

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

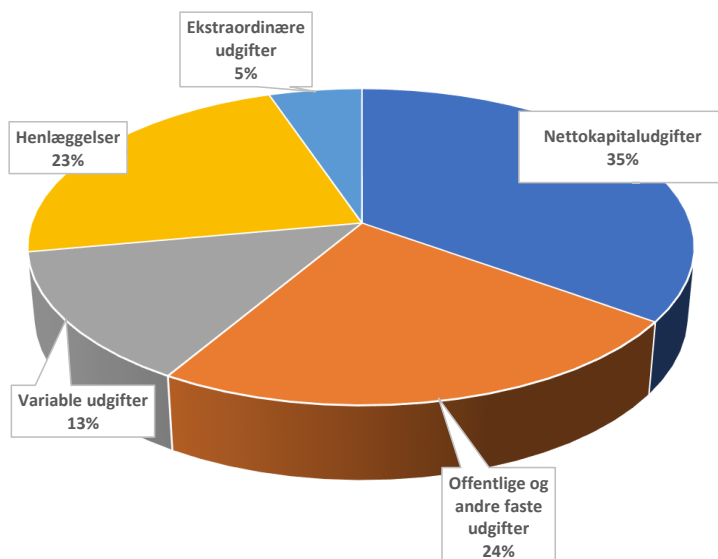
Samlet huslejeregulering 332.400

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. lejemålsenhed 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

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	3.960.500			3.960.500	3.960.499,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	3.960.500			3.960.500	3.960.499,52
106	Ejendomsskatter	1.042.400			1.042.400	1.042.517,03
107	Målerpasning - vand	15.500	1.000	6,9%	14.500	14.310,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	542.200	21.100	4,0%	521.100	482.680,79
	2. Containertømning	1.000	100	11,1%	900	1.348,33
110	Forsikring	150.500	17.500	13,2%	133.000	130.723,34
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	70.800	-17.000	-19,4%	87.800	60.688,33
	3. Målerpasning m.v.	48.300	3.100	6,9%	45.200	44.673,75
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemåsenhed	659.300	37.000	5,9%	622.300	620.403,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemåsenhed	127.900	127.900		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.677.900	190.700	7,7%	2.487.200	2.417.344,57
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	921.600	6.100	0,7%	915.500	803.437,80
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	2.900			2.900	2.830,37
	4. Ekstern viceværthjælp	33.400	4.600	16,0%	28.800	53.589,85
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	415.000	30.000	7,8%	385.000	484.168,23
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	2.884.438	1.495.405	107,7%	1.389.033	970.688,46
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.884.438	-1.495.405	107,7%	-1.389.033	-970.688,46
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	28.751,79
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-28.751,79
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	56.200	-17.800	-24,1%	74.000	93.251,13
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	44.300	31.800	254,4%	12.500	36.433,34
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	33.600	3.300	10,9%	30.300	29.670,45
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	10.600	1.600	17,8%	9.000	4.336,14
	4. a. Fritidsomkostninger	8.000			8.000	2.863,92
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	6.400			6.400	2.816,83
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	5.900			5.900	5.718,87
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.537.900	59.600	4,0%	1.478.300	1.519.116,93

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	2.575.600	117.600	4,8%	2.458.000	2.386.500,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0	-15.000	-100,0%	15.000	50.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	2.575.600	102.600	4,1%	2.473.000	2.436.500,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	10.751.900	352.900	3,4%	10.399.000	10.333.461,02
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	3. Vinduesudskiftning	72.800			72.800	73.046,32
	7. Individuel køkkenrenovering	242.500			242.500	242.503,16
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning individuel køkkener (303.15)	200.300	8.600	4,5%	191.700	204.624,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Ombygning festsal	74.000	-400	-0,5%	74.400	74.423,43
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	14.139,76
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-14.139,76
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	3.075,73
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	589.600	8.200	1,4%	581.400	597.672,64
139	UDGIFTER I ALT	11.341.500	361.100	3,3%	10.980.400	10.931.133,66
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	11.341.500	361.100	3,3%	10.980.400	10.931.133,66

