

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 42

Havnegade 11-13

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	23 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	923,7 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	23 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 3,48%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-2.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	21.400
Kt. 114-119	Variable udgifter	12.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	25.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-2.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-21.800

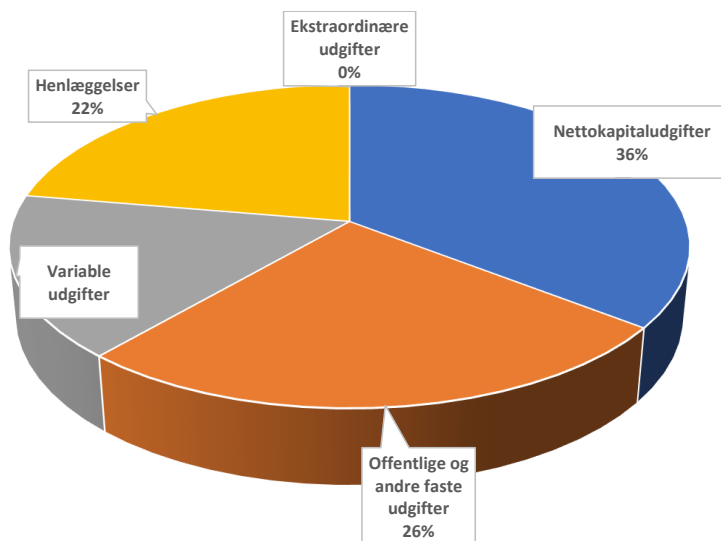
Samlet huslejeregulering 32.800

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 ungdomsboliger	923,7 m ²	1.019	35	1.054	32.800
Boliglejemål i alt	923,7 m²	1.019	35	1.054	32.800

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.365	117	3.482

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 35%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 26%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 17%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 22%**
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. 42

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 3,48%.

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
I forbindelse med ny lokalplan for området, der har forhøjet bebyggelsesprocenten og dermed grundværdien for ejendommen væsentligt, har afdelingen i en 3-årig periode fået fritagelse for den stigning, der lå ud over 20%. Men fra 1. januar 2025, kan afdelingen desværre ikke længere få fritagelse, hvorfor ejendomsskatten stiger. Foreningen yder dog tilskud på kt. 203.1 på basis af dette.
- 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 vand, varme og el
Varmepriiserne 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-priiserne har fundet et mere stabilt niveau, 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.

Indtægter

- Der er i budgettet givet tilskud fra organisationen på kr. 24.000 grundet stigning i ejendomsskatten.
- I budgettet for 2024/25 er overført kr. 1.800 fra opsamlet resultat. Resten vil blive indregnet i kommende budgetter.
- 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. 6.061,77.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 3.968,69.

Kr. 2100.00 er ikke indregnet i budgettet for 2023/24, da det er afviklet i regnskabet for 2022/2023.

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:

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	941.700		941.700	890.976
202	● Renter	4.900	-4.000	8.900	29.659
203	● Tilskud fra foreningen	24.000	24.000	0	0
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	25.700		25.700	23.070
	● Overført fra opsamlet resultat	1.800	1.800	0	0
INDTÆGTER I ALT		998.100	21.800	976.300	943.705
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	365.600	-2.200	367.800	360.677
106	● Ejendomsskatter	44.700	23.900	20.800	20.849
107	● Vandafgift, måler aflæsning	2.300	-300	2.600	2.158
109	● Renovation	53.600	600	53.000	50.819
110	● Forsikring	13.200	1.400	11.800	11.497
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	34.600	-8.300	42.900	28.905
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	103.600	4.000	99.600	95.095
	● 2. Dispositionsfond	15.500	100	15.400	0
114	● Renholdelse	88.800	7.100	81.700	80.862
115	● Almindelig vedligeholdelse	22.000	1.000	21.000	18.973
116	● Planlagt vedligeholdelse	963.326	646.098	317.228	62.507
	- dækkes af henlæggelser	-963.326	-646.098	-317.228	-62.507
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	40.300	4.200	36.100	37.439
119	● Diverse udgifter	16.600		16.600	15.678
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	212.100	7.200	204.900	195.700
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	18.000	18.000	0	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	0		0	0
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	11.476
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-11.476
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	18.991
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	0	-2.100	2.100	0
UDGIFTER I ALT		1.030.900	54.600	976.300	937.643
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		32.800	Resultat 2022/2023:		6.062

