

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

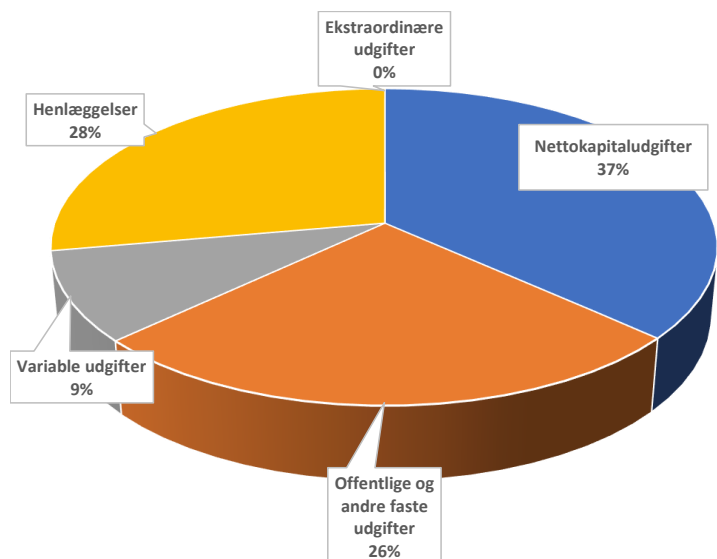
17.200

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

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	221.800			221.800	221.806,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	221.800			221.800	221.806,52
106	Ejendomsskatter	35.200	-36.500	-50,9%	71.700	71.678,80
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	28.400	4.400	18,3%	24.000	31.400,03
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	28.900	-3.200	-10,0%	32.100	30.140,43
110	Forsikring	8.000	800	11,1%	7.200	6.984,87
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	400			400	434,90
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	32.700	1.600	5,1%	31.100	29.385,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	6.100	100	1,7%	6.000	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	159.700	-32.800	-17,0%	192.500	190.024,03
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	27.200	2.800	11,5%	24.400	24.642,49
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	151,77
	4. Ekstern viceværthjælp	0	-200	-100,0%	200	0,00
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	23.000	1.000	4,5%	22.000	23.110,51
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	131.565	-188.280	-58,9%	319.845	372.637,29
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-131.565	188.280	-58,9%	-319.845	-372.637,29
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	2.732,19
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-2.732,19
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	900	-300	-25,0%	1.200	817,65
	Andel, viceværthfaciliteter	1.400			1.400	1.225,84
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.500			1.500	1.441,44
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.000			1.000	677,83
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	300			300	132,93
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	55.500	3.300	6,3%	52.200	52.200,46
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	164.600	34.100	26,1%	130.500	123.600,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	3.500	3.500		0	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	168.100	37.600	28,8%	130.500	123.600,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	605.100	8.100	1,4%	597.000	587.631,01
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	20.844,85
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-3.213,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-17.631,85
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	16.284,53
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0			0	16.284,53
139	UDGIFTER I ALT	605.100	8.100	1,4%	597.000	603.915,54
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	605.100	8.100	1,4%	597.000	603.915,54

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	577.600			577.600	555.444,00
202	Renter	4.900	-4.000	-44,9%	8.900	25.432,66
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift: Gæsteværelser (iflg. spec.)	700	100	16,7%	600	812,40
	6. Overført fra opsamlet resultat	4.700	-5.200	-52,5%	9.900	11.900,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	587.900	-9.100	-1,5%	597.000	593.589,06
209	INDTÆGTER I ALT	587.900	-9.100	-1,5%	597.000	593.589,06
210	Nødvendig merindtægt/underskud	17.200	17.200		0	10.326,48
220	NØDVENDIG INDTÆGT	605.100	8.100	1,4%	597.000	603.915,54

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	900	-300	-25,0%	1.200	817,65
203.33	Lejeindtægter	700	100	16,7%	600	812,40
	Over-/underskud af gæsteværelser	-200	400	-66,7%	-600	-5,25

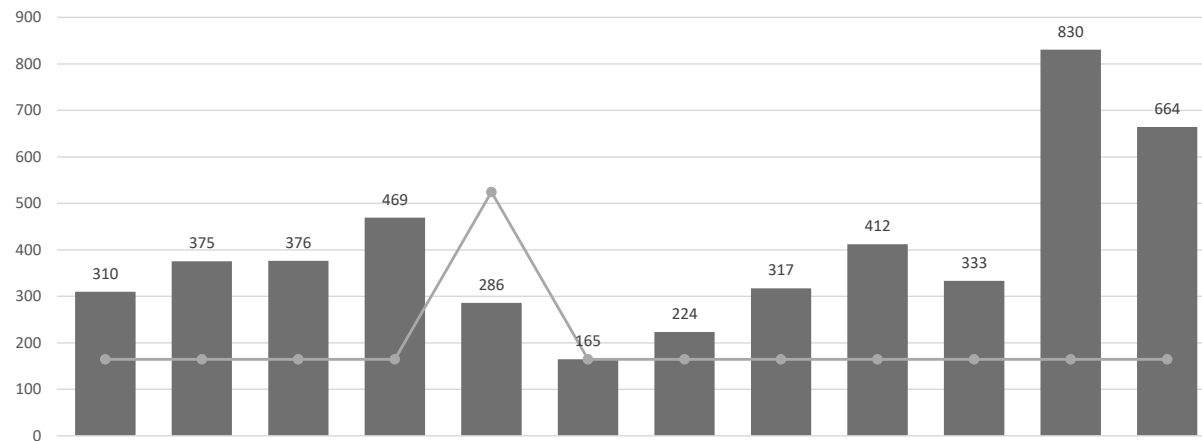
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

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)

■ Henlæggelse
 ● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



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