

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 32

Nygårdsvej 41A-D m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	44 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	2.936,8 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal garager/carporte:	5 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	45 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 2,99%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-12.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	15.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	80.400
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	7.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-12.900

Samlet huslejerregulering

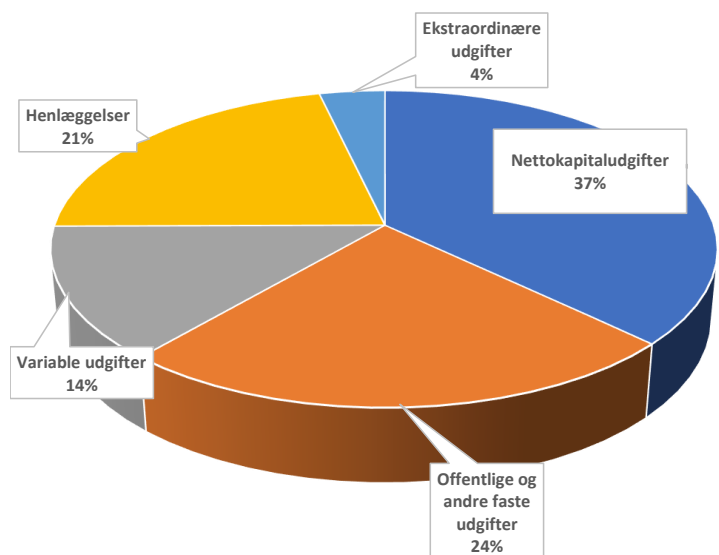
78.700

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	2.775,0 m ²	900	27	927	74.800
Almene ungdomsboliger	161,8 m ²	813	24	837	3.900
Boliglejermål i alt	2.936,8 m²	895	27	922	78.700

Eksempel på huslejerregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.955	148	5.103

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 37%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 24%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 21%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 4%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 32

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 2,99%.

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. 133.300
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. 107 og 111.1 Fælles vand - kr. 124.800, varme og el kr. 60.300
Varmepriserne er steget voldsomt de seneste år - inden for det sidste år er prisen steget med mere end 20% (fra 1. januar 2022 har stigningen været 59%). Samtidig har Din forsyning meldt ud om stigninger på vand på 12% fra 2023 til 2024. 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 nettarifferne.
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 41.100
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.
- 112.1 Administrationsbidrag - kr. 163.600
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. 159.000
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 605.700
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. 123 Tab ved fraflytninger - kr. 2.000
Der budgetteres med lavere udgifter til henlæggelser til tab ved fraflytninger, dette med baggrund i afdelingens allerede opsparede henlæggelser og behov.

Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 30.900 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. 42.910,34.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 117.845,81.

Kr. 25.000 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. 41.900 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	2.634.100	100	2.634.000	2.509.356
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	57.300	7.500	49.800	50.119
202	● Renter	14.100	900	13.200	55.473
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	18.900	-1.500	20.400	16.301
	● Overført fra opsamlet resultat	30.900	5.900	25.000	41.900
INDTÆGTER I ALT		2.755.300	12.900	2.742.400	2.673.148
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.050.700		1.050.700	1.050.704
106	● Ejendomsskatter	133.300	9.200	124.100	124.027
107	● Vandafgift, måleraflysning	124.800	4.600	120.200	97.009
109	● Renovation	100.300	1.000	99.300	95.274
110	● Forsikring	41.100	4.300	36.800	35.659
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	74.900	-39.100	114.000	62.614
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	183.600	7.900	175.700	166.925
	● 2. Dispositionsfond	30.300	100	30.200	0
114	● Renholdelse	231.400	20.300	211.100	209.033
115	● Almindelig vedligeholdelse	82.000	2.000	80.000	98.945
116	● Planlagt vedligeholdelse	933.475	565.054	368.421	493.316
	- dækkes af henlæggelser	-933.475	-565.054	-368.421	-493.316
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	7.695
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-7.695
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	46.700	-6.300	53.000	38.323
119	● Diverse udgifter	23.500	-100	23.600	19.465
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	605.700	92.400	513.300	490.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	2.000	-12.000	14.000	15.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	103.700	7.300	96.400	93.783
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	2.346
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-2.346
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	27.947
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	5.530
UDGIFTER I ALT		2.834.000	91.600	2.742.400	2.630.238
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		78.700			Resultat 2022/2023: 42.910

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:

