

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 8

Stengårdsvej 60-118

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	270 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	21.147,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	15 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	273 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 1,98%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	2.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	32.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	82.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	140.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	159.800
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-104.600

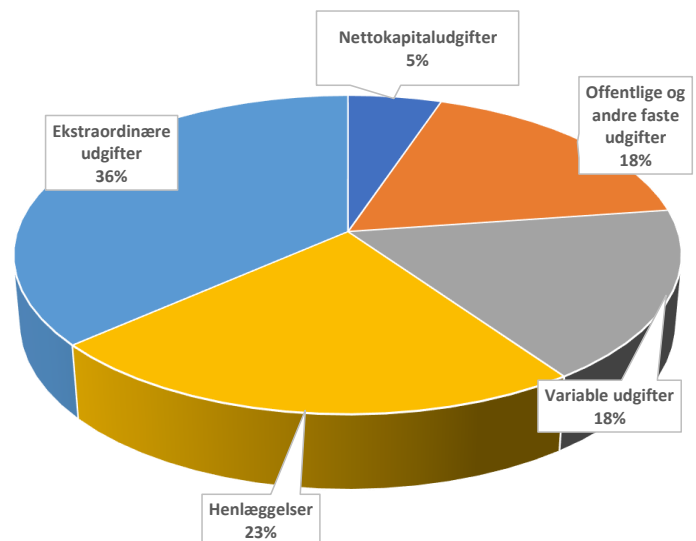
Samlet huslejeregulering 311.800

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	19.230,0 m ²	737	15	752	279.900
Almene ungdomsboliger	1.421,0 m ²	848	17	865	23.800
Almene ældreboliger	496,0 m ²	829	16	845	8.100
Boliglejemål i alt	21.147,0 m²	746	15	761	311.800

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.115	101	5.216

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 5%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 18%**
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 - 36%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 8

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 1,98%.

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.
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
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 nettariffrerne.
- 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 forbrug.
- 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.
- Kt. 125-127 Ydelser vedrørende lån til forbedringsarbejder og bygningsrenoveringer
Der forekommer stigende ydelser i afdelingen på baggrund af rentetilpasningslån og indeksslån, samt faldende støtte til bygningsrenoveringslån.

Indtægter

- Kt. 201 Boligaftgifter
Budgettet viser faldende indtægter på almene familieboliger, hvilket skyldes ommærkning til ungdomsboliger, hvor lejeindtægten tilsvarende er steget.
- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 580.000 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. 658.646,86.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 1.555.035,82.

Kr. 298.800 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. 10.200 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 6.216. (El-forbrug af lyskunstværk)

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	15.829.100		15.829.100	15.761.349
202	● Renter	286.500	-7.000	293.500	1.335.674
203	● Tilskud fra foreningen	0		0	6.216
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	213.300	-30.200	243.500	185.586
	● Overført fra opsamlet resultat	580.000	281.200	298.800	10.200
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	935.800	-139.400	1.075.200	2.585.234
INDTÆGTER I ALT		17.844.700	104.600	17.740.100	19.884.258
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	942.100	2.200	939.900	934.603
106	● Ejendomsskatter	615.700	41.800	573.900	573.934
107	● Vandafgift, måleraflæsning	24.000	-4.200	28.200	22.670
109	● Renovation	707.000	21.100	685.900	660.257
110	● Forsikring	333.100	38.500	294.600	287.601
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	313.400	-113.800	427.200	263.607
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	1.014.300	48.100	966.200	911.345
	● 2. Dispositionsfond	184.000	800	183.200	0
114	● Renholdelse	1.718.700	108.800	1.609.900	1.686.383
115	● Almindelig vedligeholdelse	590.000	30.000	560.000	627.150
116	● Planlagt vedligeholdelse	2.732.643	955.821	1.776.822	1.527.008
	- dækkes af henlæggelser	-2.732.643	-955.821	-1.776.822	-1.527.008
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	71.408
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-71.408
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	662.400	-53.500	715.900	739.441
119	● Diverse udgifter	201.400	-3.300	204.700	183.475
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	4.143.800	140.100	4.003.700	3.699.500
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	50.000		50.000	50.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	40.000		40.000	36.000
124	● Andre henlæggelser	0		0	5.959.854
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	6.616.600	159.800	6.456.800	1.729.201
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	790.567
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-790.567
130	● Tab ved fraflytning	0		0	104.580
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-97.461
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-7.119
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	855.232
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	5.359
UDGIFTER I ALT		18.156.500	416.400	17.740.100	19.225.611
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		311.800	Resultat 2022/2023:		658.647

