

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

## Afdeling 44

### Islandsgade 54-62

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	24 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.436,2 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	24 enh.	El-måling:	Individuel

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 4,49%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	41.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	8.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	13.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-2.900

**Samlet huslejeregulering 60.200**

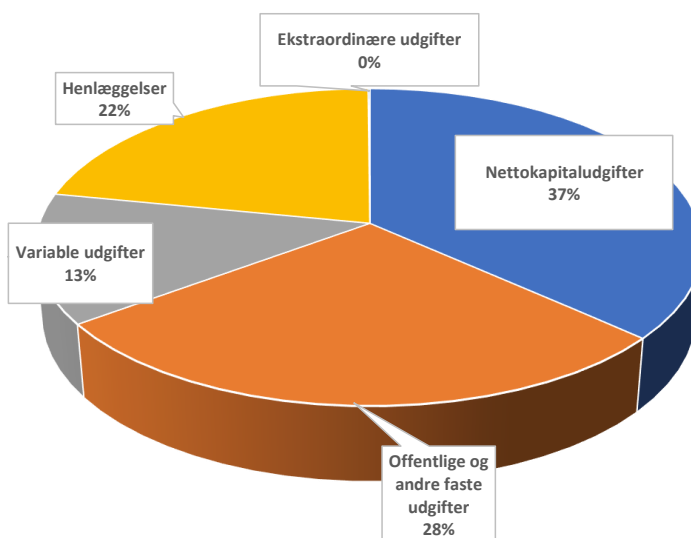
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	1.256,2 m <sup>2</sup>	926	968	52.200
Almene ungdomsboliger	180,0 m <sup>2</sup>	991	1.035	8.000
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>1.436,2 m<sup>2</sup></b>	<b>934</b>	<b>976</b>	<b>60.200</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.247	236	5.483

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 37%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 28%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 22%**  
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. 44

---

### Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 4,49%.

*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 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.

Derudover viser budgettet stigende udgifter til almindelig vedligeholdelse, samt et behov for øgede henlæggelser til tab ved fraflytninger.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. ejendomsskatter, vandafgift, fælles rengøring samt færre henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

### 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

Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 1% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaftast 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.

Der er i budgettet højere huslejeindtægt fra ungdomsboligerne, hvilket skyldes en huslejestigning pga. de øgede elpriser, da de har el inkl. i huslejen.

### 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. -35.804,51.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 10.890,26.

Kr. 23.400 er allerede indregnet som indtægt i budgettet for 2022/2023, men eftersom budgetteret indtægt nu er højere end faktisk opsamlet resultatet, kan afd. kun få udbetalt kr. 10.890,26 i budgetåret 2022/2023.

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. 30.000 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	1.345.300	7.300	1.338.000	1.272.872
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	1.500		1.500	1.512
202	● Renter	12.500	12.500	0	9.519
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	14.500	3.500	11.000	15.418
	● Overført fra opsamlet resultat	0	-23.400	23.400	30.000
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	32.000	3.000	29.000	37.302
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.405.800</b>	<b>2.900</b>	<b>1.402.900</b>	<b>1.366.622</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	537.100		537.100	537.144
106	● Ejendomsskatter	68.500	-3.300	71.800	68.485
107	● Vandafgift, måler aflæsning	62.100	-4.900	67.000	56.664
109	● Renovation	58.200	2.600	55.600	52.418
110	● Forsikring	19.300	2.200	17.100	16.830
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	87.000	23.800	63.200	73.698
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	103.000	4.600	98.400	98.120
	● 2. Dispositionsfond	16.100	16.100	0	0
114	● Renholdelse	112.300	-2.400	114.700	103.702
115	● Almindelig vedligeholdelse	46.000	2.500	43.500	85.744
116	● Planlagt vedligeholdelse	276.960	-305.881	582.841	164.542
	- dækkes af henlæggelser	-276.960	305.881	-582.841	-164.542
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	2.192
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-2.192
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	18.500	7.500	11.000	16.538
119	● Diverse udgifter	17.000	500	16.500	15.311
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	305.400	13.900	291.500	261.500
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	5.000	-5.000	10.000	10.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	9.000	5.000	4.000	4.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	1.500		1.500	1.512
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	7.202
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-7.202
130	● Tab ved fraflytning	0		0	13.501
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-8.064
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-5.437
131	● Renter	0		0	761
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>1.466.000</b>	<b>63.100</b>	<b>1.402.900</b>	<b>1.402.427</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2023/2024</b>		<b>60.200</b>	Resultat 2021/2022:		<b>-35.805</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:

