

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 1

Toftsvej 24-46

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	75 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	5.059,7 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	20 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	79 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 3,50%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	11.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	43.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	56.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-1.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	31.300

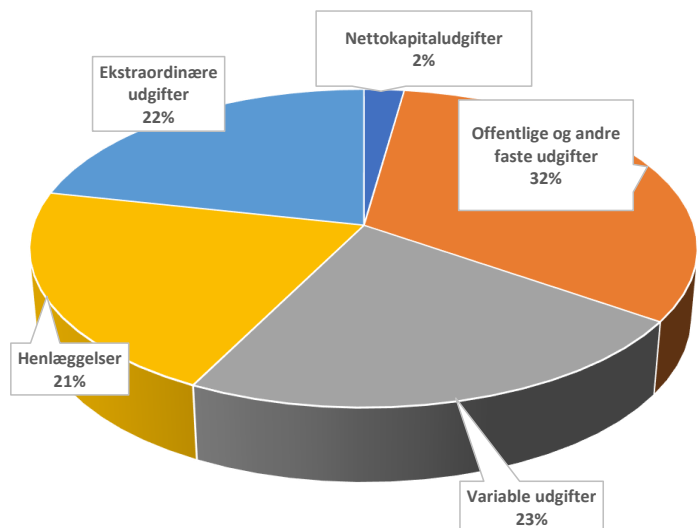
Samlet huslejeregulering 141.000

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	5.059,7 m ²	796	824	141.000
Boliglejemål i alt	5.059,7 m²	796	824	141.000

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.424	155	4.579

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 2%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 32%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 23%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 21%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 22%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 1

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 3,5%.

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.
Nye midlertidige ejendomsvurderinger ligger til grund for ejendomsskatten i 2024, og indtil de endelige vurderinger udsendes inden for de kommende år. Ejendomsskatten må i 2024 kun stige 2,8% i forhold til 2023 og igen 3,5% (af den nye grundskyldsberegning) fra 2024 til 2025. Dette skyldes særregler for almene boliger.
- Kt. 110 Forsikringer
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. 111.1 Fælles el og varme
El-priserne har fundet et mere stabilt niveau, hvorfor udgifterne er faldet fra budgettet for 2023-2024, men er dog steget siden før energikrisen bl.a. på grund af ændringer i nettatarifferne. Varmepriserne er steget voldsomt de seneste år - inden for det sidste år er prisen steget med mere end 20% (fra 1. januar 2022 har stigningen været 59%).
- 112.1 Administrationsbidrag
Bl.a. stigende IT-udgifter inkl. afskrivning, stigende intern forrentning af administrationsejendommen og faldende byggesagshonorarer giver en stigning i administrationsbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser
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. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 4.500 af opsamlet underskud (kt. 407).

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.

Årsregnskabet for 2022/2023 endte med et underskud på kr. -10.043,19.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -15.324,95.

Kr. 1.800 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2023/2024. Det resterende beløb 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:

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	4.082.900		4.082.900	3.826.584
202	● Renter	23.500	-7.500	31.000	71.832
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	72.600	-23.800	96.400	63.110
	● Indeksoverskud	0		0	949
INDTÆGTER I ALT		4.179.000	-31.300	4.210.300	3.962.475
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	96.000		96.000	95.993
106	● Ejendomsskatter	222.600	23.900	198.700	198.749
107	● Vandafgift, måler aflæsning	6.200	200	6.000	5.848
109	● Renovation	173.000	2.700	170.300	163.158
110	● Forsikring	81.400	8.500	72.900	70.742
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	141.800	-41.700	183.500	106.389
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	307.200	13.900	293.300	277.935
	● 2. Dispositionsfond	53.200	200	53.000	0
113	● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	415.100	4.200	410.900	379.546
114	● Renholdelse	624.100	52.800	571.300	565.021
115	● Almindelig vedligeholdelse	130.000	9.500	120.500	122.758
116	● Planlagt vedligeholdelse	2.297.122	1.818.895	478.227	1.075.306
	- dækkes af henlæggelser	-2.297.122	-1.818.895	-478.227	-1.075.306
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	22.472
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-22.472
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	154.600	-22.400	177.000	135.966
119	● Diverse udgifter	75.100	3.300	71.800	73.072
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	907.200	56.500	850.700	812.300
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	928.000	-4.600	932.600	919.048
130	● Tab ved fraflytning	0		0	13.018
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-13.018
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	45.994
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	4.500	2.700	1.800	0
UDGIFTER I ALT		4.320.000	109.700	4.210.300	3.972.518
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		141.000			Resultat 2022/2023: -10.043

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	865.176
402 - Henl. istandsæt. frafl.	136.945
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	107.685
407 - Opsamlet resultat	-15.325

