

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 46

Finsensgade 7

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	23 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.821,6 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	23 enh.	El-måling:	Individuel

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

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	9.300
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	700
Kt. 114-119	Variable udgifter	11.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	44.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-8.700
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-5.200

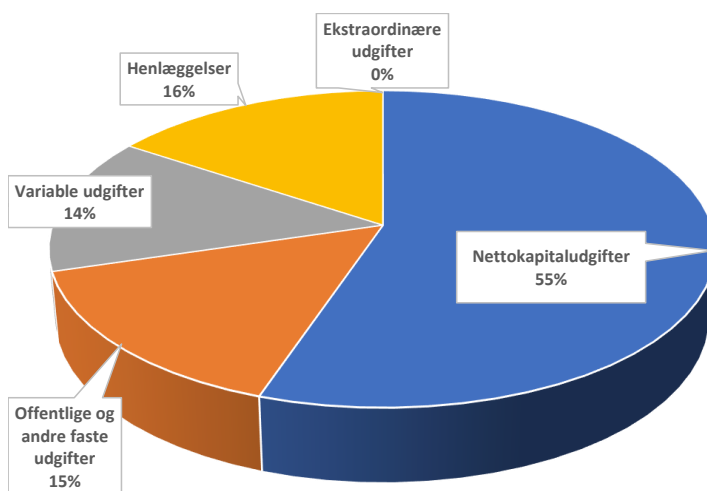
Samlet huslejeregulering 51.600

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	1.821,6 m ²	948	28	976	51.600
Boliglejemål i alt	1.821,6 m²	948	28	976	51.600

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.582	167	5.749

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 55%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 15%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 16%**
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. 46

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. 39.800
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. 110 Forsikringer - kr. 23.000
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. 107, 111 og 118 - Afdelingens forbrug af vand, el og varme
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 nettarifene.
Nye måleroplysninger gør samtidig at noget af forbruget, der tidligere har været koblet udelukkende på festsalen, nu kan ses der hvor det hører til. Det giver lavere udgiften til festsalen, men højere udgifter til fælles vand og varme samt vaskeriet.
- Kt. 112.1 Administrationsbidrag - kr. 83.600
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. 78.200
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 284.100
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. 121 Istandsættelse ved fraflytning
Der er ikke budgetteret med udgifter til henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, dette med baggrund i afdelingens allerede opsavede henlæggelser og behov.
- Kt. 125 Ydelser vedr. lån til energirenovering
Der er ikke længere behov for at budgettere med udgifter til energirenovering, det skyldes at lånet i budgettet for 2023/24 bliver fuldt og endeligt indfriet.

Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 800 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. 20.543,21.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 2.501,99. Da underskud på resultatkontoen hermed er udlignet, så gennemføres planlagt underskudsafvikling i budgettet 2023/24 på kr. 6.000 ikke. Den resterende saldo vil blive indarbejdet 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.

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	1.726.100	-100	1.726.200	1.676.844
202	● Renter	23.400	2.900	20.500	73.705
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	12.600	1.600	11.000	12.140
	● Overført fra opsamlet resultat	800	800	0	0
INDTÆGTER I ALT		1.762.900	5.200	1.757.700	1.762.689
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.001.600	9.300	992.300	978.667
106	● Ejendomsskatter	39.800	4.600	35.200	35.173
107	● Vandafgift, måler aflæsning	2.300	-200	2.500	2.091
109	● Renovation	51.600	800	50.800	48.482
110	● Forsikring	23.000	2.500	20.500	19.967
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	39.400	-11.100	50.500	32.382
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	103.600	4.000	99.600	95.095
	● 2. Dispositionsfond	15.500	100	15.400	0
114	● Renholdelse	118.500	10.200	108.300	107.108
115	● Almindelig vedligeholdelse	64.000	2.000	62.000	61.730
116	● Planlagt vedligeholdelse	208.820	-167.333	376.153	162.261
	- dækkes af henlæggelser	-208.820	167.333	-376.153	-162.261
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	43.300	-700	44.000	36.594
119	● Diverse udgifter	27.800		27.800	27.134
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	284.100	51.000	233.100	222.600
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0	-7.000	7.000	9.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	0	-2.700	2.700	18.929
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	47.194
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	0	-6.000	6.000	0
UDGIFTER I ALT		1.814.500	56.800	1.757.700	1.742.146
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		51.600	Resultat 2022/2023:		20.543

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:

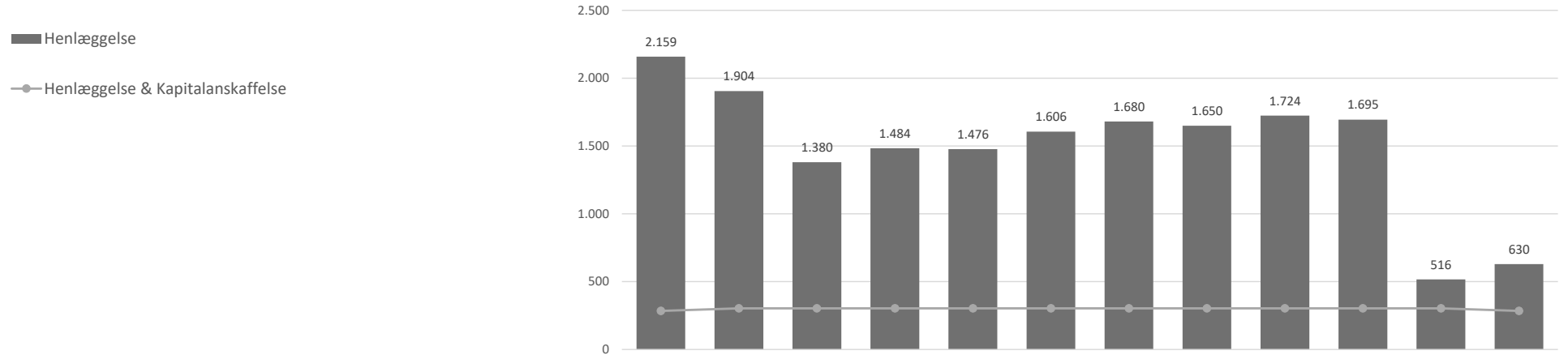
401 - Henl. vedligeholdelse	2.226.768
402 - Henl. istandsæt. frafl.	29.875
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	28.301
407 - Opsamlet resultat	2.502

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2024
 Selskab 10
 Afdeling 46

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	2.084	2.159	1.904	1.380	1.484	1.476	1.606	1.680	1.650	1.724	418	516
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	284	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	284
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	209	558	827	199	310	173	229	334	228	333	204	171
Henlæggelser - ultimo	2.159	1.904	1.380	1.484	1.476	1.606	1.680	1.650	1.724	1.695	516	630

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	46								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	88
	Rep./udskiftning vandinstallation	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	360
	Udskiftning varmtvandsveksler	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	100
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	342	0	0	0	0	0	0	0	0	0	342
b.bt.van.mål	Udskiftning vand- og varmemålere	0	0	94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	282
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
	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.bk.vin	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	447
	Tidligere glasforsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	145
	Fuger mod syd/vest	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0	0	95
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	36	0	0	36	0	0	36	0	0	36	0	356
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	216
	Service ventilationsanlæg	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	240
	Udskiftning motorer og spjæld.Løbende udskiftning	0	0	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	109
b.bk.alt	Rep. galvanisering på altangelændere	0	0	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81
b.bk.dør	Rep. automatiske dørlukkere	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	58
	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	940
b.bk.væg	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48
	Reparation og gennemgang af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
	Rep./udskiftning murværk	0	0	0	0	0	0	0	96	0	0	0	0	288
	Rep. eternitbeklædning	0	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	323
m.mu.mas	Div. rep maskiner	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	60
	Andel ny traktor	0	0	42	0	0	0	0	0	0	42	0	0	168
	Service på bil	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	9
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	451
	Udskiftning komfur	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	577
t.ti.sby	Maling af cykelskur	0	0	0	0	10	0	0	0	0	10	0	10	60
b.bk.gul	Polering af gulvbelægning på trappe og gulv i kælder	0	9	0	0	0	9	0	0	0	9	0	9	72
	Udskiftning gulve	65	0	65	0	65	0	65	0	65	0	0	0	391
	Rep. gulve i badeværelse	0	184	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	553
	Udskiftning af gulve - Projekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	650
t.tk.bel	Opretning stibelægning	0	17	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	85
b.bt.tra.sam	Modernisering af elevator (Opgradering)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	233
	Rep. / vedligehold af elevator, udskift bæretov, glidesko, dørkontakter og ruller.	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	145
	Lovpligtigt eftersyn på elevator	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	215
b.bk.alg	Rep. altangange/fuger/beton	0	0	58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	174
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	12	0	0	0	0	12	0	0	0	0	70
	Rep./udskiftning varmeinstallation	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	360
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.626
b.bi.møb	Maling af festsal	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0	50
	Div. rep. fællesrum	0	0	17	0	0	0	17	0	0	0	0	0	119
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder, svalegange og mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	102
b.bk.tad	Rep. tagbelægning	0	48	0	0	0	0	0	0	0	48	0	0	192
	Rep. tagrender	0	25	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	98
	Ny tagbelægning på kvist i hjørnet	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	40
b.bt.elf.sam	Udskift porttelefonanlæg og adgangskontrol	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98
	Rep. af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	4	4	88
b.bk.tra	Maling af opgange og kældre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	157
	Ny trappebelægning	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	1.305
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	15	0	0	0	0	15	0	15	0	93
Total		209	558	827	199	310	173	229	334	228	333	204	171	13.106