

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

## Afdeling 51

### Finsensgade 9

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	8 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	690,8 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	8 enh.	EI-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

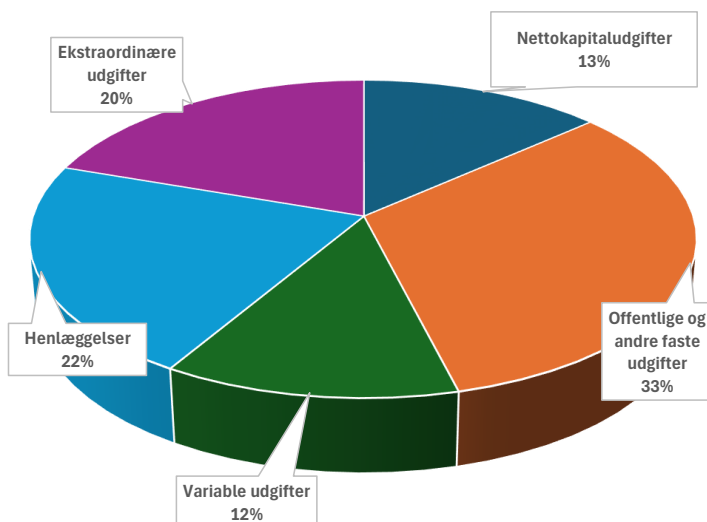
**Samlet huslejeregulering 17.500**

Lejeregulering pr. m <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	690,8 m <sup>2</sup>	640	665	17.500
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>690,8 m<sup>2</sup></b>	<b>640</b>	<b>665</b>	<b>17.500</b>

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](mailto:ungdomsbo.dk) eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: [bogholderi@ungdomsbo.dk](mailto: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	64.000	-100	-0,2%	64.100	64.241,27
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>64.000</b>	<b>-100</b>	<b>-0,2%</b>	<b>64.100</b>	<b>64.241,27</b>
106	Ejendomsskatter	31.700	2.100	7,1%	29.600	29.551,37
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	25.600	1.700	7,1%	23.900	20.609,99
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	19.300	300	1,6%	19.000	18.398,18
110	Forsikring	8.700	900	11,5%	7.800	7.605,31
111	<b>Afdelingens energiforbrug:</b>					
	1. El til fællesarealer	7.700	-4.600	-37,4%	12.300	6.171,52
	Varme til fællesarealer	2.300	-700	-23,3%	3.000	1.467,66
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	4.700	300	6,8%	4.400	4.490,53
112	<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	29.100	1.400	5,1%	27.700	26.120,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	5.400			5.400	0,00
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>154.500</b>	<b>1.400</b>	<b>0,9%</b>	<b>153.100</b>	<b>134.414,56</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	25.900	2.700	11,6%	23.200	22.816,86
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	11.700	500	4,5%	11.200	11.055,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	134,91
	4. Ekstern viceværthjælp	400	200	100,0%	200	367,99
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	15.500	3.500	29,2%	12.000	18.447,02
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	52.148	-75.575	-59,2%	127.723	66.824,11
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-52.148	75.575	-59,2%	-127.723	-66.824,11
117	<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>					
	1. Afholdte udgifter	0			0	7.449,86
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-7.449,86
118	<b>Særlige aktiviteter:</b>					
	2. Andel, viceværthfaciliteter	1.300			1.300	1.173,00
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.300	-100	-7,1%	1.400	1.281,28
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.000			2.000	2.578,76
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	300			300	145,30
	8. Abonnement MPLS m.v. ( digital kommunikation)	900	100	12,5%	800	735,00
	9. Diverse	0	-200	-100,0%	200	0,00
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>59.500</b>	<b>6.700</b>	<b>12,7%</b>	<b>52.800</b>	<b>58.735,12</b>

# DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

## UDGIFTER (fortsat):

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	103.000	13.000	14,4%	90.000	78.500,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>103.000</b>	<b>13.000</b>	<b>14,4%</b>	<b>90.000</b>	<b>78.500,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>381.000</b>	<b>21.000</b>	<b>5,8%</b>	<b>360.000</b>	<b>335.890,95</b>
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Ombygning	93.600	100	0,1%	93.500	91.339,13
	Periodisering af ydelser	0			0	491,97
131	<b>Andre renter:</b>					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	19.279,63
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>93.600</b>	<b>100</b>	<b>0,1%</b>	<b>93.500</b>	<b>111.110,73</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>474.600</b>	<b>21.100</b>	<b>4,7%</b>	<b>453.500</b>	<b>447.001,68</b>
140	Årets overskud					15.092,62
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>474.600</b>	<b>21.100</b>	<b>4,7%</b>	<b>453.500</b>	<b>462.094,30</b>

## INDTÆGTER:

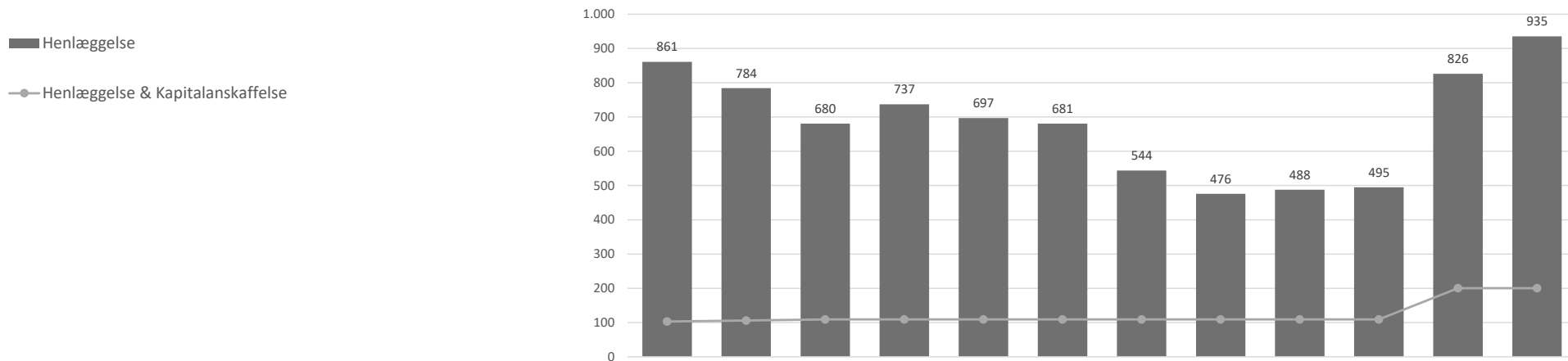
	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>					
	1. Almene familieboliger	441.900			441.900	431.184,00
202	Renter	9.300			9.300	30.110,30
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>					
	6. Overført fra opsamlet resultat	5.900	3.600	156,5%	2.300	800,00
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>457.100</b>	<b>3.600</b>	<b>0,8%</b>	<b>453.500</b>	<b>462.094,30</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>457.100</b>	<b>3.600</b>	<b>0,8%</b>	<b>453.500</b>	<b>462.094,30</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	17.500	17.500		0	
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>474.600</b>	<b>21.100</b>	<b>4,7%</b>	<b>453.500</b>	<b>462.094,30</b>

# 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
<b>Henlæggelser - primo</b>	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
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>861</b>	<b>784</b>	<b>680</b>	<b>737</b>	<b>697</b>	<b>681</b>	<b>544</b>	<b>476</b>	<b>488</b>	<b>495</b>	<b>826</b>	<b>935</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	51								
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.bk.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.bk.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.bk.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.bk.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.bk.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
<b>Total</b>		<b>52</b>	<b>183</b>	<b>213</b>	<b>52</b>	<b>149</b>	<b>125</b>	<b>246</b>	<b>177</b>	<b>97</b>	<b>102</b>	<b>270</b>	<b>91</b>	<b>6.055</b>