

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

## Afdeling 21

### Thulevej 6-480

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemaal:	218 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemaal:	15.448,1 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	19 stk	EI-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	221,8 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 4,74%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	6.100
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	263.500
Kt. 114-119	Variable udgifter	171.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	86.400
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	95.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	4.600

**Samlet huslejeregulering 626.800**

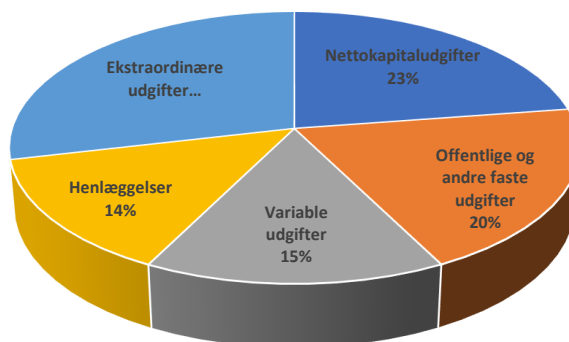
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	15.300,5 m <sup>2</sup>	857	41	898	621.400
Almene ungdomsboliger	147,6 m <sup>2</sup>	771	37	808	5.400
<b>Boliglejemaal i alt</b>	<b>15.448,1 m<sup>2</sup></b>	<b>856</b>	<b>41</b>	<b>897</b>	<b>626.800</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.288	251	5.539

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 23%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 20%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 14%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 29%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 21

---

### Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 4,74%.

*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, administrationsbidrag og almindelig vedligeholdelse, 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 minimumsgrænse, er der lovmæssigt krav om, at afdelingerne skal henlægge til fonden. I dette budget er derfor indregnet 671 kr. pr. lejemåsenhed på kt. 112.2.

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%. Derudover er der indregnet udgift til rengøring af motionsrum hver 4. uge.

Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes afvikling af underskud fra afdelingens resultatkonto fra tidligere år. I budgettet for 2023/2024 er indregnet kr. 106.600 (kto. 133).

### 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.

Indtægter fra huslejesikring aftrappes med kr. 77.300 årligt.

---

### Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et underskud på kr. -298.955,89.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -330.197,28. Underskuddet skyldes hovedsagelig ekstraordinært høje udgifter til almindelig vedligeholdelse.

Heraf er kr. 10.400 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2022/2023. Det resterende underskud indregnes i budgetterne over de næste 3 år.

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:

Der er i året overført kr. 25.273 fra afdragsfri periode.

---

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	13.276.600	-400	13.277.000	12.786.504
202	● Renter	108.500	108.500	0	78.852
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	157.200	-35.400	192.600	175.760
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	436.800	-77.300	514.100	640.539
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>13.979.100</b>	<b>-4.600</b>	<b>13.983.700</b>	<b>13.681.655</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	3.307.400	6.100	3.301.300	3.300.999
106	● Ejendomsskatter	947.500		947.500	947.523
107	● Vandafgift, måleraflæsning	18.900	700	18.200	17.201
109	● Renovation	646.000	25.700	620.300	564.547
110	● Forsikring	178.300	20.700	157.600	154.809
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	171.300	24.600	146.700	146.977
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	787.200	43.000	744.200	741.959
	● 2. Dispositionsfond	148.800	148.800	0	0
114	● Renholdelse	1.187.100	15.800	1.171.300	1.033.102
115	● Almindelig vedligeholdelse	620.000	100.000	520.000	789.167
116	● Planlagt vedligeholdelse	2.750.827	1.079.457	1.671.370	1.700.942
	- dækkes af henlæggelser	-2.750.827	-1.079.457	-1.671.370	-1.700.942
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	29.487
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-29.487
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	277.000	51.400	225.600	245.308
119	● Diverse udgifter	103.200	4.000	99.200	90.006
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.915.200	85.400	1.829.800	1.776.500
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	35.000	-5.000	40.000	40.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	80.000	6.000	74.000	70.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	4.076.400	-1.200	4.077.600	4.056.209
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	2.003
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-2.003
130	● Tab ved fraflytning	0		0	240.598
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-74.525
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-166.073
131	● Renter	0		0	6.304
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	106.600	96.200	10.400	0
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>14.605.900</b>	<b>622.200</b>	<b>13.983.700</b>	<b>13.980.611</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2023/2024</b>		<b>626.800</b>			<b>Resultat 2021/2022: -298.956</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:

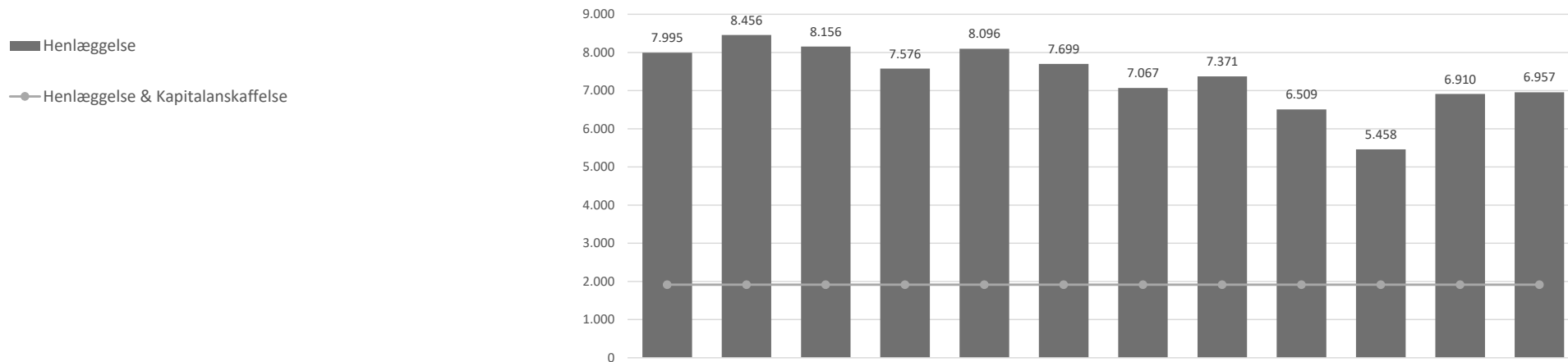
401 - Henl. vedligeholdelse	8.671.921
402 - Henl. istandsæt. frafl.	278.000
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	54.188
407 - Opsamlet resultat	-330.197

