

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 29

Fyrparken 98-162, 164-290, 340-500

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	185 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	14.249,9 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	28 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	190,6 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 3,22%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	190.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	59.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	102.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	8.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-28.700

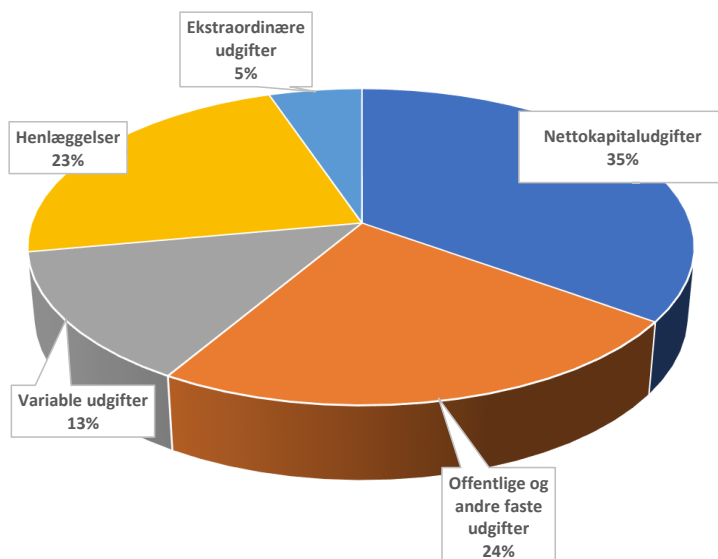
Samlet huslejeregulering 332.400

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	14.249,9 m ²	725	23	748	332.400
Boliglejemål i alt	14.249,9 m²	725	23	748	332.400

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.037	162	5.199

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 35%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 23%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 23%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 5%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 29

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 3,22%.

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 forbrugsafgifter (varme og el til bl.a. vaskeri og festsal) 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. lejermålsenhed på kt. 112.2.

Derudover viser budgettet stigende udgifter til almindelig vedligeholdelse.

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

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. 43.700 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.

Drift af fællesvaskeri:

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 vaskeri-priserne på +15%. Udgifter og indtægter er budgetteret som andel på 53% (svarende til forbrugsandel) ift. vaskeriets totale udgifter og indtægter.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et underskud på kr. -13.803,82.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 203.625,02.

Kr. 72.500 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. 130.500 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	10.415.700	-500	10.416.200	10.194.552
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	442.800	8.600	434.200	432.876
202	● Renter	65.900	65.900	0	99.027
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	41.000	-16.500	57.500	57.066
	● Overført fra opsamlet resultat	43.700	-28.800	72.500	130.500
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	3.309
INDTÆGTER I ALT		11.009.100	28.700	10.980.400	10.917.330
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	3.960.500		3.960.500	3.960.500
106	● Ejendomsskatter	1.042.400		1.042.400	1.042.517
107	● Vandafgift, måleraflæsning	15.500	1.000	14.500	14.310
109	● Renovation	543.200	21.200	522.000	484.029
110	● Forsikring	150.500	17.500	133.000	130.723
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	119.100	-13.900	133.000	105.362
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	679.300	37.000	642.300	640.403
	● 2. Dispositionsfond	127.900	127.900	0	0
114	● Renholdelse	957.900	10.700	947.200	859.858
115	● Almindelig vedligeholdelse	415.000	30.000	385.000	484.168
116	● Planlagt vedligeholdelse	2.884.438	1.495.405	1.389.033	970.688
	- dækkes af henlæggelser	-2.884.438	-1.495.405	-1.389.033	-970.688
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	28.752
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-28.752
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	100.500	14.000	86.500	129.684
119	● Diverse udgifter	64.500	4.900	59.600	45.406
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	2.575.600	117.600	2.458.000	2.386.500
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0	-15.000	15.000	50.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	589.600	8.200	581.400	594.597
130	● Tab ved fraflytning	0		0	14.140
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-14.140
131	● Renter	0		0	3.076
UDGIFTER I ALT		11.341.500	361.100	10.980.400	10.931.134
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		332.400			Resultat 2021/2022: -13.804

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:

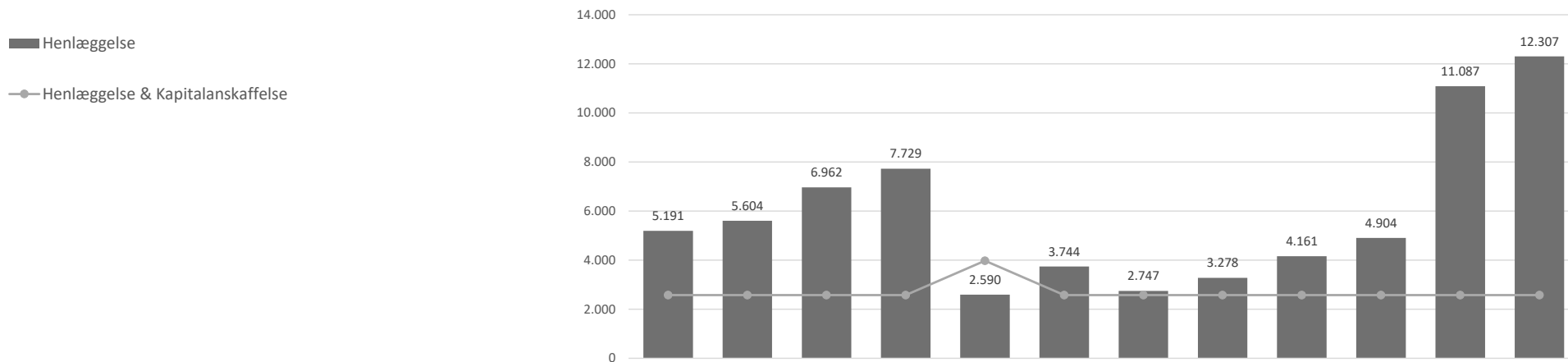
401 - Henl. vedligeholdelse	4.431.129
402 - Henl. istandsæt. frafl.	315.392
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	256.062
407 - Opsamlet resultat	203.625

