

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 44

Islandsgade 54-62

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	24 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.436,2 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	24 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 1,74%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-6.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	7.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	34.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-12.100

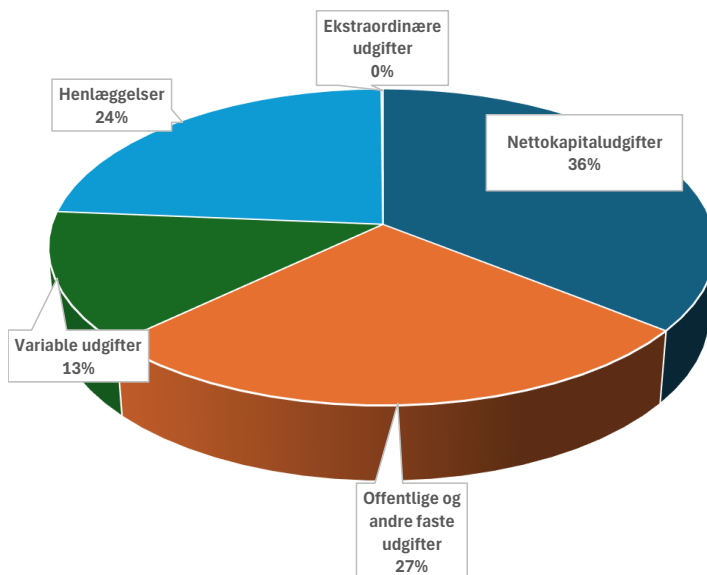
Samlet huslejustrategi 24.400

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 1.256,2 m ²	967	17	984	21.200
Almene ungdomsboliger 180,0 m ²	1.035	18	1.053	3.200
Boliglejermål i alt 1.436,2 m²	976	17	993	24.400

Eksempel på huslejustrategi (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.352	93	5.445

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 36%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 27%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 24%**
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. 44

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 1,74%.

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. 4.400
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 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-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. 2.300
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. 4.200
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. 4.900
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 34.800
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.

Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 10.600 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. 31.808,89.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 31.808,89, som vil blive indregnet i 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. 10.890 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	537.100			537.100	537.144,04
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	537.100			537.100	537.144,04
106	Ejendomsskatter	72.900	4.400	6,4%	68.500	68.485,32
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	70.100	8.000	12,9%	62.100	64.431,67
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	59.300	1.100	1,9%	58.200	55.863,28
110	Forsikring	21.600	2.300	11,9%	19.300	18.790,82
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	45.200	-19.400	-30,0%	64.600	33.951,95
	2. El og varme til ungdomsboliger	9.300	-5.800	-38,4%	15.100	7.430,73
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	6.300	-1.000	-13,7%	7.300	6.229,68
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	87.200	4.200	5,1%	83.000	78.360,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	16.200	100	0,6%	16.100	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	408.100	-6.100	-1,5%	414.200	353.543,45
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	48.700	4.900	11,2%	43.800	43.274,60
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	70.400	2.800	4,1%	67.600	66.420,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	400	-100	-20,0%	500	404,73
	4. Ekstern viceværthjælp	1.200	800	200,0%	400	1.103,94
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	48.000	2.000	4,3%	46.000	45.091,84
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	556.718	279.758	101,0%	276.960	244.779,63
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-556.718	-279.758	101,0%	-276.960	-244.779,63
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	383,10
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-383,10
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	14.000	-2.000	-12,5%	16.000	12.063,41
	Andel, viceværthfaciliteter	2.500			2.500	2.134,66
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.000	-100	-2,4%	4.100	3.843,84
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	600			600	302,09
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	11.800			11.800	11.800,00
	9. Diverse	0	-500	-100,0%	500	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	201.600	7.800	4,0%	193.800	186.439,11

DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

UDGIFTER (fortsat):

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)	340.200	34.800	11,4%	305.400	291.500,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000			5.000	10.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	9.000			9.000	4.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	354.200	34.800	10,9%	319.400	305.500,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.501.000	36.500	2,5%	1.464.500	1.382.626,60
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	2. Frafly. lejers godtgj. forbedringer	1.500			1.500	1.512,00
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	27.993,31
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.500			1.500	29.505,31
139	UDGIFTER I ALT	1.502.500	36.500	2,5%	1.466.000	1.412.131,91
140	Årets overskud					31.808,89
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.502.500	36.500	2,5%	1.466.000	1.443.940,80

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	1.215.300			1.215.300	1.163.112,00
	2. Almene ungdomsboliger	186.300			186.300	176.472,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	3.900			3.900	3.848,00
	8. Særlig forh. i forbr. lejemål (alm. råderet)	1.500			1.500	1.512,00
202	Renter	14.100	1.600	12,8%	12.500	43.719,06
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	9.400	-100	-1,1%	9.500	8.140,97
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Indtægt Parkzone	5.000			5.000	5.891,56
	6. Overført fra opsamlet resultat	10.600	10.600		0	10.890,26
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.446.100	12.100	0,8%	1.434.000	1.413.585,85
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	7.586,95
	Andel fællesudgifter erhverv	32.000			32.000	22.768,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	32.000			32.000	30.354,95
209	INDTÆGTER I ALT	1.478.100	12.100	0,8%	1.466.000	1.443.940,80
210	Nødvendig merindtægt/underskud	24.400	24.400		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.502.500	36.500	2,5%	1.466.000	1.443.940,80

