

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

## Afdeling 58

### Kallesbjergvej 30A-32H

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.189,8 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.	El-måling:	Individuel

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 4,89%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	15.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	30.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	8.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	17.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-18.500

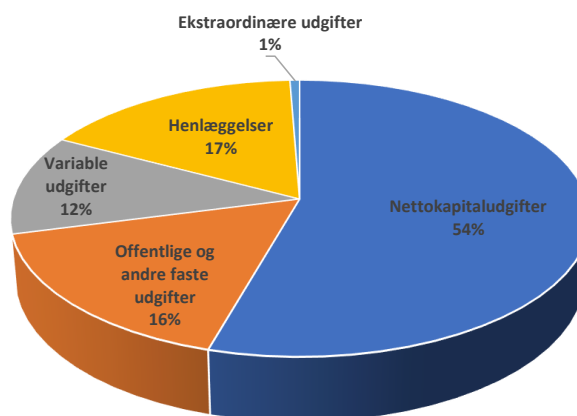
**Samlet huslejeregulering 53.000**

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	1.189,8 m <sup>2</sup>	911	45	956	53.800
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>1.189,8 m<sup>2</sup></b>	<b>911</b>	<b>45</b>	<b>956</b>	<b>53.800</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.005	245	5.250

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 54%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 17%**  
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. 58

---

### Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 4,89%.

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.

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. lejermålsenhed 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, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt drift af festsalen, hvor stigningen især skyldes øgede omkostninger til varme, vand og el. Der er desuden behov for øgede henlæggelser til tab 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 sidste side i budgettet.

### Indtægter

I budgettet for 2023/2024 er indtægtsført kr. 16.100 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.

Foreningen yder i budgetåret et tilskud på kr. 8.000.

Der er budgetteret med øgede indtægter fra gæsteværelset og festsalen.

---

### Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et overskud på kr. 25.162,21.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 39.452,42.

Kr. 7.100 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. 16.000 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 16.000.

---

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	713.900	6.900	1,0%	707.000	698.270,57
	Periodisering af lån	0			0	2.437,40
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-72.700	8.300	-10,2%	-81.000	-82.687,78
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>641.200</b>	<b>15.200</b>	<b>2,4%</b>	<b>626.000</b>	<b>618.020,19</b>
106	Ejendomsskatter	30.700	-1.500	-4,7%	32.200	30.373,05
107	Målerpasning - vand	4.600	300	7,0%	4.300	4.276,25
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	58.300	16.200	38,5%	42.100	40.749,43
110	Forsikring	11.300	1.300	13,0%	10.000	9.819,98
111	<b>Afdelingens energiforbrug:</b>					
	1. El til fællesarealer	3.600			3.600	3.080,20
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	55.300	3.100	5,9%	52.200	52.080,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	10.700	10.700		0	0,00
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>194.500</b>	<b>30.100</b>	<b>18,3%</b>	<b>164.400</b>	<b>160.378,91</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	70.500	1.200	1,7%	69.300	62.958,36
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	237,59
	4. Ekstern viceværthjælp	600	600		0	1.252,83
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	40.500	1.500	3,8%	39.000	39.142,45
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	137.508	-75.931	-35,6%	213.439	140.326,09
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-137.508	75.931	-35,6%	-213.439	-140.326,09
117	<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>					
	1. Afholdte udgifter	0			0	11.901,28
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-11.901,28
118	<b>Særlige aktiviteter:</b>					
	2. Andel fællesfaciliteters drift:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	2.000	400	25,0%	1.600	2.353,16
	Andel, viceværthfaciliteter	4.200	200	5,0%	4.000	4.128,96
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	15.400	4.800	45,3%	10.600	13.423,47
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.700	300	12,5%	2.400	2.393,12
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.500	-500	-25,0%	2.000	0,00
	4. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	500			500	235,19
e	9. Diverse	200			200	0,00
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>138.400</b>	<b>8.500</b>	<b>6,5%</b>	<b>129.900</b>	<b>126.125,13</b>

**DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024**

Konto nr.	æ 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)	181.700	8.200	4,7%	173.500	161.800,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000	5.000	100,0%	5.000	7.500,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	4.500	4.500		0	0,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>196.200</b>	<b>17.700</b>	<b>9,9%</b>	<b>178.500</b>	<b>169.300,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>1.170.300</b>	<b>71.500</b>	<b>6,5%</b>	<b>1.098.800</b>	<b>1.073.824,23</b>
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
125	<b>Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:</b>					
	1. Energirenovering dispositionslån	7.300			7.300	7.317,00
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	336,27
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-336,27
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	131.053,50
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-5.376,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-125.677,50
131	<b>Andre renter:</b>					
	3. Diverse renter	0			0	500,05
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>7.300</b>			<b>7.300</b>	<b>7.817,05</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.177.600</b>	<b>71.500</b>	<b>6,5%</b>	<b>1.106.100</b>	<b>1.081.641,28</b>
140	Årets overskud					25.162,21
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>1.177.600</b>	<b>71.500</b>	<b>6,5%</b>	<b>1.106.100</b>	<b>1.106.803,49</b>

## DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

### INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>					
	1. Almene familieboliger	1.084.300			1.084.300	1.060.200,00
202	Renter	9.900	9.900		0	6.254,78
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	8.000	-4.000	-33,3%	12.000	16.000,00
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	1.100	400	57,1%	700	1.400,38
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	5.200	3.200	160,0%	2.000	5.328,56
	6. Overført fra opsamlet resultat	16.100	9.000	126,8%	7.100	16.000,00
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.124.600</b>	<b>18.500</b>	<b>1,7%</b>	<b>1.106.100</b>	<b>1.105.183,72</b>
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.619,77
<b>208</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>1.619,77</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.124.600</b>	<b>18.500</b>	<b>1,7%</b>	<b>1.106.100</b>	<b>1.106.803,49</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	53.000	53.000		0	
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>1.177.600</b>	<b>71.500</b>	<b>6,5%</b>	<b>1.106.100</b>	<b>1.106.803,49</b>

### DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

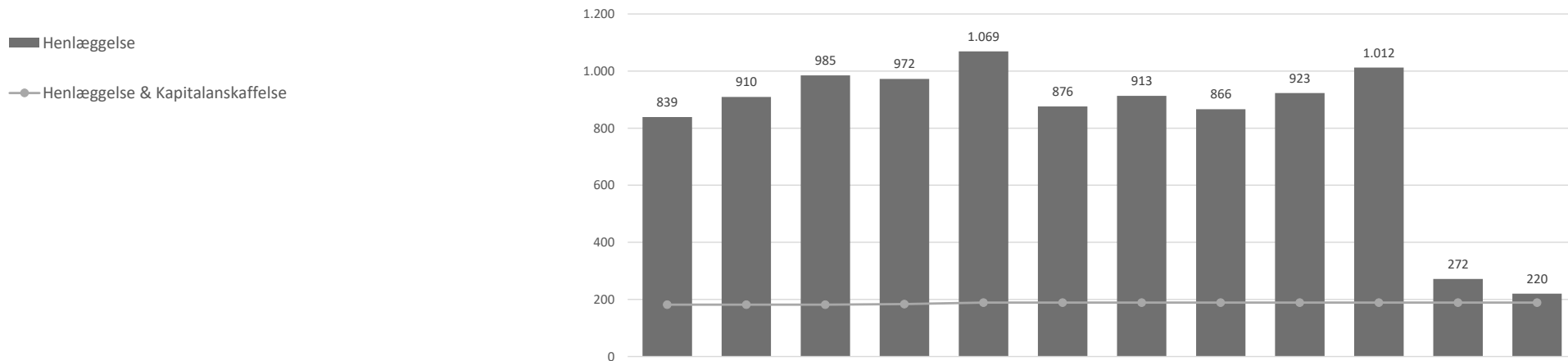
	<b>Drift af gæsteværelser</b>					
118.24	Udgifter	2.000	400	25,0%	1.600	2.353,16
203.33	Lejeindtægter	1.100	400	57,1%	700	1.400,38
	<b>Over-/underskud af gæsteværelser</b>	<b>-900</b>			<b>-900</b>	<b>-952,78</b>
	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>					
118.3	1. Forbrugsafgifter	13.300	4.300	47,8%	9.000	10.713,10
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	1.400			1.400	1.339,14
	4. Vedligeholdelse	200			200	157,62
	5. Diverse	500	500		0	1.213,61
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>15.400</b>	<b>4.800</b>	<b>45,3%</b>	<b>10.600</b>	<b>13.423,47</b>
203.4	Lejeindtægter	5.200	3.200	160,0%	2.000	5.328,56
	<b>Over-/underskud af møde- og selskabslokaler</b>	<b>-10.200</b>	<b>-1.600</b>	<b>18,6%</b>	<b>-8.600</b>	<b>-8.094,91</b>

