

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

## Afdeling 14

### Stengårdsvej 8-14, 24-58

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	227 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	17.030,4 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	18 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	230,6 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 1,18%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	1.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	64.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	-26.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	2.000.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	29.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-1.915.300

#### Samlet huslejeregulering

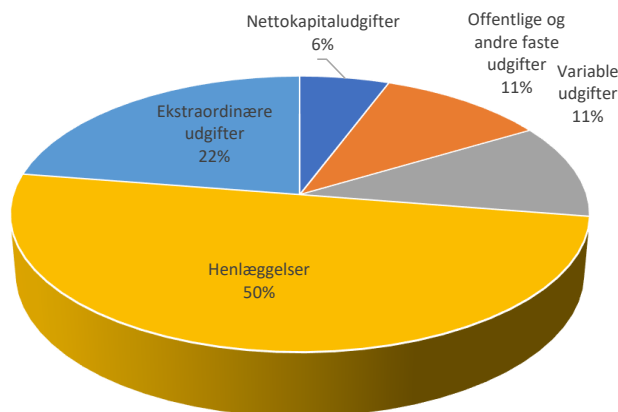
**153.200**

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	16.060,4 m <sup>2</sup>	757	9	766	143.500
Almene ungdomsboliger	478,0 m <sup>2</sup>	859	10	869	4.800
Almene ældreboliger	492,0 m <sup>2</sup>	843	10	853	4.900
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>17.030,4 m<sup>2</sup></b>	<b>762</b>	<b>9</b>	<b>771</b>	<b>153.200</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.927	58	4.985

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 6%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 11%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 50%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 23%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 14

---

### Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 1,18%.

*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.*

#### Generelt

Dette budget omfatter alle nuværende 227 boliger i afdelingen. I løbet af budgetåret forventer vi dog at blive færdige med nedrivningen af de 75 boliger i Stengårdsvej 8-14 iht. Den lovpålagte udviklingsplan for Stengårdsvej. Budgettet vil herefter blive opdelt efter endelig støttefastsættelse. Dette har dog ikke indflydelse på den lejeregulering, der er indregnet i dette budget, da lejen for boligerne i Stengårdsvej 24-58 ikke påvirkes.

#### Udgifter

Budgettet viser stigende udgifter til bl.a. renovation og fælles el. Derudover en korrektion på fælles rengøring ift. sidste års budget. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes højere ydelser vedrørende realkreditlån på bygningsrenovning i takt med, at afdelingen modtager mindre ydelsesstøtte.

Til gengæld er der i budgettet besparelser til bl.a. fælles faciliteter, herunder drift af fællesvaskeri, bydelshus og miljøstation.

#### 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. 251.200 fra opsamlet resultat.

Afvigelsen i huslejeindtægter vedrørende almene familieboliger, skyldes omlægning fra almene familieboliger til henholdsvis ungdomsboliger og ældreboliger. Kt. 204 har faldende indtægter som skyldes aftrapning af huslejesikring i forbindelse med helhedsplanen.

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 overskud på kr. 395.087,52.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 952.309,34.

Heraf er kr. 198.700 allerede indregnet som indtægt i budgettet for 2021/2022, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Overskuddet skyldes hovedsageligt besparelser på forsikringspræmie, fælles forbrugsafgifter, renholdelse og alm. vedligeholdelse.

Afdelingen har ikke haft renteindtægter af mellemregningen 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 forretning af mellemregningen på -1,71%, svarende til markedsafkast, mod budgetteret 0,10%.

Den endelige støttefastsættelse for den tidligere helhedsplan er endnu ikke afsluttet, hvorfor der i regnskabet stadig foretages overførsler (kt. 124) til reguleringskonto (kt. 406.3) vedr. udgifter, indtægter og tilskud forbundet med sagen.

Henlæggelser på kt. 124 vedr. Bydelsprojekt 3i1 påvirker ikke regnskabet, da de modregnes af indtægter på kt. 204.

#### Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 146.900 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 8.056,46 til ekstra rengøring pga. Corona. Derudover er givet tilskud til helhedsplanen - herunder bl.a. manko-tilskud fra dispositionsfonden på kr. 1.091.000.

