

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

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 2024: 1,99%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-65.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	28.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	25.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	16.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	93.000

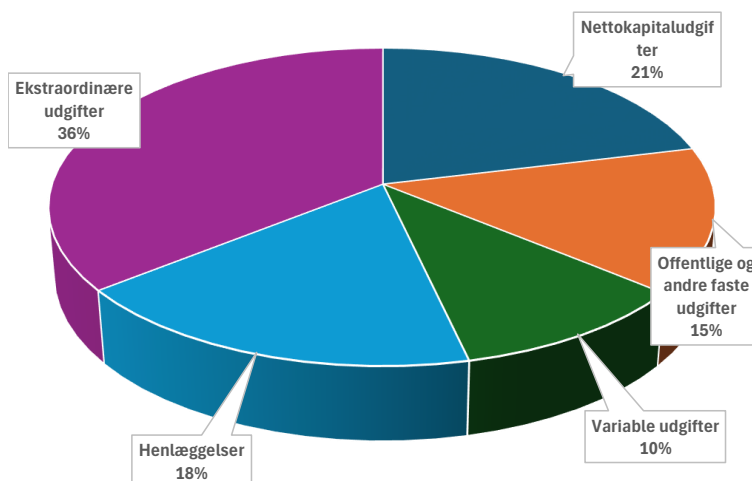
Samlet huslejeregulering 98.000

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 6.220,2 m ²	792	16	808	98.000
Boliglejemål i alt 6.220,2 m²	792	16	808	98.000

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.436	108	5.544

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 21%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 15%**
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 - 36%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 26

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 1,99%.

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. 83.300
Nye midlertidige ejendomsvurderinger ligger til grund for ejendomsskatten i 2024, og indtil de endelige vurderinger udsendes inden for de kommende år.
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 7.500
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 Fælles el - kr. 10.200
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 nettariffrerne.
- 112.1 Administrationsbidrag - kr. 13.700
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. 19.200
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 40.300
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. 127 Ydelser vedr. bygningrenoveringslån - kr. 15.000
Låneydelserne stiger i forhold til sidste års budget på baggrund af faldende støtte.

Indtægter

- Kt. 204.4 Løbende tilskud fra dispositionsfonden - kr. 56.000
Tilskuddet aftrappes årligt med kr. 9 pr. kvm, hvor man i afdelingen har fået godkendelse for at udskyde aftrapningen ved hjælp af reguleringsmidlerne kt. 206.
- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 245.700 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 2022/2023 endte med et overskud på kr. 73.295,56.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 951.834,44. Kr. 292.800 er indregnet som indtægt i budgettet for 2023/2024, og resten 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. 97.900 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 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	4.924.800	200	4.924.600	5.058.870
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	149.200		149.200	150.960
202	● Renter	67.700	-26.300	94.000	295.107
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	20.900	-1.300	22.200	18.140
	● Overført fra opsamlet resultat	245.700	-47.100	292.800	97.900
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	1.153.500	-18.500	1.172.000	1.172.000
INDTÆGTER I ALT		6.561.800	-93.000	6.654.800	6.792.976
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.412.700		1.412.700	1.412.703
106	● Ejendomsskatter	265.700	-83.300	349.000	349.020
107	● Vandafgift, måler aflæsning	8.600	100	8.500	8.075
109	● Renovation	229.400	3.400	226.000	214.843
110	● Forsikring	71.800	7.500	64.300	62.476
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	50.700	-7.300	58.000	42.780
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	303.500	13.700	289.800	274.670
	● 2. Dispositionsfond	52.600	300	52.300	0
114	● Renholdelse	436.200	19.600	416.600	410.253
115	● Almindelig vedligeholdelse	185.000	15.000	170.000	237.614
116	● Planlagt vedligeholdelse	771.705	-256.926	1.028.631	305.242
	- dækkes af henlæggelser	-771.705	256.926	-1.028.631	-305.242
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	15.847
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-15.847
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	46.600	-5.100	51.700	39.374
119	● Diverse udgifter	27.700	-600	28.300	20.293
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.192.300	40.300	1.152.000	1.067.500
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0	-15.000	15.000	15.000
124	● Andre henlæggelser	0		0	29.008
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	2.377.000	16.400	2.360.600	2.369.662
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	6.772
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-6.772
130	● Tab ved fraflytning	0		0	90.860
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-27.846
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-63.014
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	166.411
UDGIFTER I ALT		6.659.800	5.000	6.654.800	6.719.680
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		98.000			73.296
				Resultat 2022/2023:	

