

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 35

Nygårdsvej 34-46 m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	45 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	2.662,4 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	45 enh.	El-måling:	Individuel

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

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	100
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-13.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	12.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	81.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-7.600

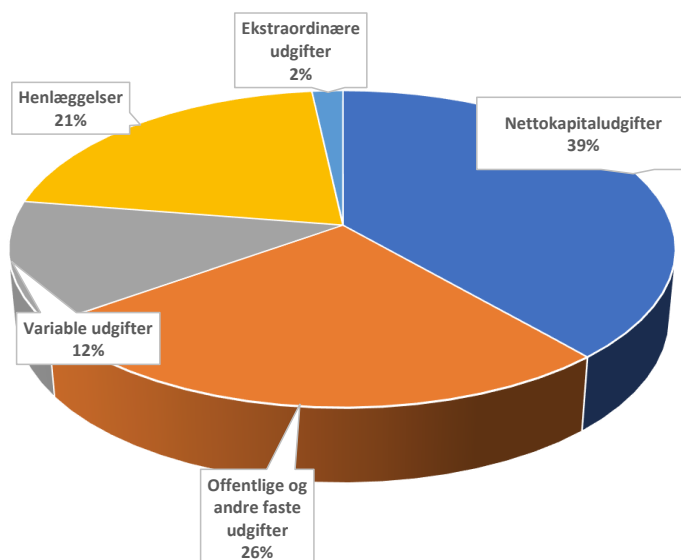
Samlet huslejustregulering 73.200

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	2.287,9 m ²	926	28	954	63.400
Almene ungdomsboliger	374,5 m ²	879	26	905	9.800
Boliglejermål i alt	2.662,4 m²	919	27	946	73.200

Eksempel på huslejustregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.882	146	5.028

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 39%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 26%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**
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 - 2%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 35

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. 120.100
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. 140.100 varme og el - kr. 53.600
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. 33.500
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. 151.200
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 529.800
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. 17.400
Der er behov for at øge henlæggelserne til tab ved fraflytninger i afdelingen.

Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 33.700 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. 48.956,47.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 127.181,11.

Kr. 26.100 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. 13.400 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	2.448.000	-200	2.448.200	2.351.748
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	45.600		45.600	45.552
202	● Renter	12.400	2.200	10.200	46.808
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	22.000	-2.000	24.000	19.472
	● Overført fra opsamlet resultat	33.700	7.600	26.100	13.400
INDTÆGTER I ALT		2.561.700	7.600	2.554.100	2.476.981
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.017.200	100	1.017.100	1.016.947
106	● Ejendomsskatter	120.100	8.700	111.400	111.365
107	● Vandafgift, måleraflæsning	140.100	4.700	135.400	106.879
109	● Renovation	103.300	1.500	101.800	97.507
110	● Forsikring	33.500	3.600	29.900	29.103
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	87.400	-39.500	126.900	72.004
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	183.600	7.900	175.700	166.925
	● 2. Dispositionsfond	30.300	100	30.200	0
114	● Renholdelse	154.200	16.600	137.600	138.252
115	● Almindelig vedligeholdelse	82.000	2.000	80.000	95.466
116	● Planlagt vedligeholdelse	255.980	-281.312	537.292	1.528.129
	- dækkes af henlæggelser	-255.980	281.312	-537.292	-1.528.129
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	18.462
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-18.462
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	63.800	-6.300	70.100	57.050
119	● Diverse udgifter	26.600	-100	26.700	23.234
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	529.800	69.100	460.700	440.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	17.400	12.400	5.000	5.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	45.600		45.600	45.552
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	12.661
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-12.661
130	● Tab ved fraflytning	0		0	13.022
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-13.022
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	22.741
UDGIFTER I ALT		2.634.900	80.800	2.554.100	2.428.024
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		73.200	Resultat 2022/2023:		48.956

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:

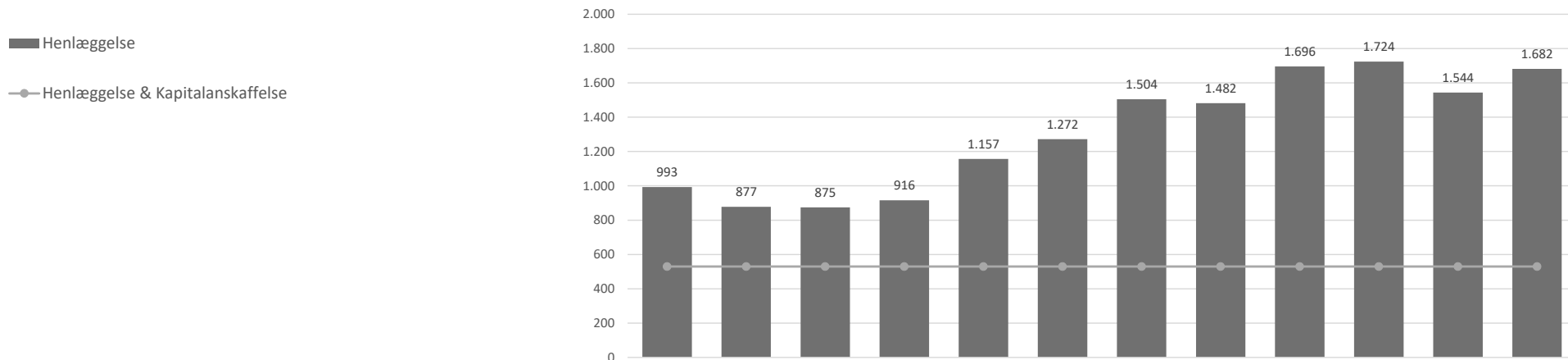
401 - Henl. vedligeholdelse	796.175
402 - Henl. istandsæt. frafl.	66.354
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	14.158
407 - Opsamlet resultat	127.181

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	35

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	720	993	877	875	916	1.157	1.272	1.504	1.482	1.696	1.353	1.544
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	256	646	533	488	289	414	298	552	316	502	338	392
Henlæggelser - ultimo	993	877	875	916	1.157	1.272	1.504	1.482	1.696	1.724	1.544	1.682

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	35								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bk.gul	Udskiftning af vinyl på badeværelser45 stk. ialt, 3 stk. årligt	43	43	43	43	43	43	43	0	0	0	0	0	304
	Tæpper/nålefilt i opgange skiftes	0	0	0	228	0	0	0	0	0	0	0	0	228
	Tæpperens i trappeopgange	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20
m.mu.mas	Redskaber rep. / nyt	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	60
	Servicebil	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
	Andel ny traktor	0	0	82	0	0	0	0	0	0	82	0	0	329
b.bk.væg	Rep og maling af pudsede felter og træværk på facadesiden.	0	0	0	0	0	0	0	104	0	0	0	0	311
	Opgange og kældre males	0	0	0	0	0	0	0	0	115	0	115	0	344
t.tb.græ	Græs, efterplantning	0	0	22	0	0	0	22	0	0	0	0	0	154
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	634
	Udskiftning af komfur	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	887
	Udskiftning af emhætte	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	325
	Udskiftning af køleskabe i ungdomsboliger	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	243
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	162
	Motorer og spjæld udskiftes	0	0	0	0	0	0	0	99	0	0	0	0	276
b.bk.tad	Reperation/gennemgang af tagbelægning	0	103	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	205
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.926
b.bt.van.sam	Renovering af vandinstallationer	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	329
	Udskiftning af blandingsbatterier	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	188
	Udskiftning af toiletter	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	561
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, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	31
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og parklamper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73
b.bt.adg.sam	Porttelefon (til Siedle 2009)Opg. 10-12-36-38 er skiftetOpg. 46 mangler.	0	0	0	0	0	0	0	99	0	0	0	0	197
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.083
b.bi.møb	Rep/nyt udstyr i fællesrum	0	0	0	0	0	41	0	0	0	0	0	41	164
	Rengøring af beboerlokalet	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	102
t.tt.afl.pum	Årlig eftersyn af pumper	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	37
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	23	0	0	0	0	23	0	0	0	0	137
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	960
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere samt digitalisering	0	0	155	0	0	0	0	0	0	0	0	0	465
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser 45 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79
b.bk.vin	Udskiftning af glas	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	322
	Udskiftning af facadedøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	181	0	0	181
	Udskiftning af udvendige fuger omkring døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36
	Udskiftning af udvendige fuger omkring vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	89
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	23	0	0	23	0	0	23	0	0	23	0	228
	Alt træværk males på havesiden samt plankeværker	0	0	0	0	0	124	0	0	0	0	0	124	621
	Smøring og justering af vinduer og døre på haveside	11	0	0	11	0	0	11	0	0	11	0	0	114
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	152
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	1.231
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	22	0	0	0	0	22	0	22	132
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	272	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	272
Total		256	646	533	488	289	414	298	552	316	502	338	392	17.232