

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 28

Niels Engers Vej 10-12 og Hovedgaden 15

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	17 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	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

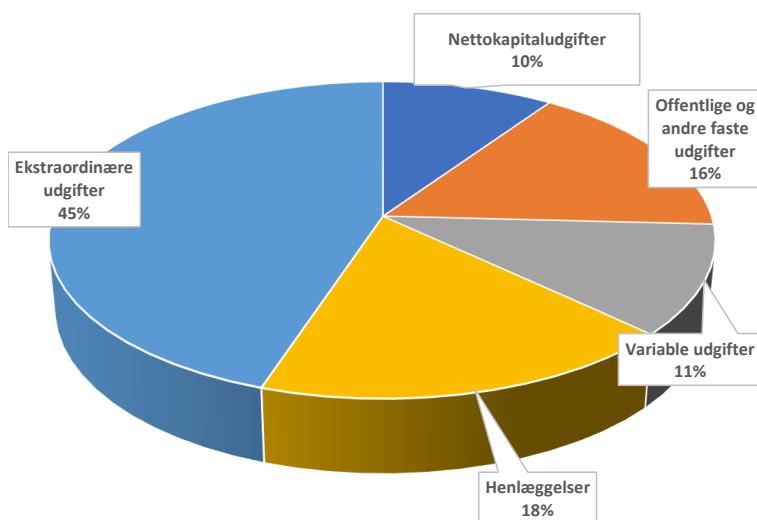
Samlet huslejeregulering 45.200

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	881	27.900
Almene ungdomsboliger	414,1 m ²	839	42	881	17.300
Boliglejermål i alt	1.080,5 m²	839	42	881	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

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	58.400			58.400	58.400,00
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter	70.000			70.000	69.975,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	128.400			128.400	128.375,00
106	Ejendomsskatter	20.000	1.300	7,0%	18.700	18.730,60
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	26.000	-4.000	-13,3%	30.000	16.506,59
	Målerpasning - vand	1.300	100	8,3%	1.200	1.205,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	38.800	-6.200	-13,8%	45.000	39.672,14
110	Forsikring	14.300	1.500	11,7%	12.800	12.438,81
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	14.900	-7.900	-34,6%	22.800	13.244,77
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	9.300	1.600	20,8%	7.700	8.537,87
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	61.800	3.000	5,1%	58.800	55.505,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	11.500	100	0,9%	11.400	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	217.900	-10.500	-4,6%	228.400	185.840,78
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	60.500	6.200	11,4%	54.300	54.776,46
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	18.100	800	4,6%	17.300	17.050,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	286,67
	4. Ekstern viceværthjælp	0	-500	-100,0%	500	0,00
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	42.500	2.500	6,3%	40.000	74.581,72
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	270.599	34.625	14,7%	235.974	264.386,50
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-270.599	-34.625	14,7%	-235.974	-264.386,50
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	2.568,24
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-2.568,24
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	6.800	700	11,5%	6.100	5.918,06
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	1.200	-700	-36,8%	1.900	1.544,43
	Andel, viceværthfaciliteter	3.200			3.200	2.768,72
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	1.300			1.300	859,74
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.900			2.900	2.722,72
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	500			500	227,25
	8. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	12.700	100	0,8%	12.600	12.535,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	150.000	9.100	6,5%	140.900	173.270,77

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)	236.500	14.200	6,4%	222.300	212.200,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	6.400			6.400	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	242.900	14.200	6,2%	228.700	212.200,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	739.200	12.800	1,8%	726.400	699.686,55
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Dispositionsfondslån energirenovering	7.700			7.700	7.696,39
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Ombygning 1	181.800	1.000	0,6%	180.800	176.432,01
	2. Ombygning 2, Niels Engersgården/Fanø Posthus	360.400	13.200	3,8%	347.200	356.633,51
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	20.144,09
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-20.144,09
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	1.100,29
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-1.100,29
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	25.432,32
	4. Særstøttelån	52.400			52.400	52.380,48
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	602.300	14.200	2,4%	588.100	618.574,71
139	UDGIFTER I ALT	1.341.500	27.000	2,1%	1.314.500	1.318.261,26
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.341.500	27.000	2,1%	1.314.500	1.318.261,26