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:

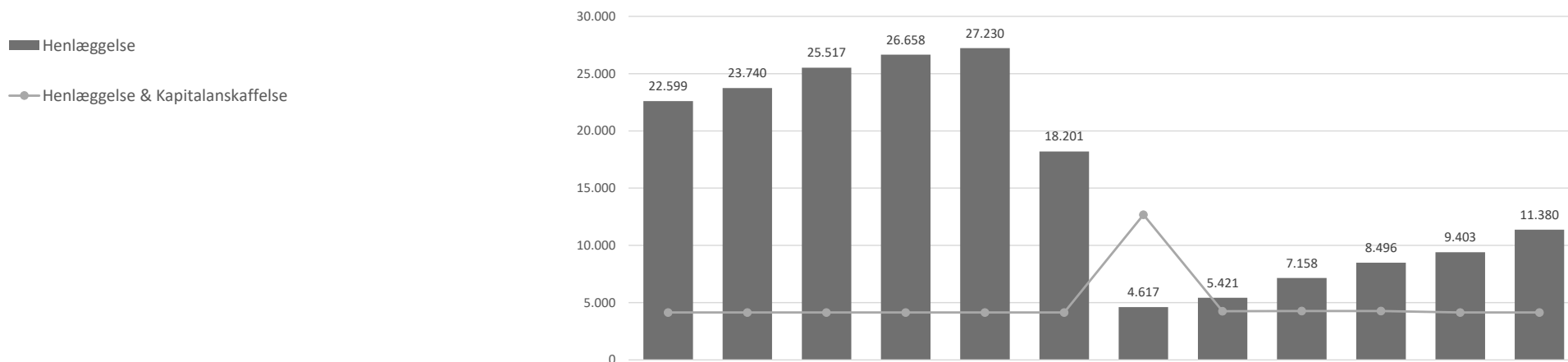
401 - Henl. vedligeholdelse	18.961.321
402 - Henl. istandsæt. frafl.	531.500
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	178.403
407 - Opsamlet resultat	1.555.036

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	8

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	21.188	22.599	23.740	25.517	26.658	27.230	18.201	4.617	5.421	7.158	7.371	9.403
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	4.144	4.144	4.144	4.144	4.144	4.144	4.212	4.254	4.269	4.269	4.144	4.144
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	8.470	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	2.733	3.003	2.367	3.002	3.572	13.173	26.266	3.450	2.532	2.931	2.112	2.166
Henlæggelser - ultimo	22.599	23.740	25.517	26.658	27.230	18.201	4.617	5.421	7.158	8.496	9.403	11.380

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget	01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	8
-------------------	------------	---------	----	----------	---

Klassifikation	Opgavebeskrivelse	År													Total
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053		
t.tb.græ	Efterplantning	149	0	149	0	149	0	149	0	149	0	149	0	2.228	
b.bk.væg	Rep./udskiftning af elastiske fuger i badeværelser, løbende udskiftning	0	0	0	0	38	38	38	38	38	38	38	38	981	
	Behandling af sålbænke, kuldebroer, udvendige trapper og kælderskakter	0	0	230	0	0	0	0	0	230	0	0	0	1.151	
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	67	0	0	0	0	0	202	
	Rep. / vedligehold af murede gavle	0	682	0	0	0	0	682	0	0	0	0	0	4.090	
	Rep./udskiftning af facadebeklædning	0	0	0	0	109	0	0	0	0	0	0	0	326	
	Maling af opgange	0	0	0	0	0	1.183	0	0	0	0	0	0	3.548	
	Maling af udv. kældervægge	0	0	0	0	0	0	0	0	189	0	0	0	379	

