

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 9

Fyrparken 14-40

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	126 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	10.530,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	11 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	128,2 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 6,51%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

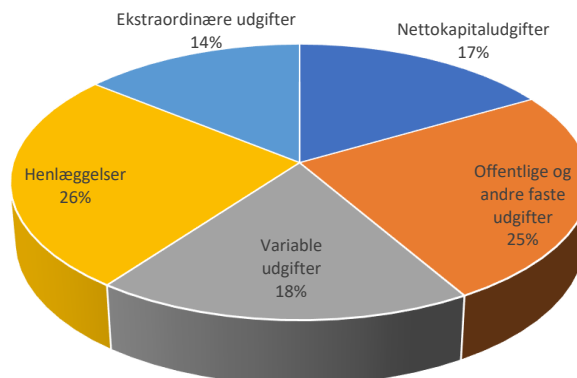
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-1.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	230.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	-22.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	31.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	89.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	53.200

Samlet huslejeregulering 381.400

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	10.530,0 m ²	556	36	592	381.400
Boliglejemål i alt	10.530,0 m²	556	36	592	381.400
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		4.395	286	4.681	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 17%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 25%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 18%**
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 - 14%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 9

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 6,51%.

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. I 2022 blev vi samtidig varslet stigning på forsikringspræmier pga. høj skadestatistik.

På forbrugsafgifter (bl.a. fælles el og varme) 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 og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. afdelingensbestyrelsens rådighedsbeløb, fritidsomkostninger samt henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning og tab ved fraflytning.

I budgettet for 2023/2024 afvikles kr. 107.100 af opsamlet underskud. Mod kr. 64.300 i indeværende budget.

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 sidste side i budgettet.

Indtægter

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.

Nyt låsesystem

Det nye låsesystem til opgangsdørene medfører større lejeindtægt, men modsvares af stigende udgifter til afskrivningen.

Drift af fællesfaciliteter

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 pris på tørretumbling på +20%.

Der er budgetteret med lavere indtægter og udgifter til drift af gæsteværelser efter ny udlejningsprocedure pr. 1. oktober 2023. Derudover er der også budgetteret med lavere indtægter og udgifter til festsalen, da den ikke længere lejes ud.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et underskud på kr. -192.883,73.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør en negativ saldo på kr. -385.717,56.

Kr. 64.300 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2022/2023. Det resterende beløb 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%.

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.)
101	Prioritetsydelse	347.600	-1.000	-0,3%	348.600	349.559,86
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	728.300			728.300	728.290,56
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.075.900	-1.000	-0,1%	1.076.900	1.077.850,42
106	Ejendomsskatter	272.200			272.200	272.183,63
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	1.500	-1.500	-50,0%	3.000	2.881,63
	Målerpasning - vand	12.200	800	7,0%	11.400	11.278,88
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	383.100	14.600	4,0%	368.500	357.751,55
	2. Containertømning	700	100	16,7%	600	906,91
110	Forsikring	139.300	16.100	13,1%	123.200	120.913,10
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	203.100	86.900	74,8%	116.200	207.506,31
	3. Målerpasning m.v.	48.700	3.100	6,8%	45.600	45.073,75
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	443.400	24.800	5,9%	418.600	417.291,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	86.000	86.000		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.610.200	230.900	16,7%	1.379.300	1.455.786,76
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	686.400	4.300	0,6%	682.100	588.186,82
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	0			0	-247,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.900			1.900	1.903,75
	4. Ekstern viceværthjælp	22.500	3.200	16,6%	19.300	37.556,84
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	330.000	40.000	13,8%	290.000	327.927,28
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.292.362	-1.988.132	-60,6%	3.280.494	2.334.087,20
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.292.362	1.988.132	-60,6%	-3.280.494	-2.334.087,20
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	61.498,48
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-61.498,48
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	33.800	5.300	18,6%	28.500	28.423,59
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	40.000	-64.000	-61,5%	104.000	87.691,88
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	8.000	-4.000	-33,3%	12.000	9.476,03
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	21.500	2.200	11,4%	19.300	18.845,82
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.000	-7.000	-77,8%	9.000	860,00
	4. a. Fritidsomkostninger	3.000	-3.000	-50,0%	6.000	2.426,85
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	4.700			4.700	2.081,50
	8. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	47.200	300	0,6%	46.900	45.758,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.201.000	-22.700	-1,9%	1.223.700	1.150.890,86