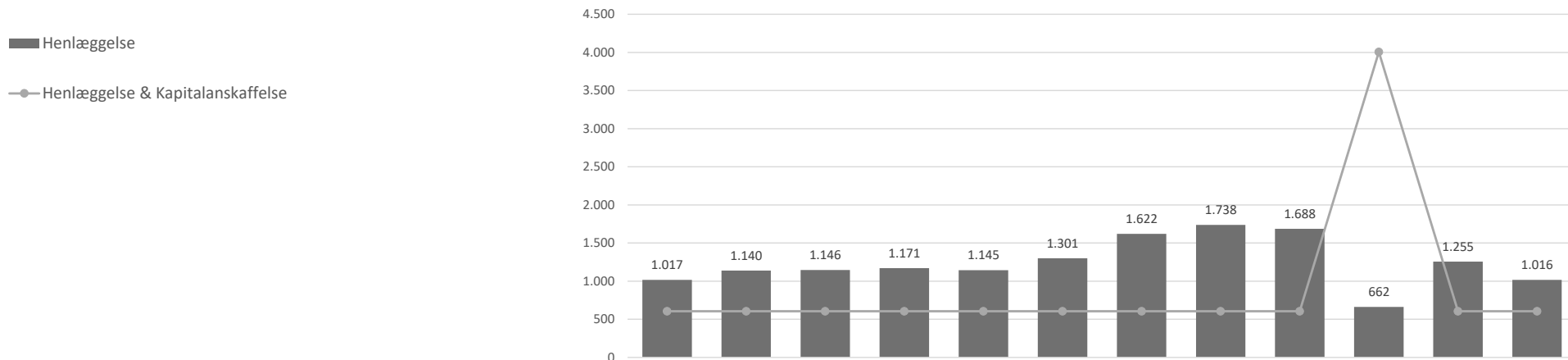
401 - Henl. vedligeholdelse	1.200.100
402 - Henl. istandsæt. frafl.	171.296
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	50.461
407 - Opsamlet resultat	117.846

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2024
 Selskab 10
 Afdeling 32

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	1.345	1.017	1.140	1.146	1.171	1.145	1.301	1.622	1.738	1.688	911	1.255
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	606	606	606	606	606	606	606	606	606	606	606	606
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.400	0	0
Planlagt vedligeholdelse	933	483	600	580	632	449	285	490	656	5.031	261	845
Henlæggelser - ultimo	1.017	1.140	1.146	1.171	1.145	1.301	1.622	1.738	1.688	662	1.255	1.016

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	32								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bk.væg	Udskiftning vinduesoverlæggere i murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	222	0	0	222
	Maling opgange	0	0	0	0	0	0	0	0	88	0	0	0	264
	Reparation og gennemgang af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134	269
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	186	372
	Rep./udskiftning murværk	0	0	0	0	0	97	0	0	0	0	0	97	485
	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.014
m.mu.mas	Andel ny traktor.	0	0	82	0	0	0	0	0	82	0	0	0	328
	Rep/nyt maskiner	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	60
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	18
b.bt.ven.sam	Udskiftning af motor, spjæld m.m.Løbende udskiftning	0	0	77	0	0	77	0	0	77	0	0	77	772
	Udskiftning af emfang	0	0	0	0	0	0	0	0	129	0	0	0	257
	Service ventilationsanlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	297
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	10	0	0	10	0	0	10	0	0	10	97
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	2.484
	Maling af kælder. Vaskeri og kælder i 1. afsnit	0	0	0	0	0	0	0	0	91	0	0	0	273
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.551
	Eftergåelse af tagbelægning	0	217	0	0	0	0	0	0	0	217	0	0	869
	Afrensning af udestuer samt tagrender og nedløb	0	0	0	0	48	0	0	0	0	48	0	48	286
b.bt.van.for	Udskiftning blandingsbatterier	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	181
	Udskiftning sanitet	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	543
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	933
	Udskiftning køleskabe	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	924
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54
b.bk.vin	Udskiftning af ovenlysvinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	475	0	0	475
	Tidligere glasforsikring	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	366
	Maling af vinduer og døre, begge afsnit	0	0	0	284	0	0	0	0	0	0	0	0	284
	Gennemgang af træaltaner Skjoldsgade h. 3. år	13	0	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	25
	Altan udestuer mod Nygårdsvej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	304
	Rep. af ovenlysvinduer	18	0	0	18	0	0	18	0	0	18	0	0	179
	Udskiftning af vinduer - partier - indgangsdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.845	0	0	2.845
b.bk.gul	Tæpper/nålefilt i opgange skiftes	0	0	0	0	296	0	0	0	0	0	0	0	591
	Udskiftning af vinyl på badeværelser	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	947
b.bk.dør	Udskiftning af døre samt terrassedøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	832	0	0	832
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	23	0	0	0	0	23	0	0	0	0	137
	Rep./udskiftning varmeinstallation	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	657
t.tk.bel	Udskift belægning på kørebane og p. pladser.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	359
	Oprentning af stier	0	0	0	0	27	0	0	0	0	27	0	27	164
t.tb.bus	Haveanlæg rep/udskiftning	0	0	0	0	0	0	0	75	0	0	0	0	149
t.ti.aff	Etablering af plankeværk omkring affaldsbeholdere	79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	157
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	243
b.bt.van.sam	Udskiftning af VV beholdere til varmeveksler	563	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.126
	Rep./udskiftning vandinstallation	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	460
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	21
	Pc, mobil, iPad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	31
b.bt.aut.sam	Rep / Udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	0	127	0	0	0	0	254
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere og digitalisering	0	0	147	0	0	0	0	0	0	0	0	0	441
Total		933	483	600	580	632	449	285	490	656	5.031	261	845	26.600