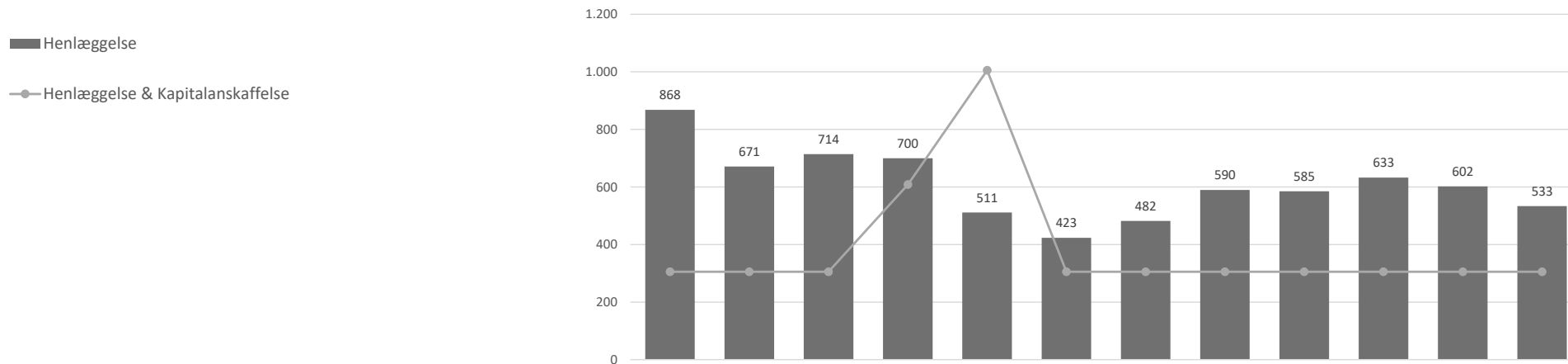
401 - Henl. vedligeholdelse	1.130.815
402 - Henl. istandsæt. frafl.	36.952
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	10.858
407 - Opsamlet resultat	10.890

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	44

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
Henlæggelser - primo	839	868	671	714	700	511	423	482	590	585	502	602
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	303	700	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	277	503	262	622	1.194	393	247	197	310	258	206	374
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>868</b>	<b>671</b>	<b>714</b>	<b>700</b>	<b>511</b>	<b>423</b>	<b>482</b>	<b>590</b>	<b>585</b>	<b>633</b>	<b>602</b>	<b>533</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023		Selskab		10		Afdeling		44				
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.tad	Rep/udskiftning af tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	93	0	0	0	187
	Inddækning udskiftes på hele kvisten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.632
b.bk.vin	Rep. gummifuger	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	17	85
	Alt træværk malesHusk andel erhverv	0	0	0	0	0	66	0	0	0	0	0	66	332
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	0	0	11	0	0	0	11	0	11	11	63
	Udskiftning af glas	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	578
b.bk.væg	Maling af opgange, kældergang, vaskeri og festsal	0	0	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	172
	Murværk eftergæes	0	0	0	53	0	0	0	0	0	53	0	0	265
b.bi.køk	Udskiftning af køkken24 stk. løbende udskiftning indtil 2026	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
	Udskiftning af køkken.24 stk, løbende udskiftning ved fraflytning indtil 2027	0	0	0	0	989	0	0	0	0	0	0	0	989
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	35
	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
t.tt.af.sam	Kloakseparering (kommunalplanlægning 2026 - 2060)	0	0	0	319	0	0	0	0	0	0	0	0	319
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	647
	Udskiftning af køleskabe	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	523
t.ti.aff	Etablering af nyt affaldsanlæg.	0	95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	190
t.tk.heg	Afrensning af plankeværk	14	0	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0	83
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	431
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	12	0	0	0	0	12	0	12	0	71
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange samt mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74
b.bt.ven.sam	24 stk emfang	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	203
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.	53	0	0	0	0	0	53	0	0	0	0	0	263
	Service ventilationsanlæg	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	317
b.bk.gul	rensning af tæpper i opgange	16	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	98
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	0	0	0	0	0	86	0	0	0	0	0	86	257
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	11	0	0	0	0	0	11	0	0	0	53
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	2.206
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	0	44	0	0	0	0	0	0	0	0	178
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	9
b.bk.tra	Udskiftning af tæpper på trapper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	99
b.bt.elf.sam	Rep/udskiftning af porttelefon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	127
b.bt.van.for	Udskiftning af varmtvandsbeholder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	127
	Rep. af vandinstallationer	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	431
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	336
	Udskiftning af blandingsbatterier	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	105
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.639
t.tb.bus	Renovering af beplantning i gårdrum	0	61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61
b.bt.af.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	149
t.tk.bel	Rep./udskiftning asfaltbelægning	0	111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	111
<b>Total</b>		<b>277</b>	<b>503</b>	<b>262</b>	<b>622</b>	<b>1.194</b>	<b>393</b>	<b>247</b>	<b>197</b>	<b>310</b>	<b>258</b>	<b>206</b>	<b>374</b>	<b>13.571</b>