SPECIFIKATIONER

Konto nr.	Budget 2024/2025	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2023/2024	Regnskab 2022/2023
111 Afdelingens energiforbrug:					
1. El til fællesarealer	30.300	-21.300	-41,3%	51.600	24.275,20
Varme til fællesarealer	14.900	1.900	14,6%	13.000	9.676,75
2. El til ungdomsboliger	9.300	-5.800	-38,4%	15.100	7.430,73
3. Målerpasning m.v.	6.300	-1.000	-13,7%	7.300	6.229,68
Afdelingens energiforbrug i alt	60.800	-26.200	-30,1%	87.000	47.612,36

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

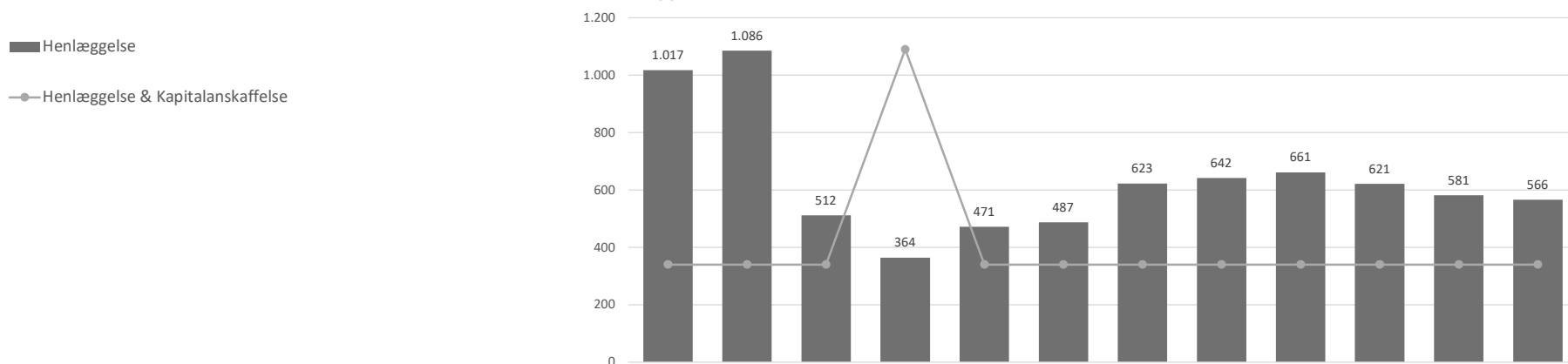
118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	7.500	-1.800	-19,4%	9.300	5.800,00
Total Care	6.500	-200	-3,0%	6.700	6.263,41
Udgifter i alt	14.000	-2.000	-12,5%	16.000	12.063,41
203.2 Vaskeriindtægter	9.400	-100	-1,1%	9.500	8.140,97
Over-/underskud af fællesvaskeri	-4.600	1.900	-29,2%	-6.500	-3.922,44

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2024
 Selskab 10
 Afdeling 44

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	1.234	1.017	1.086	512	364	471	487	623	642	661	507	581
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	750	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	557	272	914	1.238	233	324	205	321	320	380	266	356
Henlæggelser - ultimo	1.017	1.086	512	364	471	487	623	642	661	621	581	566

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	44								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		Ar												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	46	0	0	0	0	0	0	46	0	0	184
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	10
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.689
	Inddækning udskiftes på hele kvisten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	0	0	72
	Rep/udskiftning af tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	97	0	0	0	0	193
b.bt.van.for	Rep. af vandinstallationer	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	446
	Udskiftning af varmtvandsbeholder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66	0	0	132
b.bk.vin	Udskiftning af glas	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	598
	Alt træværk malesHusk andel erhverv	0	0	0	0	0	69	0	0	0	0	0	69	343
	Udskiftning af vinduer på gårdsiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	634
	Rep./udskiftning af gummifuger	0	0	0	0	0	0	0	0	52	0	52	0	155
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	0	12	0	0	0	0	12	0	12	0	75
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	670
	Udskiftning af køleskabe	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	542
t.tt.afl.pum	Årlig eftersyn af pumper	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	37
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	329
	24 stk emfang	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	210
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.	0	0	0	0	0	54	0	0	0	0	0	54	272
b.bk.gul	Rensning af tæpper i opgange	0	0	0	0	17	0	0	0	0	17	0	17	101
b.bk.væg	Maling af opgange, kældergang, vaskeri og festsal	0	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	178
	Murværk eftergæes	0	0	55	0	0	0	0	0	55	0	0	0	274
t.tk.heg	Afrensning af plankeværk	0	0	0	0	14	0	0	0	0	14	0	14	86
t.tb.græ	Efterplantning	0	11	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	55
b.bk.tra	Udskiftning af tæpper på trapper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103
t.tk.bel	Rep./udskiftning asfaltbelægning	115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115
	Udskiftning af flisebelægning i fm. kloakseparering mv.	0	0	181	0	0	0	0	0	0	0	0	0	181
b.bk.dør	Udskiftning af døre på gårdsiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	153
b.bi.køk	Udskiftning af køkken.	0	0	0	1.024	0	0	0	0	0	0	0	0	1.024
	Udskiftning af køkken24 stk. løbende udskiftning indtil 2026	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange samt mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	154
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.696
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17
	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.van.mål	Udskiftning af vand og varmemålere	0	0	89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	266
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	12	0	0	0	0	12	0	0	0	0	73
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	446
t.ti.aff	Etablering af nyt affaldsanlæg.	135	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	269
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	348
	Udskiftning af blandingsbatterier	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	109
t.tb.bus	Renovering af beplantning i gårdrum	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63
t.tt.afl.sam	Kloakseparering (kommunalplanlægning 2026 - 2060)	0	0	330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	330
b.bt.elf.sam	Rep/udskiftning af porttelefon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	2.284
Total		557	272	914	1.238	233	324	205	321	320	380	266	356	15.174