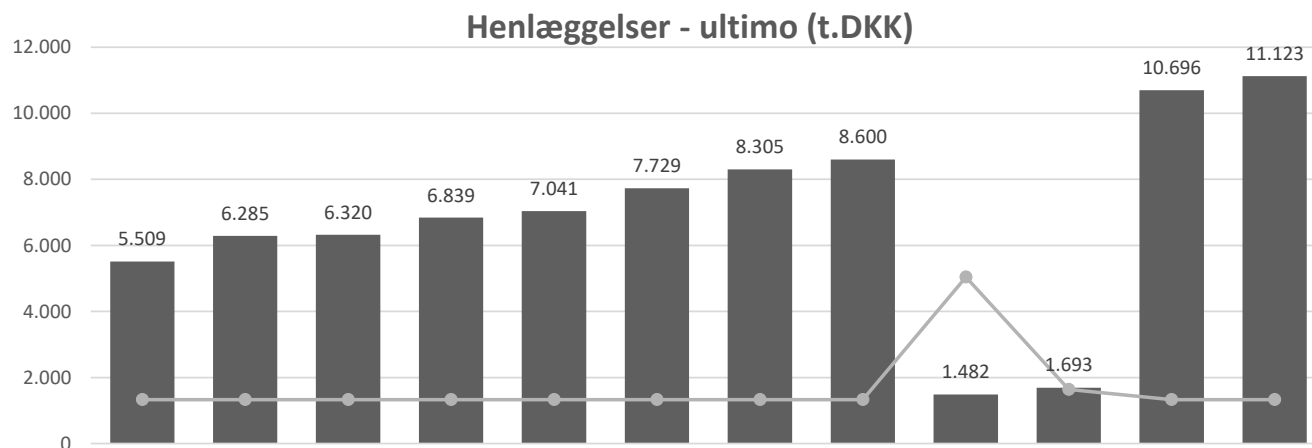
401 - Henl. vedligeholdelse	4.784.045
402 - Henl. istandsæt. frafl.	235.924
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	63.659
407 - Opsamlet resultat	376.297

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	13

Henlæggelser (t.DKK)	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2050/51	2051/52
<b>Henlæggelser - primo</b>	5.263	5.509	6.285	6.320	6.839	7.041	7.729	8.305	8.600	1.482	9.888	10.696
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.440	1.642	1.328	1.328
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	3.600	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.082	552	1.293	809	1.126	641	751	1.033	12.158	1.431	521	900
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>5.509</b>	<b>6.285</b>	<b>6.320</b>	<b>6.839</b>	<b>7.041</b>	<b>7.729</b>	<b>8.305</b>	<b>8.600</b>	<b>1.482</b>	<b>1.693</b>	<b>10.696</b>	<b>11.123</b>

Henlæggelse  
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget		01-10-2022		Selskab		10		Afdeling		13				Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2050/51	2051/52	Total
Klassifikation	Opgavetekst													
b.bk.væg	Maling af kældervægge og lofter	0	0	0	0	0	0	0	244	0	0	0	0	733
	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	194	0	0	0	0	194	0	194	1.163
	Algebehandling af facader	66	0	0	66	0	0	66	0	0	66	0	0	657
	Genopretning af facader	0	0	0	0	0	0	0	0	8.240	0	0	0	8.240
	Maling af opgange	0	0	0	0	373	0	0	0	0	0	0	0	1.494
b.bt.adg.sam	Lovpligtig eftersyn på elevatore	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	333
t.ti.sby	Maling af garager	0	0	61	0	0	0	0	61	0	0	0	0	365
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1.512
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	83	0	0	0	0	249
	Udskiftning af varmeautomatik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	0	0	55
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	38	0	0	0	0	38	0	38	226
t.tt.elf.sam	Belysning generelt	130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130
t.tt.afs.sam	Reparation af kloakanlæg	0	0	107	0	0	0	0	0	107	0	0	0	533
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	37	0	0	37	0	0	37	0	0	37	0	0	371
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	262
	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	50
b.bt.ven.sam	Fælles ventilationsanlæg	115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115
	Service ventilationsanlæg	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	374
	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	0	517	0	0	0	0	0	0	0	0	0	517
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	37	0	0	37	0	0	37	0	0	37	0	0	371
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	2.744
	Årlig hovedrengøring af trappeopgange	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	1.076
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	1.893
	Udskiftning af køleskabe	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	3.264
b.bt.van.sam	Udskiftning af diverse VVS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	286
	Vedligeholdelse vandinstallation	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	1.066
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	59	0	0	107	0	0	59	0	0	107	0	0	834
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	3.214	0	0	0	3.214
	Glas / forsikring	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	1.166
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	0	0	41	0	0	0	41	0	0	0	0	290
	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	0	0	0	0	0	0	71	0	0	0	71	214
t.ti.aff	Udskiftning af affaldssystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	448
	Reparation af affaldssystemer	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	350
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	77	0	0	77	0	0	77	0	0	77	769
	Service maskiner mv	0	31	0	0	0	0	31	0	0	0	0	0	188
b.bt.van.for	Udskiftning af diverse VVS	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	333
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	405	0	0	809
b.bt.afs.ops	Reparation af kloakanlæg	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	910
	Vedligehold af murværk	0	0	11	0	0	0	0	11	0	0	0	0	69
b.bk.dæk	Reparation af væg fordeling 8 13 14	74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	43	0	0	0	0	43	0	0	0	0	0	0	258
<b>Total</b>		<b>1.082</b>	<b>552</b>	<b>1.293</b>	<b>809</b>	<b>1.126</b>	<b>641</b>	<b>751</b>	<b>1.033</b>	<b>12.158</b>	<b>1.431</b>	<b>521</b>	<b>900</b>	<b>38.006</b>