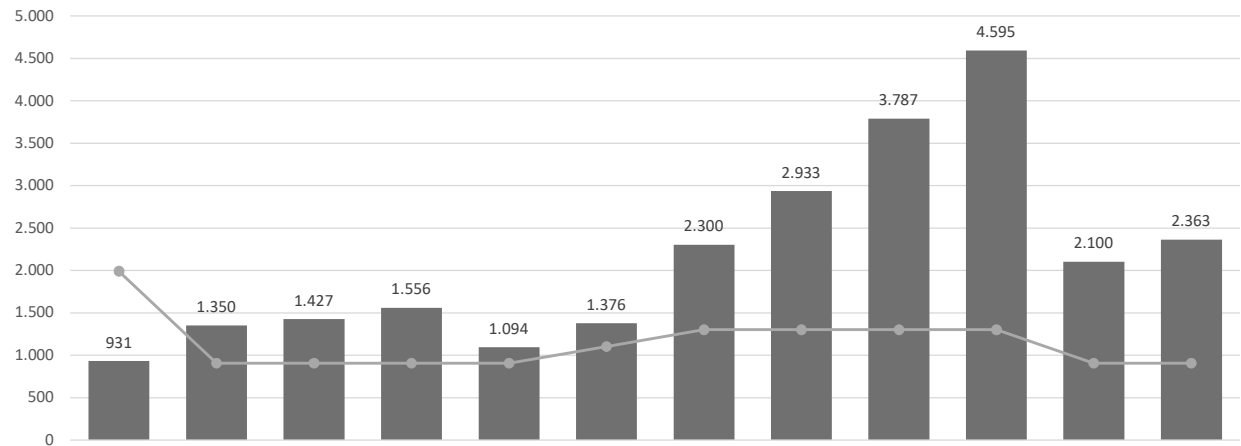
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	1

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	1.238	931	1.350	1.427	1.556	1.094	1.376	2.300	2.933	3.787	2.000	2.100
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	907	907	907	907	907	1.104	1.301	1.301	1.301	1.301	907	907
Anden Kapitalanskaffelse	1.083	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	2.297	488	831	778	1.369	822	377	668	447	494	808	644
Henlæggelser - ultimo	931	1.350	1.427	1.556	1.094	1.376	2.300	2.933	3.787	4.595	2.100	2.363

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse
● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab		10	Afdeling		1						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	5.152
b.bk.væg	Afrensning af facadeplader, begge sider	0	0	89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	356
	Udskiftning af gummifuge i bad	0	0	0	0	0	0	0	140	0	0	0	0	279
	Maling af opgange og kældre	0	0	307	0	0	0	0	0	0	0	0	0	922
	Maling af gavle	0	134	0	0	0	0	0	134	0	0	0	0	672
	Udskiftning af facadebeklædning, vinduer, tagrender, nedløb og stilladsOprindelig fra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.322
	Eftergåelse af facader for vandindtrængning	13	0	13	0	13	0	13	0	13	0	13	0	196
b.bt.var.sam	Rør, radiatorer og ventiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.266
	Rep./udskiftning varmeinstallationer	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	504
	Udskift radiatorer løbende	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	0	0	572
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	40	0	0	0	0	40	0	0	0	0	241
	Udskiftning af ventiler og forud indstilling af radiatorventiler	156	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	156
b.bi.køk	In'kl gulv i køkken Excl. hvidevarer og stigsstreng Sidste udskiftning i 1998	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.125
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	519
	Smøring og justering af vinduer og døre incl. div. repOBS På vand i bundramme, aflædni	0	0	0	0	76	0	0	0	0	76	0	76	453
	Reparation og vedligeholdelse af karnapper	0	0	0	196	0	0	0	0	0	0	0	0	196
b.bt.van.sam	Udskiftning af sanitet	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	543
	Rep./udskiftning vandinstallationer	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	672
	Udskiftning blandingsbatteri	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	290
t.tk.heg	Malerbeh. af containergård inkl. udskiftning af beklædning i nødvendig omfang.	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23
	Udskiftning af en på to beklædning på containergård	0	0	0	0	0	38	0	0	0	0	0	0	38
b.bt.ven.sam	Årlig service ventilationsanlæg	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	334
	Rep./udskiftning ventilationsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.294
b.bt.afl.sam	Udskiftning eller reelining af faldstammer og afløbsrør.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.573
b.bt.var.rør	Udskiftning af stigsstreng fra hovedledning til lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	512
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og lt - 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	37
t.ti.sby	Maling af garager, cykelskure, beklædning generelt (tørregårde er fjernet)(Maling af con	0	0	0	0	0	136	0	0	0	0	0	136	682
b.bt.afl.ops	Eftersyn og reparation af tagrender	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	19	93
t.ti.aff	Etablering af nedgravede affaldsbeholdere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	374
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	1.776
t.tk.bel	Udskiftning af stibelægninger,, asfalt mv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	569
	Reparation af asfalt og sti belægning.	0	0	0	0	64	0	0	0	0	64	0	64	387
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	122
t.ti.leg	Rep./Udskiftning af legepladsudstyr	0	0	0	0	0	211	0	0	0	0	0	0	634
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	1.625	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.625
	Kloakledninger rep/releining	0	0	0	0	398	0	0	0	0	0	0	0	1.194
m.mk.trk	Ny Traktor	0	0	0	229	0	0	0	0	0	0	0	0	687
m.mk.bil	Servicebil	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	32
t.ti.bor	Nye borde/bænkesæt	0	0	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82
t.tb.græ	Udskift beplantning løbende	80	0	0	0	80	0	0	0	80	0	80	0	644
m.mu.mas	Rep/nyt	46	0	0	0	0	46	0	0	0	0	0	0	275
b.bk.tad	Udskift tagpap incl stillads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.852
	Reparation og gennemgang af tage	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	19	93
b.bt.elf.sam	Udskift elanlæg i boligen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.553
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere	0	0	0	0	384	0	0	0	0	0	384	0	1.151
t.tt.afl.pum	Årlig eftersyn af pumper	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	39
Total		2.297	488	831	778	1.369	822	377	668	447	494	808	644	47.164