

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 9

Fyrparken 14-40

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	126 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	10.530,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	11 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	128,2 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 6,51%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-1.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	230.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	-22.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	31.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	89.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	53.200

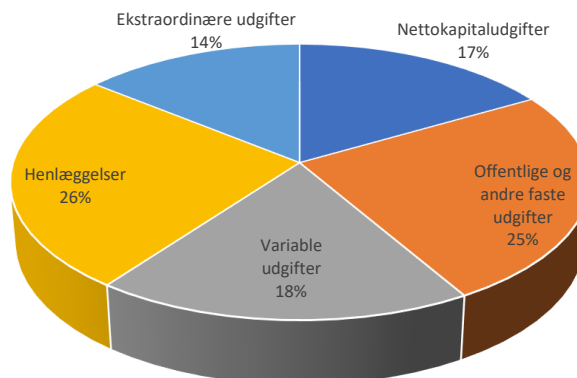
Samlet huslejeregulering 381.400

Lejeregulering pr. m ²	Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	10.530,0 m ²	556	36	592	381.400
Boliglejemål i alt	10.530,0 m²	556	36	592	381.400

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.395	286	4.681

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 17%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 25%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 18%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 26%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 14%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 9

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 6,51%.

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, målerpasning og administrationsbidrag. 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 almindelig vedligeholdelse og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. afdelingensbestyrelsens rådighedsbeløb, fritidsomkostninger samt henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning og tab ved fraflytning.

I budgettet for 2023/2024 afvikles kr. 107.100 af opsamlet underskud. Mod kr. 64.300 i indeværende budget.

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

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.

Nyt låsesystem

Det nye låsesystem til opgangsdørene medfører større lejeindtægt, men modsvares af stigende udgifter til afskrivningen.

Drift af fællesfaciliteter

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 pris på tørretumbling på +20%.

Der er budgetteret med lavere indtægter og udgifter til drift af gæsteværelser efter ny udlejningsprocedure pr. 1. oktober 2023. Derudover er der også budgetteret med lavere indtægter og udgifter til festsalen, da den ikke længere lejes ud.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et underskud på kr. -192.883,73.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør en negativ saldo på kr. -385.717,56.

Kr. 64.300 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.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	5.960.700	49.800	5.910.900	5.719.974
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	13.700		13.700	13.680
202	● Renter	50.400	50.400	0	55.931
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	55.100	-153.400	208.500	119.577
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	9.421
INDTÆGTER I ALT		6.079.900	-53.200	6.133.100	5.918.583
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.075.900	-1.000	1.076.900	1.077.850
106	● Ejendomsskatter	272.200		272.200	272.184
107	● Vandafgift, måler aflæsning	13.700	-700	14.400	14.161
109	● Renovation	383.800	14.700	369.100	358.658
110	● Forsikring	139.300	16.100	123.200	120.913
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	251.800	90.000	161.800	252.580
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	463.400	24.800	438.600	437.291
	● 2. Dispositionsfond	86.000	86.000	0	0
114	● Renholdelse	710.800	7.500	703.300	627.400
115	● Almindelig vedligeholdelse	330.000	40.000	290.000	327.927
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.292.362	-1.988.132	3.280.494	2.334.087
	- dækkes af henlæggelser	-1.292.362	1.988.132	-3.280.494	-2.334.087
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	61.498
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-61.498
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	81.800	-62.700	144.500	125.592
119	● Diverse udgifter	78.400	-7.500	85.900	69.972
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.659.600	56.600	1.603.000	1.556.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0	-15.000	15.000	60.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	0	-10.000	10.000	45.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	807.500	46.600	760.900	761.750
130	● Tab ved fraflytning	0		0	21.337
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-21.337
131	● Renter	0		0	4.188
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	107.100	42.800	64.300	0
UDGIFTER I ALT		6.461.300	328.200	6.133.100	6.111.466
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		381.400	Resultat 2021/2022:		-192.884

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	5.297.590
402 - Henl. istandsæt. frafl.	263.372
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	153.519
407 - Opsamlet resultat	-385.718

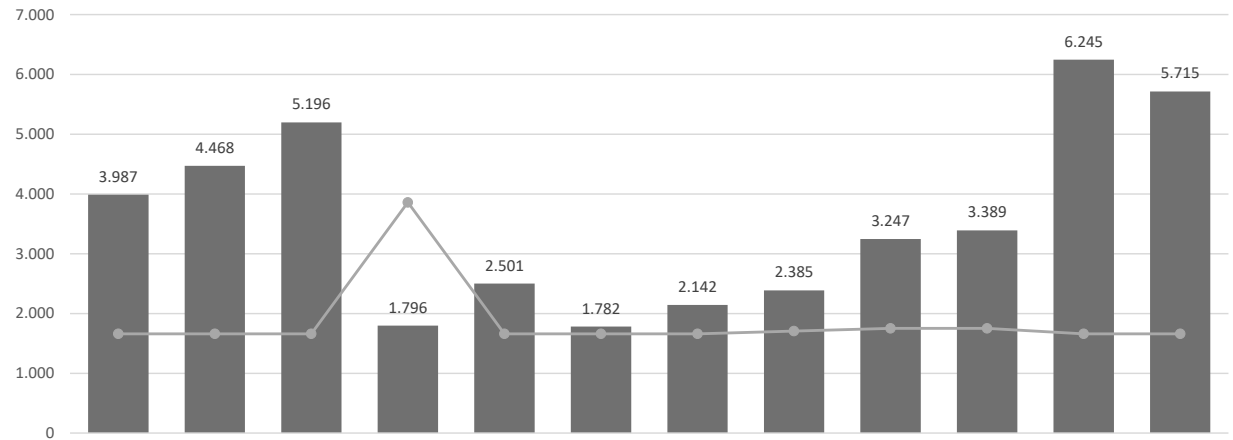
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	9