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023  
 Selskab 10  
 Afdeling 21

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>	8.830	7.995	8.456	8.156	7.576	8.096	7.699	7.067	7.371	6.509	7.866	6.910
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.915	1.915	1.915	1.915	1.915	1.915	1.915	1.915	1.915	1.915	1.915	1.915
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	2.751	1.454	2.215	2.495	1.395	2.313	2.547	1.612	2.777	2.966	2.871	1.869
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>7.995</b>	<b>8.456</b>	<b>8.156</b>	<b>7.576</b>	<b>8.096</b>	<b>7.699</b>	<b>7.067</b>	<b>7.371</b>	<b>6.509</b>	<b>5.458</b>	<b>6.910</b>	<b>6.957</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	21								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
t.ti.sby	Maling af garager	0	79	0	0	0	0	0	79	0	0	0	0	396
b.bk.tad	Algebehandling af paptage	0	0	0	0	0	0	0	137	0	0	0	0	412
	Tagbelægning på garager skiftes 19 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	235
	Ny tagbelægning (pap)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.831
b.bk.væg	Rep. facadebeklædning (Zink)	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	562
	Rep. murværk	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	824	0	3.297
t.tk.heg	Plankeværker rep./nyt	0	0	150	0	0	0	150	0	0	0	0	0	1.047
t.tk.bel	Ny belægning i miljøgård og betonadskillelse af affaldssektioner.	130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130
	Opretning af stibelægninger	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	577
	Ændringer i miljøgården	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ny tæppebelægning på stamveje incl. trafikmarkering - udført okt. 2008.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.063	0	0	1.063
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter/sanitet	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	1.359
	Udskiftning af blandingsbatterier	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	490
	Udskiftning af veksler	226	226	226	226	226	226	226	226	226	226	226	226	6.778
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	109	0	0	0	0	109	0	109	0	654
	rep/udskiftning af varmeinstallation	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	1.966
b.bi.bad	Renovering af badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.952
b.bk.vin	Udskiftning af tagvinduer i badeværelser 46 stk.(lejligheds type 3A1 40 stk. og type 4A €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	645
	Smøring og justering af vinduer	0	0	299	0	0	299	0	0	299	0	0	299	2.987
	Nye tagvinduer i køkkener, som ikke har i dag(Vedtaget på afdelingsmødet 2019)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	788
	Udskiftning af glas	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	1.951
t.tb.græ	Udskiftning af hække (hvor det ikke er liguster)	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	1.170
	Efterplantning og beskæring	0	0	175	0	0	175	0	0	175	0	0	175	1.750
m.mu.mas	Ny traktor Egholm 2250 med plæneklipper(købt 01/12-2013 pris kr. 341.000)	444	0	0	0	0	444	0	0	0	0	0	0	2.663
	Rep/nyt - redskaber, maskiner m.m.	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	390
	PC, iPad, IT, mobil, indkøb til VM-arbejdsplads	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	136
	Ny traktor Egholm 2200 Turbo, med fejesug (pris 2008 kr. 325.000)	0	0	0	543	0	0	0	0	543	0	543	0	3.258
b.bk.ovf	Maling af vaskerier	17	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	87
	Afdelings andel af flytteudgifter	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	7.929
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	634
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	0	0	0	0	60	60	60	60	60	60	60	60	1.553
	Udskiftning af ventilatorer på badeværelser (S7 ventilator)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	350
b.bt.af.sam	Rep./udskiftning af afløbsinstallationer	0	0	257	0	0	0	0	0	257	0	0	0	1.283
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	148
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	328
t.ti.leg	legepladsudstyr rep./nyt	0	0	0	357	0	0	0	0	0	357	0	0	1.786
	Faste bænke i området rep./skiftes	0	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117
b.bt.af.ops	Rensning af tag- og skotrender.	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	5.753
b.bt.bly.sam	Lamper under køkkenskabe	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	901
b.bt.van.mål	Udskiftning af vend- og radiatormålere samt digitalisering	0	0	0	0	0	0	985	0	0	0	0	0	1.970
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	4.374
	Udskiftning af komfur	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	4.899
b.bi.møb	Festsal og fritidsklub	0	0	0	151	0	0	0	0	0	151	0	0	754
<b>Total</b>		<b>2.751</b>	<b>1.454</b>	<b>2.215</b>	<b>2.495</b>	<b>1.395</b>	<b>2.313</b>	<b>2.547</b>	<b>1.612</b>	<b>2.777</b>	<b>2.966</b>	<b>2.871</b>	<b>1.869</b>	<b>76.351</b>