

# Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

## Afdeling 6

### Bøndergårdsvej, Platanvej, Skolebakken m.fl

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	282 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	22.830,3 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Kollektiv/Individuel
Antal garager/carporte:	21 stk	El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	3 stk		
Antal lejemålsenheder:	309,2 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 3,99%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	6.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-36.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	162.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	377.400
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-64.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	149.400

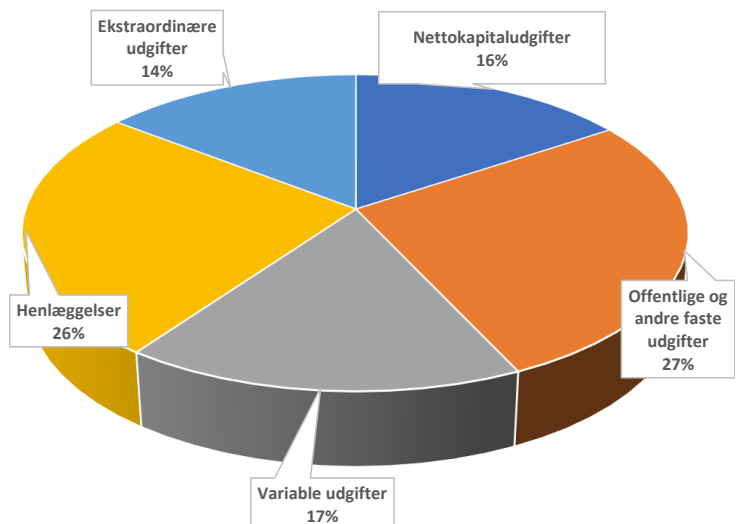
#### Samlet huslejeregulering

**594.700**

Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	22.532,1 m <sup>2</sup>	652	678	586.000
Almene ungdomsboliger	298,2 m <sup>2</sup>	735	764	8.700
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>22.830,3 m<sup>2</sup></b>	<b>653</b>	<b>679</b>	<b>594.700</b>
<b>Eksempel på huslejeregulering (kr.):</b>		<b>Husleje nu</b>	<b>Regulering</b>	<b>Ny husleje</b>
		4.331	173	4.504

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 16%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 27%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 17%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 26%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 14%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 6

---

### Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 3,99%.

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. 107 Fælles vand  
Udgifterne til fælles vand er faldende i forhold til sidste år budget, da man i en del af afdelingen har besluttet at overgå til individuel vandafregning. Din forsyning har meldt ud om stigninger på vand på 12% fra 2023 til 2024, hvorfor huslejenedsættelsen på kto. 201 ikke svarer til nedsættelsen af fælles vand.
- Kt. 110 Forsikringer  
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. 111.1 Fælles varme og el  
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%). El-priserne har fundet et mere stabilt niveau, og er faldet i forhold til budgettet 2023/2024, men er dog steget siden før energikrisen bl.a. på grund af ændringer i nettarifene.
- 112.1 Administrationsbidrag  
Bl.a. stigende IT-udgifter inkl. afskrivning, stigende intern forrentning af administrationsejendommen og faldende byggesagshonorarer giver en stigning i administrationsbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer  
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse  
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser  
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. Derudover er der et lån til forbedringsarbejder udamortiseret, denne besparelse er overført fra kto. 125 til kto. 120 henlæggelserne.
- Kt. 127 Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering  
Ydelserne på bygningsrenoveringslån stiger i takt med aftrapning af støtten på lånene.

### Indtægter

- Kt. 201.4 Erhvervsleje  
Ændring af erhvervelejen betyder, at afdelingen ikke længere modtager tilskud fra foreningen.
- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 52.800 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 underskud på kr. -32.638,71.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 253.799,78.

Kr. 95.500 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. 307.400 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 60.000.

