

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 29

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

Oplysninger om afdelingen:

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

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 3,86%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-44.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	63.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	436.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-42.800

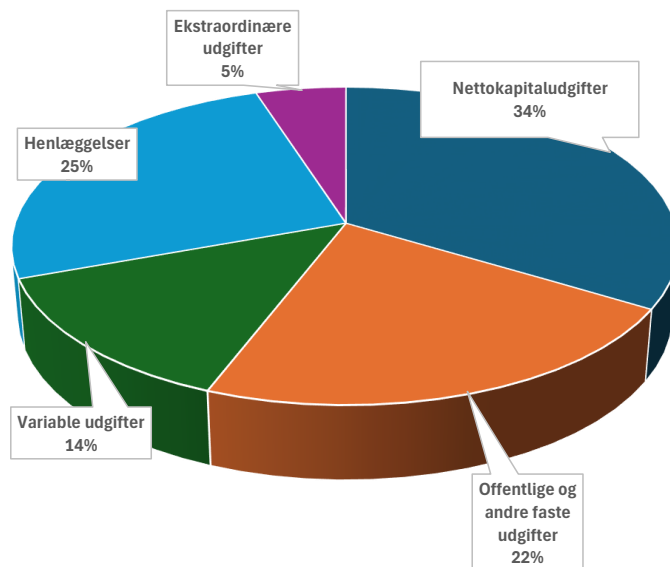
Samlet huslejeregulering 411.400

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	747	776	411.400
Boliglejermål i alt	14.249,9 m²	747	776	411.400

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.191	200	5.391

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 33%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
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 - 5%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 29

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 3,86%.

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. 88.500
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. 17.400
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. 19.700
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 - 33.500
Bl.a. stigende IT-udgifter inkl. afskrivning, stigende intern forrentning af administrationsejendommen og faldende byggesagshonorarer giver en stigning i administrationsbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer - 44.300
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse - 35.000
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrug.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 436.000
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.

Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 59.600 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. 47.803,46.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 178.928,48.

Kr. 43.700 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. 72.500 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 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	10.747.800	-300	10.748.100	10.415.700
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	442.800		442.800	441.010
202	● Renter	91.100	25.200	65.900	252.328
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	43.000	2.000	41.000	41.956
	● Overført fra opsamlet resultat	59.600	15.900	43.700	72.500
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	1.259
INDTÆGTER I ALT		11.384.300	42.800	11.341.500	11.224.752
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	3.960.500		3.960.500	3.960.500
106	● Ejendomsskatter	953.900	-88.500	1.042.400	1.042.517
107	● Vandafgift, måler aflæsning	15.900	400	15.500	15.025
109	● Renovation	552.000	8.800	543.200	521.433
110	● Forsikring	167.900	17.400	150.500	146.111
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	102.000	-17.100	119.100	85.037
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	712.800	33.500	679.300	642.309
	● 2. Dispositionsfond	128.500	600	127.900	0
114	● Renholdelse	1.003.800	45.900	957.900	944.360
115	● Almindelig vedligeholdelse	450.000	35.000	415.000	499.953
116	● Planlagt vedligeholdelse	2.275.263	-609.175	2.884.438	907.027
	- dækkes af henlæggelser	-2.275.263	609.175	-2.884.438	-907.027
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	32.414
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-32.414
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	83.400	-17.100	100.500	70.887
119	● Diverse udgifter	64.000	-500	64.500	54.594
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	3.011.600	436.000	2.575.600	2.458.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0		0	15.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	589.400	-200	589.600	602.405
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	4.684
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-4.684
130	● Tab ved fraflytning	0		0	43.015
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-43.015
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	118.819
UDGIFTER I ALT		11.795.700	454.200	11.341.500	11.176.949
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		411.400	Resultat 2022/2023:		47.803

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:

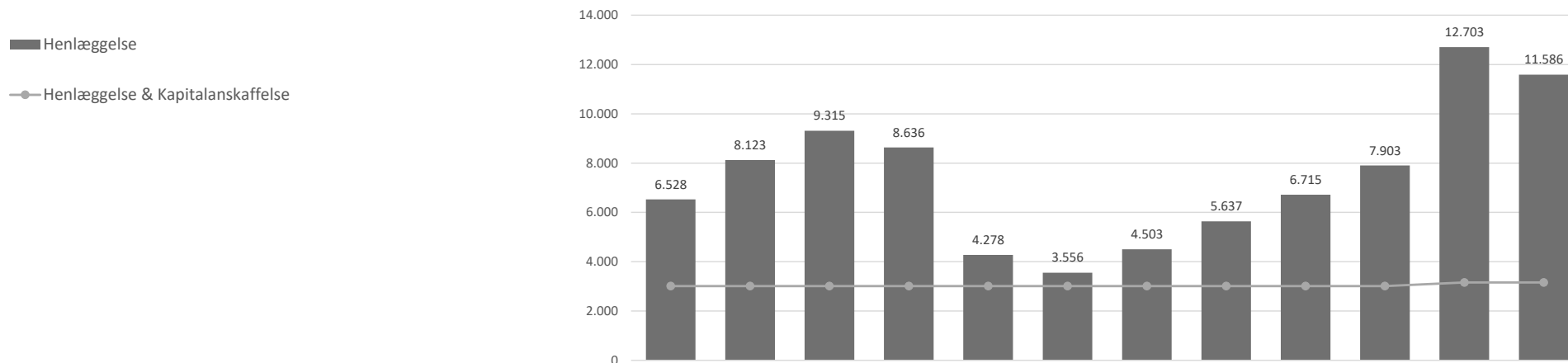
401 - Henl. vedligeholdelse	6.100.920
402 - Henl. istandsæt. frafl.	297.978
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	213.046
407 - Opsamlet resultat	178.928