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	558.800			558.800	529.800,00
	2. Almene ungdomsboliger	347.300			347.300	329.208,00
	6. Andre lejemaal (antennepladser, kælderrum o.lign.)	75.000	3.100	4,3%	71.900	71.472,00
202	Renter	11.600	-500	-4,1%	12.100	39.719,38
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	5.100	2.200	75,9%	2.900	4.439,70
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	1.300	100	8,3%	1.200	1.534,58
	6. Overført fra opsamlet resultat	4.600	-13.400	-74,4%	18.000	7.900,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.003.700	-8.500	-0,8%	1.012.200	984.073,66
204	4. Andre driftssikring o.a. løb. særlig driftsstøtte	292.600	-9.700	-3,2%	302.300	312.000,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	292.600	-9.700	-3,2%	302.300	312.000,00
209	INDTÆGTER I ALT	1.296.300	-18.200	-1,4%	1.314.500	1.296.073,66
210	Nødvendig merindtægt/underskud	45.200	45.200		0	22.187,60
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.341.500	27.000	2,1%	1.314.500	1.318.261,26

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203					
--	--	--	--	--	--

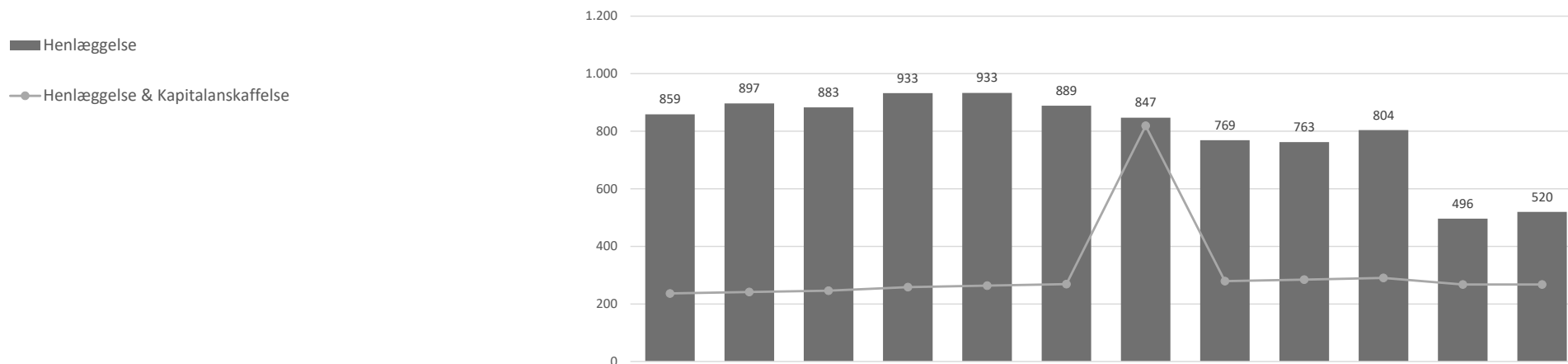
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	3.100	-1.400	-31,1%	4.500	2.371,70
	Total Care	3.700	2.100	131,3%	1.600	3.546,36
	Udgifter i alt	6.800	700	11,5%	6.100	5.918,06
203.2	Vaskeriindtægter	5.100	2.200	75,9%	2.900	4.439,70
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-1.700	1.500	-46,9%	-3.200	-1.478,36
	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	1.200	-700	-36,8%	1.900	1.544,43
203.33	Lejeindtægter	1.300	100	8,3%	1.200	1.534,58
	Over-/underskud af gæsteværelser	100	800	-114,3%	-700	-9,85
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	1.300			1.300	859,74
	Udgifter i alt	1.300			1.300	859,74
203.4	Lejeindtægter	0			0	0,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-1.300			-1.300	-859,74

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								
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