---

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på [ungdomsbo.dk](http://ungdomsbo.dk) eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: [bogholderi@ungdomsbo.dk](mailto: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.)
<b>INDTÆGTER:</b>					
201	● Lejeindtægt	15.685.900	-58.200	15.744.100	14.800.284
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	684.400	-47.500	731.900	732.711
202	● Renter	159.100	34.800	124.300	472.271
203	● Tilskud fra foreningen	0	-50.000	50.000	60.000
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	194.900	14.200	180.700	163.531
	● Overført fra opsamlet resultat	52.800	-42.700	95.500	307.400
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	727.803
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>16.777.100</b>	<b>-149.400</b>	<b>16.926.500</b>	<b>17.263.999</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	2.719.900	6.400	2.713.500	2.713.352
106	● Ejendomsskatter	660.300	800	659.500	659.548
107	● Vandafgift, måler aflæsning	814.400	-119.000	933.400	814.216
109	● Renovation	730.300	10.300	720.000	722.094
110	● Forsikring	340.800	37.800	303.000	294.712
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	462.200	-25.500	487.700	413.498
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	1.143.900	54.400	1.089.500	1.029.538
	● 2. Dispositionsfond	208.400	900	207.500	0
113	● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	396.300	4.000	392.300	361.900
114	● Renholdelse	1.842.100	106.100	1.736.000	1.682.223
115	● Almindelig vedligeholdelse	710.000	60.000	650.000	831.878
116	● Planlagt vedligeholdelse	3.169.320	57.813	3.111.507	2.177.852
	- dækkes af henlæggelser	-3.169.320	-57.813	-3.111.507	-2.177.852
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	87.648
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-87.648
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	296.400	-1.700	298.100	256.012
119	● Diverse udgifter	80.600	-2.200	82.800	66.067
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	4.328.500	357.400	3.971.100	3.790.200
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	20.000	-10.000	30.000	40.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	100.000	30.000	70.000	60.000
124	● Andre henlæggelser	0		0	702.145
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	2.517.700	-64.400	2.582.100	2.629.378
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	62.686
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-62.686
130	● Tab ved fraflytning	0		0	318.067
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-110.385
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-207.682
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	229.876
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>17.371.800</b>	<b>445.300</b>	<b>16.926.500</b>	<b>17.296.638</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2024/2025</b>		<b>594.700</b>	Resultat 2022/2023:		<b>-32.639</b>

## 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:

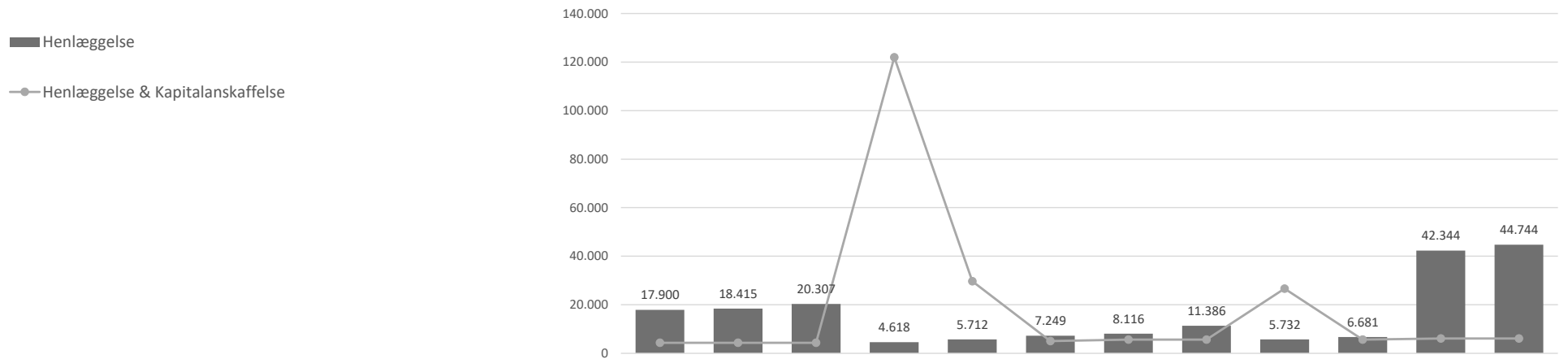
401 - Henl. vedligeholdelse	15.881.268
402 - Henl. istandsæt. frafl.	510.053
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	14.066
407 - Opsamlet resultat	253.800

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	6

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	16.741	17.900	18.415	20.307	4.618	5.712	7.249	8.116	11.386	5.732	38.973	42.344
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	4.329	4.329	4.329	4.329	4.329	5.015	5.658	5.658	5.658	5.658	6.125	6.125
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	117.644	25.364	0	0	0	21.000	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	3.169	3.814	2.437	137.661	28.599	3.478	4.791	2.389	32.312	4.709	2.754	3.725
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>17.900</b>	<b>18.415</b>	<b>20.307</b>	<b>4.618</b>	<b>5.712</b>	<b>7.249</b>	<b>8.116</b>	<b>11.386</b>	<b>5.732</b>	<b>6.681</b>	<b>42.344</b>	<b>44.744</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)







