

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 39

Niels Engers Vej 8A-I

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	9 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	632,0 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	9 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 2,98%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-32.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	3.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	37.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	9.100

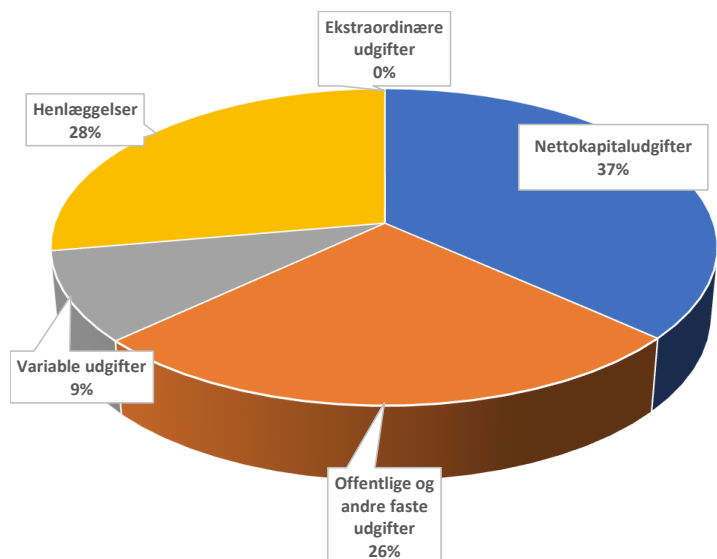
Samlet huslejeregulering 17.200

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	632,0 m ²	914	27	941	17.200
Boliglejermål i alt	632,0 m²	914	27	941	17.200

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.179	154	5.333

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 37%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 26%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 9%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 28%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 0%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 39

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 2,98%.

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. 35.200
Nye midlertidige ejendomsvurderinger ligger til grund for ejendomsskatten i 2024, og indtil de endelige vurderinger udsendes inden for de kommende år. Afdelingen bliver i disse nye ejendomsvurderinger begunstiget af en lavere grundskyld.
Der er dog brug for væsentligt flere henlæggelser til kt. 120 planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Derfor benyttes muligheden for at hæve henlæggelserne, nu hvor ejendomsskatten sættes ned, uden det påvirker budgettet. Vedligeholdelsesplanen, der ligger til grund for henlæggelserne, kan findes på de sidste sider i budgettet.
- Kt. 107 Fælles vand - kr. 28.400
Afdelingen har de seneste år haft stigende forbrug og samtidig stiger prisen for vand, derfor budgetteres med højere udgift til vand.
- Kt. 109 Renovation - kr. 28.900
Lavere udgift skyldes besparelser på både boligbidraget og tømningssbidraget
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 8.000
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. 112.1 Administrationsbidrag - kr. 32.700
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. 27.200
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 123 Tab ved fraflytninger - kr. 3.500
Der er behov for at henlægge til tab ved fraflytninger i afdelingen.

Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 4.700 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 underskud på kr. -10.326,48.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør en positiv saldo på kr. 19.381,61. Kr. 9.900 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. 11.900 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	577.600		577.600	555.444
202	● Renter	4.900	-4.000	8.900	25.433
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	700	100	600	812
	● Overført fra opsamlet resultat	4.700	-5.200	9.900	11.900
INDTÆGTER I ALT		587.900	-9.100	597.000	593.589
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	221.800		221.800	221.807
106	● Ejendomsskatter	35.200	-36.500	71.700	71.679
107	● Vandafgift, måler aflæsning	28.400	4.400	24.000	31.400
109	● Renovation	28.900	-3.200	32.100	30.140
110	● Forsikring	8.000	800	7.200	6.985
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	400		400	435
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	52.700	1.600	51.100	49.385
	● 2. Dispositionsfond	6.100	100	6.000	0
114	● Renholdelse	27.400	2.600	24.800	24.794
115	● Almindelig vedligeholdelse	23.000	1.000	22.000	23.111
116	● Planlagt vedligeholdelse	131.565	-188.280	319.845	372.637
	- dækkes af henlæggelser	-131.565	188.280	-319.845	-372.637
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	2.732
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-2.732
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	2.300	-300	2.600	2.043
119	● Diverse udgifter	2.800		2.800	2.252
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	164.600	34.100	130.500	123.600
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	3.500	3.500	0	0
130	● Tab ved fraflytning	0		0	20.845
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-3.213
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-17.632
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	16.285
UDGIFTER I ALT		605.100	8.100	597.000	603.916
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		17.200			Resultat 2022/2023: -10.326

