

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 26

Fyrparken 52-64, 292-338, 510-548

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	78 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	6.220,2 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	78 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: -1,65%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

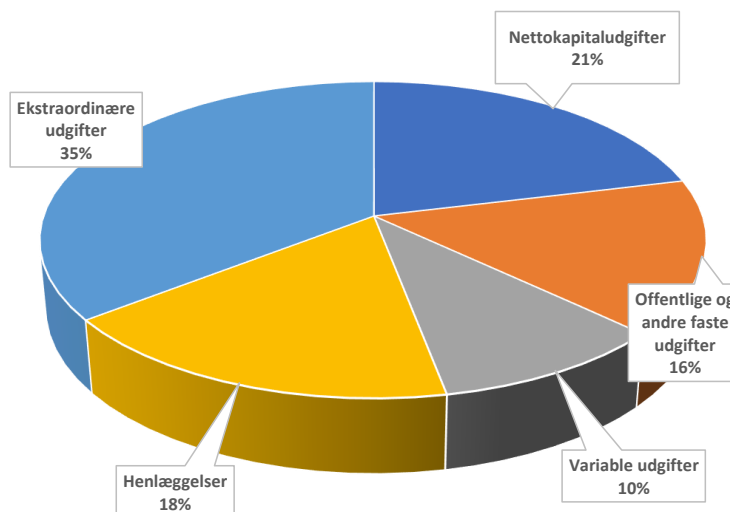
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	96.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	40.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	84.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	45.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-349.800

Samlet huslejeregulering -82.800

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	6.220,2 m ²	805	-13	792	-82.800
Boliglejemål i alt	6.220,2 m²	805	-13	792	-82.800
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		5.527	-91	5.436	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 21%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 18%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 35%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 26

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på -1,65%.

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, 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 fælles el 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 renholdelse. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større ydelser vedrørende realkreditlån til bygningsrenovering i takt med faldende støtte.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. almindelig vedligeholdelse og ydelser vedrørende realkreditlån til forbedringsarbejder.

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. 292.800 fra opsamlet resultat. Beløbet er højt og påvirker budgettet i stor grad. Det skyldes, at der var stort overskud i sidste års regnskab pga. endelig støttefastsættelse af byggesagen.

Budgettet viser faldende indtægter på almene familieboliger, hvilket skyldes varslet lejenedsættelse pr. 1. december 2022 pga. helhedsplanen, samt stigende indtægter i ekstraordinære indtægter vedrørende aftrapning af driftstøtten i forbindelse med helhedsplanen.

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.

Drift af fællesvaskeri:

Inflationsstigningen slår også igennem på udgifter til vaskeriet. Ud over indeks-stigning fra TotalCare, er vaskeriet særligt belastet af ekstra store stigninger på forbrugsafgifter - specielt på el. Der er derfor i dette budget indregnet en regulering af vaskeri-priserne på +15%. Udgifter og indtægter er budgetteret som andel på 47% (svarende til forbrugsandel) ift. vaskeriets totale udgifter og indtægter.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et overskud på kr. 682.667,31.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 976.438,88.

Overskuddet skyldes hovedsagelig efterregulering fra byggesagen i forbindelse med den endelige støttefastsættelse. Det vil afdelingen få glæde af i de kommende budgetår.

Kr. 97.900 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. 83.200 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

