

# Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

## Afdeling 48

### Østergade 64 og Nygårdsvej 17

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	11 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	928,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	2 stk	El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	12,4 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 1,24%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-100
Kt. 114-119	Variable udgifter	1.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	10.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	2.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-4.400

**Samlet huslejeregulering 8.400**

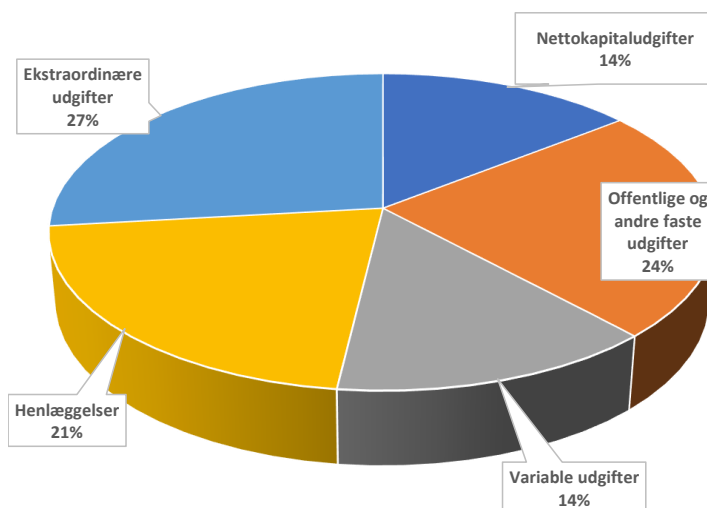
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	928,0 m <sup>2</sup>	729	9	738	8.400
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>928,0 m<sup>2</sup></b>	<b>729</b>	<b>9</b>	<b>738</b>	<b>8.400</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.912	61	4.973

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 14%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 24%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 21%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 27%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 48

---

### Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 1,24%.

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. 2.300  
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. 1.300  
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.
- Kt. 111.1 Fælles el - kr. 7.200  
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.
- 112.1 Administrationsbidrag - kr. 2.200  
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. 3.600  
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 10.200  
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. 127 Ydelser vedrørende bygningsrenovering mv. - kr. 2.000  
Stigning har årsag i faldende støtte til lånene

### Indtægter

- Kt. 201.4 Erhvervsleje - kr. 2.400  
Stigningen bliver udarbejdet i forhold til nettoprisindekset.
- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 12.000 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. 17.678,34.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 41.628,86.

Kr. 12.000 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. 17.800 fra konto for opsamlet resultat.

---

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på [ungdomsbo.dk](http://ungdomsbo.dk) eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: [bogholderi@ungdomsbo.dk](mailto: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.)
<b>INDTÆGTER:</b>					
201	● Lejeindtægt	704.900	2.000	702.900	667.056
202	● Renter	7.900	800	7.100	22.787
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	13.100	1.600	11.500	11.402
	● Overført fra opsamlet resultat	12.000		12.000	17.800
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>737.900</b>	<b>4.400</b>	<b>733.500</b>	<b>719.045</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	107.200	-400	107.600	106.828
106	● Ejendomsskatter	32.200	2.300	29.900	29.404
107	● Vandafgift, måler aflæsning	3.300	-100	3.400	3.149
109	● Renovation	31.500	400	31.100	29.892
110	● Forsikring	13.000	1.300	11.700	11.344
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	23.900	-6.300	30.200	20.536
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	65.100	2.200	62.900	60.486
	● 2. Dispositionsfond	8.400	100	8.300	0
114	● Renholdelse	38.400	4.000	34.400	33.954
115	● Almindelig vedligeholdelse	29.000	-1.000	30.000	25.167
116	● Planlagt vedligeholdelse	202.192	104.724	97.468	27.981
	- dækkes af henlæggelser	-202.192	-104.724	-97.468	-27.981
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	20.400	-1.900	22.300	15.788
119	● Diverse udgifter	14.900		14.900	14.332
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	159.000	10.200	148.800	142.100
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	200.000	2.000	198.000	193.796
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	14.590
132	● Ydelser vedr. driftsstøtte	0		0	0
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>746.300</b>	<b>12.800</b>	<b>733.500</b>	<b>701.367</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2024/2025</b>		<b>8.400</b>			<b>17.678</b>
			Resultat 2022/2023:		<b>17.678</b>

## 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	613.918
402 - Henl. istandsæt. frafl.	73.242
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	26.269
407 - Opsamlet resultat	41.629

