

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 10

Jerrigsvej, Topsand m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	65 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	7.540,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	9 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	66,8 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 3,99%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	2.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	41.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	17.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	91.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	55.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-13.000

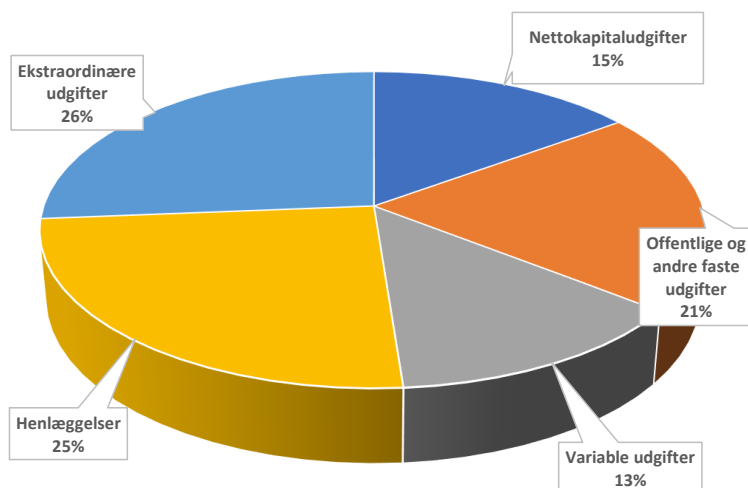
Samlet huslejeregulering 195.100

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	7.540,0 m ²	649	26	675	195.100
Boliglejemål i alt	7.540,0 m²	649	26	675	195.100

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	6.272	250	6.522

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 15%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 21%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 25%**
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. 10

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 3,99%.

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. 414.100
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. 107.900
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 Afdelingens energiforbrug (El til gade- og stibelysning) - kr. 20.100
Der er budgetteret med 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.
- Kt. 112.1 Administrationsbidrag - kr. 242.800
Bl.a. stigende IT-udgifter inkl. afskrivning, stigende intern forrentning af administrationsejendommen og faldende byggesagshonorarer giver en stigning i administrationsbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer - kr. 377.400
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 1.291.700
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. realkreditlån til forbedringsarbejder
Højere udgift skyldes stigning i omkostninger til lån.
- Kt. 133 Underskudsafvikling
Der afvikles i budgetåret kr. 61.300 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. -75.036,52.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør en negativ saldo på kr. -238.277,03. Kr. 54.400 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.

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	4.919.200	200	4.919.000	4.561.920
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	71.400		71.400	71.400
202	● Renter	32.000	12.800	19.200	99.877
INDTÆGTER I ALT		5.022.600	13.000	5.009.600	4.733.197
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	781.100	2.400	778.700	775.070
106	● Ejendomsskatter	414.100	18.100	396.000	395.991
107	● Vandafgift, måler aflæsning	5.700	-700	6.400	5.406
109	● Renovation	190.100	4.100	186.000	178.680
110	● Forsikring	107.900	11.300	96.600	93.792
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	50.100	-3.500	53.600	45.121
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	262.800	11.700	251.100	238.102
	● 2. Dispositionsfond	45.000	200	44.800	0
114	● Renholdelse	431.800	18.000	413.800	406.040
115	● Almindelig vedligeholdelse	240.000		240.000	221.222
116	● Planlagt vedligeholdelse	953.313	16.171	937.142	1.495.590
	- dækkes af henlæggelser	-953.313	-16.171	-937.142	-1.495.590
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	24.533
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-24.533
119	● Diverse udgifter	17.300	-200	17.500	12.746
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.291.700	91.200	1.200.500	1.145.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	8.600		8.600	0
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	1.310.200	48.600	1.261.600	1.231.187
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	59.876
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	61.300	6.900	54.400	0
UDGIFTER I ALT		5.217.700	208.100	5.009.600	4.808.233
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		195.100	Resultat 2022/2023:		-75.037

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:

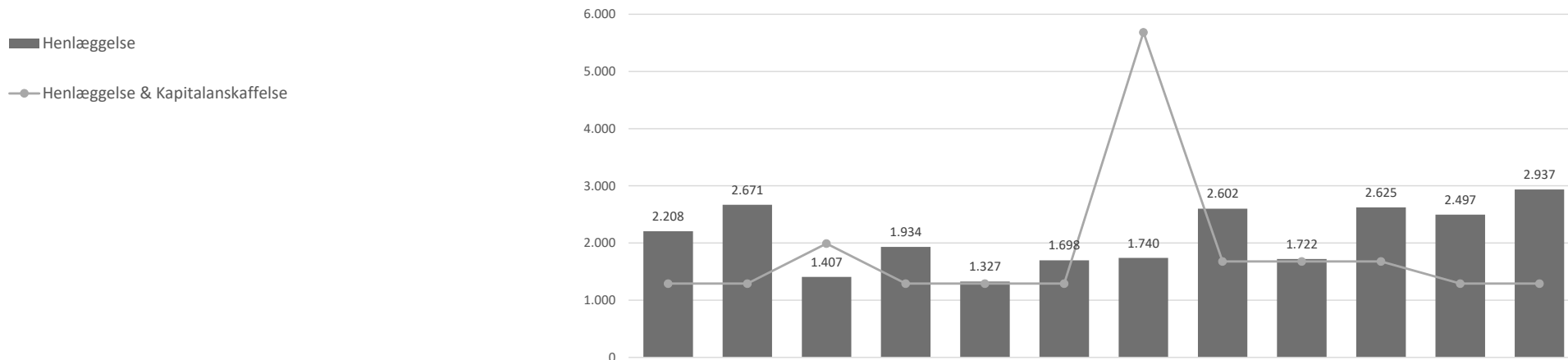
401 - Henl. vedligeholdelse	1.605.777
402 - Henl. istandsæt. frafl.	240.074
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	67.338
407 - Opsamlet resultat	-238.277

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	10

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	1.869	2.208	2.671	1.407	1.934	1.327	1.698	1.740	2.602	1.722	4.214	2.497
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.292	1.292	1.292	1.292	1.292	1.292	1.485	1.678	1.678	1.678	1.292	1.292
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	700	0	0	0	4.200	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	953	829	3.255	766	1.898	921	5.642	816	2.558	775	3.008	852
Henlæggelser - ultimo	2.208	2.671	1.407	1.934	1.327	1.698	1.740	2.602	1.722	2.625	2.497	2.937

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab		10	Afdeling		10						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bt.ven.sam	Rensning af aftrækskanaler fra badeværelser og køkken	0	0	98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	293
	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	1.231
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter/sanitet	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	709
	Udskiftning af blandingsbatterier	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	290
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	3.984
m.mu.mas	Andel ny græsklipper "Stiga"	0	0	0	0	29	0	0	0	0	29	0	29	171
	Andel ny traktor (3 stk Egholm 2200)	0	0	79	0	0	0	79	0	0	0	0	0	552
	Rep./nyt - småmaskiner	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	166
b.bk.gul	Øvrige gulve (ikke køkken)	46	0	46	0	46	0	46	0	46	0	46	0	683
	Gulv i køkkener	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	1.908
t.ti.leg	Rep./nyt legepladsudstyr	78	0	0	0	0	78	0	0	0	0	0	0	466
	Udskift faldunderlag	0	0	0	0	70	0	0	0	0	70	0	70	418
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	46
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	31
t.tb.græ	Efterplantning	0	21	0	0	21	0	0	21	0	0	21	0	206
t.ti.sby	Maling af garager	0	0	44	0	0	0	0	44	0	0	0	0	263
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	1.753
	Udskiftning af komfur	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	1.956
	Udskiftning af emhætte	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	551
b.bk.tra	Indvendig trappegelænder.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.181
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt (kælder)	0	0	323	0	0	0	0	0	323	0	0	0	1.615
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	789
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	34	0	0	0	0	34	0	0	0	0	204
b.bk.vin	Udskiftning af udvendige fuger omkring vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	891	0	891	0	1.782
	Udskiftning af udvendige fuger omkring døre	0	0	0	0	0	0	0	0	151	0	151	0	303
	Smøring og justering af vinduer	48	0	0	48	0	0	48	0	0	48	0	0	483
	Maling af udvendig træværk - stern, udhæng og stolper m.m.	0	0	0	0	952	0	0	0	0	0	952	0	4.760
	Tidligere glasforsikring - Udskiftning af glas	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	1.193
	Udskiftning af vinduer - stuevinduer	0	0	0	0	0	0	3.045	0	0	0	0	0	3.045
t.tt.afs.sam	Renovering af kloakker	0	0	0	0	0	0	0	0	455	0	0	0	455
	Strømpeføring af kloakledning fra køkken	65	0	65	0	65	0	65	0	65	0	65	0	968
b.bt.van.for	Udskiftning af varmtvandsbeholder	89	89	89	89	89	89	89	89	0	0	0	0	714
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	341
	Udskiftning af elmålere	0	0	0	0	0	126	0	0	0	0	0	126	377
	Udskiftning af kold- og varmtvandsmålere	0	0	298	0	0	0	0	0	0	0	0	0	893
b.bk.tad	Rep./nyt tagbelægning (Pap) bagsiden.	0	0	0	0	0	0	1.553	0	0	0	0	0	1.553
	Rep./ny tagbelægning (pap) på indgangs siden	0	0	1.553	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.553
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.429
t.tk.bel	Oprettning af stibelægninger	0	91	0	0	0	0	91	0	0	0	0	0	544
	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	673
b.bk.væg	Murværk, fuger, sokler-rep./eftergås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	455
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning af vandinstallation og vandstik	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	2.057
t.tb.hæk	Udskiftning af hække	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	559
t.ti.tav	Udskiftning af stander til postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	256	0	511
b.bt.elf.sam	Udskiftning af gruppe eltavler i lejemål	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	1.623
Total		953	829	3.255	766	1.898	921	5.642	816	2.558	775	3.008	852	48.732