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:

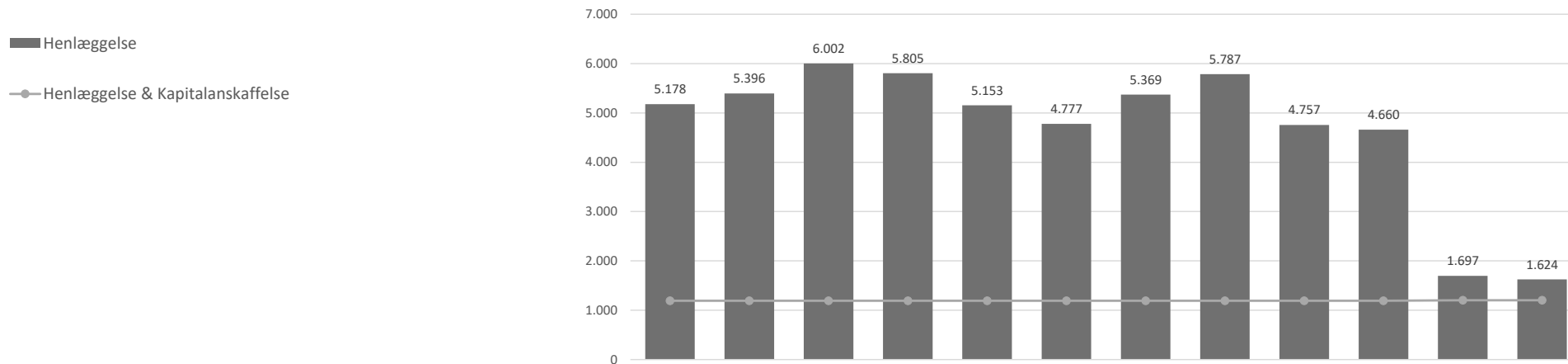
401 - Henl. vedligeholdelse	4.634.088
402 - Henl. istandsæt. frafl.	294.641
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	96.022
407 - Opsamlet resultat	951.834

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	26

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	4.757	5.178	5.396	6.002	5.805	5.153	4.777	5.369	5.787	4.757	2.845	1.697
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.192	1.192	1.192	1.192	1.192	1.192	1.192	1.192	1.192	1.192	1.202	1.202
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	772	975	586	1.389	1.844	1.568	600	774	2.223	1.289	2.350	1.275
Henlæggelser - ultimo	5.178	5.396	6.002	5.805	5.153	4.777	5.369	5.787	4.757	4.660	1.697	1.624

