

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

## Afdeling 55

### Østergade 19-21 m.fl.

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	44 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3.070,4 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	44 enh.	El-måling:	Individuel

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

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	5.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	14.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	11.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	52.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	4.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-30.800

**Samlet huslejustrækning 56.300**

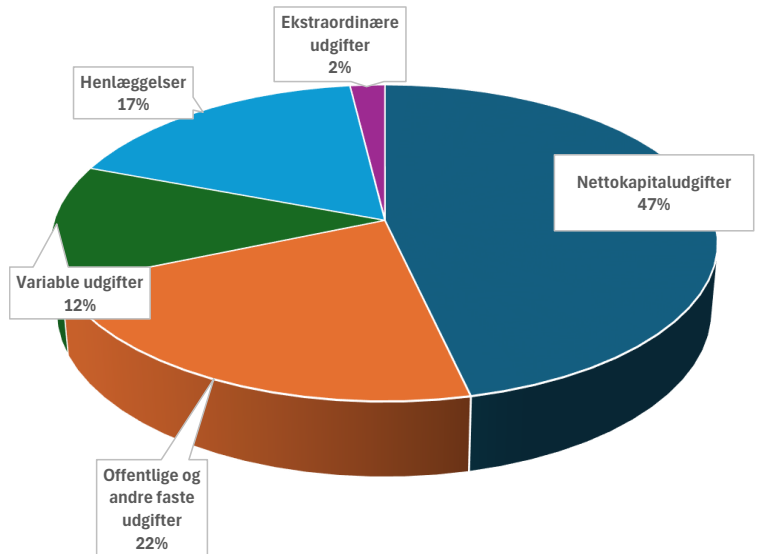
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger 2.914,7 m <sup>2</sup>	946	19	965	54.100
Almene ungdomsboliger 155,7 m <sup>2</sup>	705	14	719	2.200
<b>Boliglejemål i alt 3.070,4 m<sup>2</sup></b>	<b>934</b>	<b>18</b>	<b>952</b>	<b>56.300</b>

Eksempel på huslejustrækning (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.248	103	5.351

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 47%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 17%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 2%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 55

---

### Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 1,96%.

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. 5.800  
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. 107 og 111 Fælles vand, varme og el  
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%). Samtidig har Din forsyning meldt ud om stigninger på vand på 12% fra 2023 til 2024. 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 nettarifferne.
- Kt. 109 Renovation - kr. -5.300  
Færre udgifter skyldes at afdelingen har fået udskiftet 11 stk. almindelige restaffaldsspande til 2 stk. 660 liters containere. Denne udskiftning er mere fordelagtig, da prisen for tømning af containere er væsentligt lavere.
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 3.700  
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.
- 112.1 Administrationsbidrag - kr. 7.700  
Bl.a. stigende IT-udgifter inkl. afskrivning, stigende intern forrentning af administrationsejendommen og faldende byggesagshonorarer giver en stigning i administrationsbidraget.  
Derudover opkræves fra 01.10.24 administrationsbidrag for udlejning af p-pladser i afdelingen.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer - kr. 13.100  
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 50.200  
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. 121 Henlæggelser ved fraflytning - kr. 5.000  
Der er behov for at øge henlæggelserne i takt med udviklingen i tidligere år.

### Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 28.800 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. 76.861,73.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 91.013,80.