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

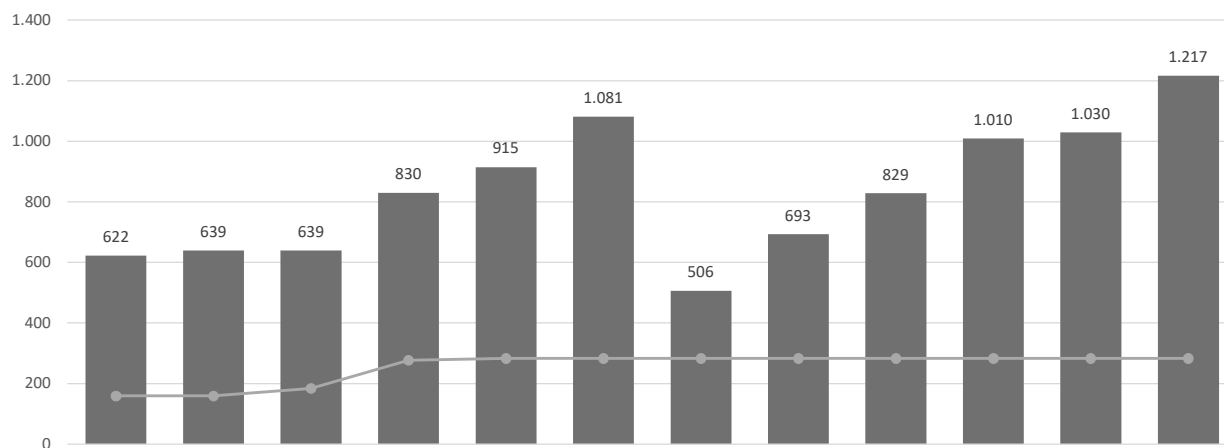
<b>Budgetstart</b>	01-10-2024
<b>Selskab</b>	10
<b>Afdeling</b>	48

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
<b>Henlæggelser - primo</b>	665	622	639	639	830	915	1.081	506	693	829	869	1.030
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	159	159	184	277	283	283	283	283	283	283	283	283
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	202	142	184	86	199	117	858	96	148	102	122	96
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>622</b>	<b>639</b>	<b>639</b>	<b>830</b>	<b>915</b>	<b>1.081</b>	<b>506</b>	<b>693</b>	<b>829</b>	<b>1.010</b>	<b>1.030</b>	<b>1.217</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab		10	Afdeling		48						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilationsmotorer, Nygårdsvej 17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17
	Udskiftning af ventilationsmotor, Østergade 64	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	0	41
	Service ventilationsanlæg	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	120
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	741
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	200
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	775
	Maling af vinduer og døre	0	0	0	0	62	0	0	0	0	0	0	0	124
	Maling af kældervinduer, døre og cykelskur	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	19	0	97
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	289
	Udskiftning af vaskemaskiner	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	89
	Udskiftning af komfur	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	303
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	5
	Andel ny traktor	6	0	16	0	0	0	0	6	0	16	6	0	96
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	186
	Udskiftning af varmeveksler	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	131
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	6	0	0	0	0	6	0	0	0	0	38
b.bk.væg	Rep. facader	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	12	50
	Reparation og gennemgang af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
	Imprægnering af gavlen mod syd	17	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	83
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48
	Vedligehold af murværk	52	0	0	0	0	0	0	0	52	0	0	0	207
b.bk.tra	Malerbehandling af opgange (Nygårdsvej)	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	61
	Maling opgange (Østergade)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	777
	Udskiftning af gummifuger i bad	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	8	0	41
b.bt.van.sam	Udskiftning af bl. batterier	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	43
	Udskiftning af toiletter/sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	145
	Vedligeholdelse vandinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	186
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	6
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
t.tb.græ	Efterplantning	0	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	12
	Rep./udskiftning af beplantning	2	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	0	19
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	70
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand og varmemålere.	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	142
	Udskiftning af vand- og varmemålere	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16
t.tk.bel	Flisebelægning i gården	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5	0	23
	Stibelægning	0	0	7	0	0	0	0	0	7	0	0	0	35
b.bk.tad	Rep./vedligehold tagdækning	0	0	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92
b.bi.køk	Udskiftning af køkken 8 stk.	0	0	0	0	0	0	546	0	0	0	0	0	546
	Udskiftning af køkken 3 stk.	0	0	0	0	0	0	206	0	0	0	0	0	206
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	149
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	11
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56
<b>Total</b>		<b>202</b>	<b>142</b>	<b>184</b>	<b>86</b>	<b>199</b>	<b>117</b>	<b>858</b>	<b>96</b>	<b>148</b>	<b>102</b>	<b>122</b>	<b>96</b>	<b>6.474</b>