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab			10	Afdeling			26				
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bt.van.sam	Vedligeholdelse vandinstallation	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	709
	Udskiftning af toiletter	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	543
	Udskiftning af blandingsbatterier	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	854
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	54
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	36
t.tb.græ	Efterplantning	0	57	0	0	57	0	0	57	0	0	57	0	566
	Etablering af beplantning i gavle	0	0	63	0	0	63	0	0	63	0	0	63	630
t.tk.bel	Udskiftning belægning på p-pladser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.305
	Udskiftning af stibelægning foran blokkene m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	476	0	0	0	476
	Belægninger på havesiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	392
	Nyt asfalt på "digevejen" ved volden.(Fordeling med afd. 26 og Fladen Grund?)	0	0	0	0	0	0	0	217	0	0	0	0	435
	Eftersyn og opretning af stibelægninger	0	0	0	0	34	0	0	0	34	0	34	0	235
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	52	0	0	52	0	0	52	0	0	52	0	0	515
	Maling af overdækninger på havesiden og træværk i afdelingen	0	0	0	0	0	252	0	0	0	0	0	252	1.260
	Tidligere glasforsikring	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	459
b.bt.var.sam	Udskiftning/renovering af stigerør fra kælder og op i lejemål.	150	0	0	0	150	0	0	150	0	150	0	150	1.201
	Udskiftning/renovering af rørføring for varme i terrændæk	0	0	0	0	0	0	0	0	544	0	544	0	1.631
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	40	0	0	0	0	40	0	0	0	0	238
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	484
b.bk.tad	Eftergåelse af tagbelægning/tagsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	131	0	0	526
	Rep./nyt tagbelægning på overdækkede terrasser	0	0	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	302
	Udskiftning af tagpap på skure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	375
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	718
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	0	0	0	0	0	237	0	0	0	0	0	237	1.183
	Reparation af legepladsudstyr	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	457
m.mu.mas	Rep/nyt - redskaber, maskiner m.m.	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	218
	Andel ny traktor (3 stk EGHOLM 2200)	110	0	0	0	110	0	0	0	110	0	110	0	877
	Andel ny græsklipper STIGA	0	0	0	0	37	0	0	0	0	37	0	37	224
b.bk.gul	Udskiftning af parket gulve	0	149	0	0	0	149	0	0	0	149	0	149	1.196
t.tk.væg	Behandling af plankeværker og skure på indgangssiden	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	466
b.bk.væg	Udskiftning af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125	0	0	250
	Maling af trappegelændere i opgange. 27 stk opgange	0	0	0	0	55	0	0	0	0	55	0	0	273
	Afslibning af trappetrin i 27 stk fælles opgange (Ytzen i 2009 kr. 91.250)	0	0	0	0	131	0	0	0	0	131	0	0	654
	Rep./udskiftning facadeplader på havesiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.087
	Rep. murværk	0	0	0	0	425	0	0	0	0	425	0	0	1.702
	Udskiftning af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	185	0	0	370
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	4.290
b.bk.dør	Udskiftning døre til skure	0	0	0	509	0	0	0	0	0	0	0	0	509
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere samt digitalisering	0	0	0	0	385	0	0	0	0	0	385	0	1.156
	Udskiftning af analog varmestyring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	129
t.tt.elf.sam	Udskiftning af lamper på gavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70
	Udskiftning af mastetoppe på parklamper.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	217
t.tt.afl.sam	Rep/udskiftning kloak - relining (krybekældre)	0	0	0	97	0	0	0	0	0	97	0	0	483
	Rep./udskiftning af brønde	0	217	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	217
	Udskiftning/ rep. af grundvandspumper	0	0	23	0	0	23	0	0	23	0	0	23	230
	Relining hovedledning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.087
b.bi.møb	Møbler. Andel rep./nyt udstyr i fællesrum	0	38	0	0	0	0	38	0	0	0	0	0	227
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	2.113
	Udskiftning af komfur	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	2.305
b.bi.ska	Udskiftning af vaskeskabe i bad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	283
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	363	0	0	0	727
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og på facaden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	146
t.tt.afl.pum	Årlig eftersyn af pumper	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	109
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	331	0	0	0	0	0	0	662
t.tk.heg	Rep. plankeværk ved boligerne	0	53	0	0	0	53	0	0	0	53	0	53	422
t.tt.afl.led	Udskiftning eller relining udvendig kloak fra krybekælder og udskiftning af brønde	0	0	0	272	0	0	0	0	0	0	0	0	816
Total		772	975	586	1.389	1.844	1.568	600	774	2.223	1.289	2.350	1.275	39.098