

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 20

Torvegade 49

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	47 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3.032,0 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
		El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	3 stk		
Antal lejemålsenheder:	51 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 1,94%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

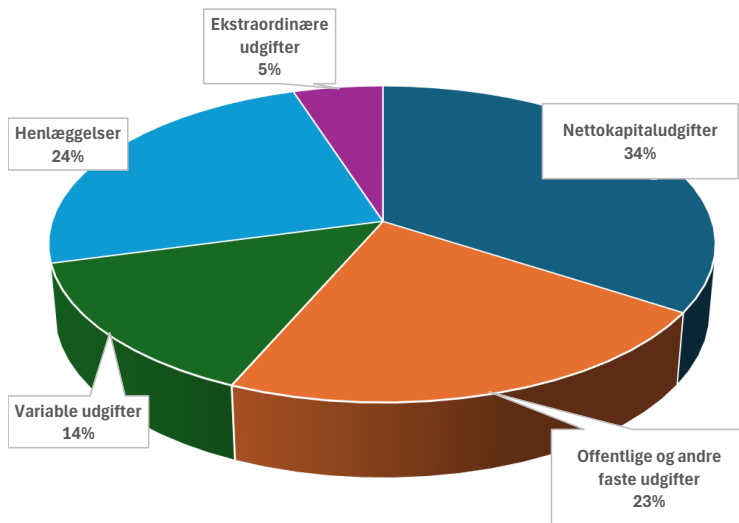
Kt. 101-105 Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113 Offentlige og andre faste udgifter	8.300
Kt. 114-119 Variable udgifter	10.500
Kt. 120-124 Henlæggelser	46.700
Kt. 125-134 Ekstraordinære udgifter	-400
Kt. 201-206 Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-16.800

Samlet huslejustrategi 48.300

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	3.032,0 m ²	823	16	839	48.300
Boliglejemål i alt	3.032,0 m²	823	16	839	48.300
Eksempel på huslejustrategi (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		4.516	88	4.604	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 35%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 24%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 5%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 20

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 1,94%.

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. 8.800
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. 110 Forsikringer - kr. 4.100
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. 21.900
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 nettariffrerne.
- 112.1 Administrationsbidrag - kr. 9.000
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. 14.200
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 46.700
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

- Kt. 201.4 Erhvervsleje - kr. 10.700
Erhvervslejen stiger på baggrund af deres lejekontrakt.
- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 49.500 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. 54.070,42.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 142.917,75.

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.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 46.100 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

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra budget 23/24 (Kr.)	Budget 2023/2024 (Kr.)	Resultat 2022/2023 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	2.634.400	10.700	2.623.700	2.521.368
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	29.800		29.800	30.486
202	● Renter	24.100	6.300	17.800	56.609
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	31.000	-5.300	36.300	27.602
	● Overført fra opsamlet resultat	49.500	5.100	44.400	46.100
INDTÆGTER I ALT		2.768.800	16.800	2.752.000	2.682.165
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	962.000		962.000	962.010
106	● Ejendomsskatter	58.600	8.800	49.800	49.783
107	● Vandafgift, måleraflysning	124.600	-300	124.900	93.359
109	● Renovation	106.200	1.500	104.700	100.313
110	● Forsikring	39.000	4.100	34.900	33.843
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	61.200	-15.000	76.200	54.973
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	205.400	9.000	196.400	186.515
	● 2. Dispositionsfond	34.400	200	34.200	0
114	● Renholdelse	239.400	19.600	219.800	217.892
115	● Almindelig vedligeholdelse	83.000	3.000	80.000	111.900
116	● Planlagt vedligeholdelse	266.571	-40.269	306.840	366.016
	- dækkes af henlæggelser	-266.571	40.269	-306.840	-366.016
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	10.444
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-10.444
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	58.700	-10.500	69.200	50.741
119	● Diverse udgifter	22.100	-1.600	23.700	21.652
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	667.300	46.700	620.600	530.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	10.000		10.000	15.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	5.000		5.000	5.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	140.200	-400	140.600	163.190
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	38.225
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-38.225
130	● Tab ved fraflytning	0		0	9.621
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-9.621
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	31.923
UDGIFTER I ALT		2.817.100	65.100	2.752.000	2.628.095
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		48.300	Resultat 2022/2023:		54.070

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:

