

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 ²	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

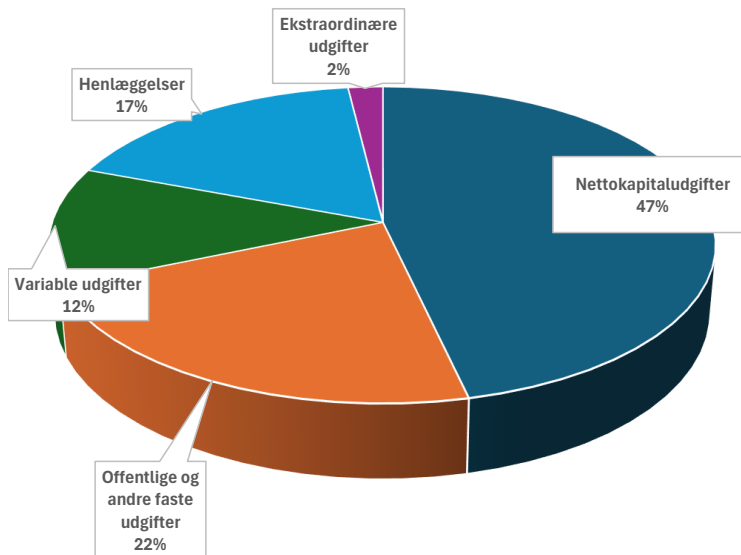
Samlet huslejeregulering 56.300

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 2.914,7 m ²	946	19	965	54.100
Almene ungdomsboliger 155,7 m ²	705	14	719	2.200
Boliglejemål i alt 3.070,4 m²	934	18	952	56.300

Eksempel på huslejeregulering (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 containerne 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 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	1.182.400	-15.600	-1,3%	1.198.000	1.182.313,59
	Periodisering af lån	0			0	5.064,60
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-213.500	20.600	-8,8%	-234.100	-242.019,15
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter	446.400			446.400	446.416,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.415.300	5.000	0,4%	1.410.300	1.391.775,56
106	Ejendomsskatter	143.200	5.800	4,2%	137.400	137.364,66
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	126.400	7.500	6,3%	118.900	111.080,87
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	108.300	-5.300	-4,7%	113.600	108.975,00
110	Forsikring	36.000	3.700	11,5%	32.300	31.315,85
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El til fællesarealer	25.700	-12.400	-32,5%	38.100	20.543,23
	Varme til fællesarealer	4.800	500	11,6%	4.300	3.112,80
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	17.700	1.400	8,6%	16.300	16.357,29
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	159.900	7.700	5,1%	152.200	143.660,00
	Adm. bidrag - tillægsydelse	5.100	5.100		0	0,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	29.700	200	0,7%	29.500	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	676.800	14.200	2,1%	662.600	592.409,70
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	128.600	13.100	11,3%	115.500	113.932,96
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	32.700	1.300	4,1%	31.400	30.875,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	800			800	741,99
	4. Ekstern viceværthjælp	2.200	1.300	144,4%	900	2.023,91
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	99.000			99.000	88.233,10
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	388.018	-67.057	-14,7%	455.075	222.640,16
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-388.018	67.057	-14,7%	-455.075	-222.640,16
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	16.378,70
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-16.378,70
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	51.500	-3.400	-6,2%	54.900	45.481,19
	Andel, viceværthjælp	6.700			6.700	5.822,76
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.400	-100	-1,3%	7.500	7.047,04
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	4.000			4.000	3.760,21
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.400			1.400	645,82
	8. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	35.400			35.400	35.400,00
	9. Diverse	0	-500	-100,0%	500	149,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	369.700	11.700	3,3%	358.000	334.112,98

