

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

## Afdeling 92

### Vølundsvej 2, Kastanjen

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.450,4 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.	El-måling:	Individuel

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 3,05%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	8.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	26.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	5.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	17.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-3.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-16.100

**Samlet huslejeregulering 38.300**

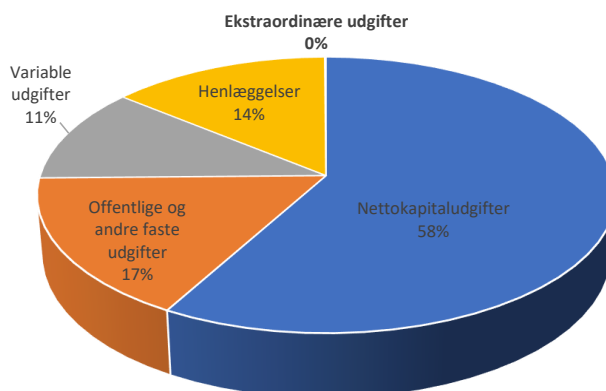
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	1.450,4 m <sup>2</sup>	866	26	892	38.300
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>1.450,4 m<sup>2</sup></b>	<b>866</b>	<b>26</b>	<b>892</b>	<b>38.300</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	6.592	201	6.793

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 58%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 17%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**  
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. 92

---

### Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 3,05%.

*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.

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 lån og renholdelse (trappevask og vinduespolering).

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

I budgettet for 2023/2024 afvikles kr. 1.100 af opsamlet underskud.

### 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 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. 7.384,09.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør en negativ saldo på kr. -5.421,34.

Kr. 4.300 er allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2022/2023. Det resterende beløb 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%.

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	1.255.700	100	1.255.600	1.236.648
202	● Renter	16.000	16.000	0	10.326
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	0		0	0
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.271.700</b>	<b>16.100</b>	<b>1.255.600</b>	<b>1.246.974</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	761.100	8.000	753.100	755.289
106	● Ejendomsskatter	45.800		45.800	45.757
107	● Vandafgift, måler aflæsning	1.800	100	1.700	1.666
109	● Renovation	34.200	100	34.100	32.441
110	● Forsikring	15.000	1.700	13.300	13.048
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	35.000	11.100	23.900	30.360
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	75.300	3.100	72.200	72.080
	● 2. Dispositionsfond	10.700	10.700	0	0
114	● Renholdelse	86.200	3.200	83.000	77.548
115	● Almindelig vedligeholdelse	39.500	1.000	38.500	37.701
116	● Planlagt vedligeholdelse	157.759	-31.697	189.456	74.492
	- dækkes af henlæggelser	-157.759	31.697	-189.456	-74.492
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	9.102
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-9.102
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	7.400	800	6.600	5.885
119	● Diverse udgifter	13.400	300	13.100	4.506
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	183.500	22.500	161.000	151.600
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0	-5.000	5.000	5.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	0		0	5.881
131	● Renter	0		0	826
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	1.100	-3.200	4.300	0
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>1.310.000</b>	<b>54.400</b>	<b>1.255.600</b>	<b>1.239.590</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2023/2024</b>		<b>38.300</b>			<b>7.384</b>

Resultat 2021/2022:

7.384

## 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:

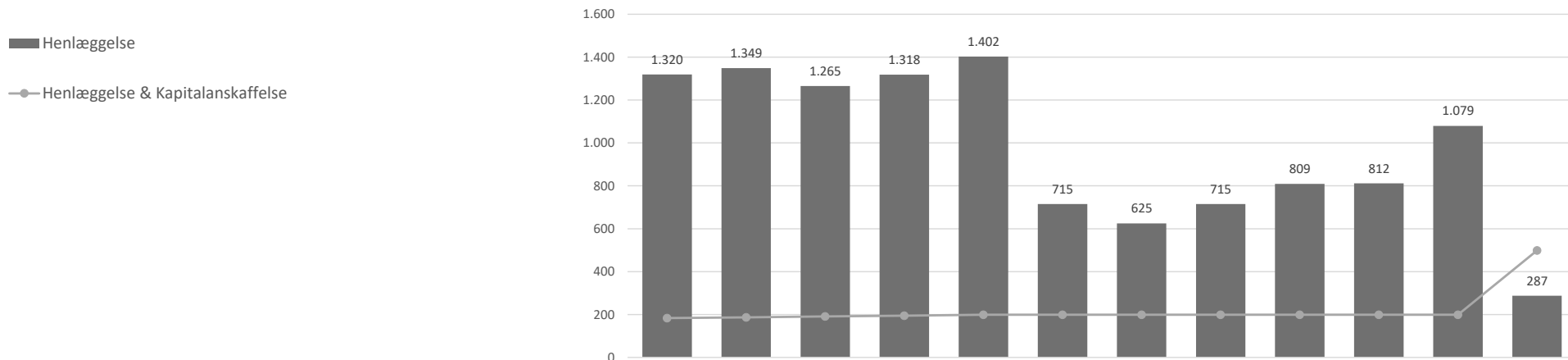
401 - Henl. vedligeholdelse	1.322.383
402 - Henl. istandsæt. frafl.	41.550
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	24.452
407 - Opsamlet resultat	-5.421

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023  
 Selskab 10  
 Afdeling 92

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>	1.294	1.320	1.349	1.265	1.318	1.402	715	625	715	809	985	1.079
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	184	187	191	195	199	199	199	199	199	199	199	199
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300
Planlagt vedligeholdelse	158	158	274	142	114	886	289	109	104	196	104	1.291
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>1.320</b>	<b>1.349</b>	<b>1.265</b>	<b>1.318</b>	<b>1.402</b>	<b>715</b>	<b>625</b>	<b>715</b>	<b>809</b>	<b>812</b>	<b>1.079</b>	<b>287</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	92								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
t.ti.sby	Udskiftning af beklædning på 2 skure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87	87
	Maling af cykelskur	10	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	58
b.bk.tad	Udskiftning tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	384
	Rep. tagbelægning	0	0	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	18	0	0	0	0	18	0	18	106
b.bt.var.sam	Udskiftning af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	0	0	97
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0	8	0	47
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	208
b.bk.gul	Polering af gulvbelægning på trappe og gulv stueplan	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	29
b.bk.væg	Rep. murværk	0	0	91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	273
	Maling af opgange og gangarealer	0	0	0	0	0	0	72	0	0	0	0	0	215
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.093	1.093
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	192
	Udskiftning blandingsbatteri	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	70
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallationer	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	162
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	208
b.bt.afl.ops	Rep. tagrender	0	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77
b.bt.tra.sam	Rep. elevator	0	0	17	0	0	0	17	0	0	0	0	0	122
	Årlig service elevator	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	168
b.bi.møb	Rep./nye møbler	0	0	15	0	0	0	0	15	0	0	0	0	87
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	437
	Udskiftning køleskabe	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	460
b.bi.køk	Udskiftning køkken	0	0	0	0	0	743	0	0	0	0	0	0	743
b.bt.ven.sam	Service og rep. ventilationsanlæg	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	171
	Udskiftning motorer på ventilation	0	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	118
	Udskiftning emfang	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	80
t.tb.græ	Efterplantning	12	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	70
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	451
b.bt.van.mål	Udskiftning af vandmålere	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39
	Udskiftning af varmemålere	0	0	0	0	0	0	77	0	0	0	0	0	153
b.bk.vin	Udskiftning glas.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	87
	Justering vinduer og døre	24	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	120
b.bk.alg	Rep. beton reposer, inkl. gummifuger	0	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	28	0	0	0	0	0	0	111
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	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
b.bt.elf.sam	Udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	37	0	0	0	0	0	0	0	0	75
	Rep./udskiftning af porttelefonanlæg	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	87
b.bk.tra	Ny belægning på trappe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33	0	0	66
m.mu.red	Div. redskaber maskiner.	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	39
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og udv. på svalegang.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38
<b>Total</b>		<b>158</b>	<b>158</b>	<b>274</b>	<b>142</b>	<b>114</b>	<b>886</b>	<b>289</b>	<b>109</b>	<b>104</b>	<b>196</b>	<b>104</b>	<b>1.291</b>	<b>7.226</b>