

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

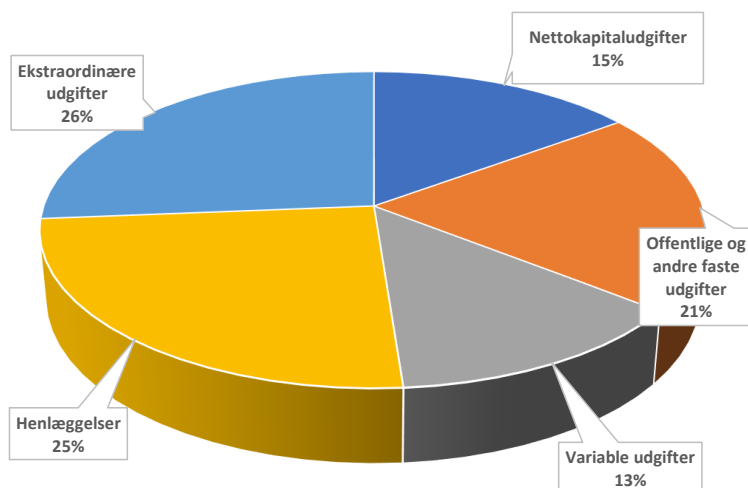
Samlet huslejeregulering 195.100

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

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	199.600	2.400	1,2%	197.200	213.586,28
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	0			0	-20.004,35
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter	581.500			581.500	581.488,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	781.100	2.400	0,3%	778.700	775.070,45
106	Ejendomsskatter	414.100	18.100	4,6%	396.000	395.990,82
107	Målerpasning - vand	5.700	-700	-10,9%	6.400	5.406,25
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	189.600	3.600	1,9%	186.000	178.341,95
	2. Containertømning	500	500		0	338,03
110	Forsikring	107.900	11.300	11,7%	96.600	93.791,94
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	20.100	-5.900	-22,7%	26.000	16.088,13
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	30.000	2.400	8,7%	27.600	29.033,19
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	242.800	11.700	5,1%	231.100	218.101,96
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	45.000	200	0,4%	44.800	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.075.700	41.200	4,0%	1.034.500	957.092,27
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	377.400	17.200	4,8%	360.200	354.726,51
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	41.100	300	0,7%	40.800	38.737,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.100	100	10,0%	1.000	1.126,46
	4. Ekstern viceværthjælp	12.200	400	3,4%	11.800	11.449,06
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	240.000			240.000	221.222,44
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	953.313	16.171	1,7%	937.142	1.495.589,65
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-953.313	-16.171	1,7%	-937.142	-1.495.589,65
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	24.532,53
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-24.532,53
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	10.900	-200	-1,8%	11.100	10.410,40
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.000			3.000	750,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	3.400			3.400	1.585,94
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	689.100	17.800	2,7%	671.300	640.008,31

DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

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)	1.291.700	91.200	7,6%	1.200.500	1.145.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	8.600			8.600	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.300.300	91.200	7,5%	1.209.100	1.145.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	3.846.200	152.600	4,1%	3.693.600	3.517.171,03
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Renovering tag m.m.	382.000	-1.200	-0,3%	383.200	384.066,83
	2. Køkkenrenovering	166.800	-400	-0,2%	167.200	167.566,73
	3. Altanrækværker	75.600	5.600	8,0%	70.000	65.487,00
	4. Facaderenovering	568.400	41.600	7,9%	526.800	492.414,77
	7. Individuel bad-renovering	45.800			45.800	45.820,64
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning - individuel bad (303.17)	25.600	3.000	13,3%	22.600	29.004,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Miljøforbedring	46.000			46.000	46.826,71
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	59.875,61
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	61.300	6.900	12,7%	54.400	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.371.500	55.500	4,2%	1.316.000	1.291.062,29
139	UDGIFTER I ALT	5.217.700	208.100	4,2%	5.009.600	4.808.233,32
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	5.217.700	208.100	4,2%	5.009.600	4.808.233,32

INDTÆGTER:

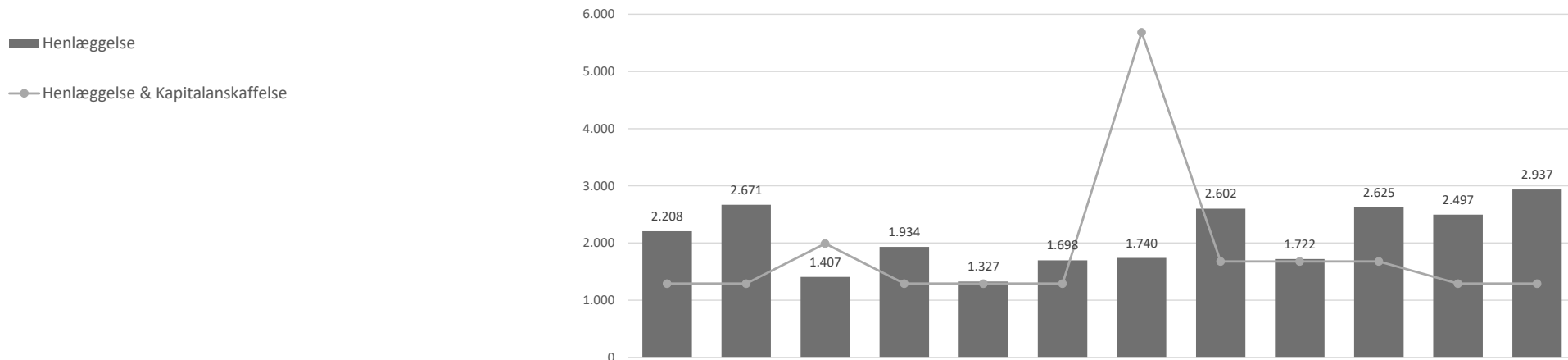
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	4.892.200	200	0,0%	4.892.000	4.534.920,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	71.400			71.400	71.400,00
	7. Garager	27.000			27.000	27.000,00
202	Renter	32.000	12.800	66,7%	19.200	99.876,80
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.022.600	13.000	0,3%	5.009.600	4.733.196,80
209	INDTÆGTER I ALT	5.022.600	13.000	0,3%	5.009.600	4.733.196,80
210	Nødvendig merindtægt/underskud	195.100	195.100		0	75.036,52
220	NØDVENDIG INDTÆGT	5.217.700	208.100	4,2%	5.009.600	4.808.233,32

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