---

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 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	13.026.400	-3.800	13.030.200	12.776.976
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	90.300		90.300	90.264
202	● Renter	0	-34.100	34.100	18.520
203	● Tilskud fra foreningen	0		0	8.056
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	184.600		184.600	161.513
	● Overført fra opsamlet resultat	251.200	52.500	198.700	146.900
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	9.075.800	1.900.700	7.175.100	10.232.928
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>22.628.300</b>	<b>1.915.300</b>	<b>20.713.000</b>	<b>23.435.157</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	1.304.700	1.400	1.303.300	1.245.001
106	● Ejendomsskatter	554.800		554.800	554.741
107	● Vandafgift, måler aflæsning	27.900	800	27.100	23.807
109	● Renovation	546.600	26.800	519.800	473.019
110	● Forsikring	204.300	1.900	202.400	198.427
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	325.100	32.400	292.700	230.982
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	790.900	20.300	770.600	770.603
114	● Renholdelse	1.263.400	3.200	1.260.200	1.053.336
115	● Almindelig vedligeholdelse	580.000		580.000	432.718
116	● Planlagt vedligeholdelse	2.264.271	805.604	1.458.667	651.105
	- dækkes af henlæggelser	-2.264.271	-805.604	-1.458.667	-651.105
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	34.398
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-34.398
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	504.100	-34.600	538.700	492.333
119	● Diverse udgifter	167.000	5.200	161.800	123.672
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	3.291.000		3.291.000	3.136.800
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	40.000		40.000	40.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	50.000		50.000	50.000
124	● Andre henlæggelser	8.000.000	2.000.000	6.000.000	11.568.957
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	5.131.700	29.100	5.102.600	2.070.396
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	154.837
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-154.837
130	● Tab ved fraflytning	0		0	75.880
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-75.880
131	● Renter	0		0	537.325
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	19.828
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>22.781.500</b>	<b>2.086.500</b>	<b>20.695.000</b>	<b>23.021.945</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2022/2023</b>		<b>153.200</b>	Resultat 2020/2021:		<b>413.212</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:

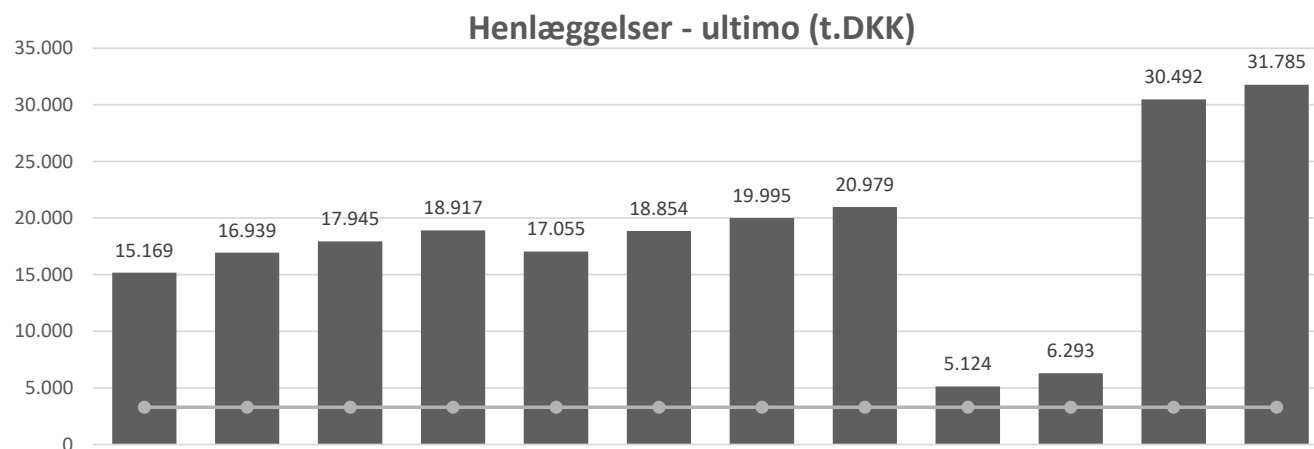
401 - Henl. vedligeholdelse	12.309.788
402 - Henl. istandsæt. frafl.	863.209
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	157.810
407 - Opsamlet resultat	952.309

