

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

## Afdeling 14

### Stengårdsvej 24-58

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	152 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	12.511,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	18 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	155,6 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 4,20%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-580.500
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-305.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	-624.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	1.930.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	629.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-650.800

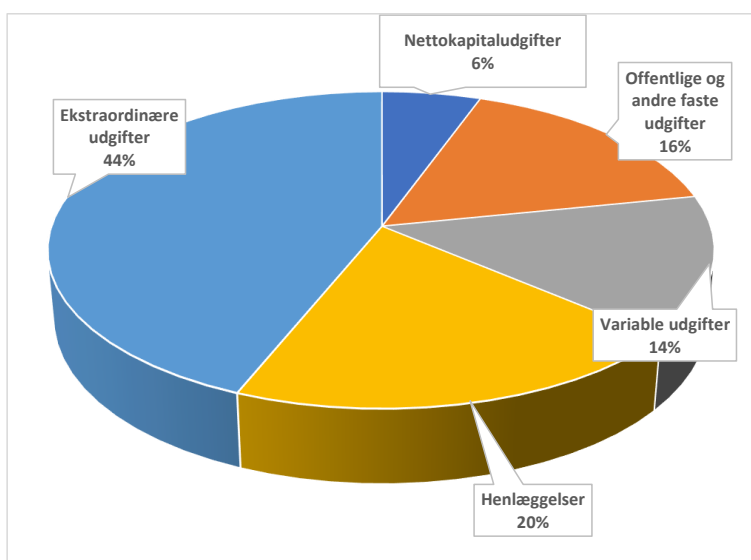
**Samlet huslejeregulering 398.300**

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	11.439,0 m <sup>2</sup>	748	31	779	359.400
Almene ungdomsboliger	580,0 m <sup>2</sup>	868	36	904	21.200
Almene ældreboliger	492,0 m <sup>2</sup>	858	36	894	17.700
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>12.511,0 m<sup>2</sup></b>	<b>758</b>	<b>32</b>	<b>790</b>	<b>398.300</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.122	215	5.337

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 6%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 21%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 44%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 14

---

### Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 4,2%.

*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 første budget efter nedrivning af de 75 lejemål i nr. 8-14, hvorfor der forekommer mange store udsving på de forskellige udgifter og indtægter.

Tilbageblevne udgifter, der relaterer sig til de nedrevne lejemål (såsom ejendomsskat og låneydelser til forbedringslån), dækkes ind vha. tilskud (kt. 204), så de tilbageværende boliger ikke bliver påvirket af dette.

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.

### 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. 344.800 fra opsamlet resultat.

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. 532.032,21.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 1.285.641,55.

Kr. 251.200 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. 198.700 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	9.527.200	-3.652.400	13.179.600	11.522.202
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	0	-90.300	90.300	52.654
202	● Renter	186.500	186.500	0	258.150
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	145.400	-39.200	184.600	116.553
	● Overført fra opsamlet resultat	344.800	93.600	251.200	198.700
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	13.228.400	4.152.600	9.075.800	14.611.979
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>23.432.300</b>	<b>650.800</b>	<b>22.781.500</b>	<b>26.760.238</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	724.200	-580.500	1.304.700	1.019.975
106	● Ejendomsskatter	554.800		554.800	479.088
107	● Vandafgift, måler aflæsning	15.500	-12.400	27.900	24.155
109	● Renovation	384.400	-162.200	546.600	427.188
110	● Forsikring	189.600	-14.700	204.300	178.148
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	321.300	-3.800	325.100	355.453
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	573.700	-199.200	772.900	668.884
	● 2. Dispositionsfond	104.400	104.400	0	0
114	● Renholdelse	945.400	-318.000	1.263.400	830.536
115	● Almindelig vedligeholdelse	330.000	-250.000	580.000	351.825
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.271.149	-993.122	2.264.271	698.487
	- dækkes af henlæggelser	-1.271.149	993.122	-2.264.271	-698.487
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	75.412
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-75.412
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	481.200	-22.900	504.100	467.962
119	● Diverse udgifter	133.200	-33.800	167.000	125.072
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	2.642.200	-648.800	3.291.000	3.553.888
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	27.000	-13.000	40.000	40.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	35.000	-15.000	50.000	50.000
124	● Andre henlæggelser	10.607.400	2.607.400	8.000.000	15.903.864
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	5.761.300	629.600	5.131.700	1.712.250
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	371.577
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-371.577
130	● Tab ved fraflytning	0		0	153.745
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-52.282
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-101.463
131	● Renter	0		0	19.159
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>23.830.600</b>	<b>1.067.100</b>	<b>22.763.500</b>	<b>26.207.449</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2023/2024</b>		<b>398.300</b>	<b>Resultat 2021/2022:</b>		<b>552.789</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:

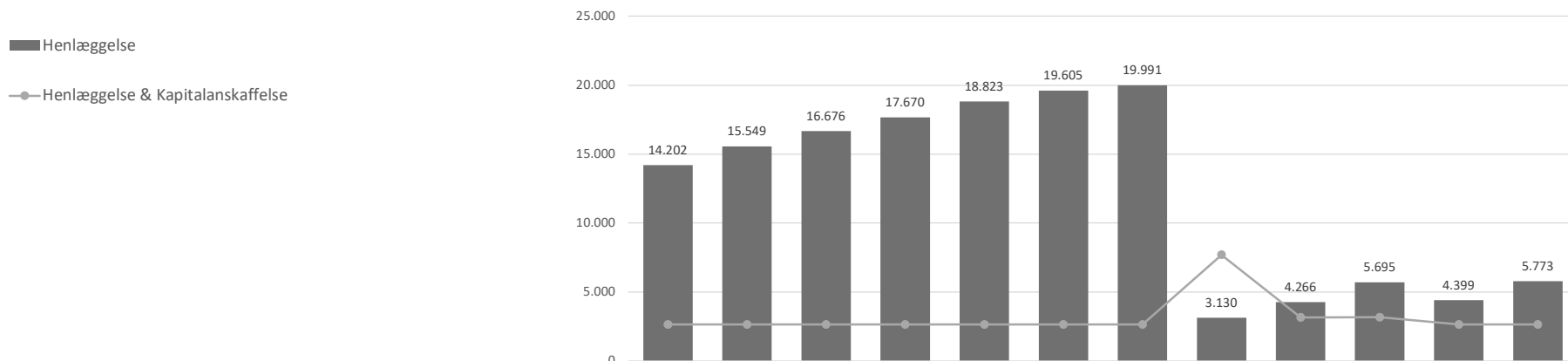
401 - Henl. vedligeholdelse	11.803.921
402 - Henl. istandsæt. frafl.	827.797
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	155.528
407 - Opsamlet resultat	1.285.642

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023  
 Selskab 10  
 Afdeling 14

