

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

## Afdeling 66

### Spangsbjerg Kirkevej 106, Park Kollegiet

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	42 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.000,1 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	42 enh.	El-måling:	Individuel

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 6,46%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	37.800
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	51.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	39.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	13.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-23.800

#### Samlet huslejerregulering

**117.500**

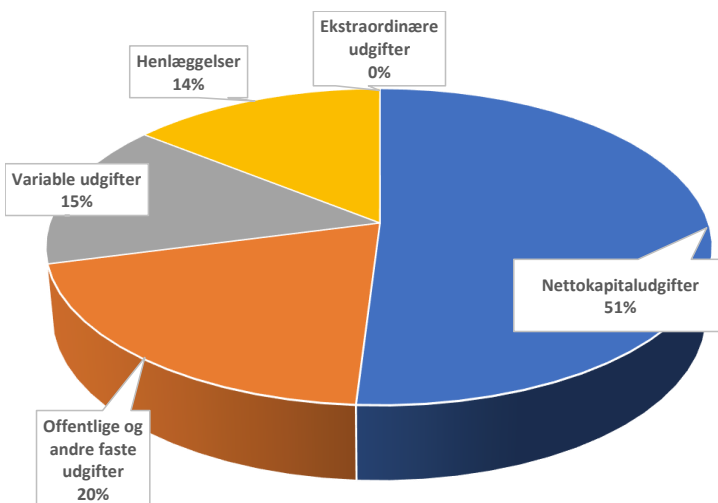
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene ungdomsboliger	2.000,1 m <sup>2</sup>	910	59	969	117.500
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>2.000,1 m<sup>2</sup></b>	<b>910</b>	<b>59</b>	<b>969</b>	<b>117.500</b>

Eksempel på huslejerregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.661	237	3.898

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 51%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 20%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 14%**  
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. 66

---

### Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 6,46%.

*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 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 Ungdomsbo's 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 lavere udgifter til målerpasning og drift af møde-/selskabslokal, da udgiften til tv-pakke hos YouSee er opsagt.

### 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

I budgettet for 2023/2024 er indtægtsført kr. 19.900 fra opsamlet resultat.

Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 1% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaftkast 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 overskud på kr. 23.794,90.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 47.529,40.

Kr. 11.800 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. 29.000 fra konto for opsamlet resultat.

Der er i året overført kr. 44.102 fra afdragsfri periode.

---

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	1.819.500	100	1.819.400	1.758.888
202	● Renter	13.100	13.100	0	8.115
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	23.000	2.500	20.500	19.183
	● Overført fra opsamlet resultat	19.900	8.100	11.800	29.000
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	47.985
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.875.500</b>	<b>23.800</b>	<b>1.851.700</b>	<b>1.863.172</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	1.016.100	37.800	978.300	971.679
106	● Ejendomsskatter	7.900		7.900	7.890
107	● Vandafgift, måler aflæsning	4.900	400	4.500	4.486
109	● Renovation	97.900	5.100	92.800	91.699
110	● Forsikring	24.000	2.800	21.200	20.853
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	68.600	6.300	62.300	47.287
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	165.300	8.200	157.100	156.710
	● 2. Dispositionsfond	28.200	28.200	0	0
114	● Renholdelse	143.400	4.600	138.800	132.697
115	● Almindelig vedligeholdelse	35.500	1.500	34.000	33.796
116	● Planlagt vedligeholdelse	254.937	34.013	220.924	218.295
	- dækkes af henlæggelser	-254.937	-34.013	-220.924	-218.295
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	87.300	31.500	55.800	84.136
119	● Diverse udgifter	29.700	1.400	28.300	24.694
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	284.200	13.500	270.700	262.800
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	16.607
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-16.607
131	● Renter	0		0	649
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>1.993.000</b>	<b>141.300</b>	<b>1.851.700</b>	<b>1.839.377</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2023/2024</b>		<b>117.500</b>			<b>23.795</b>
				Resultat 2021/2022:	

## 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	934.690
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	43.068
407 - Opsamlet resultat	47.529

