

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

## Afdeling 56

### Lodsvej og Lærkevej

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	27 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.242,6 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	27 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 3,91%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	19.500
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	58.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	4.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	11.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-1.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-24.600

**Samlet huslejeregulering 69.100**

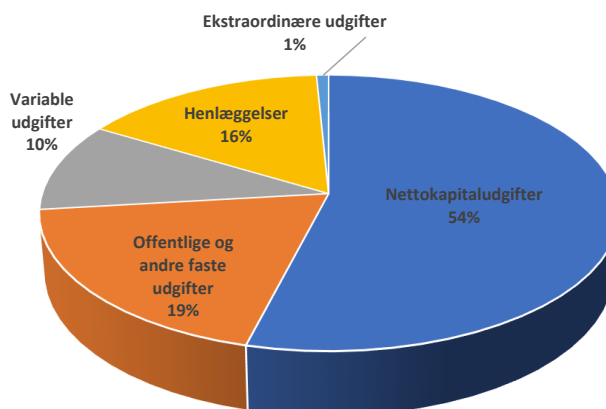
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	2.242,6 m <sup>2</sup>	789	31	820	69.100
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>2.242,6 m<sup>2</sup></b>	<b>789</b>	<b>31</b>	<b>820</b>	<b>69.100</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.936	193	5.129

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 54%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 19%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 16%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 1%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 56

---

### Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 3,91%.

*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. 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.

Stigning i renovation skyldes, at kommunen har varslet væsentlige prisstigninger på udgiften til dagrenovation.

Derudover viser budgettet stigende udgifter til nettokapitaludgifter i takt med fald i støtten, samt stigning på indekslån.

Til gengæld er der i budgettet et mindre behov for henlæggelser til tab ved fraflytninger.

### 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

I budgettet for 2023/2024 er indtægtsført kr. 18.100 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.

---

### Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et overskud på kr. 39.280,64.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 61.775,08.

Kr. 7.500 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. 11.000 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

## 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	1.209.700	23.700	2,0%	1.186.000	1.165.991,53
	Periodisering af lån	0			0	4.026,98
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-190.700	-4.200	2,3%	-186.500	-172.394,70
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>1.019.000</b>	<b>19.500</b>	<b>2,0%</b>	<b>999.500</b>	<b>997.623,81</b>
106	Ejendomsskatter	93.300	700	0,8%	92.600	90.238,55
107	Målerpasning - vand	7.000	400	6,1%	6.600	6.498,00
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	98.800	29.500	42,6%	69.300	69.688,51
110	Forsikring	23.000	2.700	13,3%	20.300	19.931,87
111	<b>Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):</b>					
	1. El og varme til fællesarealer	3.700	2.000	117,6%	1.700	3.171,29
	3. Målerpasning m.v.	4.000	300	8,1%	3.700	3.655,25
112	<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemåsenhed	93.400	5.200	5,9%	88.200	87.885,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemåsenhed	18.100	18.100		0	0,00
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>361.300</b>	<b>58.900</b>	<b>19,5%</b>	<b>302.400</b>	<b>301.068,47</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	120.100	2.000	1,7%	118.100	107.283,29
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	400			400	400,96
	4. Ekstern viceværthjælp	1.000	1.000		0	2.126,87
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	51.000	1.000	2,0%	50.000	45.255,83
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	271.925	-88.097	-24,5%	360.022	159.714,26
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-271.925	88.097	-24,5%	-360.022	-159.714,26
117	<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>					
	1. Afholdte udgifter	0			0	8.019,95
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-8.019,95
118	<b>Særlige aktiviteter:</b>					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	0			0	0,00
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	2.500			2.500	3.970,92
	Andel, viceværthjælp	7.200	400	5,9%	6.800	7.040,72
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.600	500	12,2%	4.100	4.038,39
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	5.586,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.000			1.000	443,30
	9. Diverse	0			0	149,00
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>196.800</b>	<b>4.900</b>	<b>2,6%</b>	<b>191.900</b>	<b>176.295,28</b>

# DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

## UDGIFTER (fortsat):

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)	287.500	13.000	4,7%	274.500	240.500,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	7.500	2.500	50,0%	5.000	5.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	0	-4.000	-100,0%	4.000	4.000,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGESELSER I ALT</b>	<b>295.000</b>	<b>11.500</b>	<b>4,1%</b>	<b>283.500</b>	<b>249.500,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>1.872.100</b>	<b>94.800</b>	<b>5,3%</b>	<b>1.777.300</b>	<b>1.724.487,56</b>
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	12.200			12.200	11.340,00
	2. Frafly. lejers godtgj. forbedringer	2.400	-1.100	-31,4%	3.500	3.516,00
131	<b>Andre renter:</b>					
	3. Diverse renter	0			0	797,19
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>14.600</b>	<b>-1.100</b>	<b>-7,0%</b>	<b>15.700</b>	<b>15.653,19</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.886.700</b>	<b>93.700</b>	<b>5,2%</b>	<b>1.793.000</b>	<b>1.740.140,75</b>
140	Årets overskud					39.280,64
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>1.886.700</b>	<b>93.700</b>	<b>5,2%</b>	<b>1.793.000</b>	<b>1.779.421,39</b>

