

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

## 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 2023: 3,72%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	1.800
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	166.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	-1.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	64.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	13.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-43.900

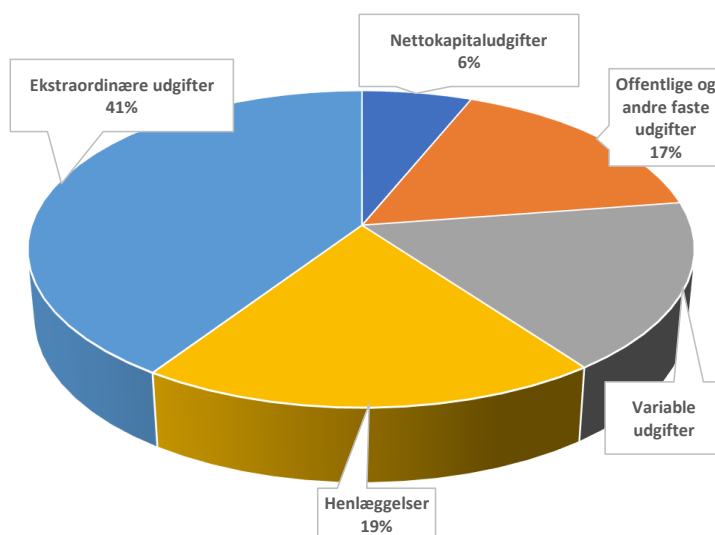
**Samlet huslejeregulering 200.100**

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	8.150,0 m <sup>2</sup>	654	24	678	198.300
Almene ungdomsboliger	93,0 m <sup>2</sup>	526	20	546	1.800
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>8.243,0 m<sup>2</sup></b>	<b>653</b>	<b>24</b>	<b>677</b>	<b>200.100</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.716	213	5.929

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 6%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 17%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 17%**  
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 - 41%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 13

---

### Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 3,72%.

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. lejermålsenhed på kt. 112.2.

Derudover viser budgettet stigende udgifter til ejendomsfunktionærer, fælles rengøring og drift af bydelhus. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til ydelser vedrørende bygningsreoveringer i takt med faldende støtte på lån.

### 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. 145.600 fra opsamlet resultat.

Budgettet viser faldende indtægter på almene familieboliger, hvilket skyldes varslet lejenedsættelse pr. 1. marts 2023 pga. helhedsplanen, samt faldende indtægter i ekstraordinære indtægter vedrørende aftrapning af driftstøtten i forbindelse med helhedsplanen.

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 +20%.

---

### Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et overskud på kr. 340.398,11.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 559.795,09.

Kr. 123.100 er 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. 156.900 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	5.441.100	-224.000	5.665.100	5.474.453
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	184.200	-12.800	197.000	195.958
202	● Renter	111.600	111.600	0	123.505
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	99.000	1.100	97.900	81.598
	● Overført fra opsamlet resultat	145.600	22.500	123.100	156.900
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	1.097.700	145.500	952.200	1.857.371
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>7.079.200</b>	<b>43.900</b>	<b>7.035.300</b>	<b>7.889.784</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	446.700	1.800	444.900	444.932
106	● Ejendomsskatter	253.300		253.300	253.269
107	● Vandafgift, måler aflæsning	12.500	-300	12.800	10.471
109	● Renovation	212.900	12.600	200.300	194.111
110	● Forsikring	118.100	13.800	104.300	102.270
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	235.800	66.800	169.000	198.365
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	311.200	16.900	294.300	293.420
	● 2. Dispositionsfond	56.400	56.400	0	0
114	● Renholdelse	576.600	12.600	564.000	483.484
115	● Almindelig vedligeholdelse	280.000	-20.000	300.000	266.247
116	● Planlagt vedligeholdelse	571.677	-510.027	1.081.704	288.187
	- dækkes af henlæggelser	-571.677	510.027	-1.081.704	-288.187
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	25.741
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-25.741
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	321.800	4.300	317.500	302.593
119	● Diverse udgifter	81.900	1.800	80.100	65.401
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.392.100	64.100	1.328.000	1.440.429
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	10.000	10.000	0	50.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	10.000	-10.000	20.000	20.000
124	● Andre henlæggelser	0		0	2.154.410
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	2.960.000	13.200	2.946.800	1.262.171
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	58.802
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-58.802
130	● Tab ved fraflytning	0		0	324
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-324
131	● Renter	0		0	7.814
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>7.279.300</b>	<b>244.000</b>	<b>7.035.300</b>	<b>7.549.386</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2023/2024</b>		<b>200.100</b>	Resultat 2021/2022:		<b>340.398</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	4.565.368
402 - Henl. istandsæt. frafl.	260.183
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	83.335
407 - Opsamlet resultat	559.795