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:

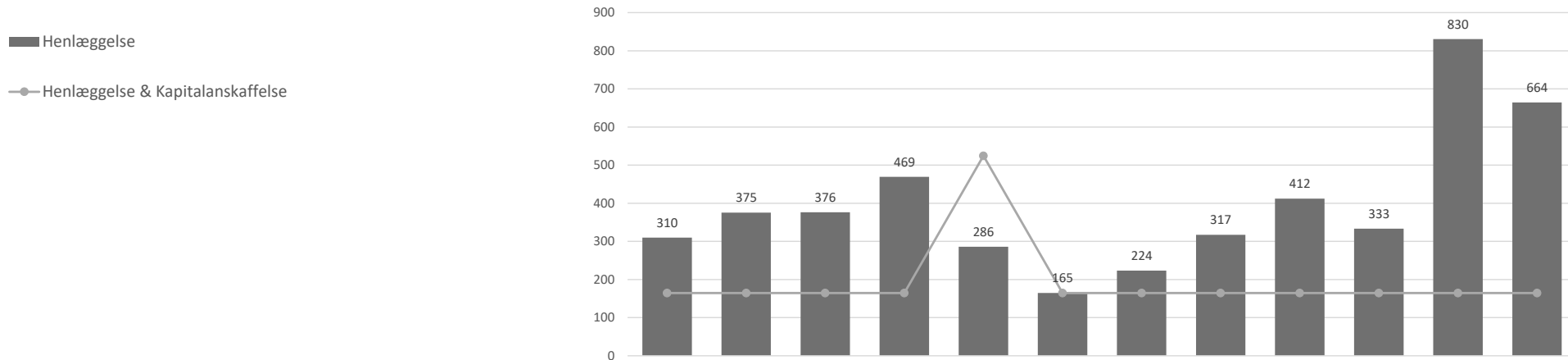
401 - Henl. vedligeholdelse	466.402
402 - Henl. istandsæt. frafl.	31.181
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	5.488
407 - Opsamlet resultat	19.382

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	39

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	277	310	375	376	469	286	165	224	317	412	732	830
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	360	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	132	99	164	72	708	286	106	71	70	244	66	331
Henlæggelser - ultimo	310	375	376	469	286	165	224	317	412	333	830	664

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	39								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bk.tad	Tagsten eftergås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44	0	44	131
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.153
t.tk.heg	Afdækning på plankeværker og skærmvægge	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27
	Plankeværker i lejlighedsskel mellem haver - rep	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	55
b.bk.alt	Rensning af tag og behandling mod alger	0	0	0	0	27	0	0	0	0	27	0	27	163
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	26	0	0	0	0	0	0	79
	Div. småmaskiner	0	0	4	0	0	4	0	0	4	0	0	4	38
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	4
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	67
	Alt træværk males	0	0	0	0	0	181	0	0	0	0	0	181	906
	Udskiftning af vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	900
b.bi.køk	Udskiftning af køkkener	0	0	0	0	614	0	0	0	0	0	0	0	614
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	636
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
b.bt.var.sam	Udskiftning af elradiatorer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	201
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	5	0	0	0	0	5	0	0	0	0	27
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
b.bk.væg	Udskiftning af gummifuger ved udv. døre og vinduer	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40
	Fokus på vestgavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88	0	0	88
	Gennemgå og udskift defekte fuger omkring vinduer og døre	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	9	43
	Fokus gavle	0	13	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	52
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	43
	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	145
b.bi.hvi	Udskiftning af køl/frys	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	154
	Udskiftning af Voss indbygningsovn/bordkomfur	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	416
b.bt.van.for	Udskiftning af elvandvarmere	0	0	89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	178
b.bt.ven.sam	Udskiftning af udsugning fra badeværelser	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	79
	Udskiftning emhætter	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	80
b.bk.gul	Udskiftning af kokosmætter i entré	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	80
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	33	0	0	0	0	0	33	0	0	0	0	0	164
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	709
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117
Total		132	99	164	72	708	286	106	71	70	244	66	331	7.411