

NYBORGGADE

BUDGETNOTER FOR 2025

		TAL I 1.000 KR.		
KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	BUDGET ÆND- RING

101-105 NETTOKAPITALUDGIFTER

Udamortiserede lån overført til dispositionsfonden	396	396	0
Udamortiserede lån overført til Landsdispositionsfonden	791	791	0
Nettokapitaludgifter i alt	1.187	1.187	0

106 EJENDOMSSKATTER

Opkrævet grundskyld for 2024	1.952		
Beregnet stigning for 2025	152		
Ejendomsskat i alt	2.104	1.898	206

Bemærkning:

Afdelingen har modtaget en ny vurdering af grundværdien og ifølge Boligskatteforliget kan almene afdelinger kun stige 2,8% i 2024. Stigningen i den nye vurdering skal indføres frem mod 2040. For at beregne denne stigning, har FA09 bestilt et eksternt firma, som har udregnet grundskylden for 2025 efter de gældende regler og det er den beregning, vi har lagt til grund for budget 2025.

109 RENOVATION*

			Stigning			
Dagrenovation	Skattebillet 2024	926.333	3%	954	807	147
Renovation i alt				954	807	147

Bemærkning:

Ordningsgebyr er steget på skattebillet 2024.
Ordningsgebyr dækker København kommunes omkostninger ved de genanvendelige affaldsfraktioner samt adgang til genbrugsstationerne.

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	BUDGET ÆND- RING
-------	----------	----------------	----------------	------------------------

110 FORSIKRINGER*

	2024 priser	Stigning			
Ejendomsforsikring	220.896	7%	236		
Erhvervsforsikring	8.687	7%	9		
Mæglervederlag	10.193	3%	10		
Forsikringer i alt			255	314	-59

Bemærkning:

Forsikringerne har været i udbud og deraf faldende pris i forhold til budget 2024.

111 EL- OG VARME TIL FÆLLESAREALER*

Statistik for de seneste 3 års elforbrug i fællesarealer	Kr. i alt
Udgift 2021	331.782
Udgift 2022	660.777
Udgift 2023	348.261
Gennemsnit	446.940

			Stigning			
Elforbrug i fællesarealer	Skøn	405.000	-	405	424	-19
Målerpasning m.v.	Forbrug 2023	162.000	6%	172	178	-6
El- og varme til fællesarealer				577	602	-25

Bemærkning:

Der er taget udgangspunkt i elforbruget for 2023, afdelingen har dog haft et stigende elforbrug i 2024, hvorfor beløbet er skønnet i stedet for.

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	BUDGET ÆND- RING
-------	----------	----------------	----------------	------------------------

112 BIDRAG TIL BOLIGORGANISATIONEN

Administrationsbidrag

			Takst			
Grundbidrag FA09	304,2	lejemålsenheder	4.050	1.232	1.196	36
Grundbidrag boligorganisation	304,2	lejemålsenheder	529	161	159	2
Varmeregnskab	281,0	lejemål	198	56	54	2
Vandregnskab	281,0	lejemål	198	56	54	2
Elregnskab	7,0	lejemål	198	1	1	0
Administrationsbidrag i alt				1.506	1.464	42

Bidrag til boligorganisationen i alt	1.506	1.464	42
---	--------------	--------------	-----------

Bemærkning:

Stigningen i honorar til FA09 skyldes almindelige pris- og lønstigninger, samt større stigning på IT-udgifter.

113 A- OG/ELLER G-INDSKUD

A-indskud

A-indskud - fast ureguleret beløb	16	16	0
--	-----------	-----------	----------

G-indskud

Fast beløb for 2024	17.611,0	m ² a	79,4	1.398	1.365	33
Stigning			3%	42		42
G-indskud i alt				1.440	1.365	75

A- og/eller G-indskud i alt	1.456	1.381	75
------------------------------------	--------------	--------------	-----------

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	BUDGET ÆND- RING
-------	----------	----------------	----------------	------------------------

114 RENHOLDELSE**

Lønninger, eksterne

Andre lønrelaterede udgifter:				
114.105	Lønninger, ekstern	1.265	1.109	156
Lønninger, eksterne i alt		1.265	1.109	156

Øvrige personaleudgifter

				Stigning			
114.410	Telefoni	Forbrug 2023	17.453	6%	19	16	3
Andre udgifter ejendomsfunktionærer m.v. i alt					19	16	3

Øvrig renholdelse

				Stigning			
114.500	Trappevask, rengøring	12 mdr. a	30.775	3%	380	372	8
114.510	Vinduespolering	12 mdr. a	2.778	3%	34	34	0
114.530	Anden rengøring	Forbrug 2023	17.044	6%	18	27	-9
114.540	Snebekæmpelse	Forbrug 2023	59.675	6%	63	39	24
114.550	Renhold fortov (ejendomsskat)	Forbrug 2023	1.165	6%	1	1	0
114.600	Skadedyrsbekæmpelse	Skøn	150.000	-	150	150	0
114.610	Skadedyrsbekæmpelse, ejendomssk	Skøn	6.000	-	6	6	0
114.900	Diverse	Skøn	0	-	0	1	-1
Øvrig renholdelse i alt					652	630	22

