

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 2

Hermodsvvej 19-49, Strandby Kirkevej 133 m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	201 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	14.864,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	18 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	204,6 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 2,53%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	19.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	105.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	80.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-11.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	62.900

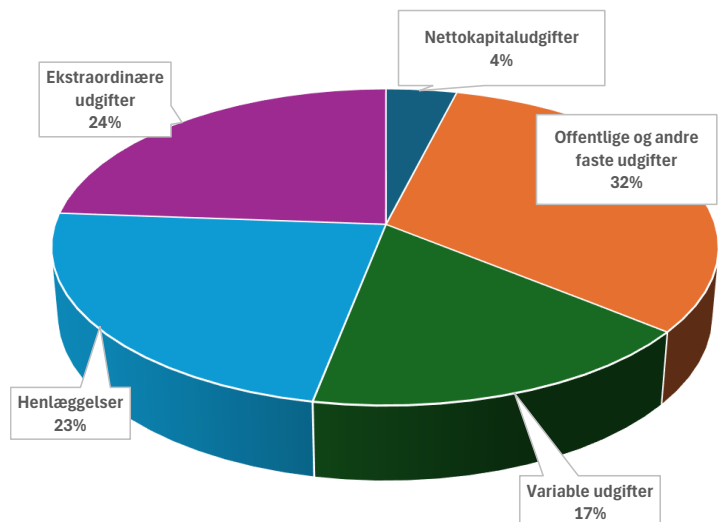
Samlet huslejeregulering 256.600

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 13.640,0 m ²	676	17	693	233.300
Almene ungdomsboliger 1.224,0 m ²	752	19	771	23.300
Boliglejemål i alt 14.864,0 m²	683	17	700	256.600

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.448	113	4.561

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 4%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 32%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 17%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 23%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 24%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 2

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 2,53%.

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. 12.300
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. 109 Renovation - kr. 5.200
En højere udgift skyldes stigninger på både boligbidraget og tømningbidraget
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 23.300
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 varme og el - kr. 74.000
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. Varmepriserne er steget voldsomt de seneste år - inden for det sidste år er prisen steget med mere end 20% (fra 1. januar 2022 har stigningen været 59%).
- 112.1 Administrationsbidrag - kr. 36.600
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. 75.000
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 80.600
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

- Der er i budgettet givet tilskud fra organisationen på kr. 300.000.
- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 48.700 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. 15.737,49.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 276.199,54.

Kr. 130.200 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. 181.400 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 300.000.

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	10.283.100	2.000	10.281.100	9.659.399
202	● Renter	102.400	15.000	87.400	236.862
203	● Tilskud fra foreningen	300.000		300.000	300.000
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	102.100	1.600	100.500	88.757
	● Overført fra opsamlet resultat	48.700	-81.500	130.200	181.400
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	4.000		4.000	7.045
INDTÆGTER I ALT		10.840.300	-62.900	10.903.200	10.473.463
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	434.900		434.900	434.943
106	● Ejendomsskatter	364.100	12.300	351.800	351.926
107	● Vandafgift, måler aflæsning	18.600	-3.200	21.800	17.233
109	● Renovation	563.400	4.700	558.700	534.584
110	● Forsikring	209.100	23.300	185.800	180.785
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	228.400	-67.100	295.500	191.604
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	763.700	36.000	727.700	688.019
	● 2. Dispositionsfond	137.900	600	137.300	0
113	● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	1.262.000	12.400	1.249.600	1.157.453
114	● Renholdelse	1.307.000	90.100	1.216.900	1.195.135
115	● Almindelig vedligeholdelse	370.000	10.000	360.000	363.195
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.964.079	762.109	1.201.970	1.109.102
	- dækkes af henlæggelser	-1.964.079	-762.109	-1.201.970	-1.109.102
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	70.230
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-70.230
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	161.300	-4.200	165.500	137.647
119	● Diverse udgifter	66.200	9.200	57.000	54.241
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	2.385.000	80.600	2.304.400	2.200.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	80.000	-20.000	100.000	80.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	100.000	20.000	80.000	80.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	2.645.300	-11.000	2.656.300	2.639.298
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	13.491
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-13.491
130	● Tab ved fraflytning	0		0	66.083
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-66.083
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	151.663
UDGIFTER I ALT		11.096.900	193.700	10.903.200	10.457.725
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		256.600			15.737

Resultat 2022/2023:

15.737

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:

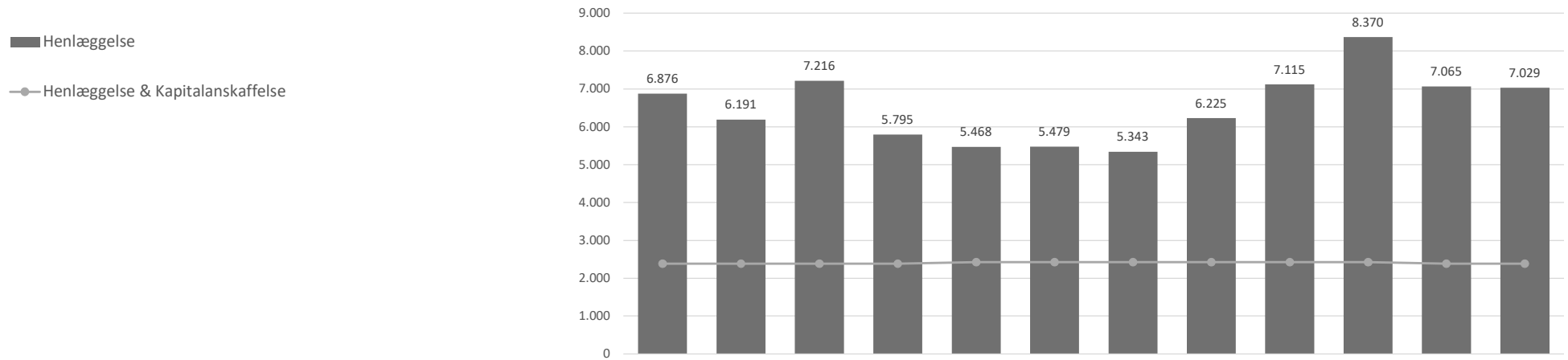
401 - Henl. vedligeholdelse	5.352.505
402 - Henl. istandsæt. frafl.	122.602
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	24.763
407 - Opsamlet resultat	276.200