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)	1.659.600	56.600	3,5%	1.603.000	1.556.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0	-15.000	-100,0%	15.000	60.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	0	-10.000	-100,0%	10.000	45.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.659.600	31.600	1,9%	1.628.000	1.661.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	5.546.700	238.800	4,5%	5.307.900	5.345.528,04
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	3. Facaderenovering m.m.	487.400	-1.400	-0,3%	488.800	490.022,14
	5. Køkkenrenovering	164.000	-400	-0,2%	164.400	164.817,44
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Låsesystem (303.10)	48.400	48.400		0	0,00
	1. Afskrivning forbedringsarb. 8 (303.17)	13.700			13.700	13.680,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Miljøforbedring	94.000			94.000	93.230,76
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	21.337,40
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-21.337,40
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	4.187,94
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	107.100	42.800	66,6%	64.300	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	914.600	89.400	10,8%	825.200	765.938,28
139	UDGIFTER I ALT	6.461.300	328.200	5,4%	6.133.100	6.111.466,32
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	6.461.300	328.200	5,4%	6.133.100	6.111.466,32

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	5.858.500	47.900	0,8%	5.810.600	5.619.936,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	13.700			13.700	13.680,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	69.200	1.900	2,8%	67.300	67.038,00
	7. Garager	33.000			33.000	33.000,00
202	Renter	50.400	50.400		0	55.930,53
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	15.100	100	0,7%	15.000	12.564,04
	3. Andel af fællesfaciliteters drift: Gæsteværelser (iflg. spec.)	40.000	-150.000	-78,9%	190.000	105.538,36
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	0	-3.500	-100,0%	3.500	1.475,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	6.079.900	-53.200	-0,9%	6.133.100	5.909.161,93
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	9.420,66
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	9.420,66
209	INDTÆGTER I ALT	6.079.900	-53.200	-0,9%	6.133.100	5.918.582,59
210	Nødvendig merindtægt/underskud	381.400	381.400		0	192.883,73
220	NØDVENDIG INDTÆGT	6.461.300	328.200	5,4%	6.133.100	6.111.466,32

SPECIFIKATIONER					
Konto nr.	Budget 2023/2024	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2022/2023	Regnskab 2021/2022
111 Afdelingens energiforbrug:					
1. El til fællesarealer	192.700	91.900	91,2%	100.800	188.730,42
Varme til fællesarealer	10.400	-5.000	-32,5%	15.400	18.775,89
3. Målerpasning m.v.	48.700	3.100	6,8%	45.600	45.073,75
Afdelingens energiforbrug i alt	251.800	90.000	55,6%	161.800	252.580,06

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	25.200	6.700	36,2%	18.500	20.785,85
Total Care	8.600	-1.400	-14,0%	10.000	7.637,74
Udgifter i alt	33.800	5.300	18,6%	28.500	28.423,59
203.2 Vaskeriindtægter	15.100	100	0,7%	15.000	12.564,04
Over-/underskud af fællesvaskeri	-18.700	-5.200	38,5%	-13.500	-15.859,55
Drift af gæsteværelser					
118.24 Udgifter	40.000	-64.000	-61,5%	104.000	87.691,88
203.33 Lejeindtægter	40.000	-150.000	-78,9%	190.000	105.538,36
Over-/underskud af gæsteværelser	0	-86.000	-100,0%	86.000	17.846,48
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	8.000	-2.000	-20,0%	10.000	8.699,21
2. Rengøring og udlejningsomkostninger	0	-500	-100,0%	500	687,34
4. Vedligeholdelse	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
5. Diverse	0	-500	-100,0%	500	89,48
Udgifter i alt	8.000	-4.000	-33,3%	12.000	9.476,03
203.4 Lejeindtægter	0	-3.500	-100,0%	3.500	1.475,00
Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-8.000	500	-5,9%	-8.500	-8.001,03

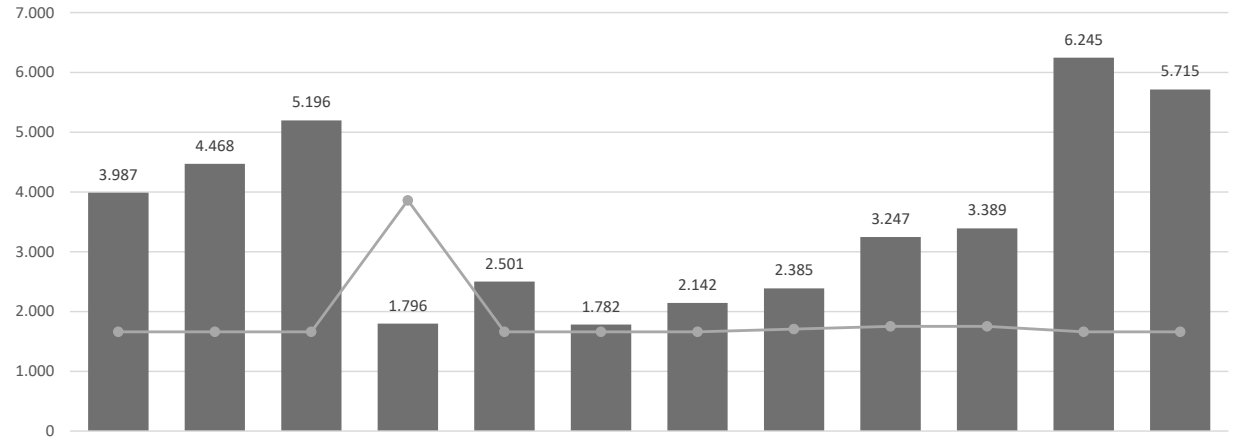
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	9

