

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 32

Nygårdsvej 41A-D m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	44 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	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

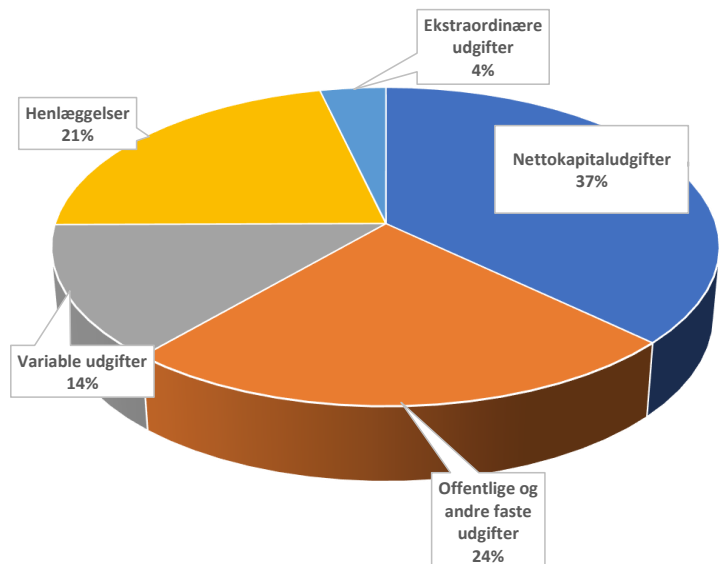
Samlet huslejeregulering 78.700

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
Boliglejemål i alt	2.936,8 m²	895	27	922	78.700

Eksempel på huslejeregulering (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

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	1.050.700			1.050.700	1.050.703,60
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.050.700			1.050.700	1.050.703,60
106	Ejendomsskatter	133.300	9.200	7,4%	124.100	124.027,22
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	124.800	4.600	3,8%	120.200	97.009,35
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	100.300	1.000	1,0%	99.300	95.273,92
110	Forsikring	41.100	4.300	11,7%	36.800	35.658,84
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	60.300	-40.200	-40,0%	100.500	49.134,16
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	14.600	1.100	8,1%	13.500	13.479,48
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	163.600	7.900	5,1%	155.700	146.925,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	30.300	100	0,3%	30.200	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	688.300	-12.000	-1,7%	700.300	581.507,97
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	159.000	16.300	11,4%	142.700	140.719,49
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	69.400	2.800	4,2%	66.600	65.485,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	800	100	14,3%	700	758,87
	4. Ekstern viceværthjælp	2.200	1.100	100,0%	1.100	2.069,91
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	82.000	2.000	2,5%	80.000	98.945,38
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	933.475	565.054	153,4%	368.421	493.316,17
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-933.475	-565.054	153,4%	-368.421	-493.316,17
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	7.695,09
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-7.695,09
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	32.900	-8.100	-19,8%	41.000	27.613,05
	Andel, viceværthfaciliteter	8.400			8.400	7.281,10
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	5.400	1.800	50,0%	3.600	3.428,69
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.400	-100	-1,3%	7.500	7.047,04
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.000			3.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.300			1.300	617,72
	8. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	11.800			11.800	11.800,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	383.600	15.900	4,3%	367.700	365.766,25

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)	605.700	92.400	18,0%	513.300	490.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	2.000	-12.000	-85,7%	14.000	15.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	607.700	80.400	15,2%	527.300	505.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.730.300	84.300	3,2%	2.646.000	2.502.977,82
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Altaner	46.400	-200	-0,4%	46.600	46.686,89
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	57.300	7.500	15,1%	49.800	47.096,35
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	2.345,61
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-2.345,61
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	27.946,85
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	5.530,22
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	103.700	7.300	7,6%	96.400	127.260,31
139	UDGIFTER I ALT	2.834.000	91.600	3,3%	2.742.400	2.630.238,13
140	Årets overskud					42.910,34
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.834.000	91.600	3,3%	2.742.400	2.673.148,47

DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	2.498.000	100	0,0%	2.497.900	2.379.480,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	57.300	7.500	15,1%	49.800	50.119,00
	2. Almene ungdomsboliger	131.600			131.600	125.376,00
	7. Garager	4.500			4.500	4.500,00
202	Renter	14.100	900	6,8%	13.200	55.472,50
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	17.800	-1.100	-5,8%	18.900	15.457,54
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Indtægt Parkzone	600	-400	-40,0%	1.000	843,43
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	500			500	0,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	30.900	5.900	23,6%	25.000	41.900,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.755.300	12.900	0,5%	2.742.400	2.673.148,47
209	INDTÆGTER I ALT	2.755.300	12.900	0,5%	2.742.400	2.673.148,47
210	Nødvendig merindtægt/underskud	78.700	78.700		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.834.000	91.600	3,3%	2.742.400	2.673.148,47

SPECIFIKATIONER						
Konto nr.	Budget 2024/2025	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2023/2024	Regnskab 2022/2023	
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	60.300	-40.200	-40,0%	100.500	49.134,16
	3. Målerpasning m.v.	14.600	1.100	8,1%	13.500	13.479,48
	Afdelingens energiforbrug i alt	74.900	-39.100	-34,3%	114.000	62.613,64

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

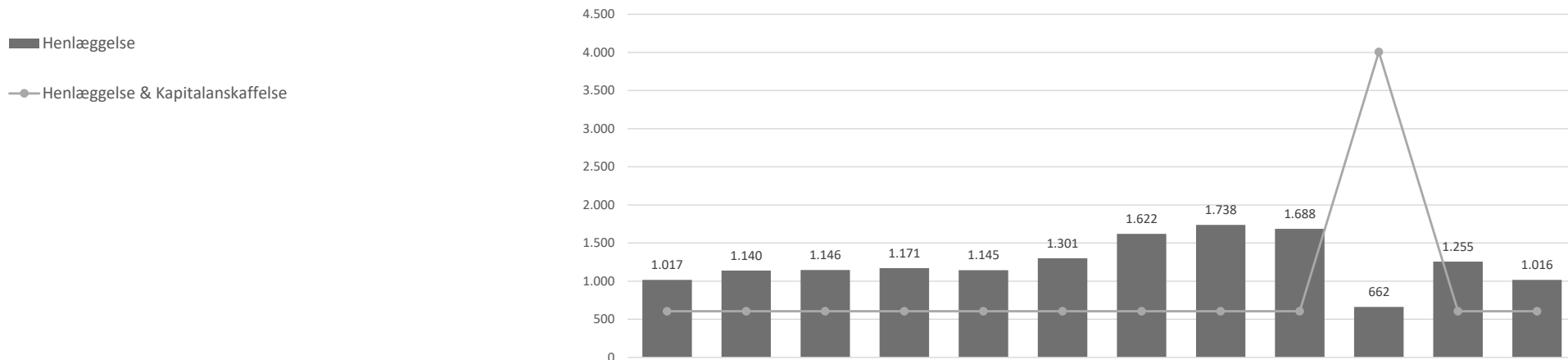
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	22.000	-7.500	-25,4%	29.500	17.100,00
	Total Care	10.900	-600	-5,2%	11.500	10.513,05
	Udgifter i alt	32.900	-8.100	-19,8%	41.000	27.613,05
203.2	Vaskeriindtægter	17.800	-1.100	-5,8%	18.900	15.457,54
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-15.100	7.000	-31,7%	-22.100	-12.155,51
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	5.400	1.800	50,0%	3.600	3.428,69
	Udgifter i alt	5.400	1.800	50,0%	3.600	3.428,69
203.4	Lejeindtægter	500			500	0,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-4.900	-1.800	58,1%	-3.100	-3.428,69

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											Total	
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 trælaltaner 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