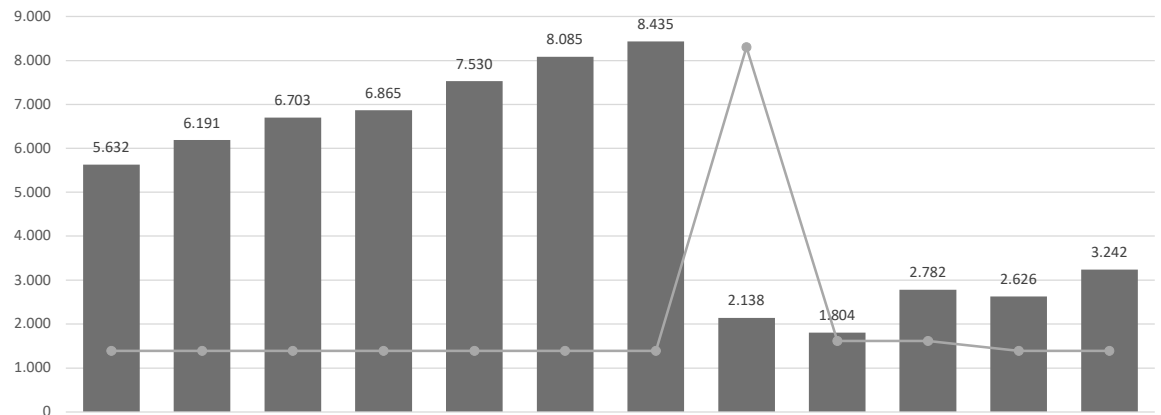
# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023  
 Selskab 10  
 Afdeling 13

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>	4.812	5.632	6.191	6.703	6.865	7.530	8.085	8.435	2.138	1.804	2.982	2.626
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.392	1.392	1.392	1.392	1.392	1.392	1.392	1.504	1.617	1.617	1.392	1.392
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	6.800	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	572	833	880	1.230	727	837	1.042	14.601	1.951	638	1.748	777
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>5.632</b>	<b>6.191</b>	<b>6.703</b>	<b>6.865</b>	<b>7.530</b>	<b>8.085</b>	<b>8.435</b>	<b>2.138</b>	<b>1.804</b>	<b>2.782</b>	<b>2.626</b>	<b>3.242</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse  
 ● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse





t.ti.aff	Udførelse af nedgravet affaldsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	471
	Rensning og service molokker	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	367
b.bt.aut.sam	Låsekasse, cylinder, nøgler og tilbehør i hoveddøre til lejemål (fordeling blokside)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	201	0	403
b.bk.ovf	Årlig hovedrengøring af trappeopgange MED FORDELING	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	1.296
	Afdelingens andel af flytteudgifter	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	2.883
m.mu.mas	Udskiftning af Stiga ( med fordeling)	33	0	0	0	0	33	0	0	0	0	0	0	195
	Udskift traktor (fordeling blokside)	0	110	0	0	110	0	0	110	0	0	110	0	1.098
t.ti.sby	Maling garager	0	64	0	0	0	0	64	0	0	0	0	0	384
b.bt.van.mål	Rep./vedligehold af forbrugsmålere, fugt og røgmeldere	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	656
	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	0	0	0	0	0	0	425	0	425	0	1.276
<b>Total</b>		<b>572</b>	<b>833</b>	<b>880</b>	<b>1.230</b>	<b>727</b>	<b>837</b>	<b>1.042</b>	<b>14.601</b>	<b>1.951</b>	<b>638</b>	<b>1.748</b>	<b>777</b>	<b>53.965</b>