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:

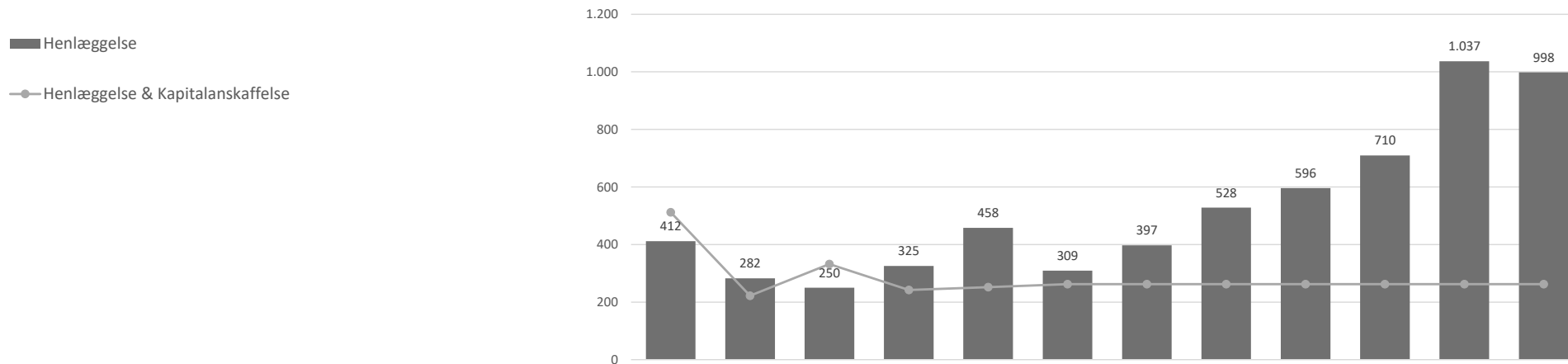
401 - Henl. vedligeholdelse	975.328
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	25.519
407 - Opsamlet resultat	3.969

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	42

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	863	412	282	250	325	458	309	397	528	596	982	1.037
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	212	222	232	242	252	262	262	262	262	262	262	262
Anden Kapitalanskaffelse	300	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	963	352	365	167	120	411	174	131	194	148	207	300
Henlæggelser - ultimo	412	282	250	325	458	309	397	528	596	710	1.037	998

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	42								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
t.tt.af.sam	Kloakseparering	0	0	205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	205
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	624
	Rep. tagbelægning samt inddækning ved Velux vinduer	0	0	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	239
b.bk.gul	Rep/udskiftning af vinyl på badeværelser	0	148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	148
	Rep/udskiftning af vinyl på værelser	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	360
	Rep/udskiftning af vinyl på gange	0	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59
b.bk.vin	Udskiftning vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	890
	Tidligere glasforsikring	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	181
	Smøring og justering af vinduer	0	13	0	0	13	0	0	13	0	0	13	0	127
	Maling af vinduer og døre i facade	0	0	0	0	0	194	0	0	0	0	0	194	968
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	333
	Udskiftning blandingsbatterier	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	101
	Rep./udskiftning vandinstallationer.	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	192
b.bk.væg	Rep./vedligehold murværk	0	0	0	0	0	0	64	0	0	0	0	0	192
	Maling af opgange kælder og vaskerier	0	0	0	0	0	0	0	0	88	0	88	0	263
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	41	0	0	0	0	0	0	41	0	0	166
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	9
b.bt.af.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.125
b.bi.køk	Udskiftning køkkener	750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	750
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	369
	Udskiftning komfur	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	250
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	979
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
	Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	12	0	0	0	0	12	0	0	0	0	70
	Rep./udskiftning af varmeinstallationer	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	192
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	222
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange samt udvendig.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	319
b.bt.eif.sam	Udskiftning porttelefon	0	0	0	0	0	110	0	0	0	0	0	0	110
Total		963	352	365	167	120	411	174	131	194	148	207	300	9.628