Ejendomskontor

				Stigning			
114.820	Kontorholdsudgifter incl. porto	Forbrug 2023	21.851	6%	23	18	5
114.830	IT-ejendomskontor	Forbrug 2023	8.474	15%	10	12	-2
Udgifter ejendomskontor i alt					33	30	3

Renholdelse - løn til driftspersonale m.v. i alt		1.969	1.785	184
---	--	--------------	--------------	------------

Bemærkning:

Der er forhandlet ny aftale med Rengøringservice Danmark om administration af ejendomskontor. Prisen er steget lidt i den nye aftale.

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	BUDGET ÆND- RING
-------	----------	----------------	----------------	------------------------

115 ALMINDELIG VEDLIGEHOELSE**

Almindelig vedligeholdelse	18.862,0 m² a	4	80	114	-34
-----------------------------------	---------------------------------	----------	-----------	------------	------------

Bemærkning:

Den eksterne granskning blev indarbejdet i PPV-planen allerede i 2024 og derfor forventes der stadig færre udgifter i 2025.

116 PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOELSE

Konto 116.1 - Budgetteret forbrug i henhold til PPV-plan	3.707	4.323	-616
Konto 116.2 - Budgetteret overførsel fra henlagte midler, konto 401	-3.707	-4.323	616
Planlagt og periodisk vedligeholdelse	0	0	0

117 ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING*

Istandsættelse, A-ordning

Statistik for de seneste 3 år, konto 117.1	Kr. i alt	Pr. m ²
Faktisk forbrug i 2021	158.159	9
Faktisk forbrug i 2022	228.367	13
Faktisk forbrug i 2023	178.616	10
Gennemsnit	188.381	11

Konto 117.1 - Budgetteret forbrug, boligareal	17.600 m ²	a kr 11	188	190	-2
Konto 117.2 - Budgetteret overførsel fra kt. 402 (henlagte midler)			-188	-190	2
Istandsættelse A-ordning			0	0	0

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	BUDGET ÆND- RING
-------	----------	----------------	----------------	------------------------

118 DRIFT AF FÆLLESFACILITETER**

Drift af fællesvaskeri

Konto		Regnskab		Budget		Ændring budget
		2022	2023	2025	2024	
118.110	Reparation af maskiner	39	57	90	39	51
118.120	Vandforbrug	40	40	40	40	0
118.130	El	0	0	30	30	0
118.150	Sæbe	1	0	0	2	-2
118.160	Vaskekort	2	7	8	8	0
118.195	Transaktionsgebyr	9	9	9	9	0
	I alt	91	113	177	134	43
203.200	Indtægt	-146	-204	-200	-150	-50
	Nettoresultat	-55	-91	-23	-16	-7

Drift af beboerlokale

Konto		Regnskab		Budget		Ændring budget
		2022	2023	2025	2024	
118.305	Rengøring, optælling ekstern	8	0	5	9	-4
118.310	Reparation, vedligeholdelse	5	1	5	10	-5
118.320	Service, inventar	0	0	1	2	-1
118.370	Varme	1	6	4	4	0
	I alt	14	7	15	25	-10
203.400	Indtægt	-9	-10	-9	-9	0
	Nettoresultat	5	-3	6	16	-10

Drift af fællesfaciliteter i alt	192	159	33
---	------------	------------	-----------

Bemærkning:

Afdelingsbestyrelsen bedes tage stilling til om indtægterne er passende.

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	BUDGET ÆND- RING
-------	----------	----------------	----------------	------------------------

119 DIVERSE UDGIFTER **

Konto		Regnskab		Budget		Ændring budget
		2022	2023	2025	2024	
119.200	Bestyrelsesudgifter	49	32	45	45	0
119.210	Telefonudgifter bestyrelse	0	0	16	0	16
119.600	Beboeraktiviteter	11	38	35	28	7
119.810	Omkostninger kopiering/forsendelse	0	6	7	0	7
119.900	Øvrige	0	203	0	0	0
Diverse udgifter i alt		60	279	103	104	-1

Bemærkning:

Det er blevet besluttet at alle bestyrelsesmedlemmer får telefongodtgørelse efter gældende sats (2024: kr. 2.450,00).