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra budget 22/23 (Kr.)	Budget 2022/2023 (Kr.)	Resultat 2021/2022 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	5.007.400	-308.900	5.316.300	5.546.484
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	149.200	800	148.400	149.172
202	● Renter	94.000	94.000	0	80.837
	● Overført fra opsamlet resultat	292.800	194.900	97.900	83.200
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	1.172.000	346.800	825.200	1.388.152
INDTÆGTER I ALT		6.737.600	349.800	6.387.800	7.247.844
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.412.700		1.412.700	1.412.703
106	● Ejendomsskatter	349.000		349.000	349.020
107	● Vandafgift, måleraflysning	8.500	500	8.000	7.895
109	● Renovation	226.000	9.800	216.200	198.513
110	● Forsikring	64.300	7.400	56.900	55.880
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	58.000	11.600	46.400	51.560
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	289.800	15.100	274.700	273.890
	● 2. Dispositionsfond	52.300	52.300	0	0
114	● Renholdelse	416.600	4.300	412.300	373.438
115	● Almindelig vedligeholdelse	170.000	-15.000	185.000	157.185
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.028.631	417.281	611.350	760.961
	- dækkes af henlæggelser	-1.028.631	-417.281	-611.350	-760.961
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	6.436
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-6.436
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	51.700	49.900	1.800	1.027
119	● Diverse udgifter	28.300	1.400	26.900	24.087
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.152.000	84.500	1.067.500	1.219.300
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	15.000		15.000	15.000
124	● Andre henlæggelser	0		0	498.387
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	2.360.600	45.200	2.315.400	1.923.759
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	2.117
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-2.117
130	● Tab ved fraflytning	0		0	2.106
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-2.106
131	● Renter	0		0	3.448
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	86
UDGIFTER I ALT		6.654.800	267.000	6.387.800	6.565.177
Lejenedsættelse for budgetåret 2023/2024		-82.800	Resultat 2021/2022:		682.667

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:

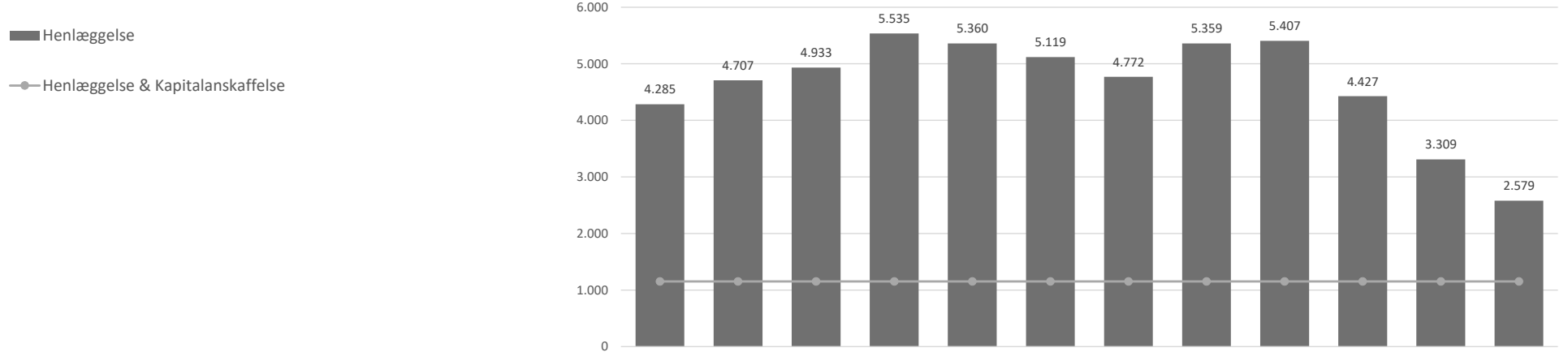
401 - Henl. vedligeholdelse	3.705.419
402 - Henl. istandsæt. frafl.	295.487
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	123.868
407 - Opsamlet resultat	976.439

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	26

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	4.162	4.285	4.707	4.933	5.535	5.360	5.119	4.772	5.359	5.407	3.746	3.309
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152	1.152
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.029	730	926	551	1.327	1.393	1.499	564	1.104	2.132	1.589	1.883
Henlæggelser - ultimo	4.285	4.707	4.933	5.535	5.360	5.119	4.772	5.359	5.407	4.427	3.309	2.579

