

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 ²	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

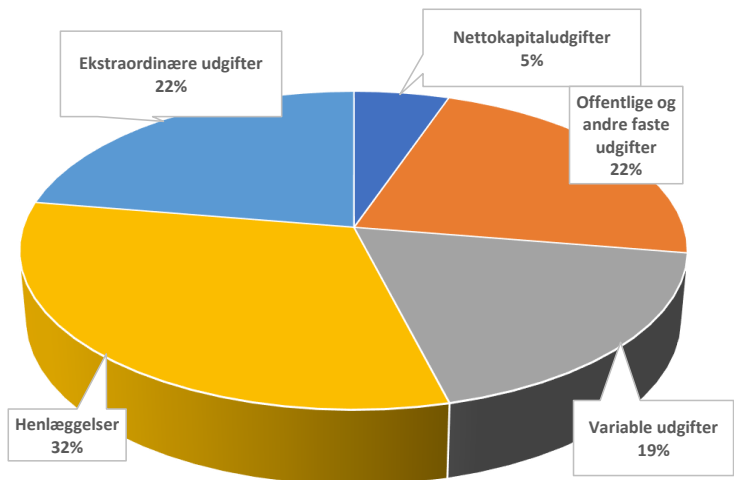
Samlet huslejustrategi 37.800

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	1.777,0 m ²	739	21	760	37.800
Boliglejemål i alt	1.777,0 m²	739	21	760	37.800

Eksempel på huslejustrategi (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	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 nettatarifferne.
- 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 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	80.000	-200	-0,2%	80.200	80.429,49
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	80.000	-200	-0,2%	80.200	80.429,49
106	Ejendomsskatter	36.400	3.400	10,3%	33.000	32.912,41
107	Målerpasning - vand	3.900	100	2,6%	3.800	3.640,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	64.600	700	1,1%	63.900	61.196,00
110	Forsikring	30.600	3.400	12,5%	27.200	26.477,36
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	35.300	-32.000	-47,5%	67.300	28.599,32
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	13.500	800	6,3%	12.700	13.001,26
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	112.700	5.500	5,1%	107.200	101.215,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	20.900	100	0,5%	20.800	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	337.900	-18.000	-5,1%	355.900	287.041,35
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	84.300	8.600	11,4%	75.700	74.737,11
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	56.400	3.200	6,0%	53.200	53.210,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	6.600	200	3,1%	6.400	6.494,60
	4. Ekstern viceværthjælp	1.600	1.000	166,7%	600	1.425,95
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	50.000	2.000	4,2%	48.000	63.604,94
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	324.901	-11.471	-3,4%	336.372	572.939,38
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-324.901	11.471	-3,4%	-336.372	-572.939,38
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	6.822,14
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-6.822,14
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	38.100	600	1,6%	37.500	36.065,39
	Andel, viceværthfaciliteter	4.400	100	2,3%	4.300	3.793,78
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.700	-100	-2,1%	4.800	4.484,48
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0	-500	-100,0%	500	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	800			800	373,77
	8. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	23.600			23.600	23.600,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	279.500	15.100	5,7%	264.400	267.790,02

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)	476.000	45.000	10,4%	431.000	411.300,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	3.000			3.000	3.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	479.000	45.000	10,4%	434.000	414.300,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.176.400	41.900	3,7%	1.134.500	1.049.560,86
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Ombygning erhverv til bolig (303.10)	20.900			20.900	20.900,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Ombygning 1	106.000	2.600	2,5%	103.400	102.496,73
	2. Ombygning 2	212.400	3.600	1,7%	208.800	205.611,87
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	75.820,73
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-75.820,73
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	27.958,30
	1. Driftstabslån	0			0	0,00
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0	-7.600	-100,0%	7.600	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	339.300	-1.400	-0,4%	340.700	356.966,90
139	UDGIFTER I ALT	1.515.700	40.500	2,7%	1.475.200	1.406.527,76
140	Årets overskud					24.986,39
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.515.700	40.500	2,7%	1.475.200	1.431.514,15

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	1.313.300			1.313.300	1.239.576,00
	4. Erhverv	125.200			125.200	128.913,00
202	Renter	15.600	1.000	6,8%	14.600	43.664,37
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	21.600	-500	-2,3%	22.100	18.760,78
	6. Overført fra opsamlet resultat	2.200	2.200		0	0,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.477.900	2.700	0,2%	1.475.200	1.430.914,15
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	600,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	600,00
209	INDTÆGTER I ALT	1.477.900	2.700	0,2%	1.475.200	1.431.514,15
210	Nødvendig merindtægt/underskud	37.800	37.800		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.515.700	40.500	2,7%	1.475.200	1.431.514,15

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

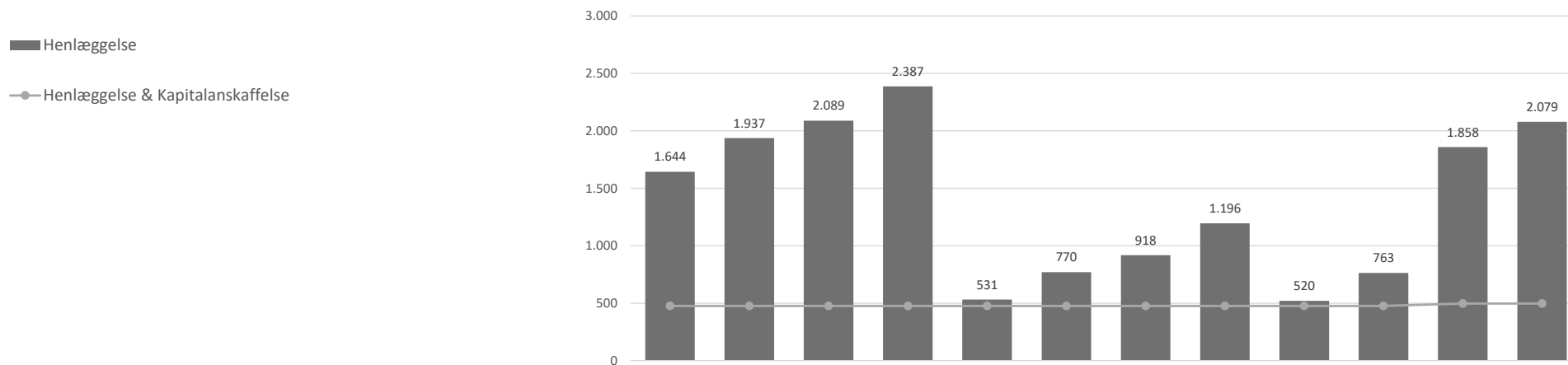
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	22.500	1.000	4,7%	21.500	20.987,02
	Total Care	15.600	-400	-2,5%	16.000	15.078,37
	Udgifter i alt	38.100	600	1,6%	37.500	36.065,39
203.2	Vaskeriindtægter	21.600	-500	-2,3%	22.100	18.760,78
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-16.500	-1.100	7,1%	-15.400	-17.304,61

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
Henlæggelser - ultimo	1.644	1.937	2.089	2.387	531	770	918	1.196	520	763	1.858	2.079

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
Total		325	183	324	177	2.332	237	328	199	1.152	232	183	276	15.191