

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 3

Palnatokes Alle, Jagtvej, Hermodsvej

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	132 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	10.328,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	31 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	138,2 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 1,63%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	24.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	52.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	66.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-11.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-14.800

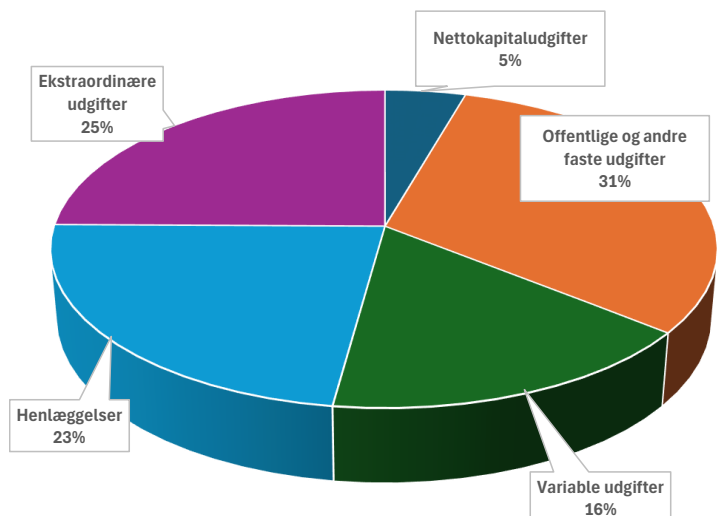
Samlet huslejeregulering 117.500

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	10.328,0 m ²	700	11	711	117.500
Boliglejemål i alt	10.328,0 m²	700	11	711	117.500

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.548	74	4.622

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 4%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 31%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 16%**
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 - 26%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 3

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 1,63%.

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. 17.800
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 - kr. 15.400
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 varme og el - 47.200
Budgettet viser 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. 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 - kr. 24.400
Bl.a. stigende IT-udgifter inkl. afskrivning, stigende intern forrentning af administrationsejendommen og faldende byggesagshonorarer giver en stigning i administrationsbidraget.
- Kt. 113.2 G-indskud - kr. 8.700
Afdelingens pligtmæssige bidrag (G-indskud) stiger på basis af byggeomkostningsindekset for boliger.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer - kr. 50.600
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 114.2 Fælles rengøring - kr. 8.300
Trappevask og rengøring stiger på baggrund af nettoprisindekset.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 56.700
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. 125 Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder - kr. 11.100
Besparelser på indeksslån, da indekseringen har fundet tilbage til et mere stabilt niveau.

Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 30.200 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. 72.745,42.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 108.443,96.

Kr. 17.800 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. 26.800 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	7.298.000		7.298.000	6.921.768
202	● Renter	64.200		64.200	182.538
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	43.000	2.400	40.600	37.411
	● Overført fra opsamlet resultat	30.200	12.400	17.800	26.800
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	1.440
INDTÆGTER I ALT		7.435.400	14.800	7.420.600	7.169.957
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	337.100		337.100	337.195
106	● Ejendomsskatter	235.400	17.800	217.600	217.600
107	● Vandafgift, måler aflæsning	12.500	-2.100	14.600	10.848
109	● Renovation	368.400	2.000	366.400	350.447
110	● Forsikring	138.200	15.400	122.800	119.527
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	143.000	-42.500	185.500	120.143
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	522.400	24.400	498.000	471.223
	● 2. Dispositionsfond	93.100	400	92.700	0
113	● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	849.400	8.700	840.700	776.654
114	● Renholdelse	866.500	58.300	808.200	791.195
115	● Almindelig vedligeholdelse	255.000		255.000	224.049
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.694.792	322.375	1.372.417	643.000
	- dækkes af henlæggelser	-1.694.792	-322.375	-1.372.417	-643.000
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	60.862
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-60.862
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	80.100	-5.400	85.500	69.219
119	● Diverse udgifter	39.300	-300	39.600	32.268
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.676.700	56.700	1.620.000	1.546.500
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	50.000	10.000	40.000	20.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	10.000		10.000	20.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	1.875.800	-11.100	1.886.900	1.873.464
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	4.657
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-4.657
130	● Tab ved fraflytning	0		0	47.093
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-47.093
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	116.879
UDGIFTER I ALT		7.552.900	132.300	7.420.600	7.097.211
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		117.500			72.745

Resultat 2022/2023:

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:

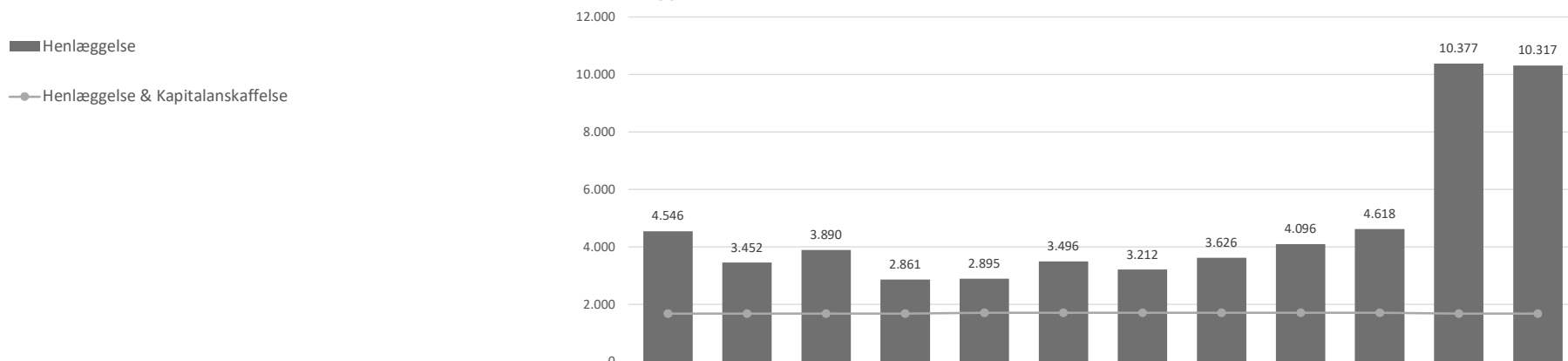
401 - Henl. vedligeholdelse	4.316.884
402 - Henl. istandsæt. frafl.	66.706
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	130.711
407 - Opsamlet resultat	108.444

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2024
 Selskab 10
 Afdeling 3

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	4.564	4.546	3.452	3.890	2.861	2.895	3.496	3.212	3.626	4.096	10.007	10.377
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.677	1.677	1.677	1.677	1.704	1.704	1.704	1.704	1.704	1.704	1.677	1.677
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.695	2.771	1.239	2.705	1.669	1.103	1.987	1.289	1.234	1.182	1.307	1.737
Henlæggelser - ultimo	4.546	3.452	3.890	2.861	2.895	3.496	3.212	3.626	4.096	4.618	10.377	10.317

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



t.tt.afl.sam	Kloakrør i terræn	115	0	115	0	115	0	115	0	115	0	115	0	1.721
	Kloakseparering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	204
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	111
	Lamper i opgange, kælder samt udv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150
b.bk.tra	Maling af opgange	0	0	0	800	0	0	0	0	0	0	0	0	2.401
	Maling af trappeopgange	0	0	0	524	0	0	0	0	0	0	0	0	1.572
b.bk.por	Udskiftning garageporte, led porte	0	475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	475
Total		1.695	2.771	1.239	2.705	1.669	1.103	1.987	1.289	1.234	1.182	1.307	1.737	65.275