## INDTÆGTER:

	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>					
	1. Almene familieboliger	1.768.300			1.768.300	1.734.900,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	12.200			12.200	12.240,00
	8. Særlig forh. i forbr. lejemål (alm. råderet)	2.400	-1.100	-31,4%	3.500	3.516,00
202	Renter	15.100	15.100		0	15.402,35
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>					
	2. Drift af fællesvaskeri	0			0	0,00
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	1.500			1.500	2.363,04
	6. Overført fra opsamlet resultat	18.100	10.600	141,3%	7.500	11.000,00
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.817.600</b>	<b>24.600</b>	<b>1,4%</b>	<b>1.793.000</b>	<b>1.779.421,39</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.817.600</b>	<b>24.600</b>	<b>1,4%</b>	<b>1.793.000</b>	<b>1.779.421,39</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	<b>69.100</b>	69.100		0	
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>1.886.700</b>	<b>93.700</b>	<b>5,2%</b>	<b>1.793.000</b>	<b>1.779.421,39</b>

## SPECIFIKATIONER

Konto nr.		Budget 2023/2024	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2022/2023	Regnskab 2021/2022
<b>111</b>	<b>Afdelingens energiforbrug:</b>					
	1. El til fællesarealer	3.700	2.000	117,6%	1.700	3.171,29
	3. Målerpasning m.v.	4.000	300	8,1%	3.700	3.655,25
	<b>Afdelingens energiforbrug i alt</b>	<b>7.700</b>	<b>2.300</b>	<b>42,6%</b>	<b>5.400</b>	<b>6.826,54</b>
	<b>Drift af gæsteværelser</b>					
<b>118.24</b>	Udgifter	2.500			2.500	3.970,92
<b>203.33</b>	Lejeindtægter	1.500			1.500	2.363,04
	<b>Over-/underskud af gæsteværelser</b>	<b>-1.000</b>			<b>-1.000</b>	<b>-1.607,88</b>

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

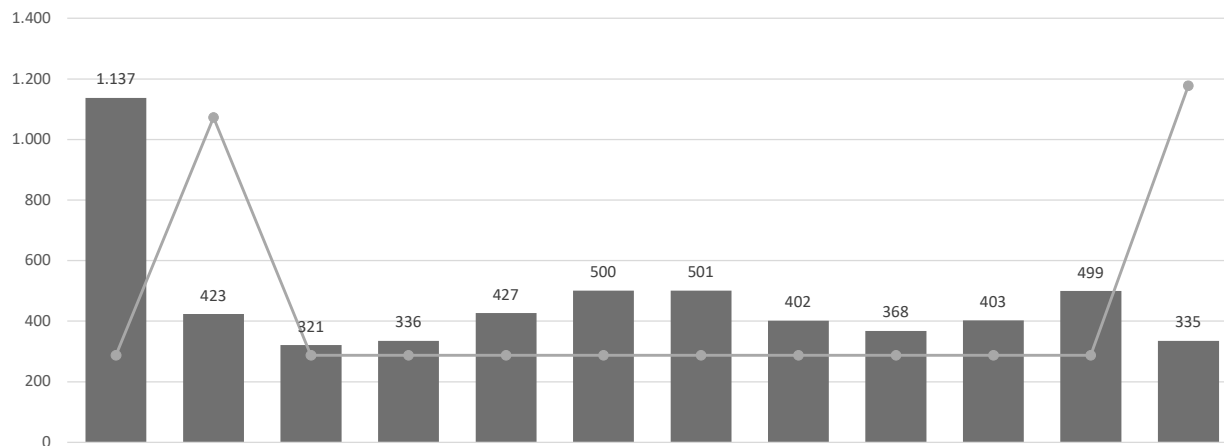
Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	56

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>	1.122	1.137	423	321	336	427	500	501	402	368	394	499
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288
Anden Kapitalanskaffelse	0	785	0	0	0	0	0	0	0	0	0	890
Planlagt vedligeholdelse	272	1.787	390	273	196	214	287	387	321	253	182	1.342
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>1.137</b>	<b>423</b>	<b>321</b>	<b>336</b>	<b>427</b>	<b>500</b>	<b>501</b>	<b>402</b>	<b>368</b>	<b>403</b>	<b>499</b>	<b>335</b>

## Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse





b.bt.van.for	Udskiftning toiletter	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	210	
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt. (3-25)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	478	
	Badeværelsesprojekt. (49 - 69)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	751	
t.tt.afl.sam	Generel afsat rep. kloak	0	0	0	0	13	0	0	0	0	13	0	75	
b.bi.køk	Udskiftning køkkener	0	165	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165	
	Udskiftning af køkkener	0	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	825	
t.tk.bel	Opretning flisebelægning.	0	4	0	0	4	0	0	4	0	0	4	40	
	Opretning/rep. af stier	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0	65	
	Etabler fast belægning	0	285	0	0	0	0	0	0	0	0	0	285	
	Opretning / rep. af stier samt rep. stenmel	0	0	0	6	0	0	0	6	0	0	0	40	
<b>Total</b>		272	1.787	390	273	196	214	287	387	321	253	182	1.342	14.436