

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 53

Ringen 71-79

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	22 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.487,0 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	22 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: **1,59%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-7.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	7.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	31.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-10.700

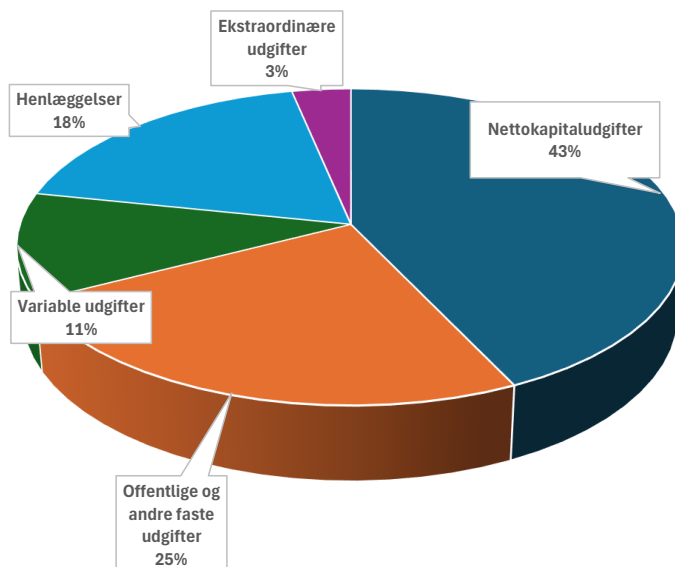
Samlet huslejustrategi **21.000**

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 1.347,0 m ²	914	15	929	19.500
Almene ungdomsboliger 140,0 m ²	657	10	667	1.500
Boliglejemål i alt 1.487,0 m²	890	14	904	21.000

Eksempel på huslejustrategi (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.256	84	5.340

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 43%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 24%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 18%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 3%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 53

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 1,59%.

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. 3.600
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. 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 - 19.200
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. 3.900
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. 6.700
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 31.800
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. 18.900 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. 37.580,99.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 66.402,96.

Kr. 9.600 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. 22.800 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	1.323.000		1.323.000	1.264.620
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	39.600		39.600	39.588
202	● Renter	11.000	-700	11.700	46.335
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	9.100	2.100	7.000	10.837
	● Overført fra opsamlet resultat	18.900	9.300	9.600	22.800
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	15.000		15.000	4.817
INDTÆGTER I ALT		1.416.600	10.700	1.405.900	1.388.996
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	617.300		617.300	617.292
106	● Ejendomsskatter	59.300	3.600	55.700	55.653
107	● Vandafgift, måleraflæsning	65.000	800	64.200	53.543
109	● Renovation	51.100	1.000	50.100	47.998
110	● Forsikring	19.400	1.900	17.500	16.938
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	42.200	-18.500	60.700	34.875
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	100.000	3.900	96.100	91.830
	● 2. Dispositionsfond	14.800		14.800	0
114	● Renholdelse	67.700	7.300	60.400	60.028
115	● Almindelig vedligeholdelse	54.000		54.000	50.921
116	● Planlagt vedligeholdelse	346.188	-26.877	373.065	69.410
	- dækkes af henlæggelser	-346.188	26.877	-373.065	-69.410
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	16.800	500	16.300	13.359
119	● Diverse udgifter	17.700	-600	18.300	15.986
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	265.300	31.800	233.500	223.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	47.000		47.000	46.956
130	● Tab ved fraflytning	0		0	3.219
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-3.219
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	23.036
UDGIFTER I ALT		1.437.600	31.700	1.405.900	1.351.415
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		21.000	Resultat 2022/2023:		37.581

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	1.274.515
402 - Henl. istandsæt. frafl.	46.559
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	28.064
407 - Opsamlet resultat	66.403

