

# Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

## Afdeling 20

### Torvegade 49

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	47 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3.032,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Kollektiv
		El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	3 stk		
Antal lejemålsenheder:	51 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 1,94%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

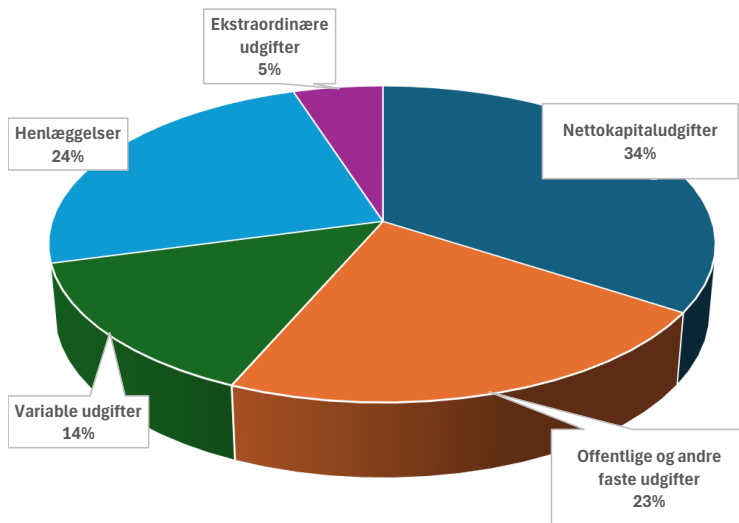
Kt. 101-105 Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113 Offentlige og andre faste udgifter	8.300
Kt. 114-119 Variable udgifter	10.500
Kt. 120-124 Henlæggelser	46.700
Kt. 125-134 Ekstraordinære udgifter	-400
Kt. 201-206 Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-16.800

**Samlet huslejustrøking 48.300**

Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	3.032,0 m <sup>2</sup>	823	16	839	48.300
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>3.032,0 m<sup>2</sup></b>	<b>823</b>	<b>16</b>	<b>839</b>	<b>48.300</b>
<b>Eksempel på huslejustrøking (kr.):</b>		<b>Husleje nu</b>	<b>Regulering</b>	<b>Ny husleje</b>	
		4.516	88	4.604	

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 35%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 24%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 5%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 20

---

### Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 1,94%.

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. 8.800  
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. 4.100  
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 el - kr. 21.900  
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.
- 112.1 Administrationsbidrag - kr. 9.000  
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. 14.200  
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 46.700  
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.

### Indtægter

- Kt. 201.4 Erhvervsleje - kr. 10.700  
Erhvervslejen stiger på baggrund af deres lejekontrakt.
- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 49.500 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. 54.070,42.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 142.917,75.

Kr. 44.400 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. 46.100 fra konto for opsamlet resultat.

---

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på [ungdomsbo.dk](http://ungdomsbo.dk) eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: [bogholderi@ungdomsbo.dk](mailto: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.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	962.000			962.000	962.010,00
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>962.000</b>			<b>962.000</b>	<b>962.010,00</b>
106	Ejendomsskatter	58.600	8.800	17,7%	49.800	49.783,37
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	124.600	-300	-0,2%	124.900	93.359,33
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	106.200	1.500	1,4%	104.700	100.312,50
110	Forsikring	39.000	4.100	11,7%	34.900	33.843,29
111	<b>Afdelingens energiforbrug:</b>					
	1. El til fællesarealer	34.700	-21.900	-38,7%	56.600	28.169,74
	Varme til fællesarealer	9.300	600	6,9%	8.700	6.032,09
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	17.200	6.300	57,8%	10.900	20.770,85
112	<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	185.400	9.000	5,1%	176.400	166.515,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	34.400	200	0,6%	34.200	0,00
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>629.400</b>	<b>8.300</b>	<b>1,3%</b>	<b>621.100</b>	<b>518.786,17</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	139.800	14.200	11,3%	125.600	123.973,25
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	96.200	3.900	4,2%	92.300	90.712,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	900			900	860,03
	4. Ekstern viceværthjælp	2.500	1.500	150,0%	1.000	2.345,93
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	83.000	3.000	3,8%	80.000	111.900,05
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	266.571	-40.269	-13,1%	306.840	366.015,80
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-266.571	40.269	-13,1%	-306.840	-366.015,80
117	<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>					
	1. Afholdte udgifter	0			0	10.443,66
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-10.443,66
118	<b>Særlige aktiviteter:</b>					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	48.200	-9.500	-16,5%	57.700	40.740,10
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	0			0	962,96
	Andel, viceværthfaciliteter	7.200			7.200	6.298,30
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	3.300	-1.000	-23,3%	4.300	2.739,99
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.900	-100	-1,3%	8.000	7.527,52
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.000			1.000	404,28
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.400			1.400	637,74
	8. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	11.800			11.800	11.800,00
	9. Diverse	0	-1.500	-100,0%	1.500	1.282,50
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>403.200</b>	<b>10.500</b>	<b>2,7%</b>	<b>392.700</b>	<b>402.185,15</b>

# 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)	667.300	46.700	7,5%	620.600	530.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000			10.000	15.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	5.000			5.000	5.000,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>682.300</b>	<b>46.700</b>	<b>7,3%</b>	<b>635.600</b>	<b>550.000,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>2.676.900</b>	<b>65.500</b>	<b>2,5%</b>	<b>2.611.400</b>	<b>2.432.981,32</b>
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
125	<b>Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:</b>					
	1. Energirenovering	0			0	25.006,90
	2. Vinduer	85.600	-400	-0,5%	86.000	86.186,22
126	<b>Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:</b>					
	1. Afskrivning ombygning erhverv (303.20)	24.800			24.800	24.800,00
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	29.800			29.800	27.197,04
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	38.224,66
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-38.224,66
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	9.620,59
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-9.620,59
131	<b>Andre renter:</b>					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	31.923,25
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>140.200</b>	<b>-400</b>	<b>-0,3%</b>	<b>140.600</b>	<b>195.113,41</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>2.817.100</b>	<b>65.100</b>	<b>2,4%</b>	<b>2.752.000</b>	<b>2.628.094,73</b>
140	Årets overskud					54.070,42
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>2.817.100</b>	<b>65.100</b>	<b>2,4%</b>	<b>2.752.000</b>	<b>2.682.165,15</b>

## INDTÆGTER:

	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>					
	1. Almene familieboliger	2.496.100			2.496.100	2.397.624,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	29.800			29.800	30.486,00
	4. Erhverv	138.300	10.700	8,4%	127.600	123.744,00
202	Renter	24.100	6.300	35,4%	17.800	56.608,71
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>					
	2. Drift af fællesvaskeri	31.000	-5.300	-14,6%	36.300	26.992,00
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	0			0	152,00
	Indtægt Parkzone	0			0	158,44
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	0			0	300,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	49.500	5.100	11,5%	44.400	46.100,00
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.768.800</b>	<b>16.800</b>	<b>0,6%</b>	<b>2.752.000</b>	<b>2.682.165,15</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.768.800</b>	<b>16.800</b>	<b>0,6%</b>	<b>2.752.000</b>	<b>2.682.165,15</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	<b>48.300</b>	48.300		0	
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>2.817.100</b>	<b>65.100</b>	<b>2,4%</b>	<b>2.752.000</b>	<b>2.682.165,15</b>

<b>DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203</b>
--

<b>118.1</b>	<b>Drift af vaskeri</b>					
	Forbrugsafgifter	27.500	-4.600	-14,3%	32.100	20.706,07
	Total Care	20.700	-4.900	-19,1%	25.600	20.034,03
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>48.200</b>	<b>-9.500</b>	<b>-16,5%</b>	<b>57.700</b>	<b>40.740,10</b>
<b>203.2</b>	Vaskeriindtægter	31.000	-5.300	-14,6%	36.300	26.992,00
	<b>Over-/underskud af fællesvaskeri</b>	<b>-17.200</b>	<b>4.200</b>	<b>-19,6%</b>	<b>-21.400</b>	<b>-13.748,10</b>
	<b>Drift af gæsteværelser</b>					
<b>118.24</b>	Udgifter	0			0	962,96
<b>203.33</b>	Lejeindtægter	0			0	152,00
	<b>Over-/underskud af gæsteværelser</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>-810,96</b>
<b>118.3</b>	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>					
	1. Forbrugsafgifter	3.300	-1.000	-23,3%	4.300	2.739,99
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>3.300</b>	<b>-1.000</b>	<b>-23,3%</b>	<b>4.300</b>	<b>2.739,99</b>
<b>203.4</b>	Lejeindtægter	0			0	300,00
	<b>Over-/underskud af møde- og selskabslokaler</b>	<b>-3.300</b>	<b>1.000</b>	<b>-23,3%</b>	<b>-4.300</b>	<b>-2.439,99</b>

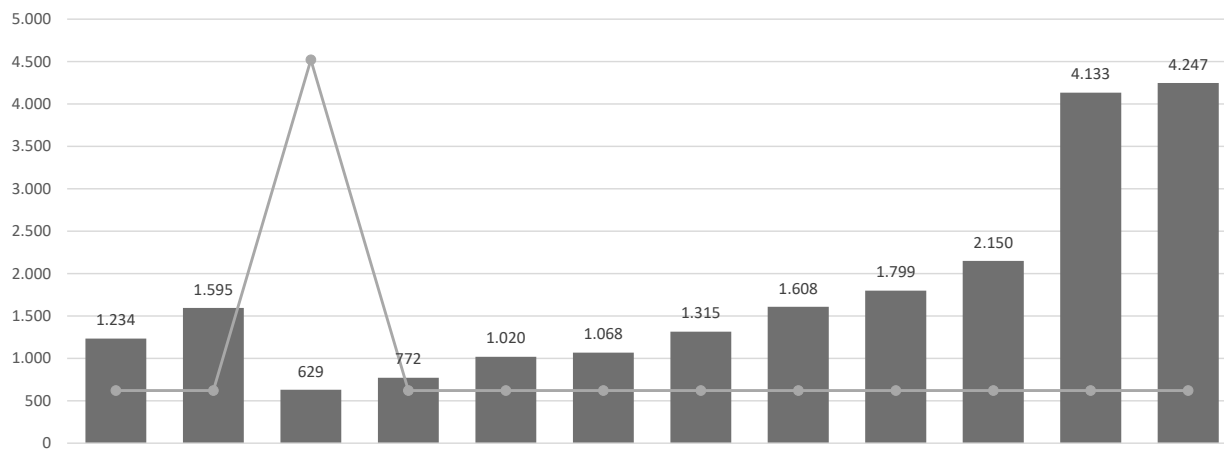
# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	20

Henlæggelser (t.DKK)	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2051/52	2052/53
<b>Henlæggelser - primo</b>	920	1.234	1.595	629	772	1.020	1.068	1.315	1.608	1.799	4.039	4.133
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	3.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	307	259	5.487	477	373	572	374	328	430	269	526	507
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>1.234</b>	<b>1.595</b>	<b>629</b>	<b>772</b>	<b>1.020</b>	<b>1.068</b>	<b>1.315</b>	<b>1.608</b>	<b>1.799</b>	<b>2.150</b>	<b>4.133</b>	<b>4.247</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse  
 ● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab		10	Afdeling		20						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.alt	Renovering udvendige altaner	0	0	0	0	0	110	0	0	0	0	0	0	330
b.bt.ven.sam	Reparation af ventilationsanlæg	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	126
	Udskiftning af motorer, spjæld m.m.	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112
	Service ventilationsanlæg	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	252
	Udskiftning af emfang	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	303
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	1.942
b.bi.møb	Rep/nyt udstyr i fællesrum	0	0	7	0	0	0	0	7	0	0	0	0	45
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallationer	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.147
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	25	0	0	0	0	25	0	25	0	150
b.bk.væg	Rep./vedligehold murværk	0	0	0	134	0	0	0	0	0	0	0	0	537
	Maling af gangarealer	0	0	257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	513
	Maling af kældre og vaskeri	0	0	83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167
b.bi.bad	Renovering af 50 badeværelser	0	0	3.517	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.517
	Renoveringsprojekt badeværelser/rørinstallationer	0	0	1.374	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.374
b.bt.elf.sam	Rep./udskiftning porttelefon	0	0	0	0	0	0	103	0	0	0	0	0	207
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallationer.	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	554
	Udskiftning blandingsbatterier	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	227
	Udskiftning sanitet	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	525
b.bk.vin	Maling af vinduer, døre og porte	0	0	0	0	0	192	0	0	0	0	0	0	192
	Tidligere glasforsikring	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	495
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	75
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	34
b.bt.afl.sam	Rep. udskiftning faldstammenog div. afløb	0	0	0	0	0	0	0	66	0	0	0	0	198
m.mu.mas	Maskiner - redskaber rep/nyt	21	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	127
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	20
	Udskiftning af traktor	0	0	0	49	0	0	0	0	0	0	0	0	198
b.bt.tra.sam	Lovpligtig serviceeftersyn på elevator	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	154
b.bk.tad	Tagbelægning udskiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.639
	Rep. tagbelægning	0	0	0	0	125	0	0	0	0	0	0	0	498
t.ti.sby	Udhuse males	0	11	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	65
b.bt.van.mål	Udskiftning af radiatormålere	0	0	0	0	0	0	0	0	156	0	0	0	312
b.bt.aff.sam	Rep. karussel / udskiftning	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	0	0	102
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udvendig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	189
t.ti.bor	Borde og bænke - Rep/nyt	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	44
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	328
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	858
	Udskiftning komfur	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	759
b.bk.gul	Udskiftning af gulvbelægning i gange	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	253	0	506
<b>Total</b>		<b>307</b>	<b>259</b>	<b>5.487</b>	<b>477</b>	<b>373</b>	<b>572</b>	<b>374</b>	<b>328</b>	<b>430</b>	<b>269</b>	<b>526</b>	<b>507</b>	<b>21.591</b>