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

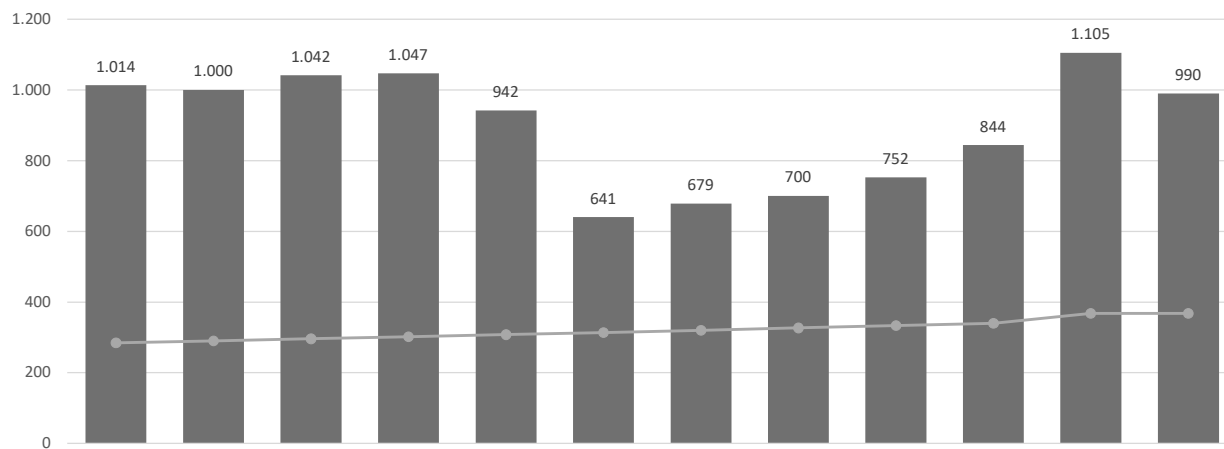
Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	66

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>	984	1.014	1.000	1.042	1.047	942	641	679	700	752	1.141	1.105
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	284	290	296	302	308	314	320	326	333	340	368	368
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	255	303	254	296	412	615	281	306	280	248	403	483
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>1.014</b>	<b>1.000</b>	<b>1.042</b>	<b>1.047</b>	<b>942</b>	<b>641</b>	<b>679</b>	<b>700</b>	<b>752</b>	<b>844</b>	<b>1.105</b>	<b>990</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab				10	Afdeling				66		
Planlagt vedligehold (t.DKK)	År													Total
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.alt	Skridsikring af udv. reposer på alle etager	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	858
	Udskiftning af komfur	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	973
b.bk.tad	Tagpap rep. / skiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere	0	0	0	0	0	162	0	0	0	0	0	162	485
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	21	0	0	0	0	21	0	21	0	124
	Rep. / udskiftning varmeinstallationer	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	398
b.bt.ven.sam	Rensning af ventilationsrør	0	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.Løbende udskiftning	27	0	0	0	27	0	0	0	27	0	27	0	219
	Service ventilatorer	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	398
b.bt.afI.sam	Udskiftning af højt vandlukker	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	13	53
	Service på højt vandlukker	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90
b.bt.var.rør	Rep/udskiftning af stigstreng	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.699
b.bt.bly.sam	Udv. lamper på bygningen 123 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	206
	Rep. /udskiftning af inverter til solceller	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	10
t.tb.græ	Eftergå beplantning	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	64
b.bk.væg	Maling af Hall, opgang og festsal	0	0	0	0	0	0	53	0	0	0	0	0	159
	Udbygning af varmemesterkontor	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	50
	Rensning af facader på svalegange m.m.	0	16	0	16	0	16	0	16	0	16	0	16	240
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	11	0	0	0	11	0	0	0	11	0	11	85
m.mu.mas	Andel ny traktor, Egholm 2200	0	0	0	0	72	0	0	0	0	0	72	0	286
	Andel ny traktor, Egholm 2150	0	0	0	0	0	65	0	0	0	0	0	65	260
b.bt.elf.sam	Vedligehold / udskiftning solceller og inverter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	142
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	757
b.bt.van.sam	Rep. /udskiftning vandinstallation	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	398
	Udskiftning af toiletter	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	840
	Udskiftning af blandingsbatterier	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	280
b.bk.alg	Rep. beton inkl. gummifuger på svalegange og facader	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	50
	Udskiftning af gummifuger på svalegang og facader.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23
t.ti.tav	Rep. udv. anlæg	10	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	61
b.bi.aff	Rep. affaldsskakt	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	60
m.mk.bil	Bilskifte Varmemester - Med Fordeling	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	33
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	28
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	62
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	0	45	0	0	45	0	0	45	0	0	45	0	446
	Udskiftning af glas	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	157
	Rep / service jalousi skodder	0	9	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	47
	Vask af vinduer i elevator- og trappeårn samt svalegange og terrasser.	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	390
b.bt.tra.sam	Rep. elevator	0	0	0	13	0	0	0	13	0	0	0	0	93
	Årlig eftersyn på elevator	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	159
b.bk.gul	Tæpper i boliger skiftes løbende.	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	587
t.tk.bel	Opretning af stibælægninger	0	0	0	20	0	0	0	0	20	0	20	0	119
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	122	0	0	0	0	0	0	245
<b>Total</b>		<b>255</b>	<b>303</b>	<b>254</b>	<b>296</b>	<b>412</b>	<b>615</b>	<b>281</b>	<b>306</b>	<b>280</b>	<b>248</b>	<b>403</b>	<b>483</b>	<b>12.030</b>