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	29

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	5.500	5.191	5.604	6.962	7.729	2.590	3.744	2.747	3.278	4.161	9.800	11.087
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	2.576	2.576	2.576	2.576	2.576	2.576	2.576	2.576	2.576	2.576	2.576	2.576
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	1.400	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	2.884	2.163	1.217	1.809	9.114	1.422	3.572	2.045	1.692	1.833	1.288	1.355
Henlæggelser - ultimo	5.191	5.604	6.962	7.729	2.590	3.744	2.747	3.278	4.161	4.904	11.087	12.307

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023		Selskab		10		Afdeling		29				
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.væg	Beklædninger på skure	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	5.772
	Rep af fuger i gavle	0	39	0	39	0	39	0	39	0	39	0	39	581
	Rep. af eternitfacader i gavle 22 stk ialt (pris 1 stk 2008 kr. 10.145,-)	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	1.005
	Rep. murværk/gavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.319
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	79	0	0	79	0	0	79	0	0	79	793
	Omlægning af stibelægninger	339	0	0	0	0	0	339	0	0	0	0	0	1.693
	Nyt asfalt på "dige vejen" ved volden.	0	0	0	0	0	0	0	0	210	0	210	0	420
b.bt.aut.sam	Udskiftning af låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	521
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere samt digitalisering	0	0	0	0	0	0	891	0	0	0	0	0	1.782
t.tb.bus	Rydning af støjvold	0	64	0	0	0	0	0	64	0	0	0	0	321
t.tb.græ	Omlægning af grønne områder	0	0	210	0	0	0	210	0	0	0	0	0	1.470
t.ti.tav	Udskiftning af div. skilte i området	0	0	0	87	0	0	87	0	0	0	0	0	606
	Udskiftning af postkasser	0	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	1.380
b.bk.dør	Adgangskontrol ved festsal	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
	Døre til teknikrum skiftes	0	0	0	0	33	0	0	0	0	0	0	0	33
	Nyt indgangsparti ved festsalen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48
b.bk.tad	Tagsten skiftes i afsnit 2 og 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.398
	Tagpap på garager skiftes (28 stk.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	356
	Eftergåelse af tagsten	0	0	0	0	2.199	0	0	0	0	0	0	0	2.199
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	4.374
	Maling af garager i afsnit 1	64	0	0	0	0	0	64	0	0	0	0	0	321
	Maling af garager i afsnit 2 og 3	0	64	0	0	0	0	64	0	0	0	0	0	321
b.bt.bly.sam	Lamper på skure og udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	326
b.bi.møb	Rep/nyt udstyr i fællesrum	67	0	0	0	0	67	0	0	0	0	0	0	400
t.ti.leg	Nyt legepladsudstyr	325	0	0	0	0	0	0	325	0	0	0	0	1.299
	Reparation af legepladsudstyr	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	504
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	1.424
	Rensning af ventilationsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	549
	Udskiftning af varmpumper	557	0	0	557	0	0	557	0	0	557	0	0	5.568
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	0	35	0	35	0	35	0	35	0	35	0	35	525
	Udskiftning af toiletter	0	70	0	70	0	70	0	70	0	70	0	70	1.050
b.bk.vin	Rep. ovenlys i badeværelser	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	204
	Maling af 2. og 3. afsnit	0	758	0	0	0	0	0	758	0	0	0	0	3.791
	Udskiftning af glas	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1.058
	Maling af 1. afsnitHusk maling af hegn ved værksted og materialegård	519	0	0	0	0	0	519	0	0	0	0	0	2.595
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	127
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	282
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	3.676
	Udskiftning af komfur	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	3.674
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	94	0	0	0	94	0	94	0	94	563
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	1.383
	I forbindelse med fjernvarmebrud i terræn	0	0	0	0	236	0	0	0	0	0	0	0	236
m.mu.mas	Andel ny græsklipper (Stiga)	56	0	0	0	56	0	0	56	0	56	0	56	448
	Andel ny traktor. 3 stk "Egholm 2200"	0	204	0	0	0	204	0	0	204	0	204	0	1.633
	Rep/nyt - redskaber, maskiner m.m.	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	322
b.bk.gul	Udskiftning af kokosmætter	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	241
b.bi.bad	Badeværelses projekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.633
	Rep. gummifuger	64	0	0	0	0	0	64	0	0	0	0	0	321
b.bt.var.rør	Rensning af filter	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	2.375
t.tt.var.sam	Fjernvarme i terræn	0	0	0	0	5.662	0	0	0	0	0	0	0	5.662
Total		2.884	2.163	1.217	1.809	9.114	1.422	3.572	2.045	1.692	1.833	1.288	1.355	82.596