

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

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 2024: 2,99%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-1.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	9.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	72.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	211.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-6.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-98.200

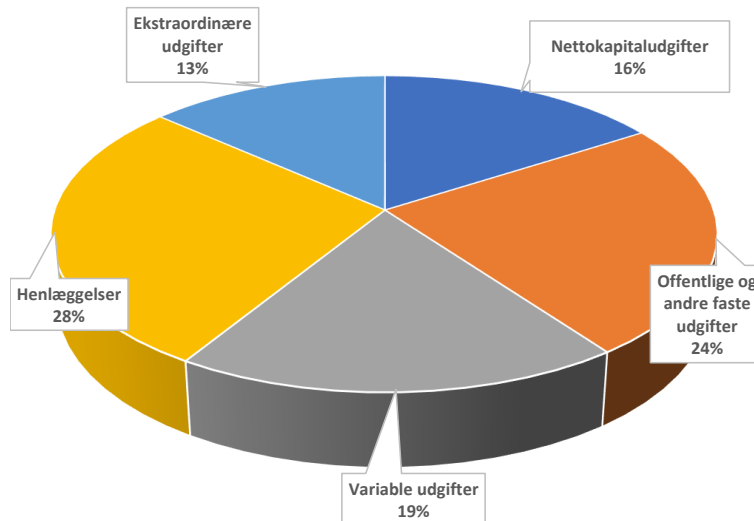
Samlet huslejeregulering 188.000

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	598	18	616	188.000
Boliglejemål i alt	10.530,0 m²	598	18	616	188.000

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.678	140	4.818

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 16%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 24%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 19%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 28%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 13%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 9

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 2,99%.

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 (væsentlige ændringer)

- Kt. 106 Ejendomsskat - kr. 291.500
Nye midlertidige ejendomsvurderinger ligger til grund for ejendomsskatten i 2024, og indtil de endelige vurderinger udsendes inden for de kommende år. Ejendomsskatten må i 2024 kun stige 2,8% i forhold til 2023 og igen 3,5% (af den nye grundskyldsberegning) fra 2024 til 2025. Dette skyldes særregler for almene boliger.
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 155.600
De fleste af forsikringspræmierne i afdelingen indekseres ift. "byggeomkostningsindeks for boliger". Det betød bl.a. at præmien på bygningforsikring steg med 9,88% fra 2022 til 2023. Fra 2023 til 2024 stiger den yderligere 5,5% og det betyder store stigninger i budgettet.
- Kt. 111.1 Fælles el (kr. 117.500) og varme (kr. 23.600)
Der er budgetteret med lavere el-udgifter, da el-priserne har fundet et mere stabilt niveau, men er dog steget siden før energikrisen bl.a. på grund af ændringer i nettarifene. På fælles varme er der budgetteret med en stigning, da varmepriserne er steget voldsomt de seneste år - inden for det sidste år er prisen steget med mere end 20% (fra 1. januar 2022 har stigningen været 59%).
- Kt. 112.1 Administrationsbidrag - kr. 466.000
Bl.a. stigende IT-udgifter inkl. afskrivning, stigende intern forrentning af administrationsejendommen og faldende byggesagshonorarer giver en stigning i administrationsbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer - kr. 719.300
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse - kr. 350.000
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 118 Særlige aktiviteter
På vaskerierne er der budgetteret med lavere udgifter, da el-priserne har fundet et mere stabilt niveau.
Der er budgetteret med højere udgifter til drift af gæsteværelser som følge af stigende priser på forbrug, men udgiften modsvares dog af højere indtægt grundet flere udlejninger.
I festsalen er der nødt til at være varme på, selvom lokalet ikke lejes ud. Derfor er der, grundet stigende varmepriser, budgetteret med højere udgift på drift af møde og selskabslokaler.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 1.842.500
Der er fortsat behov for at øge henlæggelserne - specielt inden for de 20 områder, der stilles krav om ifm. ekstern granskning. Vedligeholdelsesplanen ligger til grund for henlæggelserne og kan findes på de sidste sider i budgettet.
- Kt. 123 Tab ved fraflytninger - kr. 28.900
Der er behov for at henlægge til tab ved fraflytninger i afdelingen.
- Kt. 133 Underskudsafvikling
Der afvikles i budgetåret kr. 98.300 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- Der er budgetteret med flere lejeindtægter på almene familieboliger, grundet varsling af låsesystem og trappevask. Indtægten modregnes dog af større udgifter på henholdsvis kt. 114.2 og kt. 126.
- 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 2022/2023 endte med et overskud på kr. 17.641,16.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -303.776,40.