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2024
 Selskab 10
 Afdeling 29

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	5.792	6.528	8.123	9.315	8.636	4.278	3.556	4.503	5.637	6.715	10.984	12.703
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	3.012	3.012	3.012	3.012	3.012	3.012	3.012	3.012	3.012	3.012	3.159	3.159
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	2.275	1.417	1.820	3.691	7.369	3.734	2.064	1.878	1.934	1.823	1.440	4.276
Henlæggelser - ultimo	6.528	8.123	9.315	8.636	4.278	3.556	4.503	5.637	6.715	7.903	12.703	11.586

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	29								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	3.803
	Udskiftning af køleskabe	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	3.805
b.bt.ven.sam	Udskiftning af varmpumper	0	0	576	0	0	576	0	0	576	0	0	576	5.763
	Udskiftning af emhætter	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	1.473
	Rensning af ventilations rør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	569
b.bk.væg	Rep af fuger i gavle	40	0	40	0	40	0	40	0	40	0	40	0	601
	Rep. af eternitfacader i gavle 22 stk ialt (pris 1 stk 2008 kr. 10.145,-)	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1.040
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250
	Reparation og gennemgang af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	350
	Beklædninger på skure	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	5.974
	Rep. murværk/gavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.366
b.bt.var.sam	I forbindelse med fjernvarmebrud i terræn	0	0	0	236	0	0	0	0	0	0	0	0	236
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	1.431
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	97	0	0	0	0	97	0	0	0	0	582
t.tk.bel	Omlægning af stibelægninger	0	0	0	0	0	350	0	0	0	0	0	350	1.752
	Opretning af stibelægninger	0	82	0	0	82	0	0	82	0	0	82	0	820
	Nyt asfalt på "dige vejen" ved volden.	0	0	0	0	0	0	0	217	0	0	0	0	435
t.tt.var.sam	Fjernvarme i terræn	0	0	0	0	5.860	0	0	0	0	0	0	0	5.860
m.mu.mas	Andel ny traktor. 3 stk "Egholm 2200"	211	0	0	0	211	0	0	0	211	0	211	0	1.690
	Rep/nyt - redskaber, maskiner m.m.	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	333
	Andel ny græsklipper (Stiga)	0	0	0	58	0	0	0	58	0	0	0	0	406
b.bk.tad	Reparation og gennemgang af tage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300
	Tagpap på garager skiftes (28 stk.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	368
	Udskiftning af tagsten	0	0	0	2.276	0	0	0	0	0	0	0	0	2.276
	Tagsten skiftes i afsnit 2 og 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.552
t.ti.leg	Nyt legepladsudstyr	0	0	0	0	0	0	0	336	0	0	0	0	1.008
	Reparation af legepladsudstyr	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	522
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	1.477
	Udskiftning af div. skilte i området	0	0	0	90	0	0	0	90	0	0	0	0	627
b.bk.vin	Maling af 2. og 3. afsnit	785	0	0	0	0	0	785	0	0	0	0	0	3.923
	Rep. overlys i badeværelser	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	211
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.892
	Maling af 1. afsnitHusk maling af hegn ved værksted og materialegård	0	0	0	0	0	537	0	0	0	0	0	537	2.686
	Udskiftning af glas	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	1.095
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere samt digitalisering	0	0	0	0	0	922	0	0	0	0	0	922	2.767
t.tb.græ	Omlægning af grønne områder	0	217	0	0	0	217	0	0	0	217	0	217	1.738
b.bt.var.rør	Rensning af filter	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	2.458
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.854
	Døre til teknikrum skiftes	0	0	0	34	0	0	0	0	0	0	0	0	34
b.bi.bad	Rep. gummfuger ved vinduer og døre	0	0	0	0	0	66	0	0	0	0	0	0	133
	Badeværelses projekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.076
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter	72	0	72	0	72	0	72	0	72	0	72	0	1.086
	Udskiftning af blandingsbatterier	36	0	36	0	36	0	36	0	36	0	36	0	543
b.bk.ovf	Maling af garager i afsnit 1	0	0	0	0	0	67	0	0	0	0	0	67	333
	Afdelings andel af flytteudgifter	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	4.527
	Maling af garager i afsnit 2 og 3	67	0	0	0	0	0	67	0	0	0	0	0	333
t.ti.bor	Nye bord/bænke i området	0	120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	240
b.bt.bly.sam	Lamper på skure og udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	338
b.bt.van.for	Udskiftning af varmeveksler	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	1.170
b.bk.gul	Udskiftning af kokosmætter	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	250
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	88
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	131
t.tb.bus	Rydning af støjvold	66	0	0	0	0	0	66	0	0	0	0	0	332
b.bt.aut.sam	Udskiftning af låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	540	0	540	1.079
b.bi.møb	Rep/nyt udstyr i fællesrum	0	0	0	0	69	0	0	0	0	69	0	69	414
t.tt.afl.pum	Årlig eftersyn af pumper	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	140
Total		2.275	1.417	1.820	3.691	7.369	3.734	2.064	1.878	1.934	1.823	1.440	4.276	101.542