

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 5

Spangsbjerg Møllevej, Nelliikevej, Tulipanvej

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	84 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	6.492,1 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	91 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 2,06%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

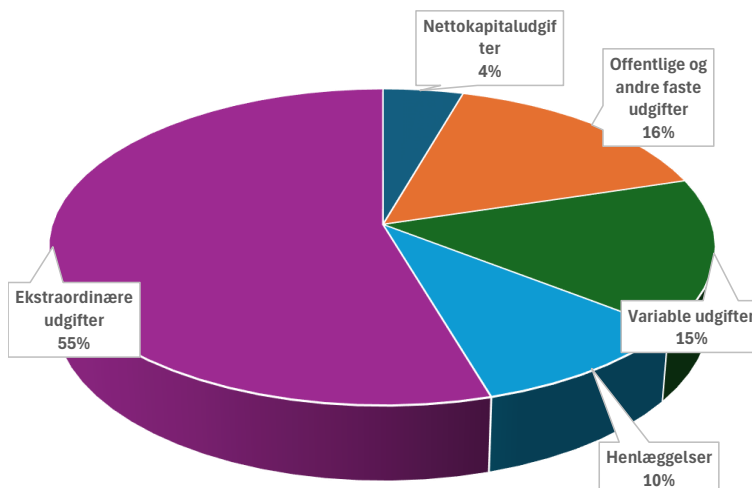
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-2.700
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-103.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	39.400
Kt. 120-124	Henlæggelser	189.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-40.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	13.600

Samlet huslejustrategi 95.700

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	6.492,1 m ²	714	15	729	95.700
Boliglejemål i alt	6.492,1 m²	714	15	729	95.700
Eksempel på huslejustrategi (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		4.587	94	4.681	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 4%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 10%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 55%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 5

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 2,06%.

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. 99.400
Nye midlertidige ejendomsvurderinger ligger til grund for ejendomsskatten i 2024, og indtil de endelige vurderinger udsendes inden for de kommende år.
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 10.000
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. 37.500
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. 16.000
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. 36.200
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 189.200
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.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 206.600 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- Kt. 201.4 Erhverv - kr. 17.100
Erhvervslejen stiger på baggrund af deres lejekontrakt.
- Kt. 204.4 Andre driftssikring o.a. løb. Særlig driftsstøtte - kr. 32.900
I forbindelse med helhedsplanen bliver driftslån aftrappet årligt med kr. 5 pr. kvm.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 1% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaflast 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. 177.386,92.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -2.704.571,73.

Kr. 248.600 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2023/2024. Det resterende beløb 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. 272.200 til afvikling af underskud på 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	5.079.500	17.100	5.062.400	4.972.147
202	● Renter	96.000	8.700	87.300	257.393
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	116.400	-6.500	122.900	105.971
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	1.717.000	-32.900	1.749.900	1.787.374
INDTÆGTER I ALT		7.008.900	-13.600	7.022.500	7.122.885
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	315.600	-2.700	318.300	327.593
106	● Ejendomsskatter	250.500	-99.400	349.900	349.852
107	● Vandafgift, måleraflæsning	9.100	800	8.300	8.569
109	● Renovation	220.600	3.400	217.200	207.766
110	● Forsikring	93.900	10.000	83.900	81.422
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	103.300	-34.600	137.900	82.423
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	350.800	16.000	334.800	317.115
	● 2. Dispositionsfond	61.300	200	61.100	0
113	● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	33.900		33.900	33.911
114	● Renholdelse	610.500	42.800	567.700	561.059
115	● Almindelig vedligeholdelse	185.000	10.000	175.000	180.124
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.264.607	799.763	464.844	579.684
	- dækkes af henlæggelser	-1.264.607	-799.763	-464.844	-579.684
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	15.631
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-15.631
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	181.600	-29.400	211.000	151.777
119	● Diverse udgifter	109.900	16.000	93.900	105.223
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	703.000	189.200	513.800	491.700
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	3.354.000	-2.200	3.356.200	3.309.956
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	164.809
132	● Ydelser vedr. driftsstøtte	315.000	4.000	311.000	300.000
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	206.600	-42.000	248.600	272.200
UDGIFTER I ALT		7.104.600	82.100	7.022.500	6.945.498
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		95.700			Resultat 2022/2023: 177.387

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:

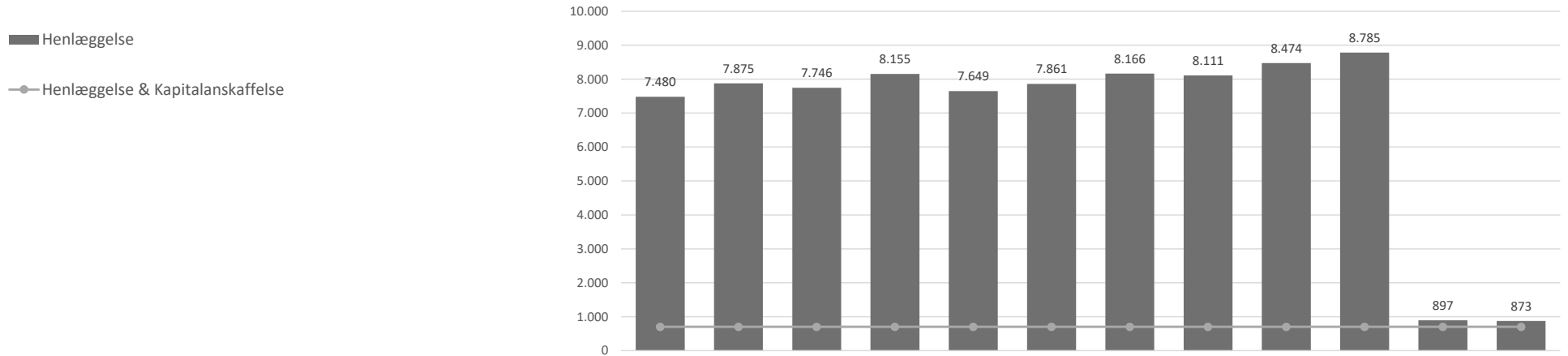
401 - Henl. vedligeholdelse	7.992.838
402 - Henl. istandsæt. frafl.	594.291
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	115.219
407 - Opsamlet resultat	-2.704.572

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	5

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	8.042	7.480	7.875	7.746	8.155	7.649	7.861	8.166	8.111	8.474	1.032	897
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	703	703	703	703	703	703	703	703	703	703	703	703
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.265	308	832	295	1.209	491	398	758	340	392	838	727
Henlæggelser - ultimo	7.480	7.875	7.746	8.155	7.649	7.861	8.166	8.111	8.474	8.785	897	873

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	5								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
t.tk.heg	Udskiftning af betonplankeværk i skel mod nabo (Jagtvej) - afd. andel.	88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	177
	Hegn omkr. legeplads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74	296
m.mu.mas	Granskning vedligeholdelsesplaner / ekstern andel	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	5
	Ny traktor	424	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.273
b.bt.ven.sam	Årlig service og filterskift Blåmuslingen	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	126
	Service brandventilation	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	256
	Service ventilationsanlæg	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	210
	Rep./udskiftning ventilationsanlæg.	0	0	0	0	0	0	22	22	22	22	22	22	580
	Udskiftning af emhætter	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	596
	Rensning af ventilationskanaler Blåmuslingen	0	0	11	0	0	0	0	11	0	0	0	0	67
	Rensning af ventilationskanaler	0	0	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	187
b.bk.væg	Maling af kældre og cykelrum	0	0	0	0	315	0	0	0	0	0	0	0	945
	Eftergåelse af murværk	0	0	124	0	0	0	0	124	0	0	0	0	746
	Maling af opgange	0	0	0	0	496	0	0	0	0	0	496	0	1.985
	Maling af vandskurede felter	0	0	153	0	0	0	0	153	0	0	0	0	917
	Maling af vandskurede felter	0	0	11	0	0	0	0	11	0	0	0	0	68
	Vedligehold af murværk	0	0	10	0	0	0	0	10	0	0	0	0	57
	Rep./udskiftning facadeplader	0	0	0	0	0	0	34	0	0	0	0	0	102
b.bt.van.sam	Udskiftning af sanitet	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	1.217
	Udskiftning af blandingsbatterier	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	362
	Rep/udskiftning af vandinstallationer	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	473
t.tt.afl.sam	Rep./udskiftning kloak	0	11	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	68
	Service kloakanlæg	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	51
	Div. udskiftning af kloakanlæg (relining)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	518
	Div. rep. af kloakanlæg (relining)	0	0	0	0	75	0	0	0	0	75	0	75	450
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	473
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	46	0	0	0	0	46	0	0	0	0	278
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	68
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.130
	Udskiftning af komfur	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	922
b.bi.møb	Møbler rep/udskiftning	0	0	3	0	0	0	3	0	0	0	0	0	19
	Rep/udskiftning fællesrum	0	0	9	0	0	0	9	0	0	0	0	0	61
b.bt.bly.sam	Belysning	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	9
	Lamper i opgange, kælder samt udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	290
	Ekstra afsat til nye lamper på facader.	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
	Nye lamper monteres på facaden mellem indgangene.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
b.bk.tad	Eftersyn, inddækning, fuger	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	85
	Vedligehold af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	104	104
	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	512
b.bi.køk	Udskiftning af køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.301
b.bk.vin	Udskiftning glas	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	741
	Udskiftning vinduer og døreCa. 525 vinduer og 105 enkelt-døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.072
	Smøring og justering af vinduer	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	14
b.bt.var.pro	Energimærke	39	0	0	0	0	39	0	0	0	0	0	0	231
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	1.865
t.tk.bel	Omlægning af fliser	0	0	84	0	0	0	0	84	0	0	0	0	507
b.bk.alt	Altangang, rep galvanisering	0	0	0	0	0	158	0	0	0	0	0	158	788
b.bt.van.for	Udskiftning af sanitet	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	55
	Udskiftning af blandingsbatterier	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	34
	rep./udskiftning vandinstallationer	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	68
t.tb.græ	Efterplantning	24	0	24	0	24	0	24	0	24	0	24	0	355
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	63
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	42
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere samt digitalisering	360	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.080
Total		1.265	308	832	295	1.209	491	398	758	340	392	838	727	30.959