Kr. 107.100 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2023/2024. Det resterende beløb vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Renter og kursregulering (konto 131/202):

Der har i regnskabsåret været pæne afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 2,92% til afdelingen (kt. 202.2). Afkastet består både af renter og kursgevinster. Mens renterne påvirker afdelingens resultat direkte, så overføres kursgevinsten (kt. 131.3) til kt. 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" til modregning af sidste års kurstab.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 64.300 til afvikling af underskud på 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 på tlf. 7613 5050 eller mail til: bogholderi@ungdomsbo.dk.

DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra budget 23/24 (Kr.)	Budget 2023/2024 (Kr.)	Resultat 2022/2023 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	6.397.900	55.800	6.342.100	5.961.398
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	13.700		13.700	13.680
202	● Renter	79.700	29.300	50.400	194.505
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	68.200	13.100	55.100	146.898
	● Indeksoverskud	0		0	2.550
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	880
INDTÆGTER I ALT		6.559.500	98.200	6.461.300	6.319.910
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.074.900	-1.000	1.075.900	1.076.862
106	● Ejendomsskatter	291.500	19.300	272.200	272.184
107	● Vandafgift, måleraflæsning	12.900	-800	13.700	11.268
109	● Renovation	393.100	9.300	383.800	373.477
110	● Forsikring	155.600	16.300	139.300	135.309
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	194.600	-57.200	251.800	104.133
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	486.000	22.600	463.400	438.573
	● 2. Dispositionsfond	86.400	400	86.000	0
114	● Renholdelse	757.200	46.400	710.800	712.406
115	● Almindelig vedligeholdelse	350.000	20.000	330.000	388.521
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.217.060	-75.302	1.292.362	1.418.632
	- dækkes af henlæggelser	-1.217.060	75.302	-1.292.362	-1.418.632
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	41.811
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-41.811
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	82.800	1.000	81.800	98.656
119	● Diverse udgifter	83.100	4.700	78.400	79.187
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.842.500	182.900	1.659.600	1.603.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0		0	15.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	28.900	28.900	0	10.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	809.700	2.200	807.500	797.124
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	6.082
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-6.082
130	● Tab ved fraflytning	0		0	84.131
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-45.768
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-38.363
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	122.270
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	98.300	-8.800	107.100	64.300
UDGIFTER I ALT		6.747.500	286.200	6.461.300	6.302.269
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		188.000	Resultat 2022/2023:		17.641

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:

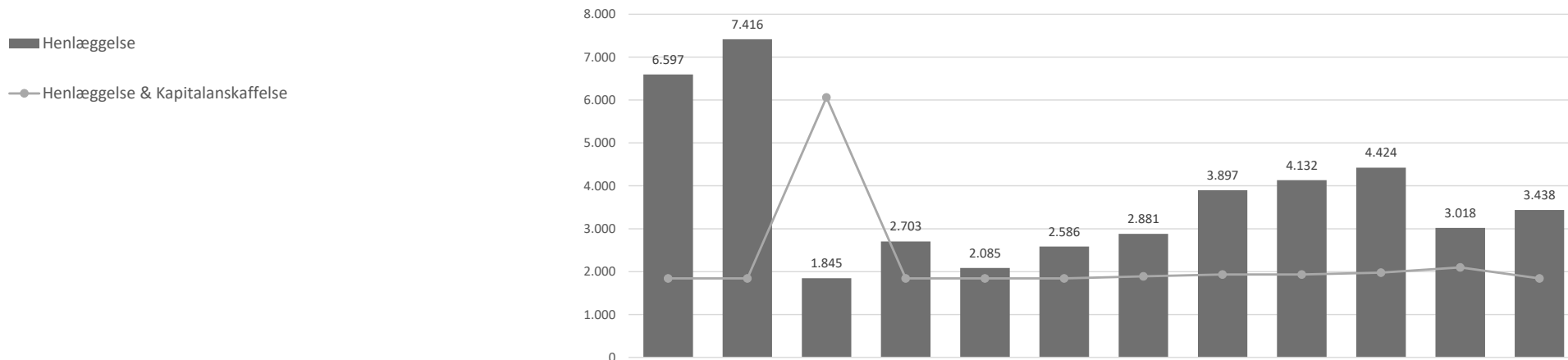
401 - Henl. vedligeholdelse	5.604.228
402 - Henl. istandsæt. frafl.	236.561
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	117.751
407 - Opsamlet resultat	-303.776

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2024
 Selskab 10
 Afdeling 9

Henlæggelser (t.DKK)	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2052/53	2053/54
Henlæggelser - primo	5.971	6.597	7.416	1.845	2.703	2.085	2.586	2.881	3.897	4.132	3.181	3.018
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.843	1.843	1.843	1.843	1.843	1.843	1.889	1.936	1.936	1.977	2.101	1.843
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	4.220	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.217	1.023	11.633	985	2.460	1.342	1.594	919	1.701	1.685	2.264	1.423
Henlæggelser - ultimo	6.597	7.416	1.845	2.703	2.085	2.586	2.881	3.897	4.132	4.424	3.018	3.438

