

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

## Afdeling 57

### Nørby Pedersens Toft 30-60

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.656,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 3,54%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	1.600
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-9.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	15.400
Kt. 120-124	Henlæggelser	11.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	37.900

**Samlet huslejeregulering 56.900**

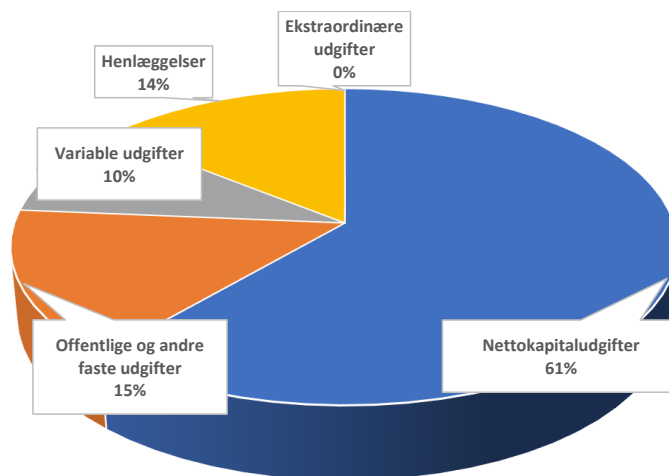
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	1.656,0 m <sup>2</sup>	970	34	1.004	55.900
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>1.656,0 m<sup>2</sup></b>	<b>970</b>	<b>34</b>	<b>1.004</b>	<b>55.900</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	8.363	296	8.659

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 62%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 15%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 9%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 14%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 0%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 57

---

### Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 3,54%.

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. 11.900  
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. 6.000  
Lavere udgift skyldes besparelser på både boligbidraget og tømningsbidraget
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 1.900  
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.
- Kt. 111 Fælles el - kr. 3.400  
Der er budgetteret med højere el-udgifter, på baggrund af stigende forbrug til varmepumper, men tilgængæld har el-priserne fundet et mere stabilt niveau, men er dog steget siden før energikrisen bl.a. på grund af ændringer i nettatarifferne.
- 112.1 Administrationsbidrag - kr. 2.900  
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. 11.100  
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse - kr. 4.000  
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. 13.300  
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.

### Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 5.300 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 underskud på kr. -83.494,47.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 49.761,79.

Kr. 44.400 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.

---

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	1.605.600		1.605.600	1.534.272
202	● Renter	6.700	500	6.200	15.128
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	1.700	700	1.000	1.444
	● Overført fra opsamlet resultat	5.300	-39.100	44.400	0
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	8.100
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.619.300</b>	<b>-37.900</b>	<b>1.657.200</b>	<b>1.558.945</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	1.028.200	1.600	1.026.600	1.015.098
106	● Ejendomsskatter	81.000	-11.900	92.900	88.952
107	● Vandafgift, måler aflæsning	5.000	300	4.700	4.278
109	● Renovation	51.800	-6.000	57.800	52.387
110	● Forsikring	17.200	1.900	15.300	14.919
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	7.600	3.400	4.200	6.119
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	78.200	2.900	75.300	72.240
	● 2. Dispositionsfond	10.800	100	10.700	0
114	● Renholdelse	107.100	10.300	96.800	95.690
115	● Almindelig vedligeholdelse	30.000	4.000	26.000	84.635
116	● Planlagt vedligeholdelse	95.398	34.338	61.060	119.067
	- dækkes af henlæggelser	-95.398	-34.338	-61.060	-119.067
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	7.400	100	7.300	6.473
119	● Diverse udgifter	13.400	1.000	12.400	9.462
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	235.500	13.300	222.200	177.500
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	3.000	-2.000	5.000	5.000
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	9.687
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>1.676.200</b>	<b>19.000</b>	<b>1.657.200</b>	<b>1.642.439</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2024/2025</b>		<b>56.900</b>			<b>-83.494</b>

Resultat 2022/2023:

-83.494

## 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	221.197
402 - Henl. istandsæt. frafl.	31.000
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	24.000
407 - Opsamlet resultat	49.762