b.bt.ven.sam	Service ventilatorer	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	640
	Lovpligtig eftersyn på røgventilation	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	218
	Udskiftning emhætter	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	965
	Årlig service ventilationsanlæg	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	329
	Ventilationskanaler renses	0	0	0	0	0	0	102	0	0	0	0	0	307
	Service på ventilation	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	329
	Ventilationsanlæg rensning af rør mv.	0	0	0	0	54	0	0	0	0	0	54	0	215
	Udskiftning af motor, spjæld m.m. JLH. genvex	0	0	0	222	0	0	0	0	0	0	0	0	443
	Helhedsplan Py 11 -101 udskift, renovering og optimering af ventilation U støttede del	0	0	0	0	0	0	0	0	5.900	0	0	0	5.900
	Udskiftning af motor, spjæld m.m. PL. 1-11	0	0	0	158	0	0	0	0	0	0	0	0	317
	Service røgventilation	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	257
	Lovpligtig serviceeftersyn på røgventilation	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	514
	Årlig eftersyn 4 stk brandlemme, ex. materiale	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	135
b.bt.kom.sam	Etablering af videoovervågning i alle kældre (6-7-37)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	264
b.bt.elf.sam	Udskiftning af netværks switch på intern netværks kabling i alle afsnit.	0	0	0	0	0	0	177	0	0	0	0	0	354
	Hovedinstallation, hpfi mv. sikring	0	0	0	0	6	0	0	0	0	6	0	6	34
	Reparation af udvendige EL-installationer	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	4	0	20
b.bt.afl.sam	Reparation af afløbsinstallationer	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	4	0	22
	Rep/udskiftning af grundvandspumper	226	0	0	0	0	0	0	0	226	0	0	0	903
	Pumpeanlæg ved elevator	0	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	118
	Sikring/udskiftning af grundvandsinstallation under kældergulv	0	0	0	0	132	0	0	0	0	0	0	0	396
t.ti.sby	Maling af garageanlæg og skur foran blokke 1-11	62	0	0	0	0	0	62	0	0	0	0	0	309
b.bt.tra.sam	Moderniser elevator	0	0	0	0	167	0	0	0	0	0	0	0	335
	Rep. elevator	158	0	0	0	158	0	0	0	158	0	158	0	1.260
	Reparation og service af elevatorer	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	118
	Udskiftning af motor, bæretove og frekvensomformere	0	0	0	730	0	0	0	0	0	0	0	0	1.461
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder og udv. mastebelysninger.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	267
	Lamper i opgange, kælder ug udv. mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	151
	Lejer ansvar indvendig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lamper i opgang, kælder od udv. mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	179
m.mu.mas	Udskiftning maskiner	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	161
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	550	0	0	0	0	0	550	2.198
	Egholm 2150 Græsklip	89	0	0	0	0	0	0	0	89	0	0	0	357
	Andel ny græsklipper	0	0	0	0	61	0	0	0	0	61	0	61	363
	Egholm 2150	0	60	0	0	0	0	0	0	0	60	0	0	241
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	143
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	213
b.bt.var.rør	Rep. vandinstallation.	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	143
	Udskiftning af stigstrenge / badeværelse	0	0	0	3.109	0	0	0	0	0	0	0	0	3.109
b.bt.vas.sam	Udskiftning vaskemaskiner	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	1.992
t.ti.leg	Rep. /maling af legepladsudstyr	0	0	0	0	73	0	0	0	0	73	0	73	439
	Rep/nyt legeplads	0	0	0	0	0	49	0	0	0	0	0	49	247
	Rep/udskiftning/maling legepladser.	110	0	0	0	0	110	0	0	0	0	0	0	662
t.tt.van.led	Udskiftning af vandrør i terræn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
t.tb.græ	Efterplantning	38	0	0	0	38	0	0	0	38	0	38	0	304
	Efterplantning	3	0	46	3	0	0	49	0	0	3	0	0	348
	Efterplantning,Afs. 1+2+3	79	0	0	79	0	0	79	0	0	79	0	0	790
b.bt.køl.bla	Helhedsplan PY 17 293-300 Div installationer v. tilgængelighed - U støttede del af til	0	0	0	444	0	0	0	0	0	0	0	0	444
b.bk.lof	Helhedsplan - PY 04 -109 Efterisolering tagrum	0	0	0	0	0	0	271	0	0	0	0	0	271
	Helhedsplan - py 04 linje 102+104 Udskift lofter, efterisolering og ny dampspærre	0	0	0	0	0	0	0	0	4.669	0	0	0	4.669
b.bt.bes.sam	Helhedsplan PY 13 - Røgalarm og HPFI i hver bolig - U støttede del Andel over 480 t	0	0	0	0	0	0	0	0	2.314	0	0	0	2.314
t.tk.væg	Div. rep. + omfugning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	224
	Eftergå læmur	0	0	0	0	0	0	34	0	0	0	0	0	102
t.tt.var.led	Udskiftning af varmerør i terræn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134
b.bt.var.pro	Energimærke	0	0	0	10	0	0	0	0	10	0	10	0	58
<b>Total</b>		<b>3.169</b>	<b>3.814</b>	<b>2.437</b>	<b>137.661</b>	<b>28.599</b>	<b>3.478</b>	<b>4.791</b>	<b>2.389</b>	<b>32.312</b>	<b>4.709</b>	<b>2.754</b>	<b>3.725</b>	<b>335.989</b>