Kr. 4.700 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. 35.000 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	2.878.600	1.800	2.876.800	2.770.674
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	11.600	4.000	7.600	11.580
202	● Renter	28.700	2.000	26.700	83.706
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	27.000	-1.100	28.100	23.625
	● Overført fra opsamlet resultat	28.800	24.100	4.700	35.000
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	18.000		18.000	12.534
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>2.992.700</b>	<b>30.800</b>	<b>2.961.900</b>	<b>2.937.119</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	1.415.300	5.000	1.410.300	1.391.776
106	● Ejendomsskatter	143.200	5.800	137.400	137.365
107	● Vandafgift, måler aflæsning	126.400	7.500	118.900	111.081
109	● Renovation	108.300	-5.300	113.600	108.975
110	● Forsikring	36.000	3.700	32.300	31.316
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	48.200	-10.500	58.700	40.013
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	185.000	12.800	172.200	163.660
	● 2. Dispositionsfond	29.700	200	29.500	0
114	● Renholdelse	164.300	15.700	148.600	147.574
115	● Almindelig vedligeholdelse	99.000		99.000	88.233
116	● Planlagt vedligeholdelse	388.018	-67.057	455.075	222.640
	- dækkes af henlæggelser	-388.018	67.057	-455.075	-222.640
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	16.379
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-16.379
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	58.200	-3.400	61.600	51.304
119	● Diverse udgifter	48.200	-600	48.800	47.002
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	508.400	50.200	458.200	414.100
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	15.000	5.000	10.000	12.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	5.000	-3.000	8.000	5.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	58.800	4.000	54.800	58.962
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	51.897
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>3.049.000</b>	<b>87.100</b>	<b>2.961.900</b>	<b>2.860.257</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2024/2025</b>		<b>56.300</b>	Resultat 2022/2023:		<b>76.862</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:

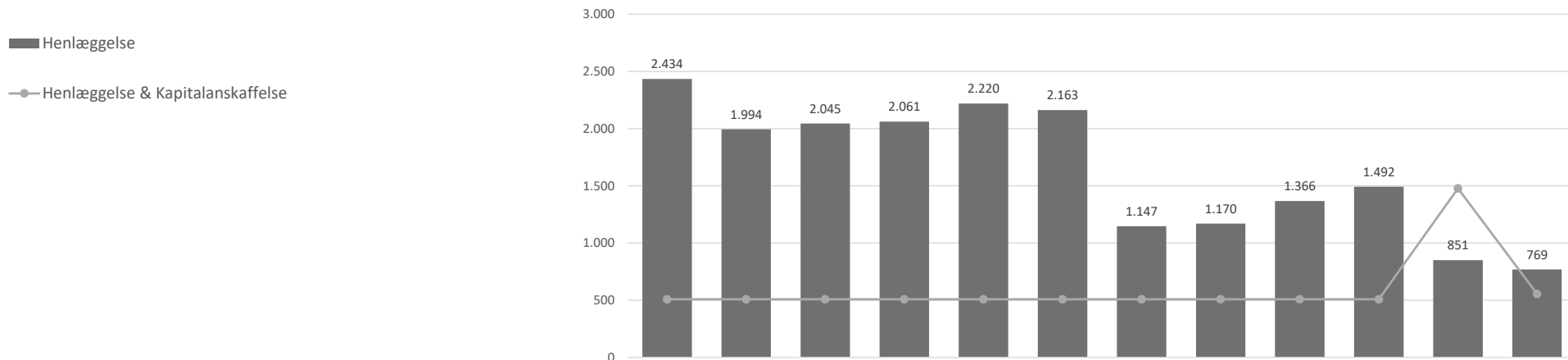
401 - Henl. vedligeholdelse	2.310.637
402 - Henl. istandsæt. frafl.	17.703
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	34.574
407 - Opsamlet resultat	91.014

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2024  
 Selskab 10  
 Afdeling 55

