

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 3

Palnatokes Alle, Jagtvej, Hermodsvej

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	132 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	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

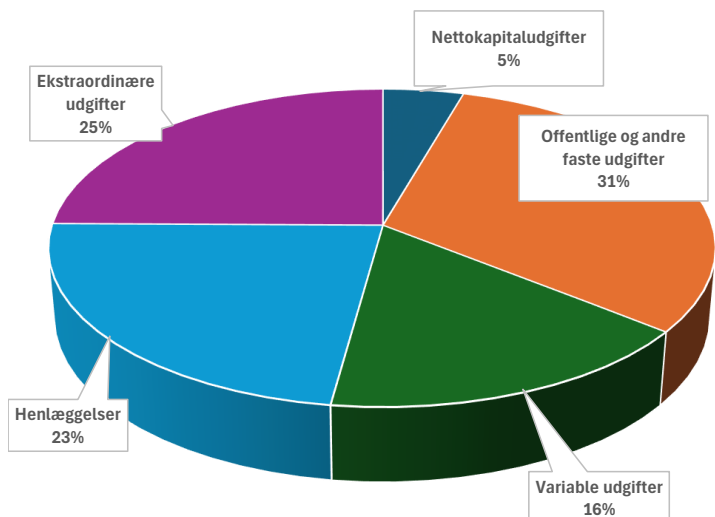
Samlet huslejeregulering 117.500

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
Boliglejermål 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

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
	Periodisering af lån	0			0	6.564,87
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	337.100			337.100	330.630,50
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	337.100			337.100	337.195,37
106	Ejendomsskatter	235.400	17.800	8,2%	217.600	217.600,22
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	1.300	-600	-31,6%	1.900	255,63
	Målerpasning - vand	11.200	-1.500	-11,8%	12.700	10.592,27
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	368.400	3.400	0,9%	365.000	350.446,86
	2. Containertømning	0	-1.400	-100,0%	1.400	0,00
110	Forsikring	138.200	15.400	12,5%	122.800	119.527,17
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El til fællesarealer	101.200	-47.200	-31,8%	148.400	81.276,60
	Varme til fællesarealer	700			700	470,99
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	41.100	4.700	12,9%	36.400	38.395,52
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	502.400	24.400	5,1%	478.000	451.223,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	93.100	400	0,4%	92.700	0,00
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden:					
	1. A-indskud	16.900			16.900	16.900,00
	2. G-indskud	832.500	8.700	1,1%	823.800	759.753,51
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.362.400	24.100	1,0%	2.338.300	2.066.441,77
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	641.100	50.600	8,6%	590.500	578.534,68
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	209.000	8.300	4,1%	200.700	197.215,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	2.400	300	14,3%	2.100	2.330,52
	4. Ekstern viceværthjælp	14.000	-900	-6,0%	14.900	13.115,27
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	255.000			255.000	224.048,52
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.694.792	322.375	23,5%	1.372.417	643.000,45
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.694.792	-322.375	23,5%	-1.372.417	-643.000,45
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	60.862,43
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-60.862,43
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	80.100	-5.400	-6,3%	85.500	69.219,42
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	22.200	-400	-1,8%	22.600	21.141,12
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.000	500	11,1%	4.500	3.535,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	4.600	-100	-2,1%	4.700	2.172,36
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	7.500	700	10,3%	6.800	5.419,08
	9. Diverse	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.240.900	52.600	4,4%	1.188.300	1.116.730,97

DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

UDGIFTER (fortsat):

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	1.676.700	56.700	3,5%	1.620.000	1.546.500,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	50.000	10.000	25,0%	40.000	20.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	10.000			10.000	20.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.736.700	66.700	4,0%	1.670.000	1.586.500,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	5.677.100	143.400	2,6%	5.533.700	5.106.868,11
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Energiforbedring (3 og 4)	27.000	-100	-0,4%	27.100	27.060,00
	2. Isolering (3)	82.600			82.600	82.600,00
	3. Tagrenovering (4)	492.500	-2.700	-0,5%	495.200	487.529,78
	4. Køkken/bad (3)	802.100	-4.500	-0,6%	806.600	794.040,59
	5. Udsiftning altandøre m.m. (3)	78.800	-200	-0,3%	79.000	79.254,31
	6. Facaderenovering - brystninge (3)	70.800	-400	-0,6%	71.200	71.204,42
	7. Tagudskiftning (3)	116.400			116.400	116.875,79
	8. Porttelefonanlæg (4)	70.400	-3.200	-4,3%	73.600	71.938,05
	9. Tagudskiftning (4)	89.600			89.600	89.860,40
	10 Facaderenovering - brystninge (4)	45.600			45.600	45.704,94
	Periodisering af ydelser	0			0	7.396,14
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	4.657,00
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-4.657,00
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	47.092,53
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-47.092,53
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	116.878,94
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.875.800	-11.100	-0,6%	1.886.900	1.990.343,36
139	UDGIFTER I ALT	7.552.900	132.300	1,8%	7.420.600	7.097.211,47
140	Årets overskud					72.745,42
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	7.552.900	132.300	1,8%	7.420.600	7.169.956,89
INDTÆGTER:						
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	7.226.300			7.226.300	6.850.020,00
	7. Garager	93.000			93.000	93.000,00
	9. Merleje	-21.300			-21.300	-21.252,00
202	Renter	64.200			64.200	182.537,79
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	43.000	2.400	5,9%	40.600	37.411,22
	6. Overført fra opsamlet resultat	30.200	12.400	69,7%	17.800	26.800,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	7.435.400	14.800	0,2%	7.420.600	7.168.517,01
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.439,88
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	1.439,88
209	INDTÆGTER I ALT	7.435.400	14.800	0,2%	7.420.600	7.169.956,89
210	Nødvendig merindtægt/underskud	117.500	117.500		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	7.552.900	132.300	1,8%	7.420.600	7.169.956,89

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203
--

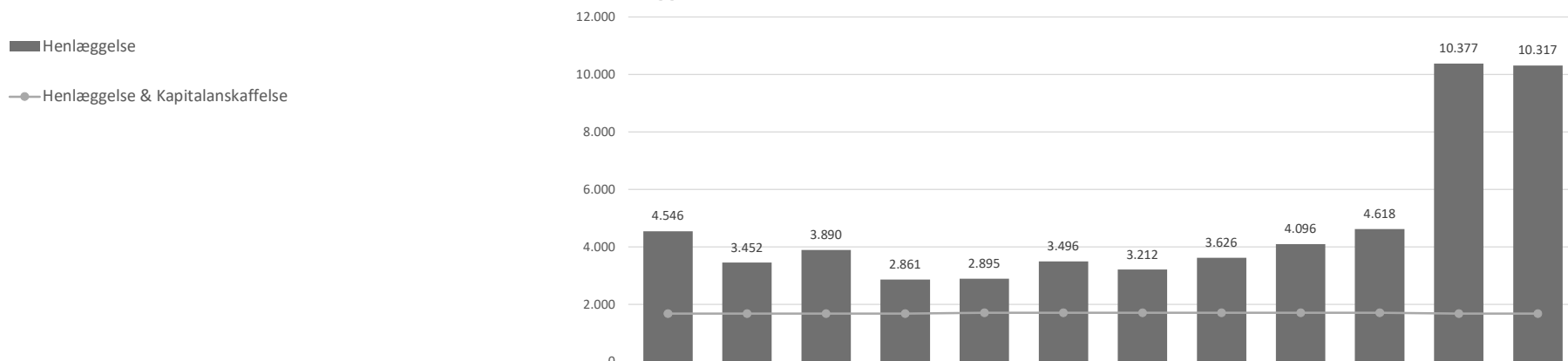
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	35.000	-7.500	-17,6%	42.500	26.038,99
	Rengøring	18.500	1.000	5,7%	17.500	17.470,00
	Total Care	26.600	1.100	4,3%	25.500	25.710,43
	Udgifter i alt	80.100	-5.400	-6,3%	85.500	69.219,42
203.2	Vaskeriindtægter	43.000	2.400	5,9%	40.600	37.411,22
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-37.100	7.800	-17,4%	-44.900	-31.808,20

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