b.bk.væg	Tætning af kældervægge (med fordeling)	0	0	0	0	0	0	0	235	0	0	0	235	704
	Renovering af gavle og indgangsfacade	0	0	0	0	0	0	22.400	0	0	0	0	0	22.400
	Maling kældre og vaskerier	0	0	0	0	0	989	0	0	0	0	0	0	2.966
b.bt.afl.ops	Rensning af faldstammer	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	2.608
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre på indgangsside	0	0	0	168	0	0	0	0	0	168	0	0	839
	Udskiftning vinduer på indgangs facade	0	0	0	0	0	8.736	0	0	0	0	0	0	8.736
	Smøring og justering af døre og vinduer på haveside	208	0	0	208	0	0	208	0	0	208	0	0	2.076
b.bt.ven.sam	Udskiftning af motor, spjæld m.m. tilgængelighedsopgange.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	396
	Service og rep. ventilationsanlæg	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	1.949
	Udskiftning af ventilationsmotorer, styring og rep. div.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.405
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.052
	Udskiftning emhætter	0	0	0	0	0	0	0	1.058	0	0	0	0	2.116
b.bi.bad	Udskift badeværelsesskabe, håndvask og blandingsbatteri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.816
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	386
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	0	0	1.460	0	0	0	0	0	0	0	4.381
	Rep./vedligehold af forbrugsmålere, fugt og røgmeldere	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	2.008
b.bk.tad	Vedligehold af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	207
b.bi.køk	Udskiftning af køkkeninventar, skabe og bordplader., blandingsbatteri og afløb.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.737
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	4.335
	Udskiftning sanitet	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	772
	Udskiftning blandingsbatterier (med Fordeling)	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	551
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	188
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	127
b.bk.ovf	Årlig hovedrengøring af trappeopgange MED FORDELING	145	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	4.091
	Afdelings andel af flytteudgifter.	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363	10.878
t.ti.aff	Nedgravet affaldsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	839
	Rensning og service på nedgravet affaldsanlæg	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	598
t.ti.leg	Nyt legepladsudstyr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.724
	Rep. og vedligehold af legepladsudstyr	0	140	0	0	0	0	140	0	0	0	0	0	838
	Multibane (Himmelrummet)	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	2.881
t.tt.afl.sam	Relining af kloakledninger	0	288	0	0	0	0	288	0	0	0	0	0	1.730
	Rensning af alle omfangsdræn	21	0	0	21	0	0	21	0	0	21	0	0	211
b.bi.møb	Rep./nyt udstyr i fællesrum	0	0	0	110	0	0	0	0	110	0	110	0	657
	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum MED FORDELING Borde, stole, service o	0	0	0	0	0	266	0	0	0	0	0	0	798
m.mu.mas	Udskift traktor (fordeling blokside)	369	0	0	369	0	0	369	0	0	369	0	0	3.693
	Udskiftning af EI-biler - 3 stk skiftes i rul med 9 år mellem skift (med fordeling i alle afd	92	0	0	88	0	0	88	0	0	88	0	0	888
	Service 3 stk elbiler, batteriskift, bremses mv.	13	0	12	0	12	0	12	0	12	0	12	0	184
t.ti.sby	Maling af garager	68	0	0	0	0	68	0	0	0	0	0	0	409
b.bt.tra.sam	Rep. og service på elevator - lovpligtig eftersyn	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	1.087
	Modernisering af elevator (Opgraderingssæt til Monoface 500 t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	932
	Rep. / vedligehold af elevator, bæretov, glidesko, dørkontakter og ruller.	0	0	0	145	0	0	0	0	0	145	0	0	725
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	7.424
	Udskiftning køleskabe	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	11.589
b.bt.var.sam	Udskiftning af CTS-anlæg	0	0	0	0	0	0	0	55	0	0	0	0	109
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	139	0	0	0	139	0	0	0	0	0	833
t.tt.afl.dræ	Eftersyn pumpe i omfangsdræn	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	380
	Udskift dykpumpe i ved omfangsdræn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	158
t.tt.elf.sam	Rep. og vedligehold af parklamper og udv. belysning.	0	0	33	0	0	0	0	33	0	0	0	0	199
	Udskiftning af parklamper og udv. belysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	683
b.bt.aut.sam	Låsekasse, cylinder, nøgler og tilbehør i hoveddøre til lejemål (fordeling blokside)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.355
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	90	0	90	0	90	0	90	0	90	0	90	1.343
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning varmeinstallation.	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	2.666
b.bk.gul	Udskiftning af trægulve i stue og værelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.283
Total		2.733	3.003	2.367	3.002	3.572	13.173	26.266	3.450	2.532	2.931	2.112	2.166	164.844