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	14

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>	14.142	15.169	16.939	17.945	18.917	17.055	18.854	19.995	20.979	5.124	29.161	30.492
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	3.291	3.291	3.291	3.291	3.291	3.291	3.291	3.291	3.291	3.291	3.291	3.291
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	2.264	1.521	2.285	2.319	5.153	1.492	2.150	2.307	19.146	2.122	1.960	1.998
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>15.169</b>	<b>16.939</b>	<b>17.945</b>	<b>18.917</b>	<b>17.055</b>	<b>18.854</b>	<b>19.995</b>	<b>20.979</b>	<b>5.124</b>	<b>6.293</b>	<b>30.492</b>	<b>31.785</b>

Henlæggelse  
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget		01-10-2022	Selskab	10	Afdeling	14								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													
t.tk.heg	Vedligehold af hegn	0	0	43	0	0	0	0	43	0	0	0	0	261
b.bt.ven.sam	Fælles ventilationsanlæg	162	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	162
	Service ventilationsanlæg	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	1.211
	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	0	775	48	0	0	0	0	48	0	48	0	1.239
	Service brandventilation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	47
	Udskiftning af emhætter	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	597
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273	8.177
	Udskiftning af komfur	201	201	201	201	201	201	201	201	201	201	201	201	6.033
b.bk.væg	Algebehandling af facader	0	30	0	0	189	0	0	30	0	0	189	0	1.098
	Vedligehold af murværk	0	0	0	336	3.545	0	0	0	12.593	104	233	0	17.820
	Maling af opgange	0	0	0	0	0	0	0	178	0	0	0	0	533
	Maling af kældervægge og lofter	0	0	0	0	0	0	373	0	0	0	0	0	1.120
b.bt.afl.ops	Vedligehold af murværk	0	0	6	0	0	0	0	6	0	0	0	0	35
	Udskiftning af tagrender og nedløb	10	0	0	10	0	0	10	0	0	10	0	0	104
b.bt.adg.sam	Renovering af elevator	279	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	579
	Lovpligtig eftersyn på elevator	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	2.106
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	0	20	0	0	20	0	0	20	0	0	0	202
m.mu.mas	Service maskiner mv	0	63	0	0	0	0	63	0	0	0	0	0	376
	Maskinpark	64	0	134	64	0	134	64	0	134	64	0	134	1.980
b.bk.tra	Malerbehandling af trappeopgange	0	0	0	0	0	0	0	560	0	0	0	0	1.681
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	622
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	103	0	0	0	0	103	0	103	621
	Udskiftning af varmeautomatik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74	0	0	147
	Udskiftning af fælles varmeinstallationer	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	1.332
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	101	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	202
b.bk.gul	Udskiftning af gulve	75	35	35	35	35	35	35	35	35	99	35	99	1.286
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217	6.518
	Årlig hovedrengøring af trappeopgange	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	2.960
b.bk.dæk	Reparation af væg fordeling 8 13 14	202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	202
t.ti.aff	Reparation af affaldssystemer	18	21	18	21	18	21	18	21	18	21	18	21	596
	Udskiftning af affaldssystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	560
t.tt.afl.sam	Reparation af kloakanlæg	53	0	0	332	0	0	53	0	0	332	0	0	1.923
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	4.820	0	0	0	4.820
	Glas / forsikring	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	2.743
	Smøring og justering af vinduer	0	0	40	175	0	0	0	0	215	0	175	0	1.251
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	52	17	0	0	0	69	193	0	0	17	0	17	1.030
	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	0	0	0	0	0	0	197	0	0	0	197	590
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	720
	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	137
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	137	0	0	87	50	0	87	0	50	87	50	0	1.269

b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	3.265
b.bk.dør	Reparation og vedligeholdelse af entredøre	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	74
b.bt.van.sam	Renovering af vandinstallationer	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	1.245
	Udskiftning af diverse VVS	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	784
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194	582
t.ti.sby	Maling af garager	0	42	0	0	0	0	42	0	0	0	0	0	249
<b>Total</b>		<b>2.264</b>	<b>1.521</b>	<b>2.285</b>	<b>2.319</b>	<b>5.153</b>	<b>1.492</b>	<b>2.150</b>	<b>2.307</b>	<b>19.146</b>	<b>2.122</b>	<b>1.960</b>	<b>1.998</b>	<b>81.087</b>