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	58

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>	795	839	910	985	972	1.069	876	913	866	923	183	272
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	182	182	182	184	189	189	189	189	189	189	182	182
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	7
Planlagt vedligeholdelse	138	111	106	197	92	382	152	236	132	100	100	240
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>839</b>	<b>910</b>	<b>985</b>	<b>972</b>	<b>1.069</b>	<b>876</b>	<b>913</b>	<b>866</b>	<b>923</b>	<b>1.012</b>	<b>272</b>	<b>220</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	58								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
t.tk.bel	Oprettning stibelægning	20	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	119
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	52	0	0	0	0	0	104
m.mu.mas	Div. småmaskiner	7	0	0	7	0	0	7	0	0	7	0	0	73
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	6
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	0	66	0	0	0	0	197
t.ti.sby	Maling af skure	0	0	0	0	0	91	0	0	0	0	0	91	457
t.tk.heg	Vedligehold af hegn	0	0	0	0	0	28	0	0	0	0	0	0	113
b.bk.væg	Reparation af vandskuring	0	0	0	0	0	37	0	0	0	0	0	0	112
	fokus gavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	195
	Maling af vandskuring	0	0	0	0	0	57	0	0	0	0	0	0	170
	Fokus vestgavle	18	0	0	0	0	0	0	0	18	0	0	0	72
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	24
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0	8	0	47
	Rep./udskiftning varmeinstallation	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	217
	Udskiftning af radiatorventiler	0	0	0	0	0	0	0	50	0	0	0	0	101
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	14	0	0	14	0	0	14	0	0	14	138
	Tidligere glasforsikring	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	119
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	210
	Rep./udskiftning vand installationer	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	227
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	129
	Udskiftning af ventilatorer i badeværelser.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	60
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	542
b.bk.tad	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.269
	Rep/eftergå tagbelægning og ventilation	0	0	0	0	0	43	0	0	0	0	0	43	170
b.bt.van.sam	Udskiftning af bl.batterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	70
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	64
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	437
	Udskiftning køleskabe	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	392
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.093
t.ti.leg	Gynge-vippedyr-købmandsbutik.	0	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0	0	187
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt masebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64
t.tt.afl.pum	Udskiftning af pumpeanlæg	0	0	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	45
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	10	0	0	0	10	0	0	0	0	73
b.bt.vas.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	332
b.bt.afl.ops	Rep./udskiftning af tagrender og nedløb	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56
<b>Total</b>		<b>138</b>	<b>111</b>	<b>106</b>	<b>197</b>	<b>92</b>	<b>382</b>	<b>152</b>	<b>236</b>	<b>132</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>240</b>	<b>7.697</b>