

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

## Afdeling 34

### Storegade og Grundtvigs Alle

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	28 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.777,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	31 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 2,88%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

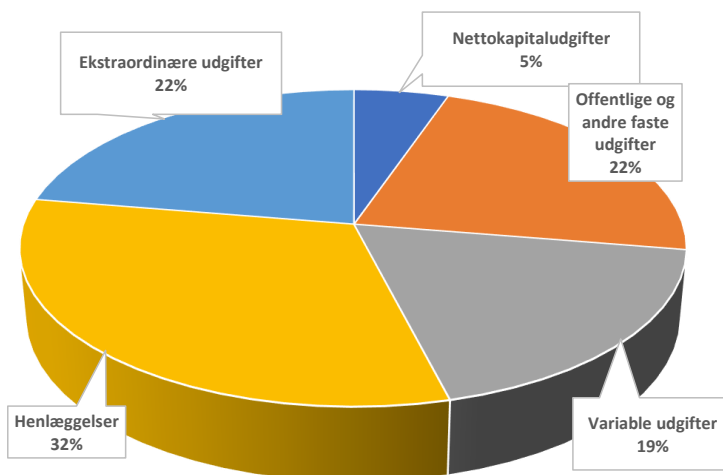
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-18.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	15.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	45.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-1.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-2.700

**Samlet huslejeregulering 37.800**

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	1.777,0 m <sup>2</sup>	739	21	760	37.800
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>1.777,0 m<sup>2</sup></b>	<b>739</b>	<b>21</b>	<b>760</b>	<b>37.800</b>
<b>Eksempel på huslejeregulering (kr.):</b>		<b>Husleje nu</b>	<b>Regulering</b>	<b>Ny husleje</b>	
		3.946	114	4.060	

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 5%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 18%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 32%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 22%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 34

---

### Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 2,88%.

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.  
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  
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  
El-priserne har fundet et mere stabilt niveau, hvorfor udgifterne er faldet fra budgettet for 2023-2024, men er dog steget siden før energikrisen bl.a. på grund af ændringer i nettarifferne.
- 112.1 Administrationsbidrag  
Bl.a. stigende IT-udgifter inkl. afskrivning, stigende intern forrentning af administrationsejendommen og faldende byggesagshonorarer giver en stigning i administrationsbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer  
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser  
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. 133 Afvikling af underskud  
Sidste års overskud betyder, at der ikke længere er behov for underskudsafvikling.

### Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 2.200 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. 24.986,39.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 2.212,46. Beløbet er indregnet i budgettet for 2024/25.

### 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.

---

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

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra budget 23/24 (Kr.)	Budget 2023/2024 (Kr.)	Resultat 2022/2023 (Kr.)
<b>INDTÆGTER:</b>					
201	● Lejeindtægt	1.438.500		1.438.500	1.368.489
202	● Renter	15.600	1.000	14.600	43.664
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	21.600	-500	22.100	18.761
	● Overført fra opsamlet resultat	2.200	2.200	0	0
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	600
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.477.900</b>	<b>2.700</b>	<b>1.475.200</b>	<b>1.431.514</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	80.000	-200	80.200	80.429
106	● Ejendomsskatter	36.400	3.400	33.000	32.912
107	● Vandafgift, måler aflæsning	3.900	100	3.800	3.640
109	● Renovation	64.600	700	63.900	61.196
110	● Forsikring	30.600	3.400	27.200	26.477
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	48.800	-31.200	80.000	41.601
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	132.700	5.500	127.200	121.215
	● 2. Dispositionsfond	20.900	100	20.800	0
114	● Renholdelse	148.900	13.000	135.900	135.868
115	● Almindelig vedligeholdelse	50.000	2.000	48.000	63.605
116	● Planlagt vedligeholdelse	324.901	-11.471	336.372	572.939
	- dækkes af henlæggelser	-324.901	11.471	-336.372	-572.939
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	6.822
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-6.822
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	42.500	700	41.800	39.859
119	● Diverse udgifter	38.100	-600	38.700	28.458
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	476.000	45.000	431.000	411.300
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	3.000		3.000	3.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	339.300	6.200	333.100	329.009
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	75.821
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-75.821
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	27.958
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	0	-7.600	7.600	0
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>1.515.700</b>	<b>40.500</b>	<b>1.475.200</b>	<b>1.406.528</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2024/2025</b>		<b>37.800</b>			<b>24.986</b>
			Resultat 2022/2023:		