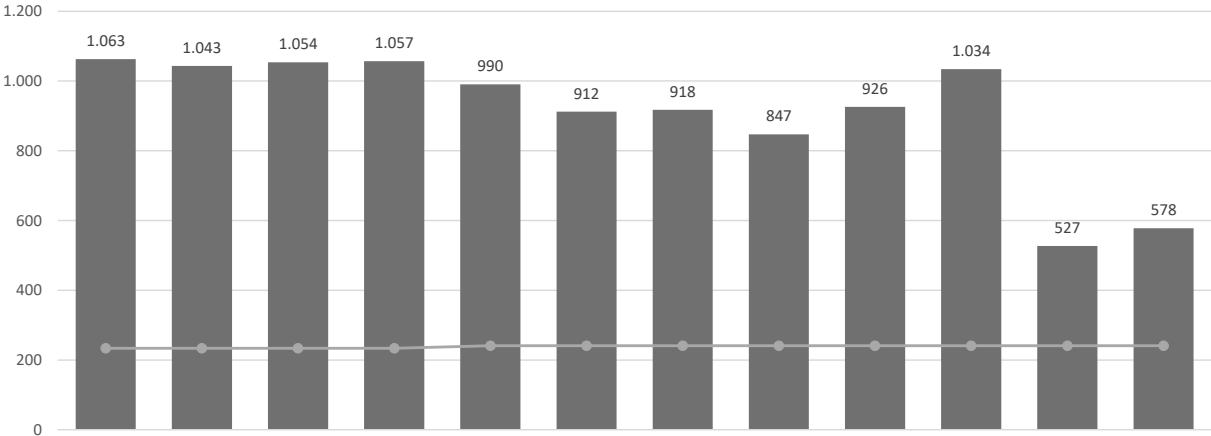
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOELDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	53

Henlæggelser (t.DKK)	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2051/52	2052/53
Henlæggelser - primo	1.202	1.063	1.043	1.054	1.057	990	912	918	847	926	506	527
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	234	234	234	234	241	241	241	241	241	241	241	241
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	373	253	223	230	308	319	236	311	162	133	219	190
Henlæggelser - ultimo	1.063	1.043	1.054	1.057	990	912	918	847	926	1.034	527	578

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	53								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.tra	Udskiftning af tæpper på trapper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98
	Maling af opgange og kældre	0	0	0	0	99	0	0	0	0	0	0	0	198
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	157
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	325
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	11	0	65
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	65	0	0	0	0	0	130
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	9
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	129	0	0	0	0	0	0	516
b.bk.væg	Rep./udskiftning fuger ved vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	55	0	0	0	0	165
	Maling af div. facade	0	75	0	0	0	0	0	75	0	0	0	0	373
	Rep./udskiftning murværk	0	0	0	87	0	0	0	0	0	0	0	0	260
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatteri	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	94
	Udskiftning sanitet	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	262
	Rep./udskiftning vandinstallation	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	325
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
	Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F													
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	33
b.bi.møb	Rep/nyt udstyr i fællesrum	0	0	0	0	51	0	0	0	0	0	51	0	154
t.tk.bel	Andel asfaltbelægninger	0	0	17	0	0	0	0	0	17	0	0	0	87
	Opretning af stibelægninger	20	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	102
b.bk.tad	Rep./vedligehold tagdækning	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	52
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.566
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	0	0	0	0	0	67	0	0	0	0	0	67	200
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	390
	Udskiftning køleskabe	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	325
b.bk.dør	Udskiftning af 4 stk. hoveddørspartier.	0	0	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	164
b.bi.bad	Badeværelseprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.502
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	892
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	0	32	0	0	0	0	0	32	0	0	0	0	161
	Udskiftning af ventilationsmotorer, spjæld m.m.	0	23	0	0	23	0	0	23	0	0	23	0	231
t.tt.afl.sam	Kloakseparering i Ringen	209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	209
b.bk.gul	Rensning af tæpper på trapper	10	0	0	10	0	0	10	0	0	10	0	0	97
	Udskiftning af vinyl på badeværelser	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	877
t.tb.græ	Efterplantning	11	0	0	0	11	0	0	0	11	0	11	0	87
Total		373	253	223	230	308	319	236	311	162	133	219	190	10.272