

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 56

Lodsvej og Lærkevej

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	27 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.242,6 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	27 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 3,75%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	1.300
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-28.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	19.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	85.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	13.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-20.900

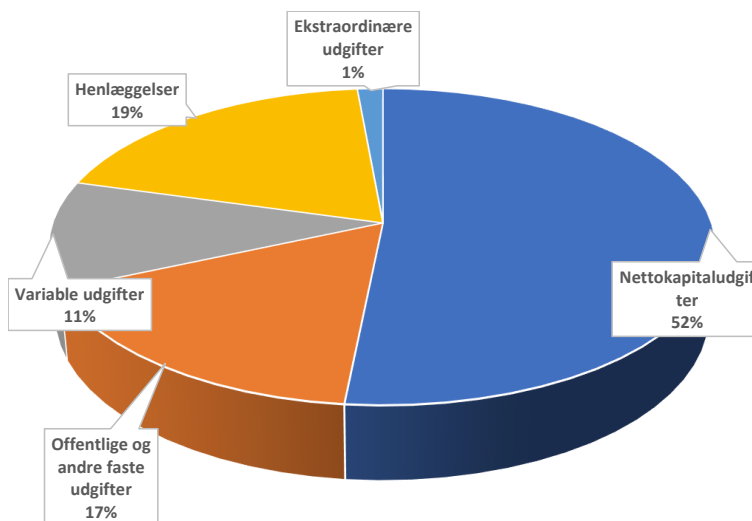
Samlet huslejeregulering

70.300

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	2.242,6 m ²	836	31	867	70.300
Boliglejemål i alt	2.242,6 m²	836	31	867	70.300
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		5.342	200	5.542	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 52%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 17%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 19%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 1%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 56

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 3,75%.

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. 27.900
Nye midlertidige ejendomsvurderinger ligger til grund for ejendomsskatten i 2024, og indtil de endelige vurderinger udsendes inden for de kommende år. Afdelingen bliver i disse nye ejendomsvurderinger begunstiget af en lavere grundskyld.
- Kt. 109 Renovation - kr. 9.700
Lavere udgift skyldes besparelser på både boligbidraget og tømningsbidraget
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 2.500
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. 4.800
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. 13.000
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse - kr. 7.000
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. 85.100
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. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 4.500 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- Kt. 201.1 Almene familieboliger - kr. 38.300
Huslejestigningen har årsag i de etablerede varmepumper pr. 01.11.2023, indtægten modsvarer i de forhøjede henlæggelser kto. 120, samt forbedringslån kto. 125.
- 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 underskud på kr. -67.710,33.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -13.435,25, underskuddet 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. 7.500 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	1.173.800	-35.900	-3,0%	1.209.700	1.171.163,78
	Periodisering af lån	0			0	8.764,06
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-153.500	37.200	-19,5%	-190.700	-167.991,27
105	Negativ ydelsesstøtte (Nybyggerifonden)	0			0	2.766,33
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.020.300	1.300	0,1%	1.019.000	1.014.702,90
106	Ejendomsskatter	65.400	-27.900	-29,9%	93.300	91.414,10
107	Målerpasning - vand	6.500	-500	-7,1%	7.000	6.095,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	89.100	-9.700	-9,8%	98.800	90.715,62
110	Forsikring	25.500	2.500	10,9%	23.000	22.209,53
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	2.500	-1.200	-32,4%	3.700	4.068,59
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	7.300	3.300	82,5%	4.000	6.716,89
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	98.100	4.700	5,0%	93.400	88.155,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	18.200	100	0,6%	18.100	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	332.600	-28.700	-7,9%	361.300	329.374,73
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	134.000	13.900	11,6%	120.100	120.386,41
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	500	100	25,0%	400	455,32
	4. Ekstern viceværthjælp	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	58.000	7.000	13,7%	51.000	95.643,00
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	591.725	319.800	117,6%	271.925	354.587,91
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-591.725	-319.800	117,6%	-271.925	-354.587,91
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	13.072,21
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-13.072,21
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	2.500			2.500	2.452,94
	Andel, viceværthfaciliteter	7.200			7.200	6.234,90
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.500	-100	-2,2%	4.600	4.324,32
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	9.657,72
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.000			1.000	471,70
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	216.700	19.900	10,1%	196.800	239.626,31

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)	372.600	85.100	29,6%	287.500	274.500,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	7.500			7.500	5.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	0			0	4.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	380.100	85.100	28,8%	295.000	283.500,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.949.700	77.600	4,1%	1.872.100	1.867.203,94
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Energiforbedringer	9.100	9.100		0	0,00
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	12.200			12.200	11.340,00
	2. Frafly. lejers godtgj. forbedringer	2.400			2.400	3.516,00
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	195,70
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-195,70
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	26.575,75
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	4.500	4.500		0	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	28.200	13.600	93,2%	14.600	41.431,75
139	UDGIFTER I ALT	1.977.900	91.200	4,8%	1.886.700	1.908.635,69
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.977.900	91.200	4,8%	1.886.700	1.908.635,69