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	9								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bt.van.sam	Renovering af stigstrenge (vand/afløb/ventilation)	0	0	2.747	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.747
	Udskiftning af væghængte toiletter og sanitet	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	1.582
	Udsyring af veksler	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	457
	Reparation/udskiftning af vandinstallation	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	1.169
	Udskiftning af blandingsbatterier	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	290
b.bk.tad	Nyt tagpap på garager 11 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150
	Reparation og gennemgang af tage	0	0	0	0	0	0	83	0	0	83	0	0	662
	Nyt tagbelægning	0	0	5.069	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.069
t.tk.tra	Omlægning/udskiftning af trapper til kælder.	0	0	430	0	0	0	0	0	0	0	0	0	859
b.bi.hvi	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	2.897
	Udskiftning af køleskabe	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	3.022
	Udskiftning af komfur	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	2.990
b.bk.vin	Afrensning af sålbænke på indgangssiden	0	29	0	29	0	29	0	29	0	29	0	29	440
	Udskiftning af glas	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	918
	Udskiftning af udvendige fuger omkring døre	0	61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	184
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.220
	Udskiftning af alu inddækninger ved vinduer.	0	0	0	0	0	0	168	0	0	0	0	0	336
	Smøring og justering af vinduer	0	78	0	0	78	0	0	78	0	0	78	0	783
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.957
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering	0	0	0	0	499	0	0	0	0	0	499	0	1.496
	Udskiftning af vand- og radiatormålere samt digitalisering	0	0	563	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.689
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	59
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	88
b.bt.ven.sam	Motorer udskiftes (på taget)	0	0	0	0	0	0	533	0	0	0	0	0	1.066
	Udskiftning af emhætter	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	1.100
	Service ventilationsanlæg	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	341
t.tb.græ	Efterplantning, græs	64	0	0	64	0	0	64	0	0	64	0	0	642
b.bi.møb	Istandsættelse hotelværelser(tæppe, senge, maling af vægge og lofter samt bord og stc	0	0	0	89	89	0	0	0	89	89	89	89	1.065
	Nye stole i festsalen	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0	141
	Nye borde i festsalen	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
t.tk.bel	Nyt asfalt på vej og p-pladser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	616
	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	91	0	0	0	0	91	0	91	548
t.ti.leg	Reparation/udskiftning af legepladsudstyr	0	88	0	0	0	88	0	0	88	0	88	0	701
b.bk.dør	Udskiftning af døre (udvendige opgangs- og kælderdøre)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.233
	Batteriskift i nøglebrik systemet.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	99
b.bt.var.rør	Reparation/udskiftning af varmeinstallation	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	1.239
b.bk.væg	Reparation af fuger i gavle	157	0	0	0	0	157	0	0	0	0	0	0	942
	Dueværn	91	0	0	0	91	0	0	0	91	0	91	0	731
	Maling af vægge i kælder, cykel- /barnevognsrum	0	0	0	0	76	0	0	0	0	0	76	0	306
	Afrensning og behandling af hvide bånd og sokler på indgangsfacader	0	0	414	0	0	0	0	0	414	0	0	0	2.072
	Udvendig isolering af gavlvæg ved nr. 20, 34 og 40	0	0	1.532	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.532
	Afrensning og behandling af bånd på altanfacader	0	0	0	0	0	322	0	0	0	0	0	322	1.608
t.ti.sby	Udhæng og stern skiftes (muret garage)	0	0	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61
	Maling af garager	0	0	0	56	0	0	0	0	0	56	0	0	282
t.ti.aff	Nye opsamlingsbeholdere til pap/papir og jern/metal	0	0	0	0	0	0	0	0	165	0	0	0	331

b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	65	0	0	0	0	65	0	0	0	391	
b.bk.tra	Maling af vægge, trappeløb, gelænder og fordøre i opgange	0	0	0	0	526	0	0	0	0	0	526	0	2.103
m.mu.mas	Udskiftning af robotklipper	0	0	36	0	0	0	0	0	36	0	0	0	181
	Andel ny traktor 3 stk "EGHOLM 2200"	158	0	0	0	158	0	0	0	158	0	158	0	1.263
	Reparation/nyt - småmaskiner	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	218
	Andel ny græsklipper "Stiga"	0	0	0	0	58	0	0	0	0	58	0	58	345
t.tt.afl.pum	Årlig eftersyn af pumper	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	56
b.bt.elf.sam	Udskiftning af elmålere i lejemål samt digitalisering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	380	0	0	761
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196	5.872
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og kælder samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	329
Total		1.217	1.023	11.633	985	2.460	1.342	1.594	919	1.701	1.685	2.264	1.423	82.298