

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

## Afdeling 34

### Storegade og Grundtvigs Alle

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	28 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.777,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	31 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 5,94%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

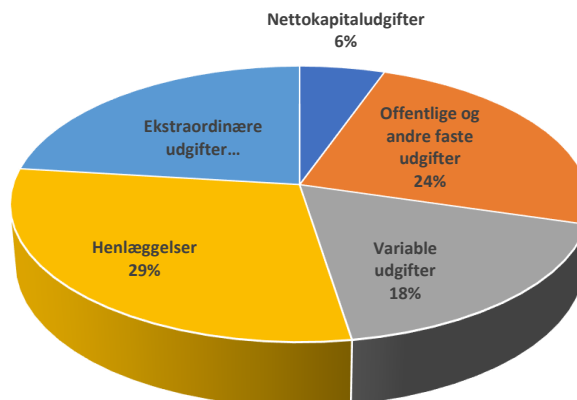
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-1.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	47.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	11.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	19.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	13.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-17.500

**Samlet huslejeregulering 73.600**

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	1.777,0 m <sup>2</sup>	698	739	73.600
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>1.777,0 m<sup>2</sup></b>	<b>698</b>	<b>739</b>	<b>73.600</b>
<b>Eksempel på huslejeregulering (kr.):</b>		<b>Husleje nu</b>	<b>Regulering</b>	<b>Ny husleje</b>
		3.725	221	3.946

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 5%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 24%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 18%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 29%**  
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. 34

---

### Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 5,94%.

*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 minimumsgrænse, 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.

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%.

Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes højere låneydelser til bygningsrenovering, da støtten aftrappes, samt afvikling af underskud fra afdelingens resultatkonto fra tidligere år.

### 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.

---

### Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et underskud på kr. -22.773,93.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -22.773,93.

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. 6.167 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

## UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	80.200	-1.400	-1,7%	81.600	80.654,47
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>80.200</b>	<b>-1.400</b>	<b>-1,7%</b>	<b>81.600</b>	<b>80.654,47</b>
106	Ejendomsskatter	33.000			33.000	32.912,41
107	Målerpasning - vand	3.800	200	5,6%	3.600	3.545,25
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	63.900	3.400	5,6%	60.500	58.343,94
110	Forsikring	27.200	3.000	12,4%	24.200	23.707,98
111	<b>Afdelingens energiforbrug:</b>					
	1. El og varme til fællesarealer	67.300	13.600	25,3%	53.700	60.217,68
	3. Målerpasning m.v.	12.700	800	6,7%	11.900	11.758,88
112	<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	107.200	6.000	5,9%	101.200	100.905,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	20.800	20.800		0	0,00
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>355.900</b>	<b>47.800</b>	<b>15,5%</b>	<b>308.100</b>	<b>311.391,14</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	75.700	1.300	1,7%	74.400	67.579,26
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	53.200	-2.000	-3,6%	55.200	50.180,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	6.400	200	3,2%	6.200	6.129,96
	4. Ekstern viceværthjælp	600	600		0	744,83
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	48.000	1.000	2,1%	47.000	41.800,85
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	336.372	-284.374	-45,8%	620.746	323.924,90
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-336.372	284.374	-45,8%	-620.746	-323.924,90
117	<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>					
	1. Afholdte udgifter	0			0	12.489,83
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-12.489,83
118	<b>Særlige aktiviteter:</b>					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	37.500	9.700	34,9%	27.800	39.408,66
	Andel, viceværthfaciliteter	4.300	200	4,9%	4.100	4.284,10
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.800	500	11,6%	4.300	4.187,96
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	635,90
	4. a. Fritidsomkostninger	500			500	400,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	800			800	351,27
	8. Abonnement MPLS m.v.( digital kommunikation)	23.600	100	0,4%	23.500	22.878,50
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>264.400</b>	<b>11.600</b>	<b>4,6%</b>	<b>252.800</b>	<b>238.581,29</b>

# DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

## UDGIFTER

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	431.000	19.700	4,8%	411.300	411.300,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	3.000			3.000	0,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>434.000</b>	<b>19.700</b>	<b>4,8%</b>	<b>414.300</b>	<b>411.300,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>1.134.500</b>	<b>77.700</b>	<b>7,4%</b>	<b>1.056.800</b>	<b>1.041.926,90</b>
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
126	<b>Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:</b>					
	1. Ombygning erhverv til bolig (303.10)	20.900			20.900	20.900,00
127	<b>Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:</b>					
	1. Ombygning 1	103.400	2.200	2,2%	101.200	100.660,55
	2. Ombygning 2	208.800	3.600	1,8%	205.200	201.920,36
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	7.424,63
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-7.424,63
131	<b>Andre renter:</b>					
	3. Diverse renter	0			0	930,24
	1. Driftstabslån	0			0	0,00
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	7.600	7.600		0	0,00
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>340.700</b>	<b>13.400</b>	<b>4,1%</b>	<b>327.300</b>	<b>324.411,15</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.475.200</b>	<b>91.100</b>	<b>6,6%</b>	<b>1.384.100</b>	<b>1.366.338,05</b>
140	Årets overskud					0,00
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>1.475.200</b>	<b>91.100</b>	<b>6,6%</b>	<b>1.384.100</b>	<b>1.366.338,05</b>