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	3.620	3.987	4.468	5.196	1.796	2.501	1.782	2.142	2.385	3.247	5.517	6.245
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660	1.706	1.753	1.753	1.660	1.660
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	2.200	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.292	1.178	932	7.260	955	2.379	1.299	1.463	891	1.611	932	2.190
Henlæggelser - ultimo	3.987	4.468	5.196	1.796	2.501	1.782	2.142	2.385	3.247	3.389	6.245	5.715

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab			10	Afdeling			9				
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	0	0	76	0	0	76	0	0	76	0	0	76	757
	Udskiftning af glas	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	887
	Udskiftning af alu inddækninger ved vinduer.	0	0	0	0	0	0	0	162	0	0	0	0	325
	Afrensning af sålbænke på indgangssiden	28	0	28	0	28	0	28	0	28	0	28	0	425
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.497
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	88	0	0	0	0	88	0	0	0	0	0	0	529
	Nyt asfalt på vej og p-pladser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	595
b.bk.væg	Dueværn	0	88	0	0	0	88	0	0	0	88	0	88	706
	Reparation af fuger i gavle	0	152	0	0	0	0	152	0	0	0	0	0	910
	Afrensning og behandling af hvide bånd og sokler på indgangsfacader	0	0	0	400	0	0	0	0	0	400	0	0	2.002
	Maling af vægge i kælder, cykel- /barnevognsrum	0	0	0	0	0	74	0	0	0	0	0	74	296
	Afrensning og behandling af bånd på altanfacader	311	0	0	0	0	0	311	0	0	0	0	0	1.553
	Udvendig isolering af gavlvæg ved nr. 20, 34 og 40	0	0	0	1.532	0	0	0	0	0	0	0	0	1.532
b.bt.van.sam	Udskiftning af væghængte toiletter og sanitet	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	1.529
	Reparation/udskiftning af vandinstallation	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.129
	Renovering af stigstreng (vand/afløb/ventilation)	0	0	0	2.654	0	0	0	0	0	0	0	0	2.654
	Udskiftning af blandingsbatterier	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	280
	Udsyring af veksler	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	442
b.bi.hvi	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	2.799
	Udskiftning af komfur	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	2.889
	Udskiftning af køleskabe	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	2.919
m.mu.mas	Reparation/nyt - småmaskiner	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	211
	Andel ny græsklipper "Stiga"	56	0	0	0	0	56	0	0	0	0	0	0	333
	Andel ny traktor 3 stk "EGHOLM 2200"	0	153	0	0	0	153	0	0	0	153	0	153	1.221
t.tb.græ	Efterplantning, græs	0	62	0	0	62	0	0	62	0	0	62	0	621
b.bk.tad	Rep /Nyt tagbelægning	0	0	0	1.442	0	0	0	0	0	0	0	0	1.442
	Nyt tagpap på garager 11 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	145
b.bi.møb	Nye stole i festsalen	0	0	0	0	0	45	0	0	0	0	0	0	136
	Istandsættelse hotelværelser(tæppe, senge, maling af vægge og lofter samt bord og stc	86	0	0	0	86	86	0	0	0	86	0	86	1.029
	Nye borde i festsalen	0	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58
b.bt.var.rør	Reparation/udskiftning af varmeinstallation	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	1.197
t.ti.sby	Udhæng og stern skiftes (muret garage)	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	59
	Maling af garager	0	0	0	0	54	0	0	0	0	0	54	0	272
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1.063
	Motorer udskiftes (på taget)	0	0	0	0	0	0	0	515	0	0	0	0	1.030
	Service ventilationsanlæg	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	330
b.bk.dør	Batteriskift i nøglebrik systemet.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	96
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	63	0	0	0	0	63	0	63	0	377
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering	0	0	0	0	0	482	0	0	0	0	0	482	1.445
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	5.673
t.ti.aff	Nye opsamlingsbeholdere til pap/papir og jern/metal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160	0	0	320
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	189
	Pc, mobil, ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	85
t.ti.leg	Reparation/udskiftning af legepladsstyr	0	0	85	0	0	0	85	0	0	0	0	0	593
b.bk.tra	Maling af vægge, trappeløb, gelænder og fordøre i opgange	0	0	0	0	0	508	0	0	0	0	0	508	2.032
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og kælder samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	318
t.tk.tra	Omlægning/udskiftning af trapper til kælder.	0	0	0	415	0	0	0	0	0	0	0	0	830
b.bt.elf.sam	Udskiftning af elmålere i lejemål samt digitalisering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	735
Total		1.292	1.178	932	7.260	955	2.379	1.299	1.463	891	1.611	932	2.190	52.493