

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 ²	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?

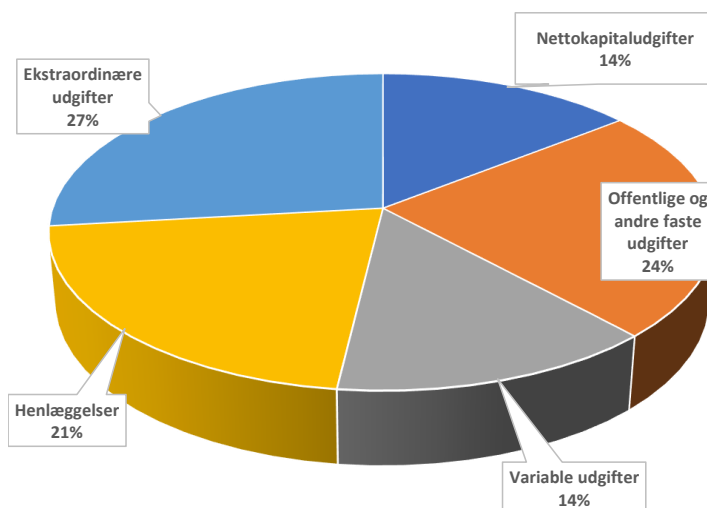
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-100
Kt. 114-119	Variable udgifter	1.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	10.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	2.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-4.400

Samlet huslejeregulering 8.400

Lejeregulering pr. m ²	Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	928,0 m ²	729	9	738	8.400
Boliglejermål i alt	928,0 m²	729	9	738	8.400
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 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.)
101	Prioritetsydelse	107.200	-400	-0,4%	107.600	106.828,07
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	107.200	-400	-0,4%	107.600	106.828,07
106	Ejendomsskatter	32.200	2.300	7,7%	29.900	29.404,04
107	Målerpasning - vand	3.300	-100	-2,9%	3.400	3.148,75
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	31.500	400	1,3%	31.100	29.892,23
110	Forsikring	13.000	1.300	11,1%	11.700	11.344,09
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	13.700	-7.200	-34,4%	20.900	10.921,39
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	10.200	900	9,7%	9.300	9.615,04
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	45.100	2.200	5,1%	42.900	40.485,98
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	8.400	100	1,2%	8.300	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	177.400	-100	-0,1%	177.500	154.811,52
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	37.500	3.600	10,6%	33.900	33.239,33
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	0			0	-65,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	209,09
	4. Ekstern viceværthjælp	700	400	133,3%	300	570,37
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	29.000	-1.000	-3,3%	30.000	25.167,37
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	202.192	104.724	107,4%	97.468	27.981,29
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-202.192	-104.724	107,4%	-97.468	-27.981,29
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	18.400	-1.900	-9,4%	20.300	14.086,74
	Andel, viceværthfaciliteter	2.000			2.000	1.701,39
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.800	-100	-5,3%	1.900	1.601,60
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	400			400	195,19
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	12.700	100	0,8%	12.600	12.535,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	102.700	1.100	1,1%	101.600	89.241,08
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	159.000	10.200	6,9%	148.800	142.100,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	159.000	10.200	6,9%	148.800	142.100,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	546.300	10.800	2,0%	535.500	492.980,67
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
127	Ydelse vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Ombygning/byfornyelse Østergade	128.400	800	0,6%	127.600	124.346,12
	2. Ombygning/byfornyelse Nygårdsvej	71.600	1.200	1,7%	70.400	69.449,70
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	14.590,43
	1. Driftstabslån	0			0	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	200.000	2.000	1,0%	198.000	208.386,25
139	UDGIFTER I ALT	746.300	12.800	1,7%	733.500	701.366,92
140	Årets overskud					17.678,34
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	746.300	12.800	1,7%	733.500	719.045,26

DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
ORDINÆRE INDTÆGTER:						
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	676.700			676.700	641.616,00
	4. Erhverv	23.400	2.000	9,3%	21.400	20.640,00
	7. Garager	4.800			4.800	4.800,00
202	Renter	7.900	800	11,3%	7.100	22.786,87
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	13.100	1.600	13,9%	11.500	11.402,39
	6. Overført fra opsamlet resultat	12.000			12.000	17.800,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	737.900	4.400	0,6%	733.500	719.045,26
209	INDTÆGTER I ALT	737.900	4.400	0,6%	733.500	719.045,26
210	Nødvendig merindtægt/underskud	8.400	8.400		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	746.300	12.800	1,7%	733.500	719.045,26

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	10.500	-2.600	-19,8%	13.100	6.501,42
	Total Care	7.900	700	9,7%	7.200	7.585,32
	Udgifter i alt	18.400	-1.900	-9,4%	20.300	14.086,74
203.2	Vaskeriindtægter	13.100	1.600	13,9%	11.500	11.402,39
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-5.300	3.500	-39,8%	-8.800	-2.684,35

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

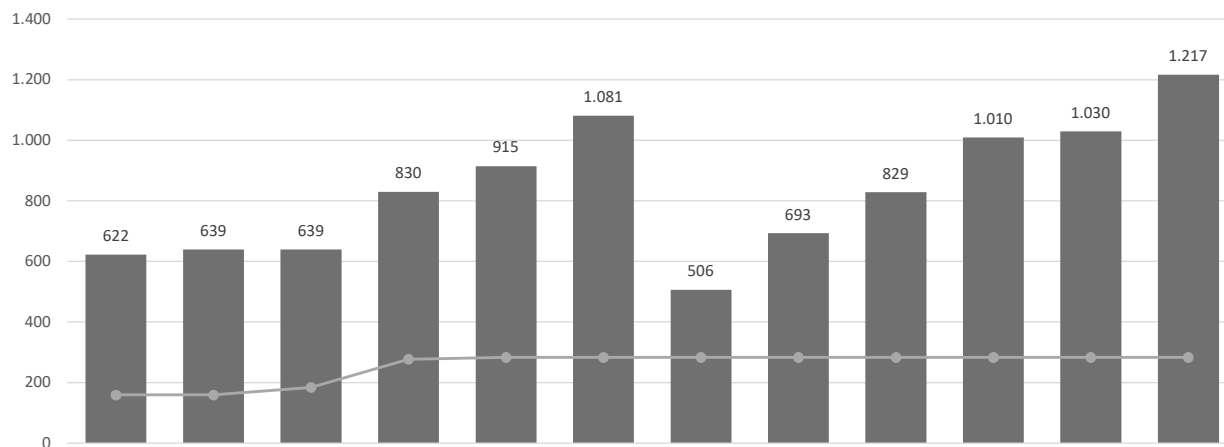
Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	48

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
Henlæggelser - primo	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
Henlæggelser - ultimo	622	639	639	830	915	1.081	506	693	829	1.010	1.030	1.217

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	0	5	0	0	0	11
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56
Total		202	142	184	86	199	117	858	96	148	102	122	96	6.474