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

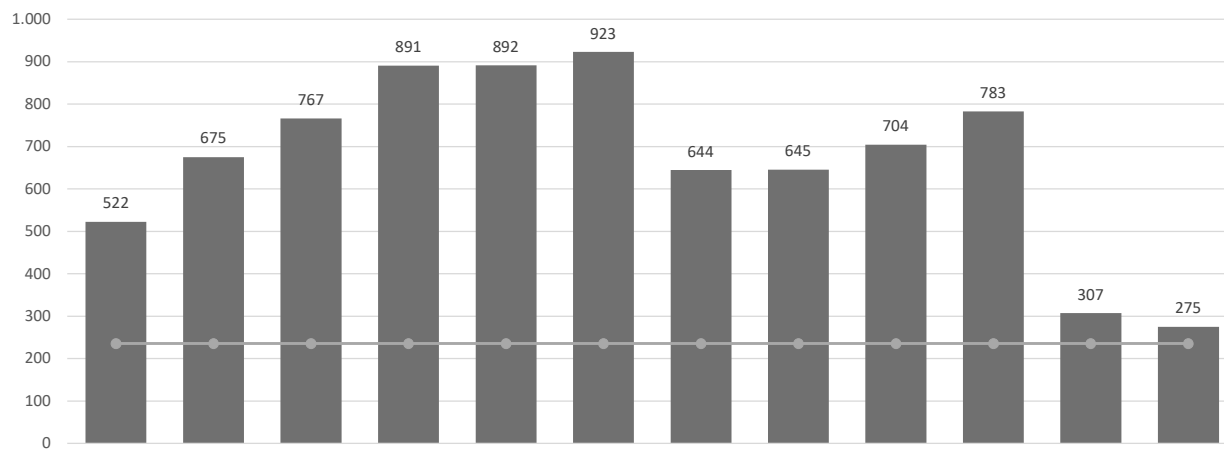
Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	57

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>	382	522	675	767	891	892	923	644	645	704	284	307
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	95	83	144	111	234	205	514	235	176	157	212	268
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>522</b>	<b>675</b>	<b>767</b>	<b>891</b>	<b>892</b>	<b>923</b>	<b>644</b>	<b>645</b>	<b>704</b>	<b>783</b>	<b>307</b>	<b>275</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab		10	Afdeling		57						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	176
	Udskiftning sanitet	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	169
b.bk.væg	Rep. og gennemgang af fuger ved vinduer og udv. døre	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	47
	Dynasytan behandling af facader	0	0	0	0	43	0	0	0	0	0	43	0	174
	Udskift fuger ved udvendige døre og vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	168
	Rep./udskiftning murværk	0	0	0	0	0	0	0	86	0	0	0	86	257
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
t.ti.leg	Rep. /udskiftning af legeplads	0	0	0	0	0	68	0	0	0	0	0	0	203
	Flagstang udskiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	176
	Luft til vand veksler udskiftes 16 stk ialt.	0	0	0	0	0	0	320	0	0	0	0	0	1.016
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	8	0	0	0	0	8	0	0	0	0	49
b.bk.tad	Rep./eftergående af tagbelægning	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	18	91
	Udskiftning tagpap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	670
b.bt.van.mål	Etablering af Data Net-opsamling	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	13
	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	47
b.bt.ven.sam	Årlig service på varmepumpe. Kontrol af væske, Kontrol af program til optimal kørsel	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	596
	Service ventilation genvinding	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	286
	Udskift genvekspumpe	0	0	0	0	23	0	23	0	23	0	23	0	297
	Udskiftning emhætter	0	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5	5	123
b.bt.elf.sam	Udskift udelamper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	655
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	148
	Smøring og justering af vinduer og døre	14	0	14	0	14	0	14	0	14	0	14	0	206
b.bk.gul	Udskift gulvbelægning i stue / værelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	696
t.ti.sby	Rep. udskiftning beklædning	0	0	0	0	6	0	0	0	0	6	0	6	35
t.tb.græ	Efterplantning af fælles beplantning	0	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0	8	47
	Etablering af biodiversitet	0	0	0	0	14	0	0	0	0	14	0	14	84
t.tt.afl.sam	Kontrol og reparation af de sekundære sivedræn beliggende langs skel og vejforløb	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	78
	Kontrol og reparation af kloakbrønde og ledninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
b.bt.van.for	Udskiftning blandingsbatterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	70
m.mu.mas	Div. småmaskiner	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	27
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	6
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	45	0	0	0	0	0	134
t.tt.afl.pum	Udskiftning grundvandspumper	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0	22	0	65
	Eftersyn af grundvandspumper	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	93
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	0	0	0	10	10	10	10	10	10	10	10	10	277
	Udskiftning komfur	0	0	0	14	14	14	14	14	14	14	14	14	375
t.tk.bel	Opretning af stibelægning	0	0	0	0	16	0	0	0	0	18	0	18	104
b.bi.bad	Udskift badeværelses skabe, håndvask, bl.batt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	151
<b>Total</b>		<b>95</b>	<b>83</b>	<b>144</b>	<b>111</b>	<b>234</b>	<b>205</b>	<b>514</b>	<b>235</b>	<b>176</b>	<b>157</b>	<b>212</b>	<b>268</b>	<b>8.128</b>