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	10.331.700	-500	0,0%	10.332.200	10.110.552,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	442.800	8.600	2,0%	434.200	432.876,00
	7. Garager	84.000			84.000	84.000,00
202	Renter	65.900	65.900		0	99.026,75
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	25.000	-20.000	-44,4%	45.000	40.991,29
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	16.000	3.500	28,0%	12.500	16.075,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	43.700	-28.800	-39,7%	72.500	130.500,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	11.009.100	28.700	0,3%	10.980.400	10.914.021,04
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	3.308,80
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	3.308,80
209	INDTÆGTER I ALT	11.009.100	28.700	0,3%	10.980.400	10.917.329,84
210	Nødvendig merindtægt/underskud	332.400	332.400		0	13.803,82
220	NØDVENDIG INDTÆGT	11.341.500	361.100	3,3%	10.980.400	10.931.133,66

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203
--

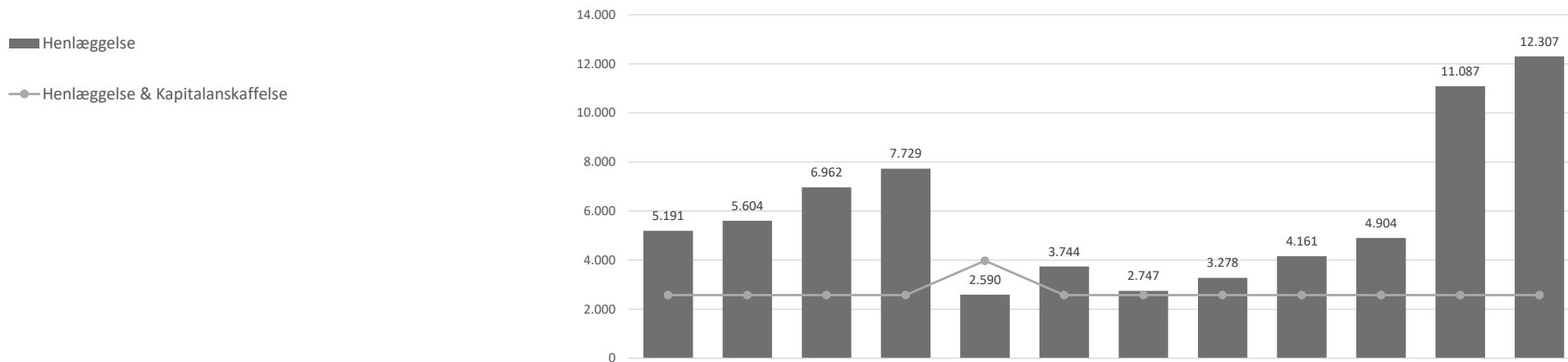
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	26.600	1.600	6,4%	25.000	41.808,23
	Rengøring	9.500	-9.500	-50,0%	19.000	18.000,00
	Total Care	20.100	-9.900	-33,0%	30.000	33.442,90
	Udgifter i alt	56.200	-17.800	-24,1%	74.000	93.251,13
203.2	Vaskeriindtægter	25.000	-20.000	-44,4%	45.000	40.991,29
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-31.200	-2.200	7,6%	-29.000	-52.259,84
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	27.900	24.400	697,1%	3.500	22.088,79
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	13.400	6.400	91,4%	7.000	12.684,00
	4. Vedligeholdelse	1.000	-1.000	-50,0%	2.000	0,00
	5. Diverse	2.000	2.000		0	1.660,55
	Udgifter i alt	44.300	31.800	254,4%	12.500	36.433,34
203.4	Lejeindtægter	16.000	3.500	28,0%	12.500	16.075,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-28.300	-28.300		0	-20.358,34

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	519	0	0	0	0	0	0	2.595
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og lt - 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