

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
Antal lejemålsenheder:	22 enh.	El-måling:	Individuel

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

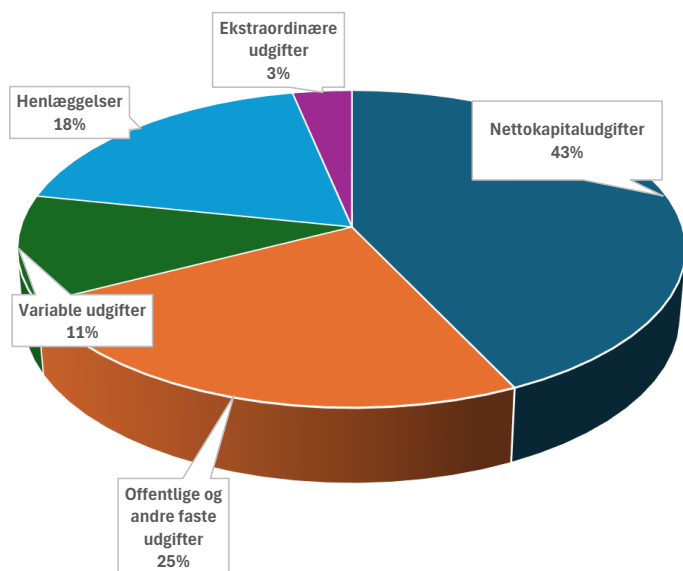
Samlet huslejeregulering

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
Almene ungdomsboliger	140,0 m ²	657	10	667
Boliglejemål i alt	1.487,0 m²	890	14	904
			Husleje nu	Regulering
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			5.256	84
				Ny husleje
				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 nettarifferne.
- 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

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	617.300			617.300	617.292,04
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	617.300			617.300	617.292,04
106	Ejendomsskatter	59.300	3.600	6,5%	55.700	55.653,17
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	65.000	800	1,2%	64.200	53.542,59
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	51.100	1.000	2,0%	50.100	47.998,00
110	Forsikring	19.400	1.900	10,9%	17.500	16.938,01
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	35.100	-19.200	-35,4%	54.300	28.115,65
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	7.100	700	10,9%	6.400	6.759,60
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	80.000	3.900	5,1%	76.100	71.830,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	14.800			14.800	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	351.800	-7.300	-2,0%	359.100	300.837,02
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	66.200	6.700	11,3%	59.500	58.645,24
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	400			400	371,02
	4. Ekstern viceværthjælp	1.100	600	120,0%	500	1.011,97
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	54.000			54.000	50.921,17
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	346.188	-26.877	-7,2%	373.065	69.409,96
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-346.188	26.877	-7,2%	-373.065	-69.409,96
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	12.300	400	3,4%	11.900	10.357,70
	Andel, viceværthfaciliteter	3.500	100	2,9%	3.400	3.001,21
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	1.000			1.000	0,00
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	3.700	-100	-2,6%	3.800	3.523,52
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.500			1.500	349,95
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	700			700	312,77
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	11.800			11.800	11.800,00
	9. Diverse	0	-500	-100,0%	500	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	156.200	7.200	4,8%	149.000	140.294,55

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)	265.300	31.800	13,6%	233.500	223.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	265.300	31.800	13,6%	233.500	223.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.390.600	31.700	2,3%	1.358.900	1.281.423,61
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Energirenovering	7.400			7.400	7.367,66
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	39.600			39.600	39.588,00
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	3.218,54
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-3.218,54
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	23.035,78
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	47.000			47.000	69.991,44
139	UDGIFTER I ALT	1.437.600	31.700	2,3%	1.405.900	1.351.415,05
140	Årets overskud					37.580,99
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.437.600	31.700	2,3%	1.405.900	1.388.996,04

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligaftager & lejer :					
	1. Almene familieboliger	1.231.000			1.231.000	1.176.732,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	39.600			39.600	39.588,00
	2. Almene ungdomsboliger	92.000			92.000	87.888,00
202	Renter	11.000	-700	-6,0%	11.700	46.334,54
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	8.100	1.600	24,6%	6.500	7.036,50
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	0			0	2.400,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	1.000	500	100,0%	500	1.400,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	18.900	9.300	96,9%	9.600	22.800,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.401.600	10.700	0,8%	1.390.900	1.384.179,04
204	Andel fællesudgifter erhverv	15.000			15.000	4.817,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	15.000			15.000	4.817,00
209	INDTÆGTER I ALT	1.416.600	10.700	0,8%	1.405.900	1.388.996,04
210	Nødvendig merindtægt/underskud	21.000	21.000		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.437.600	31.700	2,3%	1.405.900	1.388.996,04

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203
--

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	7.000	-500	-6,7%	7.500	5.200,00
	Total Care	5.300	900	20,5%	4.400	5.157,70
	Udgifter i alt	12.300	400	3,4%	11.900	10.357,70
203.2	Vaskeriindtægter	8.100	1.600	24,6%	6.500	7.036,50
	Overl-/underskud af fællesvaskeri	-4.200	1.200	-22,2%	-5.400	-3.321,20
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	700			700	0,00
	4. Vedligeholdelse	300			300	0,00
	Udgifter i alt	1.000			1.000	0,00
203.4	Lejeindtægter	1.000	500	100,0%	500	1.400,00
	Overl-/underskud af møde- og selskabslokaler	0	500	-100,0%	-500	1.400,00