## 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:

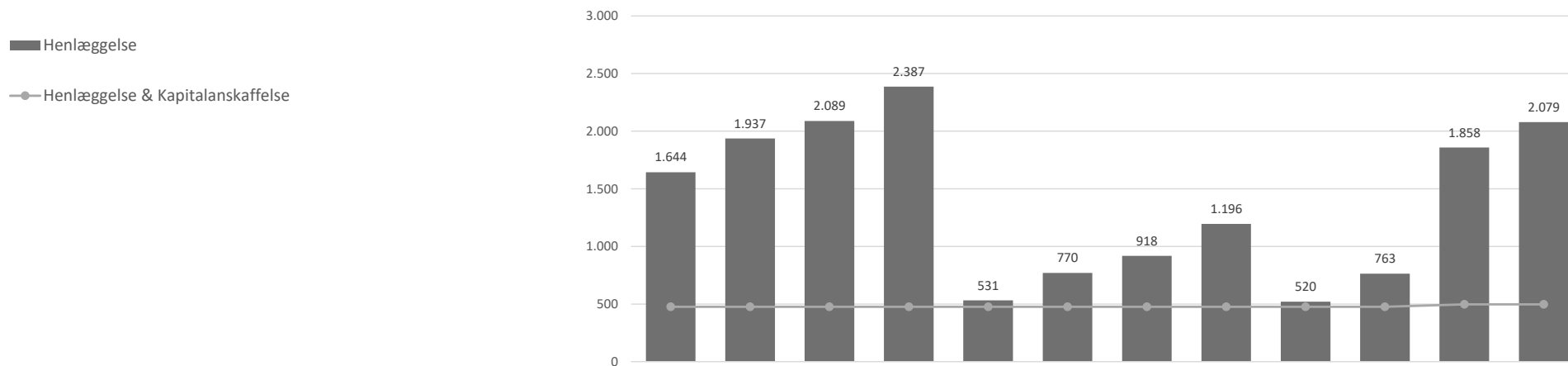
401 - Henl. vedligeholdelse	1.398.171
402 - Henl. istandsæt. frafl.	80.663
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	16.840
407 - Opsamlet resultat	2.212

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	34

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	1.493	1.644	1.937	2.089	2.387	531	770	918	1.196	520	1.544	1.858
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	476	476	476	476	476	476	476	476	476	476	497	497
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	325	183	324	177	2.332	237	328	199	1.152	232	183	276
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>1.644</b>	<b>1.937</b>	<b>2.089</b>	<b>2.387</b>	<b>531</b>	<b>770</b>	<b>918</b>	<b>1.196</b>	<b>520</b>	<b>763</b>	<b>1.858</b>	<b>2.079</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	34								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og kælder m.fl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.472
	Tagbelægning rep/eftersyn	109	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	326
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	16	0	0	0	0	16	0	0	0	0	95
	Rep./udskiftning varmeinstallation	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	656
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	127
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	254
	Løbende udskiftning af motorer og spjæld mv.	0	0	0	0	0	35	0	0	0	0	0	35	174
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	124	0	0	0	0	0	495
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	13
b.bk.alt	Altan renovering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	422
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	1.631
b.bt.van.for	Rep./udskiftning vandinstallationer	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	677
	Udskiftning blandingsbatterier	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	127
	Udskiftning sanitet	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	420
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.987
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	21
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
b.bk.væg	Vedligehold murværk	0	0	0	0	55	0	0	0	0	55	0	55	329
	Maling opgange	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	338
t.tk.bel	Opretning belægning	0	0	9	0	0	9	0	0	9	0	0	9	88
b.bk.tra	Linolium udskiftes / rep i trappeopgange	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	249
b.bt.elf.sam	Rep. porttelefon	16	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	97
b.bi.møb	Møbler, rep/nyt	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	55
t.tb.bus	Efterplantning	23	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	0	113
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer og døre	0	0	0	0	2.094	0	0	0	0	0	0	0	2.094
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	710
	Udskiftning komfur	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	813
b.bt.var.rør	Rep. udskiftning af stigstreng	0	0	0	0	0	0	0	0	966	0	0	0	966
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering	0	0	122	0	0	0	0	0	0	0	0	0	367
<b>Total</b>		<b>325</b>	<b>183</b>	<b>324</b>	<b>177</b>	<b>2.332</b>	<b>237</b>	<b>328</b>	<b>199</b>	<b>1.152</b>	<b>232</b>	<b>183</b>	<b>276</b>	<b>15.191</b>