120 HENLÆGGELSE TIL PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse	3.838	3.698	140
--	--------------	--------------	------------

121 HENLÆGGELSE TIL ISTANDSÆTTELSE A-ORDNING

	Konto		
Henlagte midler	402	31.12.2023	239
Budgetteret forbrug	117	2024	-190
Budgetteret henlæggelse	121	2024	190
Henlagte midler	402	31.12.2024	239
Budgetteret forbrug	117	2025	-188
Henlagte midler (før årets henlæggelse)	402	31.12.2025	51
Målsætning for ultimo henlæggelse	17.600 m ²	a kr 11	188
Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytninger			190
			190
			0

Bemærkning:

Afdelingsbestyrelsen bedes tage stilling til, om der skal ske forhøjelse af henlæggelsen til istandsættelse.

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	BUDGET ÆNDRING
-------	----------	-------------	-------------	----------------

123 HENLÆGGELSE TIL TAB VED FRAFLYTNING

	Konto			
Målsætning 31.12.2025: 304,2 lejemåsenheder a kr. 391				119
Henlagte midler	405	31.12.2023	151	
Budgetteret forbrug	130	2024	-112	
Budgetteret henlæggelse	123	2024	21	
Henlagte midler	405	31.12.2024	60	
Budgetteret forbrug	130	2025	-119	
Henlagte midler (før årets henlæggelse)		31.12.2025	-59	59
Henlæggelse til tab ved fraflytninger				126 21 105

125-127 YDELSER VEDR. LÅN TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.***

125 Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.

	Hovedstol	Udløbs- måned og -år	
Vinduer	18.384.000	03-2039	1.069
Elevatorer	4.311.000	03-2039	250
Varmecentral	1.695.000	03-2036	116
Køkkener, etape 1	2.623.000	03-2036	180
Køkkener, etape 2	3.806.000	03-2039	223
Stigstreng	6.521.000	03-2049	271
Årlig ydelse, realkreditlån			2.109 2.113 -4

Bemærkning:

Der budgetteres ikke med låneydelse for køkkener, etape 3, da lånet endnu ikke er hjemtaget. Lejeindtægten til de ikke finansierede forbedringsarbejder, afskrives på konto 126

126 Afskrivning af forbedringsarbejder

Køkkenmodernisering	418		
Årlig afskrivning i alt	418	389	29
Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. i alt	2.527	2.502	25

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	BUDGET ÆND- RING
-------	----------	----------------	----------------	------------------------

130 TAB VED FRAFLYTNINGER

Konto 130.1 - Budgetteret forbrug for	304,2 lejemålsenheder a kr 391	119	112	7
Konto 130.2 - Budgetteret overførsel fra kt. 405 (henlagte midler)		-119	-112	-7
Tab ved fraflytning		0	0	0

201 HUSLEJEINDTÆGT

1% af lejegrundlaget udgør kr. : 138.135

Familiebolig, nuværende budgetleje		12.831	12.831	0
Antal lejemål 272 Leje pr. m ² /år. 734 kr.				
Ungdomsboliger, nuværende budgetleje		88	88	0
Antal lejemål 7 Leje pr. m ² /år. 733 kr.				
Køkkenmoderniseringer - Kollektiv råderet		828	792	36
Beboelse i alt		13.747	13.711	36
Erhverv budgetleje, nuværende budgetleje		895	895	0
Antal lejemål 2 Erhvervslejemålene reguleres med samme %-sats som boligerne.				
Erhverv markedsleje, forhøjet leje i 2025		1.108	1.103	5
Antal lejemål 2 Erhvervslejemålene reguleres med nettoprisindekset for oktober hvert år.				
Antenneplads, årlig lejeindtægt		147	145	2
Garager/carporte/P-pladser, pt. opkræves der således:				
	Pr. lejemål kr. pr. mdr.		I alt årligt	
16 Garager á	525		101	
I alt		Nuværende leje i 2024	101	101
Husleje i alt		15.998	15.955	43

Bemærkning:

Afdelingsbestyrelsen bedes tage stilling til om der skal ske forhøjelse af lejen i afdelingens bi-lejemål.

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	BUDGET ÆND- RING
-------	----------	----------------	----------------	------------------------

202 RENTEINDTÆGTER

	Forventet saldo kr.	Forventet rente			
Mellemregning (konto 307), forventet ultimo saldo	8.856.860	1,50%	133	49	84
Renteindtægter i alt			133	49	84

Bemærkning:

Der er budgetteret med en forrentning af mellemregningen med 1,5% mod tidligere 0,5% i budget 2024.

203 ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER

Drift af fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægt	200	150	50
---	------------	------------	-----------

Drift af beboerlokale

Drift af beboerlokale - indtægt	9	9	0
--	----------	----------	----------

Afvikling af overskud

År	Overskud (+) Underskud (-)	Afvikling af overskud				
		2023	2024	2025	2026	2027
Tidligere år	247.608	184	63			
2023	283.661			95	95	94
		184	63	95	95	94

Afvikling af overskud	95	63	32
------------------------------	-----------	-----------	-----------

Andre ordinære indtægter i alt	304	222	82
---------------------------------------	------------	------------	-----------

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages