

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 28

Niels Engers Vej 10-12 og Hovedgaden 15

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	17 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.080,5 m ²	Vandmåling:	Posthuset: Kollektiv N. Engers. G.: Individuel
Antal lejemålsenheder:	17 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 4,99%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-10.500
Kt. 114-119	Variable udgifter	9.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	14.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	14.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	18.200

Samlet huslejeregulering

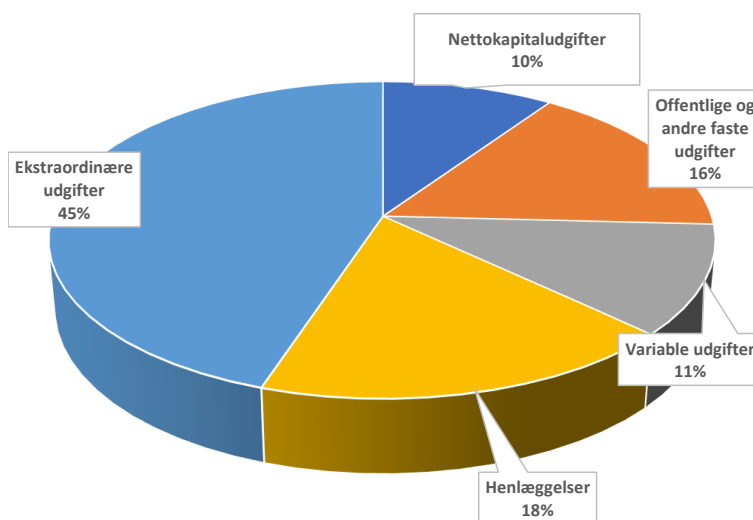
45.200

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	666,4 m ²	839	42	27.900
Almene ungdomsboliger	414,1 m ²	839	42	17.300
Boliglejemål i alt	1.080,5 m²	839	42	45.200

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	6.248	312	6.560

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 10%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 18%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 45%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 28

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 4,99%.

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. 20.000
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. 109 Renovation - kr. 38.800
Lavere udgift skyldes besparelser på både boligbidraget og tømningssbidraget
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 14.300
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 Fælles el - kr. 14.900
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.
- Kt. 112.1 Administrationsbidrag - kr. 61.800
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. 60.500
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse - kr. 11.500
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 236.500
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. 127 Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering
Stigende udgifter til lån skyldes faldende ydelsesstøtte.

Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 4.600 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 underskud på kr. -22.187,60.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør en positiv saldo på kr. 31.901,75.

Kr. 18.000 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. 7.900 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	981.100	3.100	978.000	930.480
202	● Renter	11.600	-500	12.100	39.719
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	6.400	2.300	4.100	5.974
	● Overført fra opsamlet resultat	4.600	-13.400	18.000	7.900
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	292.600	-9.700	302.300	312.000
INDTÆGTER I ALT		1.296.300	-18.200	1.314.500	1.296.074
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	128.400		128.400	128.375
106	● Ejendomsskatter	20.000	1.300	18.700	18.731
107	● Vandafgift, måleraflysning	27.300	-3.900	31.200	17.712
109	● Renovation	38.800	-6.200	45.000	39.672
110	● Forsikring	14.300	1.500	12.800	12.439
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	24.200	-6.300	30.500	21.783
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	81.800	3.000	78.800	75.505
	● 2. Dispositionsfond	11.500	100	11.400	0
114	● Renholdelse	78.900	6.500	72.400	72.113
115	● Almindelig vedligeholdelse	42.500	2.500	40.000	74.582
116	● Planlagt vedligeholdelse	270.599	34.625	235.974	264.387
	- dækkes af henlæggelser	-270.599	-34.625	-235.974	-264.387
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	2.568
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-2.568
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	12.500		12.500	11.091
119	● Diverse udgifter	16.100	100	16.000	15.485
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	236.500	14.200	222.300	212.200
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	6.400		6.400	0
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	549.900	14.200	535.700	540.762
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	20.144
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-20.144
130	● Tab ved fraflytning	0		0	1.100
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-1.100
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	25.432
132	● Ydelser vedr. driftsstøtte	52.400		52.400	52.380
UDGIFTER I ALT		1.341.500	27.000	1.314.500	1.318.261
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		45.200			-22.188
				Resultat 2022/2023:	-22.188

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:

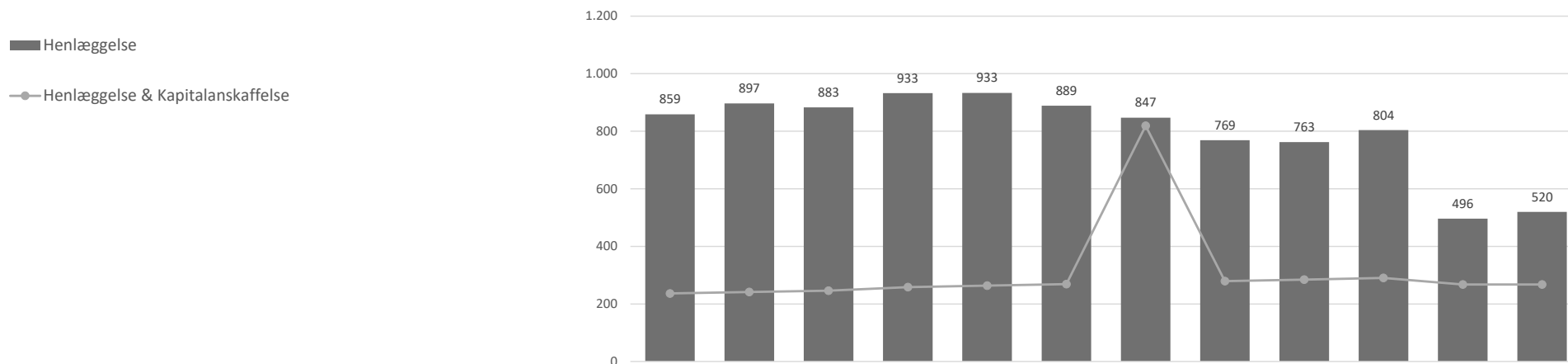
401 - Henl. vedligeholdelse	906.861
402 - Henl. istandsæt. frafl.	52.515
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	10.417
407 - Opsamlet resultat	31.902

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	28

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	893	859	897	883	933	933	889	847	769	763	476	496
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	237	241	246	259	264	269	274	279	285	290	267	267
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	545	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	271	204	260	209	263	313	860	358	291	249	247	243
Henlæggelser - ultimo	859	897	883	933	933	889	847	769	763	804	496	520

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	28							Total	
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bk.væg	Murer og Malerbehandling af facademur, afdelingens andel 39%	0	0	0	0	0	0	0	181	0	0	0	0	543
	Rep. og gennemgang af fuger ved vinduer + lift	0	10	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	57
	Udskiftning af fuger ved vinduer - 1.sal - 39%	0	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	38
	Vedligehold murværk	9	0	9	0	9	0	9	0	9	0	9	0	129
	Maling af gange MM, 4 stk mellemgange og fællesrum	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	55
	Udskiftning fuger ved vinduer og udv. døre	0	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	0	47
	Rep. og gennemgang af fuger ved vinduer og udv. døre,	0	3	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	19
	Rep. og gennemgang af murværk	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	62
m.mu.mas	Service div. småmaskiner	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	28
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	52	0	0	0	0	0	155
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	7
	Div småmaskiner	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	28
b.bk.vin	Vinduer og døre	0	0	0	0	9	0	0	0	0	9	0	9	53
	Maling af vinduer og døre	0	0	0	0	0	92	0	0	0	0	0	0	369
	Sidst skifte i 2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	295
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	0	0	7	0	0	0	0	7	0	7	41
	Maling vinduer og døre	47	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	0	281
	Tidligere glasforsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	161
	Eksisterende, er delvist nye vinduer og vinduer fra eksist. tid som kollegie.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	781
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	1	14	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	63
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilatorer fra bad	2	2	2	2	2	2	2	2	2	21	2	21	110
	Udskiftning emhætter	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	163
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade, pullert samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
	Lamper i opgang og kælder.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	459
	Udskiftning køleskabe	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	379
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.714
	Rep./vedligehold tage	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	258
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	9	0	0	0	0	9	0	0	0	0	52
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	145
	Udskiftning blandingsbatterier	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	109
	Rep./udskiftning vandinstallation	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	119
	Rep./udskiftning af vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	67
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34	0	34	103
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	2.670
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	217
t.tb.græ	Efterplantning i indergården	9	0	0	9	0	0	9	0	0	9	0	0	86
	Efterplantning	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	26
t.tk.bel	Udskift belægninger på p.-plads og gårdareal 39% af 800 m2 = 312 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191
	Udskift belægninger på p.-plads og gårdareal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	495
b.bk.gul	Rep./udskiftning gulve	9	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
b.bk.tra	rep. og gennemgang af indvendige trapper og belægning på trappe og fællesgange	0	0	0	0	0	0	0	0	39	0	0	0	79
	Opgange, mellemgange og vaskeri	0	0	69	0	0	0	0	0	69	0	0	0	344
b.bt.vas.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	206
b.bi.køk	Udskiftning af 8 køkkener	0	0	0	0	0	0	546	0	0	0	0	0	546
b.bt.elf.sam	Udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
t.ti.leg	udskiftning af gyng	0	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	35
b.bt.van.mål	Udskift vand- og radiatormålere og digitalisering	0	0	0	0	36	0	0	0	0	0	36	0	107
	Udskift radiatormålere, etablering af vandmålere- Ejerforening særskilt. 61%	0	0	0	0	35	0	0	0	0	0	35	0	105
Total		271	204	260	209	263	313	860	358	291	249	247	243	14.256