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2024
 Selskab 10
 Afdeling 2

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	6.455	6.876	6.191	7.216	5.795	5.468	5.479	5.343	6.225	7.115	7.123	7.065
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	2.385	2.385	2.385	2.385	2.426	2.426	2.426	2.426	2.426	2.426	2.385	2.385
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.964	3.070	1.361	3.806	2.752	2.415	2.562	1.545	1.536	1.171	2.444	2.420
Henlæggelser - ultimo	6.876	6.191	7.216	5.795	5.468	5.479	5.343	6.225	7.115	8.370	7.065	7.029

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	2								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bt.ven.sam	Årlig service ventilationsanlæg	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	512
	Ventilationskanaler renses	83	0	0	0	0	0	0	0	83	0	0	0	331
	Årlig lovpligtig serviceeftersyn på røgventilation	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	956
	Rep./udskiftning ventilationsanlæg	0	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	1.837
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	104	0	0	0	0	104	0	0	0	0	624
	Renovering/udskiftning af varmforsyning	0	2.038	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.038
	Sensor på stigstrænge vand/varme	0	0	0	0	0	61	0	0	0	0	0	0	61
	Varmeautomatik CTS	0	0	0	0	0	51	0	0	0	0	0	51	154
	Udskiftning af vand- og varmemålere samt digitalisering	0	0	0	0	0	811	0	0	0	0	0	811	2.434
	Rep./udskiftning varmeinstallation	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	3.513
m.mu.mas	Andel ny traktorEgholm 2250	0	0	0	0	375	0	0	0	0	0	0	0	1.500
	Rep/nye maskiner	12	0	0	12	0	0	12	0	0	12	0	0	117
b.bk.væg	Maling af kældre	0	0	0	0	1.038	0	0	0	0	0	1.038	0	3.115
	Rep. omfugning facade og gavle	0	0	0	0	0	0	0	409	0	0	0	0	817
	Maling opgange	0	0	0	1.842	0	0	0	0	0	0	0	0	5.525
	Vedligehold murværk ved tørregårde	0	0	0	0	127	0	0	0	0	127	0	127	761
	Årlig hovedrengøring i opgange	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	1.878
	Maling af div. kælderrum incl. rep puds	0	0	0	0	0	268	0	0	0	0	0	0	535
t.ti.sby	Maling af garager	0	0	0	0	0	97	0	0	0	0	0	97	487
	Udskiftning af garageport	0	0	0	350	0	0	0	0	0	0	0	0	350
	Rep. puds på lofter og vægge	19	0	0	0	19	0	0	0	19	0	19	0	151
b.bi.møb	Konvertering til kollegielejemål	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	1.844
	Rep/ nyt udstyr i fællesrum	0	0	0	0	0	0	0	53	0	53	0	53	158
b.bt.afl.ops	Gennemgang af regnvandsfaskiner og rensning af tagrender	54	0	54	0	54	0	54	0	54	0	54	0	815
b.bk.tad	Vedligehold af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	207	207
t.tk.bel	Udskiftning asfaltbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	206
	Opretning af stibelægninger	0	0	15	0	0	0	15	0	0	0	0	0	107
	Udskiftning asfalt ved garager	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82
	Udskiftning asfalt på P-pladser ved Jagtvej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	164
	Udskiftning flisebelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.596
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	1.811
	Udskiftning af blandingsbatterier	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	869
t.ti.leg	Nyt legepladsudstyr	103	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310
b.bi.bad	Badeværelseprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.207
b.bi.hvi	1 stk Nortec EC Sidros BW9 (Semiprof.)	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	47	0	140
	Udskiftning komfur	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	4.527
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre incl. div. rep.	0	0	0	141	0	0	0	0	141	0	141	0	843
	Udskiftning vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.385
	Tidligere glasforsikring	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	3.078
b.bt.van.for	Rep. /Udskiftning vandinstallationer	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	703
b.bk.alt	Behandling af altangulve epoxybeh.	0	0	0	0	0	0	724	0	0	0	0	0	1.449
	Malerbeh. af altanbrystninger og div.	664	0	0	0	0	0	664	0	0	0	0	0	3.320
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	0	430	0	0	0	0	0	0	0	0	1.290
t.tb.græ	Omlægning af græs og beplantning	0	0	95	0	0	95	0	0	95	0	0	95	946
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	95
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	141
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udv. belysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	261
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304	9.134
t.tt.afl.sam	Kloakrør i terræn	60	0	60	0	60	0	60	0	60	0	60	0	905
Total		1.964	3.070	1.361	3.806	2.752	2.415	2.562	1.545	1.536	1.171	2.444	2.420	88.287