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	1.875.700	38.300	2,1%	1.837.400	1.768.296,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	12.200			12.200	12.240,00
	8. Særlig forh. i forbr. lejemål (alm. råderet)	2.400			2.400	3.516,00
202	Renter	15.300	200	1,3%	15.100	46.936,16
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	2.000	500	33,3%	1.500	2.437,20
	6. Overført fra opsamlet resultat	0	-18.100	-100,0%	18.100	7.500,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.907.600	20.900	1,1%	1.886.700	1.840.925,36
209	INDTÆGTER I ALT	1.907.600	20.900	1,1%	1.886.700	1.840.925,36
210	Nødvendig merindtægt/underskud	70.300	70.300		0	67.710,33
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.977.900	91.200	4,8%	1.886.700	1.908.635,69

SPECIFIKATIONER					
Konto nr.	Budget 2024/2025	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2023/2024	Regnskab 2022/2023
111	Afdelingens energiforbrug:				
	1. El til fællesarealer	2.500	-1.200 -32,4%	3.700	4.068,59
	3. Målerpasning m.v.	7.300	3.300 82,5%	4.000	6.716,89
	Afdelingens energiforbrug i alt	9.800	2.100 27,3%	7.700	10.785,48

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203					
	Drift af gæsteværelser				
118.24	Udgifter	2.500		2.500	2.452,94
203.33	Lejeindtægter	2.000	500 33,3%	1.500	2.437,20
	Over-/underskud af gæsteværelser	-500	500 -50,0%	-1.000	-15,74

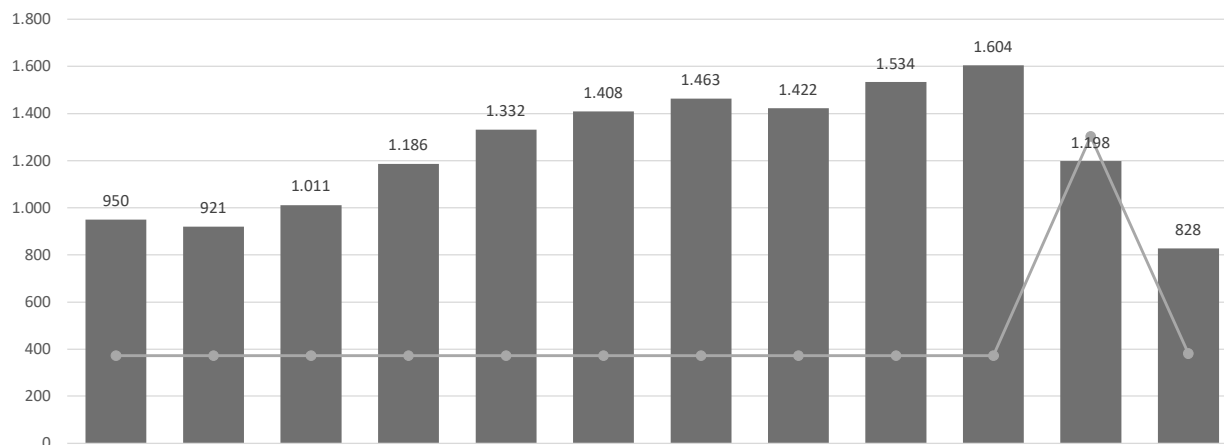
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	56

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	1.169	950	921	1.011	1.186	1.332	1.408	1.463	1.422	1.534	1.258	1.198
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	373	373	373	373	373	373	373	373	373	373	382	382
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	922	0
Planlagt vedligeholdelse	592	402	282	198	227	296	318	414	261	302	1.363	752
Henlæggelser - ultimo	950	921	1.011	1.186	1.332	1.408	1.463	1.422	1.534	1.604	1.198	828

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse
 ● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	19
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
b.bi.køk	Udskiftning køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171
	Udskiftning af køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	853
t.ti.tav	Udskift postkasser alle 3 afsnit. 27 stk. Enkelte er skiftet	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	109
	Udskiftning af blandingsbatterier	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	22
	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	145
	Rep./udskiftning vandinstallation	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	281
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	254
	Udskift varmpumpe i 15 boliger med el-varme - indbetaler ekstra husleje)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	303
	Årlig service af varmpumpe i 15 stk el-opvarmede lejemål. (forhøjet husleje)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	605
t.tk.heg	Plankeværker på havesiden.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	442
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt. (3-25)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98
	Badeværelsesprojekt. (49 - 69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	495
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb 13-25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	777
	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76	76
	Udskiftning toiletter	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	156
b.bt.van.for	Udskiftning toiletter	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	217
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.143
b.bt.van.mål	Radiatormålere udskiftes i 53-57Vandmålere i alle lejemål.	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	100	299
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	65
b.bk.gul	Udskiftning af vinyl i køkken	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	812
Total		592	402	282	198	227	296	318	414	261	302	1.363	752	18.070