## INDTÆGTER:

	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>					
	1. Almene familieboliger	1.239.700			1.239.700	1.181.292,00
	4. Erhverv	125.200			125.200	123.957,00
202	Renter	14.600	14.600		0	11.635,68
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>					
	2. Drift af fællesvaskeri	22.100	2.900	15,1%	19.200	18.386,44
	6. Overført fra opsamlet resultat	0			0	6.166,63
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.401.600</b>	<b>17.500</b>	<b>1,3%</b>	<b>1.384.100</b>	<b>1.341.437,75</b>
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	2.126,37
<b>208</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>2.126,37</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.401.600</b>	<b>17.500</b>	<b>1,3%</b>	<b>1.384.100</b>	<b>1.343.564,12</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	73.600	73.600		0	22.773,93
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>1.475.200</b>	<b>91.100</b>	<b>6,6%</b>	<b>1.384.100</b>	<b>1.366.338,05</b>

## DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

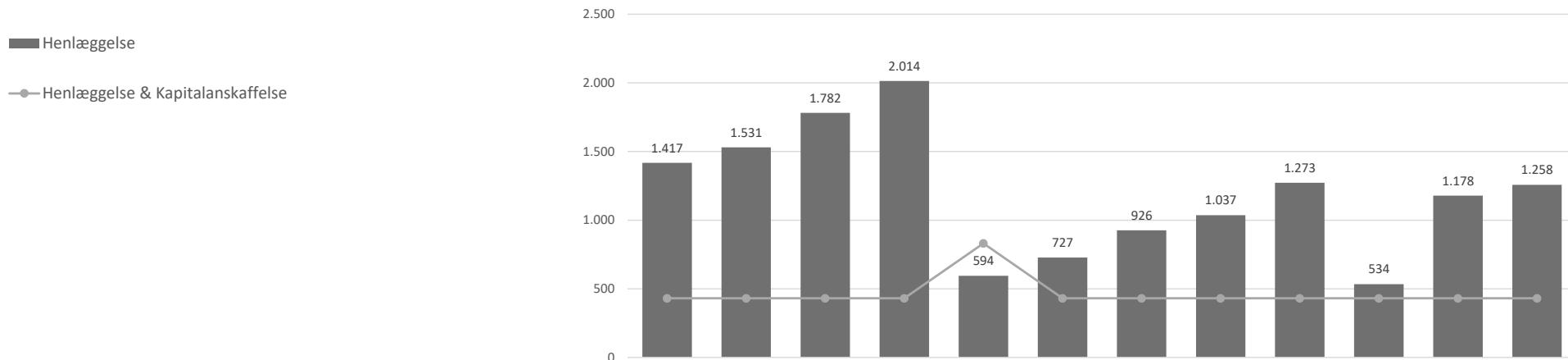
<b>118.1</b>	<b>Drift af vaskeri</b>					
	Forbrugsafgifter	21.500	6.500	43,3%	15.000	25.267,05
	Total Care	16.000	3.200	25,0%	12.800	14.141,61
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>37.500</b>	<b>9.700</b>	<b>34,9%</b>	<b>27.800</b>	<b>39.408,66</b>
<b>203.2</b>	Vaskeriindtægter	22.100	2.900	15,1%	19.200	18.386,44
	<b>Over-/underskud af fællesvaskeri</b>	<b>-15.400</b>	<b>-6.800</b>	<b>79,1%</b>	<b>-8.600</b>	<b>-21.022,22</b>

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023  
 Selskab 10  
 Afdeling 34

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>	1.322	1.417	1.531	1.782	2.014	594	727	926	1.037	1.273	1.057	1.178
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	431	431	431	431	431	431	431	431	431	431	431	431
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	400	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	336	317	180	198	2.251	298	232	320	195	1.169	310	351
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>1.417</b>	<b>1.531</b>	<b>1.782</b>	<b>2.014</b>	<b>594</b>	<b>727</b>	<b>926</b>	<b>1.037</b>	<b>1.273</b>	<b>534</b>	<b>1.178</b>	<b>1.258</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	34								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	246
	Løbende udskiftning af motorer og spjæld mv.	34	0	0	0	0	0	34	0	0	0	0	0	168
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	406
	Rep./udskiftning vandinstallationer	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	654
	Udskiftning blandingsbatterier	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	122
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	1.576
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.919
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	21
	Råderet & E-syn & Ressourcestyring-Mdoc & Molio-prisdata. Projektramme til udbud - I	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	112
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.423
	Tagbelægning rep/eftersyn	0	105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	315
b.bk.alt	Altan reovering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	408
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og kælder m.fl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
m.mu.mas	Andel ny traktor	120	0	0	0	0	0	0	120	0	0	120	0	598
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	12
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	123
b.bk.væg	Maling opgange	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	327
	Vedligehold murværk	0	0	0	0	53	0	0	0	53	0	53	0	318
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering	0	0	0	0	0	118	0	0	0	0	0	118	354
t.tb.bus	Efterplantning	0	22	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	109
b.bt.var.rør	Rep. udskiftning af stigstreng	0	0	0	0	0	0	0	0	0	933	0	0	933
b.bt.elf.sam	Rep. porttelefon	0	16	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	94
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer og døre	0	0	0	0	2.023	0	0	0	0	0	0	0	2.023
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	785
	Udskiftning køleskabe	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	686
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	633
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	15	0	0	0	0	15	0	15	0	91
b.bk.tra	Linolium udskiftes / rep i trappeopgangeRisikogennemgang - HASTER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	240
t.tk.bel	Opretning belægning	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	85
b.bi.møb	Møbler, rep/nyt	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	53
<b>Total</b>		<b>336</b>	<b>317</b>	<b>180</b>	<b>198</b>	<b>2.251</b>	<b>298</b>	<b>232</b>	<b>320</b>	<b>195</b>	<b>1.169</b>	<b>310</b>	<b>351</b>	<b>14.894</b>