

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 47

Østergade 62 C-E, Karremidten

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	6 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	482,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	6 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 2,97%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	6.600
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-4.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	3.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	8.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-2.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	800

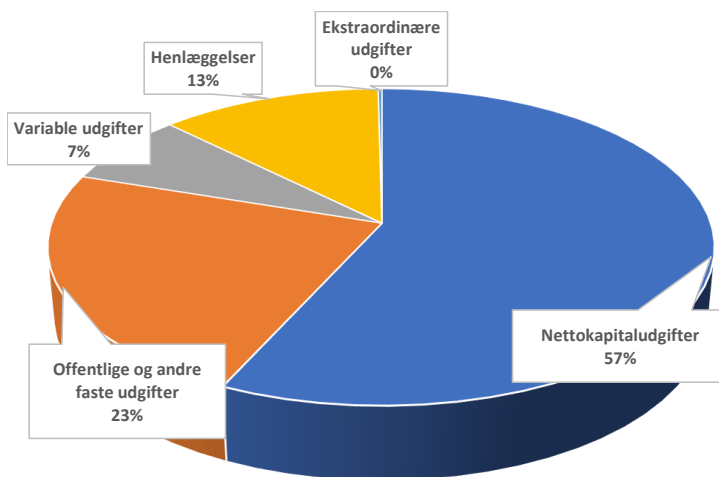
Samlet huslejeregulering 13.300

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	482,0 m ²	928	28	956	13.300
Boliglejermål i alt	482,0 m²	928	28	956	13.300

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.595	166	5.761

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 57%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 24%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 7%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 12%**
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. 47

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 2,97%.

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. 105 Nettokapitaludgifter - kr. 266.600
Der er stigende udgifter til lån.
- Kt. 106 Ejendomsskat - kr. 23.500
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. 111.1 Afdelingens energiforbrug (el til fællesarealer) - kr. 11.700
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 nettariffrerne.
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 5.500
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. 21.800
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. 20.200
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse - kr. 11.500
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 58.000
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. 133 Underskudsafvikling
Der afvikles i budgetåret kr. 1.000 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- Afdelingen modtager i budgetåret et tilskud på kr. 5.000 fra foreningen.
- 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. 3.168,20.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -6.067,13.

Kr. 3.100 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2023/2024. Det resterende beløb 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. 2.600 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 7.000.

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	447.100		447.100	430.944
202	● Renter	3.800	200	3.600	10.605
203	● Tilskud fra foreningen	5.000	-1.000	6.000	7.000
INDTÆGTER I ALT		455.900	-800	456.700	448.549
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	266.600	6.600	260.000	261.154
106	● Ejendomsskatter	23.500	600	22.900	21.888
107	● Vandafgift, måleraflysning	1.300	-300	1.600	1.235
109	● Renovation	16.700	200	16.500	15.833
110	● Forsikring	5.500	600	4.900	4.729
111	● EI & varme til fællesarealer, måleraflysning	16.400	-6.700	23.100	13.987
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	41.800	1.000	40.800	39.590
	● 2. Dispositionsfond	4.000		4.000	0
114	● Renholdelse	20.600	2.200	18.400	18.212
115	● Almindelig vedligeholdelse	11.500	1.500	10.000	10.980
116	● Planlagt vedligeholdelse	48.531	-866	49.397	41.488
	- dækkes af henlæggelser	-48.531	866	-49.397	-41.488
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	6.543
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-6.543
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	1.100		1.100	919
119	● Diverse udgifter	1.200		1.200	1.062
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	58.000	8.900	49.100	46.400
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	6.790
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	1.000	-2.100	3.100	2.600
UDGIFTER I ALT		469.200	12.500	456.700	445.381
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		13.300			3.168
				Resultat 2022/2023:	

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:

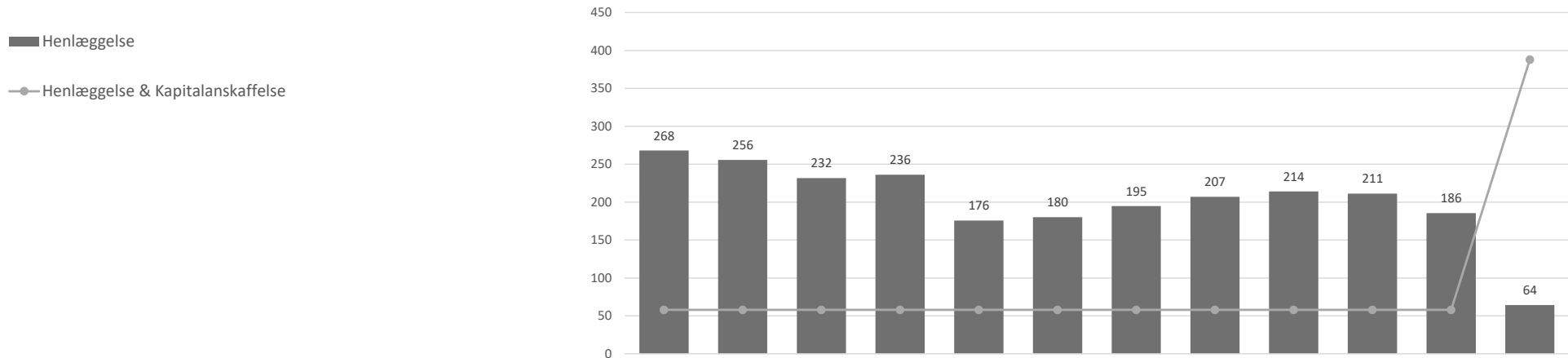
401 - Henl. vedligeholdelse	258.874
402 - Henl. istandsæt. frafl.	39.471
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	23.047
407 - Opsamlet resultat	-6.067

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2024
 Selskab 10
 Afdeling 47

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	259	268	256	232	236	176	180	195	207	214	191	186
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	330
Planlagt vedligeholdelse	49	70	82	54	118	53	43	46	51	61	63	509
Henlæggelser - ultimo	268	256	232	236	176	180	195	207	214	211	186	64

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	47								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												Total
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194
	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	63
	Smøring og justering af vinduer og døre	9	0	0	0	9	0	0	0	9	0	9	0	72
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	9	0	0	0	0	0	0	9	0	0	36
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2
	Redskaber, div. rep.	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	13
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	261
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	54
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	3	0	0	0	0	3	0	0	0	0	18
	Udskiftning af varmeveksler	0	0	0	0	62	0	0	0	0	0	0	0	123
b.bk.alt	Rep altangange / entre / fuger / beton	0	0	0	9	0	0	0	0	9	0	9	0	54
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatteri	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	43
	Udskiftning toilet/sanitet	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	199
b.bk.væg	Vedligeholdelse vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	54
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	7
	Rep. af murværk	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	43
	Udskiftning af fuger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45
	Reparation og gennemgang af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	13
t.ti.sby	Maling af cykelskur og carport	0	0	6	0	0	0	0	0	0	6	0	0	26
b.bk.tad	Rep. tagbelægning	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	9	0	34
t.tt.af.sam	Kloakseparering	0	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33
b.bt.bly.sam	Udvendige lamper på væg samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	424	424
	Rep. fuger i badeværelse	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	16
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0	3	16
	Udskift ventilations motor m.m.	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	59
	Rensning af ventilationsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	9	27
	Udskift Emfang	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	9
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	151
	Udskiftning af køleskabe	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	158
t.tb.græ	Efterplantning	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	35
t.tk.bel	Opretning af stibelægning	6	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	32
Total		49	70	82	54	118	53	43	46	51	61	63	509	2.644