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)	508.400	50.200	11,0%	458.200	414.100,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	15.000	5.000	50,0%	10.000	12.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	5.000	-3.000	-37,5%	8.000	5.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	528.400	52.200	11,0%	476.200	431.100,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.990.200	83.100	2,9%	2.907.100	2.749.398,24
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Vinduer	47.200			47.200	47.382,21
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning forbedringsarb. 8 (303.17)	11.600	4.000	52,6%	7.600	11.580,00
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	51.896,72
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	58.800	4.000	7,3%	54.800	110.858,93
139	UDGIFTER I ALT	3.049.000	87.100	2,9%	2.961.900	2.860.257,17
140	Årets overskud					76.861,73
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	3.049.000	87.100	2,9%	2.961.900	2.937.118,90

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	2.758.100			2.758.100	2.649.564,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	11.600	4.000	52,6%	7.600	11.580,00
	2. Almene ungdomsboliger	109.700			109.700	105.360,00
	7. Garager	10.800	1.800	20,0%	9.000	15.750,00
202	Renter	28.700	2.000	7,5%	26.700	83.705,63
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	27.000	-1.100	-3,9%	28.100	23.465,17
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Parkzone	0			0	159,69
	6. Overført fra opsamlet resultat	28.800	24.100	512,8%	4.700	35.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.974.700	30.800	1,0%	2.943.900	2.924.584,49
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	477,41
	Andel fællesudgifter erhverv	18.000			18.000	12.057,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	18.000			18.000	12.534,41
209	INDTÆGTER I ALT	2.992.700	30.800	1,0%	2.961.900	2.937.118,90
210	Nødvendig merindtægt/underskud	56.300	56.300		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	3.049.000	87.100	2,9%	2.961.900	2.937.118,90

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203
--

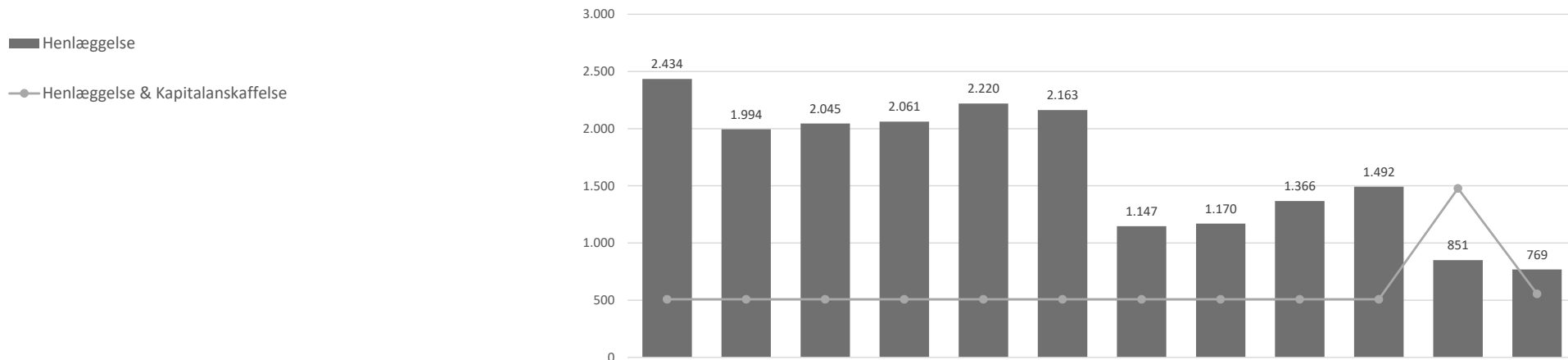
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	23.200	-1.800	-7,2%	25.000	18.153,22
	Rengøring	6.200	500	8,8%	5.700	5.935,00
	Total Care	22.100	-2.100	-8,7%	24.200	21.392,97
	Udgifter i alt	51.500	-3.400	-6,2%	54.900	45.481,19
203.2	Vaskeriindtægter	27.000	-1.100	-3,9%	28.100	23.465,17
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-24.500	2.300	-8,6%	-26.800	-22.016,02

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
Henlæggelser - primo	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
Henlæggelser - ultimo	2.434	1.994	2.045	2.061	2.220	2.163	1.147	1.170	1.366	1.492	851	769

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	55							Total	
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
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
Total		388	948	458	492	349	566	1.524	485	312	383	1.868	637	21.360