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>	12.831	14.202	15.549	16.676	17.670	18.823	19.605	19.991	3.130	4.266	4.366	4.399
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	2.642	2.642	2.642	2.642	2.642	2.642	2.642	2.895	3.157	3.175	2.642	2.642
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	4.800	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.271	1.294	1.516	1.648	1.489	1.861	2.256	24.556	2.021	1.746	2.609	1.268
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>14.202</b>	<b>15.549</b>	<b>16.676</b>	<b>17.670</b>	<b>18.823</b>	<b>19.605</b>	<b>19.991</b>	<b>3.130</b>	<b>4.266</b>	<b>5.695</b>	<b>4.399</b>	<b>5.773</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	14								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		Ar												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
t.ti.leg	Nyt legepladsudstyr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.564
	Rep. og vedligehold af legepladsudstyr mv.	0	0	0	45	0	0	45	0	0	45	0	0	405
	Udskiftning af legepladsudstyr mv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	504	0	1.008
b.bk.væg	Maling af udvendige kældervægge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61	0	0	122
	Maling af kældre og vaskerier	0	0	0	0	0	412	0	0	0	0	0	0	1.237
	Rep. / vedligehold af murede gavle	0	0	266	0	0	0	0	266	0	0	0	0	1.593
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39	0	0	117
	Tætning af kældervægge ( med fordeling )	0	0	0	0	0	0	0	0	129	0	0	0	258
	Rep./ udskiftning af elastiske fuger i badeværelser, løbende udskiftning	0	0	0	0	0	0	44	44	44	44	44	44	1.044
	Behandling af sålbænke, kuldebroer, udvendige trapper og kælderskakter	135	0	0	145	0	0	145	0	0	145	0	0	1.441
	Rep./udskiftning af facadebeklædning	0	0	0	0	0	160	0	0	0	0	0	0	479
	Rep/renovering af gavle og indgangsfacader samt kældervinduer og døre.	0	0	0	0	0	0	0	16.585	0	0	0	0	16.585
b.bk.gul	Udskiftning af trægulve i stue og værelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.400
	Udskiftning gulv på toilet og tilstødende lokaler.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	0	0	0	0	0	0	0	0	548	0	0	0	1.095
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.239
	Udskiftning af ventilationsmotorer, styring og rep. div.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	814
	Udskiftning af motor, spjæld m.m. tilgængelighedsopgange.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	230
	Årlig service på ventilationsanlæg	22	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	770
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	77	0	0	0	0	77	0	77	0	460
	Udskiftning af CTS anlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	462
	Rep/udskiftning af varmeinstallation	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	1.400
	Udskiftning af CTS-anlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	30	0	0	0	60
b.bk.ovf	Årlig hovedrengøring af trappeopgange MED FORDELING	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	2.407
	Afdelingens andel af flytteudgifter	201	261	261	261	261	261	261	261	261	261	261	261	7.770
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	219	219	219	219	219	219	219	219	219	219	219	219	6.578
	Udskiftning komfur	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	4.361
b.bi.møb	Rep./nyt udstyr i fællesrum	0	0	80	0	0	0	0	80	0	0	0	0	483
	Rep/nyt udstyr	0	0	0	0	54	0	0	0	0	54	0	54	327
	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum MED FORDELING Borde, stole, service c	0	0	0	0	0	0	154	0	0	0	154	0	462
t.tt.af.sam	Rensning af alle omfangsdræn	0	12	0	0	12	0	0	12	0	0	12	0	122
	Reling af kloakanlæg, vedligehold	0	0	0	0	0	0	0	398	0	0	0	0	1.593
b.bt.van.mål	Rep./vedligehold af forbrugsmålere, fugt og røgmeldere	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	1.176
	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	0	0	0	0	0	824	0	0	0	0	2.472
b.bi.bad	Udskift badeværelsesskabe, håndvask og blandingsbatteri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	975
t.tt.af.dræ	Dykpumpe ved omfangsdræn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	301
t.ti.aff	Udskiftning nedgravede affaldsløsninger.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	589
	Service på nedgravet affaldsbeholdere	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	577
t.tt.ef.sam	Rep. udskiftning af parklamper og udv. belysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	440
	Rep. og vedligehold af parklamper og udv. belysning.	0	0	0	24	0	0	0	0	24	0	24	0	144
b.bt.adg.sam	Modernisering af elevator (Opgraderingssæt til Monoface 500 t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	900
	Rep. og service på elevator - lovpligtig eftersyn	0	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1.015
t.ti.sby	Maling af garager incl. tømrer rep.	44	0	0	0	0	59	0	0	0	0	0	0	337
b.bk.tra	Maling af opgange	0	0	0	0	0	0	599	0	0	0	0	0	1.796
b.bt.tra.sam	Rep. / vedligehold af elevator, udskift bæretov, glidesko, dørkontakter og ruller.	0	0	0	0	140	0	0	0	0	0	140	0	700
b.bt.van.sam	Rep/udskiftning vandinstallation	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	1.308
	Udskiftning sanitet	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	425
	Udskiftning blandingsbatterier ( med Fordeling)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	303
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre på indgangsside	0	0	0	87	0	0	0	0	0	87	0	0	437

b.bk.vin	Udskiftning glas	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	2.217
	Smøring og justering af døre og vinduer på haveside	0	0	0	96	0	0	96	0	0	96	0	0	866
	Udskiftning vinduer på indgangs facade	0	0	0	0	0	0	0	5.064	0	0	0	0	5.064
b.bt.afl.sam	Årlig eftersyn af dykpumpe.	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	274
b.bi.køk	Udskiftning af køkkeninventar, skabe og bordplader., blandingsbatteri og afløb.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.300
m.mu.mas	Udskiftning af Stiga ( med fordeling)	60	0	0	0	0	60	0	0	0	0	0	0	362
	Udskift traktor (fordeling blokside)	0	203	0	0	203	0	0	203	0	0	203	0	2.033
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	373	0	746
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammaaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI s	9	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	232
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	105
t.tk.bel	Opretning stier	0	0	91	0	0	91	0	0	91	0	0	91	909
t.tb.græ	Efterplantning	95	0	0	95	0	0	95	0	0	95	0	0	950
b.bt.afl.ops	Rensning af faldstammer	0	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	1.305
<b>Total</b>		<b>1.271</b>	<b>1.294</b>	<b>1.516</b>	<b>1.648</b>	<b>1.489</b>	<b>1.861</b>	<b>2.256</b>	<b>24.556</b>	<b>2.021</b>	<b>1.746</b>	<b>2.609</b>	<b>1.268</b>	<b>103.280</b>