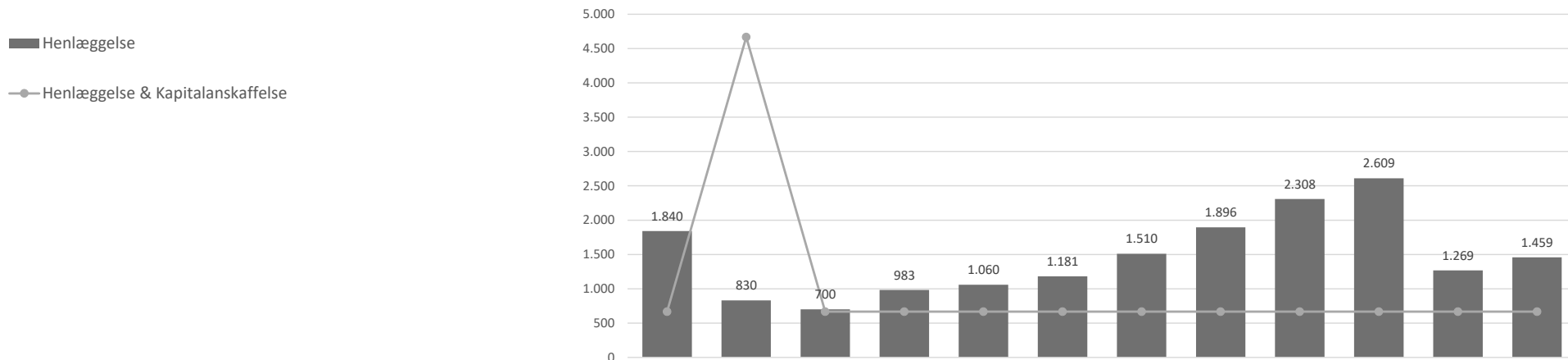
401 - Henl. vedligeholdelse	1.125.626
402 - Henl. istandsæt. frafl.	25.387
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	39.233
407 - Opsamlet resultat	142.918

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	20

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	1.439	1.840	830	700	983	1.060	1.181	1.510	1.896	2.308	2.319	1.269
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	667	667	667	667	667	667	667	667	667	667	667	667
Anden Kapitalanskaffelse	0	4.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	267	5.677	797	384	590	547	338	281	255	367	1.717	477
Henlæggelser - ultimo	1.840	830	700	983	1.060	1.181	1.510	1.896	2.308	2.609	1.269	1.459

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	20								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bk.vin	Maling af vinduer, døre og porte	0	0	0	0	199	0	0	0	0	0	199	0	996
	Tidligere glasforsikring	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	512
	Udskiftning af udvendige fuger omkring vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	89
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udvendig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	195
b.bt.elf.sam	Rep./udskiftning porttelefon	0	0	0	0	0	107	0	0	0	0	0	0	214
	Nyt elanlæg i etageboliger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	618
b.bk.væg	Maling af kældre og vaskeri	0	86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	173
	Maling af gangarealer	0	266	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	531
	Rep./vedligehold murværk	0	0	465	0	0	0	0	0	0	0	0	0	465
	Reparation af skalmur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallationer	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	1.187
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	26	0	0	0	0	26	0	0	0	0	156
	Udskiftning af varmeanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	668
m.mu.mas	Udskiftning af traktor	0	0	51	0	0	0	0	0	0	51	0	0	205
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	21
	Maskiner - redskaber rep/nyt	0	0	0	0	22	0	0	0	0	22	0	22	132
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	24
	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	35
b.bt.tra.sam	Lovpligtig serviceeftersyn på elevator	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	159
b.bt.af.l.sam	Rep. udskiftning faldstammen og div. afløb	0	0	0	0	0	0	68	0	0	0	68	0	205
	Udskiftning og renovering af afløbsinstallationer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400
b.bk.gul	Udskiftning af gulvbelægning i gange	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	523
b.bk.tad	Rep. tagbelægning	0	0	0	129	0	0	0	0	0	0	0	0	516
	Tagbelægning udskiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.767
t.tt.af.l.sam	Kloakseparering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	340
b.bt.ven.sam	Reparation af ventilationsanlæg	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	130
	Udskiftning af motorer, spjæld m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39	0	39	116
	Service ventilationsanlæg	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	261
	Udskiftning af emfang	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	314
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	543
	Rep./udskiftning vandinstallationer.	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	574
	Udskiftning blandingsbatterier	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	235
b.bi.møb	Rep/nyt udstyr i fællesrum	0	8	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	46
t.ti.bor	Borde og bænke - Rep/nyt	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	45
b.bi.bad	Renovering af 50 badeværelser	0	3.640	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.640
	Renoveringsprojekt badeværelser/rørinstallationer	0	1.422	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.422
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	262
b.bk.alt	Renovering udvendige altaner	0	0	0	0	114	0	0	0	0	0	0	0	341
	Udskiftning af altaner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.194	0	1.194
t.ti.sby	Udhuse males	11	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	68
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	785
	Udskiftning køleskabe	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	888
b.bt.van.mål	Udskiftning af radiatormålere m.m.	0	0	0	0	0	162	0	0	0	0	0	162	485
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	2.010
Total		267	5.677	797	384	590	547	338	281	255	367	1.717	477	25.669