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>	2.314	2.434	1.994	2.045	2.061	2.220	2.163	1.147	1.170	1.366	1.241	851
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	508	508	508	508	508	508	508	508	508	508	556	556
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	922	0
Planlagt vedligeholdelse	388	948	458	492	349	566	1.524	485	312	383	1.868	637
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>2.434</b>	<b>1.994</b>	<b>2.045</b>	<b>2.061</b>	<b>2.220</b>	<b>2.163</b>	<b>1.147</b>	<b>1.170</b>	<b>1.366</b>	<b>1.492</b>	<b>851</b>	<b>769</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	55								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År											Total	
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	
b.bt.van.for	Udskiftning af blandingsbatterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	62
	Udskiftning sanitet	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	174
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	1.996
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.141
	Udskiftning køleskabe	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	958
t.tt.af.sam	Kloakseparering	0	520	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	520
b.bt.af.ops	Rep. af rusten jern ved overligger og trappe	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105
	Rep. af skotrender	0	0	0	0	25	0	0	0	0	25	0	25	150
	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81	0	243
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	354
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	22	0	0	0	0	22	0	0	0	0	134
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33
	Rep./udskiftning varmeinstallation	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	825
b.bk.tra	Gennemgang af rusten jern ved trapper og overligger	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	106
	Udskiftning af tæpper på trapper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80	0	160
	Rep. af udv. trapper	0	22	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0	134
	Udskiftning af tæpper på indiv. trappe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	89	179
b.bk.væg	Eftergåelse af murværk	0	0	0	0	0	0	257	0	0	0	257	0	772
	Maling af vandskuring mod haven og indgangssiden og søjler i carporte	0	37	0	0	0	0	0	37	0	0	0	0	185
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer og døre	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	40	0	200
	Maling af eternit vedr. tårne	0	19	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	94
	Maling opgange	0	0	0	0	0	0	68	0	0	0	68	0	205
	Maling 2 opgange og kælder	0	0	0	0	0	71	0	0	0	0	0	0	214
t.ti.bor	Rep. maling legeplads	0	0	0	11	0	0	0	0	0	11	0	0	57
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	277
	Rep./udskiftning vandinstallationer	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	646
	Udskiftning/renovering af varmtvandsveksler	0	0	0	0	0	0	0	31	0	0	0	31	94
	Udskiftning sanitet	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	427
	Udskiftning blandingsbatterier	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	134
b.bk.alt	Rep. beton samt galv. gelænder	0	43	0	0	0	0	0	43	0	0	0	0	214
	Behandling af træ-terrasser	0	12	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	70
	Rep. beton på altangange	0	0	41	0	0	0	0	41	0	0	0	0	245
	Rep. fuger på altangange	0	0	0	0	20	0	0	0	0	20	0	20	123
t.ti.sby	Maling skur og hegn	0	0	0	0	0	65	0	0	0	0	0	65	260
	Maling af cykelskur	0	11	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	54
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	20	0	0	0	20	0	0	0	0	0	142
	Tidligere glasforsikring	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	116
	Begge afsnit(Tidligere glasforsikring)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	179
	Maling af udv. træværk samt adskillelse mellem lejemåleneTræværk rep. samt udskiftet	0	0	48	0	0	0	0	48	0	0	0	0	242
	Udskiftning vinduer og døreCa. 70 vinduer og 17 enkelt døre	0	0	0	0	0	0	828	0	0	0	0	0	828
b.bk.tad	Eftergåelse af tagsten mm.	10	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	52
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	954	0	2.549
	Eftergåelse af tag	21	0	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	104
b.bt.van.mål	Udskiftning af radiatormålere	0	0	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	152
	Udskiftning af varmemålere	0	0	0	0	0	137	0	0	0	0	0	137	410

b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.110
t.tk.heg	Udskift beklædning på skur og hegn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	123	0	123
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	0	101	0	0	0	0	0	0	0	0	402
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	18
t.tb.græ	Efterplantning	0	15	11	0	0	0	15	11	0	0	0	0	159
b.bt.ven.sam	Udskiftning af motor, spjæld m.m.	0	0	0	111	0	0	0	0	0	0	0	0	222
	Service ventilationsanlæg	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	131
	Service ventilationsanlæg	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	131
	Udskiftning af emhætter	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	101
	Montering af Duka ventilator.	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	84
	Udskiftning af ventilationsmotorer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	216
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang samt udvendig.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
	Lamper i opgang.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
	Udvendig lamper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	20
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	30
b.bt.elf.sam	Rep./udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56	0	0	113
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	23	0	0	0	0	23	0	0	0	0	0	0	138
<b>Total</b>		<b>388</b>	<b>948</b>	<b>458</b>	<b>492</b>	<b>349</b>	<b>566</b>	<b>1.524</b>	<b>485</b>	<b>312</b>	<b>383</b>	<b>1.868</b>	<b>637</b>	<b>21.360</b>