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
Henlæggelser - primo	3.620	3.987	4.468	5.196	1.796	2.501	1.782	2.142	2.385	3.247	5.517	6.245
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660	1.706	1.753	1.753	1.660	1.660
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	2.200	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.292	1.178	932	7.260	955	2.379	1.299	1.463	891	1.611	932	2.190
Henlæggelser - ultimo	3.987	4.468	5.196	1.796	2.501	1.782	2.142	2.385	3.247	3.389	6.245	5.715

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse
● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab			10	Afdeling			9				
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	0	0	76	0	0	76	0	0	76	0	0	76	757
	Udskiftning af glas	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	887
	Udskiftning af alu inddækninger ved vinduer.	0	0	0	0	0	0	0	162	0	0	0	0	325
	Afrensning af sålbænke på indgangssiden	28	0	28	0	28	0	28	0	28	0	28	0	425
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.497
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	88	0	0	0	0	88	0	0	0	0	0	0	529
	Nyt asfalt på vej og p-pladser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	595
b.bk.væg	Dueværn	0	88	0	0	0	88	0	0	88	0	88	0	706
	Reparation af fuger i gavle	0	152	0	0	0	0	152	0	0	0	0	0	910
	Afrensning og behandling af hvide bånd og sokler på indgangsfacader	0	0	0	400	0	0	0	0	0	400	0	0	2.002
	Maling af vægge i kælder, cykel- /barnevognsrum	0	0	0	0	0	74	0	0	0	0	0	74	296
	Afrensning og behandling af bånd på altanfacader	311	0	0	0	0	0	311	0	0	0	0	0	1.553
	Udvendig isolering af gavlvæg ved nr. 20, 34 og 40	0	0	0	1.532	0	0	0	0	0	0	0	0	1.532
b.bt.van.sam	Udskiftning af væghængte toiletter og sanitet	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	1.529
	Reparation/udskiftning af vandinstallation	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.129
	Renovering af stigstreng (vand/afløb/ventilation)	0	0	0	2.654	0	0	0	0	0	0	0	0	2.654
	Udskiftning af blandingsbatterier	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	280
	Udsyring af veksler	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	442
b.bi.hvi	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	2.799
	Udskiftning af komfur	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	2.889
	Udskiftning af køleskabe	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	2.919
m.mu.mas	Reparation/nyt - småmaskiner	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	211
	Andel ny græsklipper "Stiga"	56	0	0	0	0	56	0	0	0	0	0	0	333
	Andel ny traktor 3 stk "EGHOLM 2200"	0	153	0	0	0	153	0	0	0	153	0	153	1.221
t.tb.græ	Efterplantning, græs	0	62	0	0	62	0	0	62	0	0	62	0	621
b.bk.tad	Rep /Nyt tagbelægning	0	0	0	1.442	0	0	0	0	0	0	0	0	1.442
	Nyt tagpap på garager 11 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	145
b.bi.møb	Nye stole i festsalen	0	0	0	0	0	45	0	0	0	0	0	0	136
	Istandsættelse hotelværelser(tæppe, senge, maling af vægge og lofter samt bord og stc	86	0	0	0	86	86	0	0	0	86	0	86	1.029
	Nye borde i festsalen	0	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58
b.bt.var.rør	Reparation/udskiftning af varmeinstallation	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	1.197
t.ti.sby	Udhæng og stern skiftes (muret garage)	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	59
	Maling af garager	0	0	0	0	54	0	0	0	0	0	54	0	272
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1.063
	Motorer udskiftes (på taget)	0	0	0	0	0	0	0	515	0	0	0	0	1.030
	Service ventilationsanlæg	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	330
b.bk.dør	Batteriskift i nøglebrik systemet.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	96
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	63	0	0	0	0	63	0	63	0	377
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering	0	0	0	0	0	482	0	0	0	0	0	482	1.445
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	5.673
t.ti.aff	Nye opsamlingsbeholdere til pap/papir og jern/metal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160	0	0	320
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	189
	Pc, mobil, iPad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	85
t.ti.leg	Reparation/udskiftning af legepladsstyr	0	0	85	0	0	0	85	0	0	0	0	0	593
b.bk.tra	Maling af vægge, trappeløb, gelænder og fordøre i opgange	0	0	0	0	0	508	0	0	0	0	0	508	2.032
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og kælder samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	318
t.tk.tra	Omlægning/udskiftning af trapper til kælder.	0	0	0	415	0	0	0	0	0	0	0	0	830
b.bt.elf.sam	Udskiftning af elmålere i lejemål samt digitalisering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	735
Total		1.292	1.178	932	7.260	955	2.379	1.299	1.463	891	1.611	932	2.190	52.493