

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 51

Finsensgade 9

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	8 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	690,8 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	8 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 3,96%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-100
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	1.400
Kt. 114-119	Variable udgifter	6.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	13.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-3.600

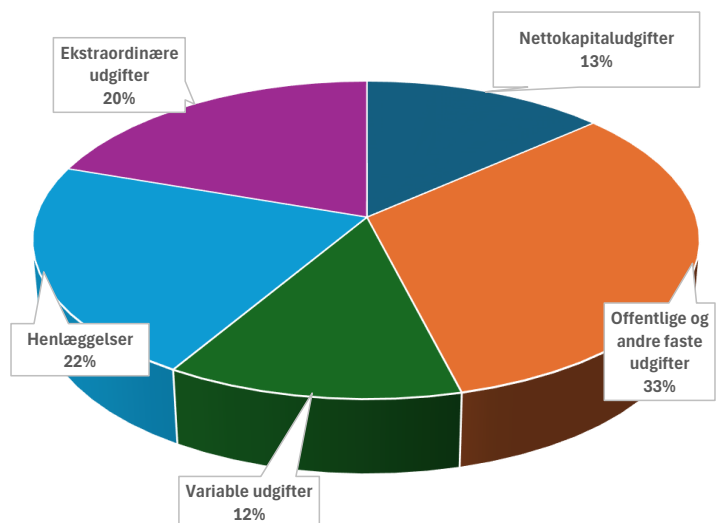
Samlet huslejeregulering 17.500

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	690,8 m ²	640	665	17.500
Boliglejermål i alt	690,8 m²	640	665	17.500

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.673	185	4.858

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 13%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 33%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 23%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 20%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 51

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 3,96%.

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. 2.100
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 Fælles varme og el - kr. 5.300
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 nettatarifferne. Varmepriserne 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%).
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer - kr. 2.700
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse - kr. 3.500
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. 17.500
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

Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 5.900 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. 15.092,62.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 19.867,64.

Kr. 2.300 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. 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

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra budget 23/24 (Kr.)	Budget 2023/2024 (Kr.)	Resultat 2022/2023 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	441.900		441.900	431.184
202	● Renter	9.300		9.300	30.110
203	● Overført fra opsamlet resultat	5.900	3.600	2.300	800
INDTÆGTER I ALT		457.100	3.600	453.500	462.094
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	64.000	-100	64.100	64.241
106	● Ejendomsskatter	31.700	2.100	29.600	29.551
107	● Vandafgift, måler aflæsning	25.600	1.700	23.900	20.610
109	● Renovation	19.300	300	19.000	18.398
110	● Forsikring	8.700	900	7.800	7.605
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	14.700	-5.000	19.700	12.130
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	49.100	1.400	47.700	46.120
	● 2. Dispositionsfond	5.400		5.400	0
114	● Renholdelse	38.200	3.400	34.800	34.375
115	● Almindelig vedligeholdelse	15.500	3.500	12.000	18.447
116	● Planlagt vedligeholdelse	52.148	-75.575	127.723	66.824
	- dækkes af henlæggelser	-52.148	75.575	-127.723	-66.824
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	7.450
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-7.450
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	1.300		1.300	1.173
119	● Diverse udgifter	4.500	-200	4.700	4.740
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	103.000	13.000	90.000	78.500
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	93.600	100	93.500	91.831
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	19.280
UDGIFTER I ALT		474.600	21.100	453.500	447.002
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		17.500			15.093
				Resultat 2022/2023:	15.093

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:

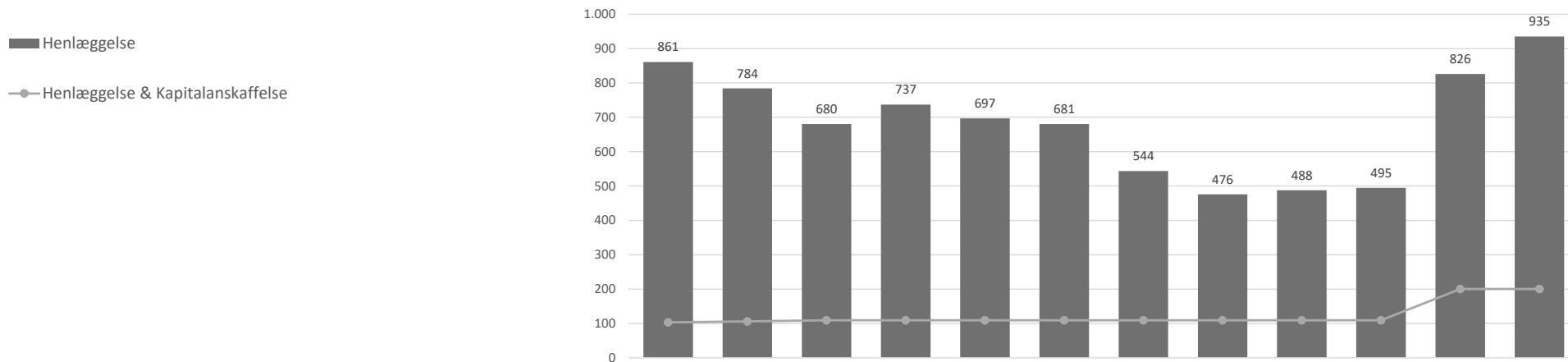
401 - Henl. vedligeholdelse	847.943
402 - Henl. istandsæt. frafl.	57.927
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	20.394
407 - Opsamlet resultat	19.868

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	51

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	810	861	784	680	737	697	681	544	476	488	895	826
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	103	106	109	109	109	109	109	109	109	109	200	200
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	52	183	213	52	149	125	246	177	97	102	270	91
Henlæggelser - ultimo	861	784	680	737	697	681	544	476	488	495	826	935

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	51								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	7	34
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilationsmotorer m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40
	Service ventilationsanlæg, inkl.. rensning af ventilatorer	0	0	5	0	0	0	5	0	0	0	0	0	37
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45
b.kb.vin	Udskiftning af glaslister.	0	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	50
	Udskiftning af vinduer og døre(altanpartier i anden aktivitet)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	776
	Udskiftning af altan og vinduespartier 3. sal	0	0	0	0	0	0	75	0	0	0	0	0	75
	Maling træværk udvendigt.	0	109	0	0	0	0	0	109	0	0	0	0	543
	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	72
b.bt.van.for	Udskiftning af VV-beholder	0	0	55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	164
	Renovering af vandinstallationer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	197
b.bi.hvi	Udskiftning af vaskemaskine/tørretumbler	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	51
	Udskiftning af køleskabe	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	185
	Udskiftning af komfur	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	199
b.kb.væg	maling af kældre incl. vaskeri	0	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	34
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150	0	150
	Maling af for- og baggang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	189
	Eftergåelse af murværk	0	0	0	0	0	0	72	0	0	0	72	0	217
b.bt.elf.sam	Rep. / udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	3
	Andel ny traktor	0	0	18	0	0	0	0	0	0	18	0	0	71
b.kb.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	365
	Rep /udskiftning tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	37	0	0	0	75
b.kb.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	561
	Rep. vægge i bad	0	0	0	0	32	0	0	0	0	32	0	32	194
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	565
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatteri	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
b.kb.gul	Udskiftning af vinyl på gulve i bad	0	0	0	0	0	66	0	0	0	0	0	0	66
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	418
t.ti.bør	Bord og bænke	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	15
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	4	0	0	0	0	4	0	0	0	0	24
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	0	0	70	0	0	0	0	0	0	0	70
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	0	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	0	0	41	0	0	0	0	0	163
Total		52	183	213	52	149	125	246	177	97	102	270	91	6.055