

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

## Afdeling 82

### Kallesbjergvej 34-38

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	9 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	676,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	9 enh.	El-måling:	Individuel

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 5,56%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	8.600
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	17.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	4.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	5.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-1.700

**Samlet huslejeregulering 34.400**

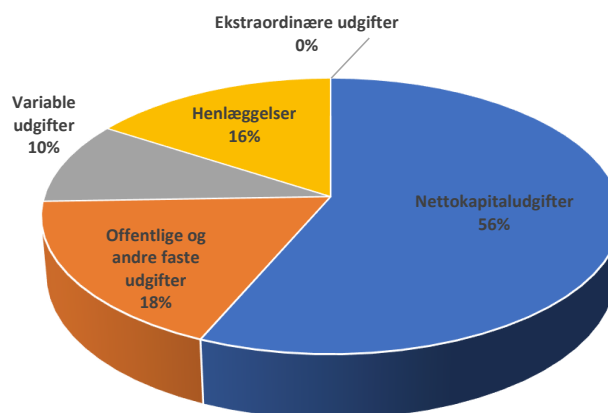
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	456,0 m <sup>2</sup>	879	928	22.300
Almene ældreboliger	220,0 m <sup>2</sup>	992	1.047	12.100
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>676,0 m<sup>2</sup></b>	<b>916</b>	<b>967</b>	<b>34.400</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.686	316	6.002

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 56%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 18%**  
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 - 0%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 82

---

### Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 5,56%.

*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. 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 lån, almindelig vedligeholdelse og henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

### 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. 7.500 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. 1.581,66.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 32.887,31.

Heraf er kr. 10.400 allerede 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. 9.300 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	397.000	-16.200	-3,9%	413.200	410.380,08
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-20.800	24.800	-54,4%	-45.600	-45.864,60
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>376.200</b>	<b>8.600</b>	<b>2,3%</b>	<b>367.600</b>	<b>364.515,48</b>
106	Ejendomsskatter	19.800			19.800	19.767,60
107	Målerpasning - vand	3.600	300	9,1%	3.300	3.293,75
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	32.300	9.000	38,6%	23.300	23.090,56
110	Forsikring	6.900	600	9,5%	6.300	6.044,06
111	<b>Afdelingens energiforbrug:</b>					
	1. El til fællesarealer	100	100		0	324,60
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	31.100	1.700	5,8%	29.400	29.295,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	6.000	6.000		0	0,00
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>119.800</b>	<b>17.700</b>	<b>17,3%</b>	<b>102.100</b>	<b>101.815,57</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	39.100	700	1,8%	38.400	34.778,36
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	133,64
	4. Ekstern viceværthjælp	400	400		0	697,21
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	19.500	2.500	14,7%	17.000	24.794,27
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	107.915	31.750	41,7%	76.165	42.579,85
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-107.915	-31.750	41,7%	-76.165	-42.579,85
117	<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>					
	1. Afholdte udgifter	0			0	4.135,43
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-4.135,43
118	<b>Særlige aktiviteter:</b>					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	1.200	300	33,3%	900	1.323,63
	Andel, viceværthfaciliteter	2.300	100	4,5%	2.200	2.279,29
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.500	100	7,1%	1.400	1.346,13
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	300			300	133,63
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>64.500</b>	<b>4.100</b>	<b>6,8%</b>	<b>60.400</b>	<b>65.486,16</b>
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	104.700	4.700	4,7%	100.000	89.400,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	1.000	1.000		0	0,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>105.700</b>	<b>5.700</b>	<b>5,7%</b>	<b>100.000</b>	<b>89.400,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>666.200</b>	<b>36.100</b>	<b>5,7%</b>	<b>630.100</b>	<b>621.217,21</b>
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
131	<b>Andre renter:</b>					
	3. Diverse renter	0			0	199,35
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	539,04
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>738,39</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>666.200</b>	<b>36.100</b>	<b>5,7%</b>	<b>630.100</b>	<b>621.955,60</b>
140	Årets overskud					1.581,66
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>666.200</b>	<b>36.100</b>	<b>5,7%</b>	<b>630.100</b>	<b>623.537,26</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	401.000			401.000	395.652,00
	3. Almene ældreboliger	218.200			218.200	215.304,00
202	Renter	4.500	4.500		0	2.493,58
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	600	100	20,0%	500	787,68
	6. Overført fra opsamlet resultat	7.500	-2.900	-27,9%	10.400	9.300,00
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>631.800</b>	<b>1.700</b>	<b>0,3%</b>	<b>630.100</b>	<b>623.537,26</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>631.800</b>	<b>1.700</b>	<b>0,3%</b>	<b>630.100</b>	<b>623.537,26</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	<b>34.400</b>	34.400		0	
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>666.200</b>	<b>36.100</b>	<b>5,7%</b>	<b>630.100</b>	<b>623.537,26</b>

## DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

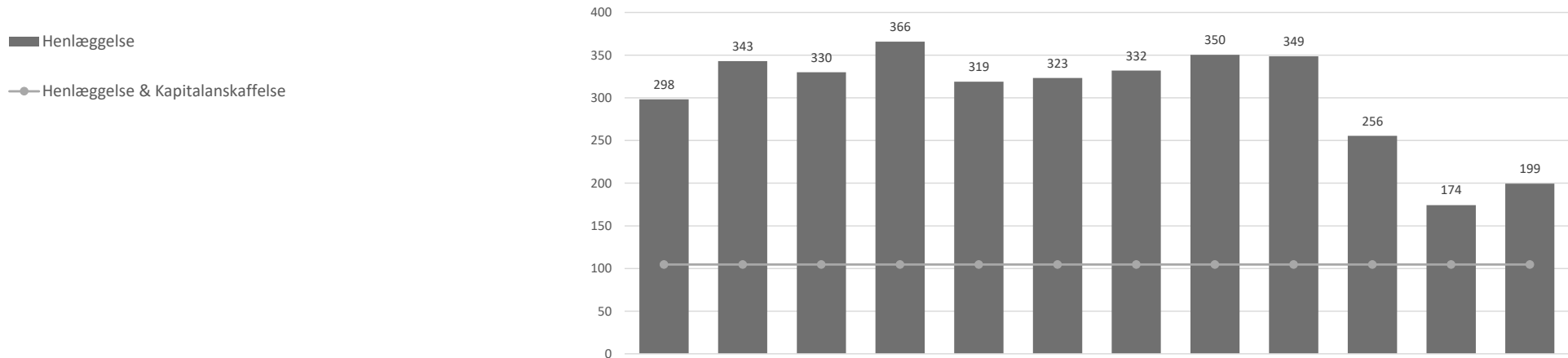
	<b>Drift af gæsteværelser</b>					
118.24	Udgifter	1.200	300	33,3%	900	1.323,63
203.33	Lejeindtægter	600	100	20,0%	500	787,68
	<b>Over-/underskud af gæsteværelser</b>	<b>-600</b>	<b>-200</b>	<b>50,0%</b>	<b>-400</b>	<b>-535,95</b>

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023  
 Selskab 10  
 Afdeling 82

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>	302	298	343	330	366	319	323	332	350	349	226	174
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	108	60	118	69	152	100	96	86	106	198	156	79
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>298</b>	<b>343</b>	<b>330</b>	<b>366</b>	<b>319</b>	<b>323</b>	<b>332</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>256</b>	<b>174</b>	<b>199</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	82								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bi.hvi	Udskiftning vaskemaskiner	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	179
	Udskiftning køleskabe	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	185
	Udskiftning komfur	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	192
b.bt.ven.sam	Service ventilation genveks	15	0	15	0	15	0	15	0	15	0	15	0	229
	Udskift genveks pumpedel - løbende	0	0	22	0	0	22	0	0	22	0	0	22	221
	Udskiftning emhætter	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	73
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
b.bk.væg	Udskiftning af gummifuger ved udv. døre og vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	39
	Rep. og gennemgang af udv. vindues og dørfuger	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	16
	Rep. og gennemgang af murværk	7	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	29
	Udskift fuger i murværk fokus gavle mod vest	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110	0	0	220
m.mu.mas	Div. småmaskiner	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	13
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	68
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	4
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	136
t.tb.græ	Efterplantning	21	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	126
b.bt.van.mål	Digitalisering af eksist. vandmåler	0	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	33
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	490
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	84
	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	59
t.ti.sby	Skure rep. beklædning	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3	0	15
t.tk.bel	Opretning stibelægninger	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	10	0	49
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	154
	Udskiftning blandingsbatteri	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	41
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	153
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	4	0	0	0	0	4	0	4	0	27
b.bk.tad	Rep. og gennemgang af tage	0	0	6	0	0	0	0	6	0	0	0	0	37
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32
t.tk.heg	Maling af hegn i haver og skel	0	0	0	0	67	0	0	0	0	0	67	0	270
<b>Total</b>		<b>108</b>	<b>60</b>	<b>118</b>	<b>69</b>	<b>152</b>	<b>100</b>	<b>96</b>	<b>86</b>	<b>106</b>	<b>198</b>	<b>156</b>	<b>79</b>	<b>3.243</b>