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	26								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
m.mu.mas	Rep/nyt - redskaber, maskiner m.m.	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	211
	Andel ny græsklipper STIGA	36	0	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	216
	Andel ny traktor (3 stk EGHOLM 2200)	0	106	0	0	0	106	0	0	0	106	0	106	847
b.bt.van.mål	Udskiftning af analog varmestyring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125
	Udskiftning af vand- og varmemålere samt digitalisering	0	0	0	0	0	0	0	0	372	0	0	0	745
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	467
	Udskiftning/renovering af rørføring for varme i terrændæk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	525	0	525	1.576
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	38	0	0	0	0	38	0	38	0	230
	Udskiftning/renovering af stigerør fra kælder og op i lejemål.	0	145	0	0	0	145	0	0	0	145	0	145	1.160
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og på facaden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	141
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	443
	Maling af overdækninger på havesiden og træværk i afdelingen	0	0	0	0	0	0	243	0	0	0	0	0	974
	Smøring og justering af vinduer	0	50	0	0	50	0	0	50	0	0	50	0	498
b.bi.møb	Møbler. Andel rep/nyt udstyr i fællesrum	0	0	37	0	0	0	0	37	0	0	0	0	220
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	320	0	0	0	0	0	639
t.tt.afl.led	Udskiftning eller rellining udvendig kloak fra krybekælder og udskiftning af brønde	0	0	0	0	263	0	0	0	0	0	263	0	788
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	229	0	0	0	0	0	229	0	0	0	0	0	1.143
	Reparation af legepladsudstyr	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	441
b.bt.afl.sam	Udskiftning/ rep. af grundvandspumper	22	0	0	22	0	0	22	0	0	22	0	0	222
t.tk.bel	Nyt asfalt på "digevejen" ved volden.(Fordeling med afd. 26 og Fladen Grund?)	0	0	0	0	0	0	0	0	210	0	210	0	420
	Belægninger på havesiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	379	0	379
	Eftersyn og opretning af stibelægninger	0	0	0	0	0	32	0	0	0	32	0	32	227
	Udskiftning belægning på p-pladser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.261
	Udskiftning af stibelægning foran blokkene m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	460	0	0	460
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	55	0	0	55	0	0	55	0	0	55	546
	Etablering af beplantning i gavle	61	0	0	61	0	0	61	0	0	61	0	0	609
b.bk.tad	Udskiftning af tagpap på skure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	363
	Rep./nyt tagbelægning på overdækkede terrasser	0	0	0	0	0	0	0	49	0	0	0	0	292
	Eftergåelse af tagbelægning/tagsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	127	0	508
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammeførelse, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	115
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	52
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	694
t.tt.afl.sam	Relining hovedledning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.051
	Rep/udskiftning kloak - rellining (krybekælder)	0	0	0	0	93	0	0	0	0	0	93	0	467
	Rep./udskiftning af brønde	0	0	210	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210
t.tt.elf.sam	Udskiftning af mastetoppe på parklamper.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210
	Udskiftning af lamper på gavle	68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	136
b.bk.væg	Maling af trappegelændere i opgange. 27 stk opgange	0	0	0	0	0	53	0	0	0	0	0	53	264
	Rep./udskiftning facadeplader på havesiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.051
	Afslibning af trappetrin i 27 stk fælles opgange (Ytzen i 2009 kr. 91.250)	0	0	0	0	0	126	0	0	0	0	0	126	632
	Rep. murværk	0	0	0	0	0	411	0	0	0	0	0	411	1.644
b.bt.van.sam	Andel udskiftning rør i krybekælder - helhedsplan	184	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	184
	Udskiftning af toiletter	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	525
	Udskiftning af blandingsbatterier	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	825
	Vedligeholdelse vandinstallation	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	685
b.bk.gul	Udskiftning af parket gulve	0	0	144	0	0	0	144	0	0	0	0	0	1.011
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	4.145
b.bi.ska	Udskiftning af vaskeskabe i bad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	273
t.tk.heg	Rep. plankeværk ved boligerne	0	0	51	0	0	0	51	0	0	0	0	0	357
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	2.042
	Udskiftning af komfur	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	2.227
b.bk.dør	Udskiftning døre til skure	0	0	0	0	492	0	0	0	0	0	0	0	492
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	351	0	0	702
Total		1.029	730	926	551	1.327	1.393	1.499	564	1.104	2.132	1.589	1.883	36.143