

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

## Afdeling 42

### Havnegade 11-13

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	23 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	923,7 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	23 enh.	El-måling:	Individuel

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 5,69%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	8.900
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-65.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	10.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	9.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	2.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	85.600

**Samlet huslejeregulering 50.700**

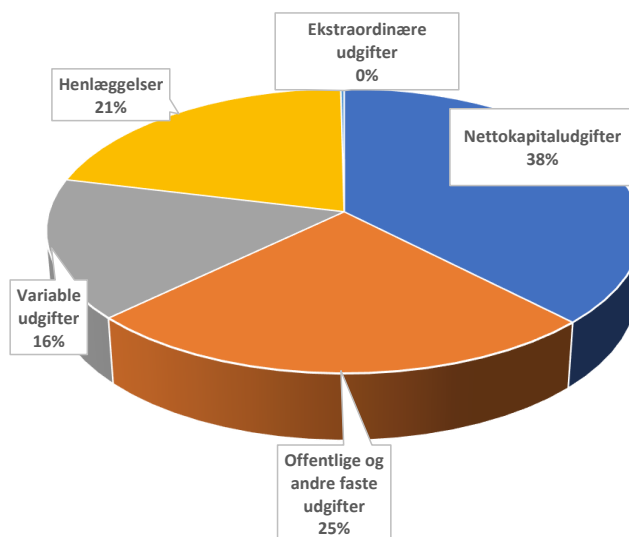
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene ungdomsboliger	923,7 m <sup>2</sup>	965	55	1.020	50.700
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>923,7 m<sup>2</sup></b>	<b>965</b>	<b>55</b>	<b>1.020</b>	<b>50.700</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	2.957	168	3.125

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 37%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 25%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 16%**  
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 - 0%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 42

---

### Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 5,69%.

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. nettokapitaludgifter, 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.

Til gengæld er der i budgettet indregnet væsentligt lavere udgifter til ejendomsskatter. Det skyldes, at Esbjerg Kommune har meddelt, at de i en 3-årig periode giver fritagelse for den stigning ud over 20%, der kom på grundskyld i afdelingen sidste år pga. ændret lokalplan i området. Tilsvarende bortfalder tilskud, der blev budgetteret i 2022/23 (kt. 203.1) på basis af dette.

I budgettet for 2023/2024 afvikles kr. 2.100 af opsamlet underskud - svarende til hele saldoen på opsamlet resultat (kt.

#### 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

Underskud på sidste års regnskab gjorde resultatkontoen (kt. 407) negativ, og der kan derfor ikke indregnes indtægt fra opsamlet resultat i budgettet.

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 underskud på kr. -22.550,72.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -2.093,08. Beløbet vil blive indregnet som underskudsafvikling 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. 18.000 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	891.000		891.000	849.348
202	● Renter	8.900	8.900	0	6.400
203	● Tilskud fra foreningen	0	-78.000	78.000	0
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	25.700	3.900	21.800	21.377
	● Overført fra opsamlet resultat	0	-20.400	20.400	18.000
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>925.600</b>	<b>-85.600</b>	<b>1.011.200</b>	<b>895.124</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	367.800	8.900	358.900	354.488
106	● Ejendomsskatter	20.800	-93.900	114.700	19.980
107	● Vandafgift, måleraflysning	2.600	200	2.400	2.402
109	● Renovation	53.000	2.800	50.200	46.963
110	● Forsikring	11.800	1.200	10.600	10.323
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	42.900	3.900	39.000	41.029
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	99.600	4.500	95.100	94.865
	● 2. Dispositionsfond	15.400	15.400	0	0
114	● Renholdelse	81.700	3.000	78.700	74.754
115	● Almindelig vedligeholdelse	21.000	500	20.500	22.999
116	● Planlagt vedligeholdelse	317.228	208.943	108.285	127.454
	- dækkes af henlæggelser	-317.228	-208.943	-108.285	-127.454
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	36.100	9.100	27.000	38.600
119	● Diverse udgifter	16.600	-1.800	18.400	15.060
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	204.900	9.200	195.700	195.700
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	5.171
	- dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-5.171
130	● Tab ved fraflytning	0		0	16.922
	- dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-7.728
	- dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-9.194
131	● Renter	0		0	512
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	2.100	2.100	0	0
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>976.300</b>	<b>-34.900</b>	<b>1.011.200</b>	<b>917.675</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2023/2024</b>		<b>50.700</b>			<b>Resultat 2021/2022: -22.551</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:

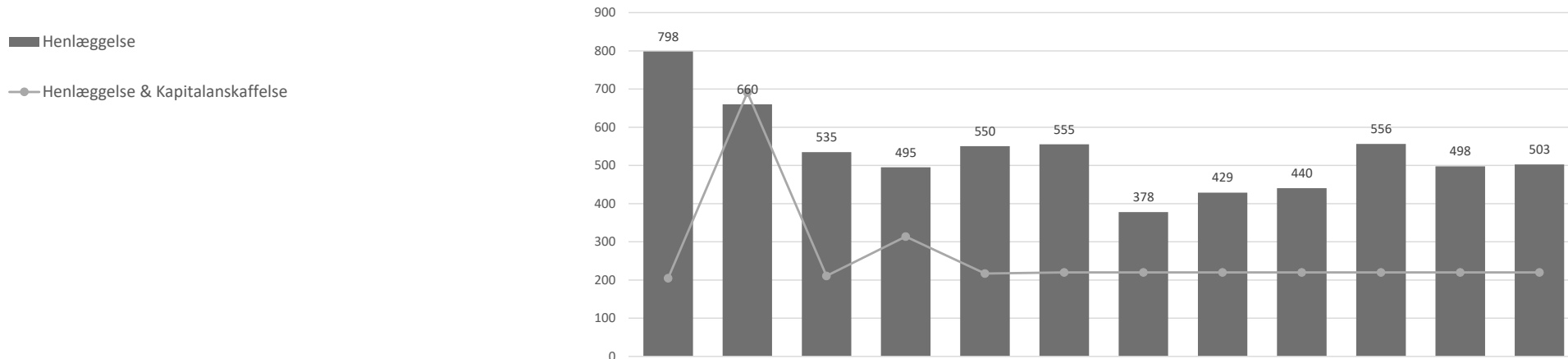
401 - Henl. vedligeholdelse	823.144
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	25.519
407 - Opsamlet resultat	-2.093

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023  
 Selskab 10  
 Afdeling 42

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>	911	798	660	535	495	550	555	378	429	440	535	498
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	205	208	211	214	217	220	220	220	220	220	220	220
Anden Kapitalanskaffelse	0	483	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	317	829	337	353	162	215	398	169	208	104	258	215
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>798</b>	<b>660</b>	<b>535</b>	<b>495</b>	<b>550</b>	<b>555</b>	<b>378</b>	<b>429</b>	<b>440</b>	<b>556</b>	<b>498</b>	<b>503</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	42								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År											Total	
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	0	0	0	103	0	0	0	0	0	103	308
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	11	0	68
	Rep./udskiftning af varmeinstallationer	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	185
b.bk.gul	Rep/udskiftning af vinyl på gange	0	0	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57
	Rep/udskiftning af vinyl på badeværelser	0	0	143	0	0	0	0	0	0	0	0	0	143
	Rep/udskiftning af vinyl på værelser	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	348
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	214
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	242
	Udskiftning køleskabe	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	356
b.bi.køk	Udskiftning køkkener	0	725	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	725
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.087
b.bk.væg	Rep./vedligehold murværk	0	0	0	0	0	0	0	62	0	0	0	0	185
	Maling af opgange kælder og vaskerier	0	0	0	0	0	0	0	0	85	0	85	0	254
b.bk.tad	Rep. tagbelægning samt inddækning ved Velux vinduer	0	0	0	0	58	0	0	0	0	0	58	0	231
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	603
b.bt.elf.sam	Udskiftning porttelefon	0	0	0	0	0	0	107	0	0	0	0	0	107
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallationer.	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	185
	Udskiftning sanitet	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	322
	Udskiftning blandingsbatterier	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	98
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	9
	Andel ny traktor	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	160
b.bk.vin	Maling af vinduer og døre i facade	187	0	0	0	0	0	187	0	0	0	0	0	935
	Tidligere glasforsikring	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	175
	Udskiftning af glaslister mod Havnegade	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
	Smøring og justering af vinduer	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	84
	Udskiftning vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	890
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange samt udvendig.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	946
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	15
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	34
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	0	198	0	0	0	0	0	0	0	0	198
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
<b>Total</b>		<b>317</b>	<b>829</b>	<b>337</b>	<b>353</b>	<b>162</b>	<b>215</b>	<b>398</b>	<b>169</b>	<b>208</b>	<b>104</b>	<b>258</b>	<b>215</b>	<b>9.343</b>