

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 11

Sneumvej 37-107

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	28 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.868,8 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	28 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 2,87%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

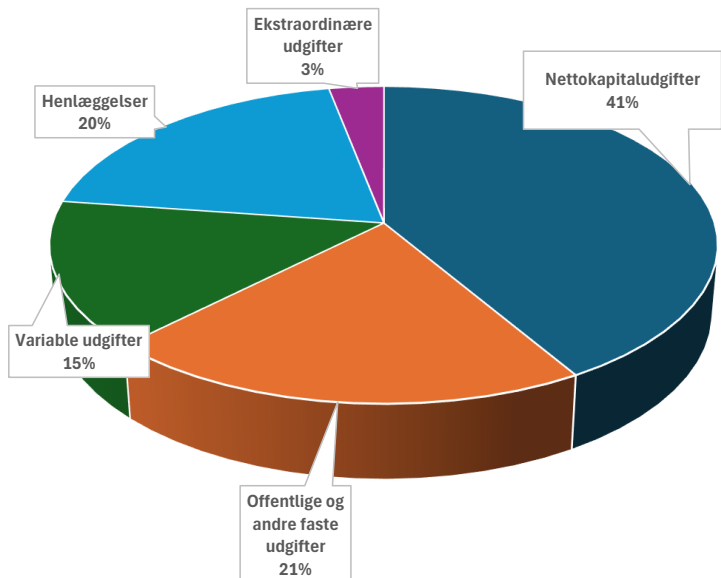
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	4.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-11.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	1.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	50.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	2.100

Samlet huslejeregulering 45.900

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	1.749,6 m ²	862	25	887	43.300
Almene ungdomsboliger	119,2 m ²	748	21	769	2.600
Boliglejemål i alt	1.868,8 m²	854	25	879	45.900
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		3.775	108	3.883	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 41%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 21%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 20%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 3%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 11

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 2,87%.

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.
- 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 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%). Samtidig har Din forsyning meldt ud om stigninger på vand på 12% fra 2023 til 2024. 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 nettarifferne.
- 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. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser
Der er stort 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. 53.000 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- Der er i budgettet givet tilskud fra organisationen på kr. 53.000 til underskudsafvikling.
- 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. -849,63.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -160.150,11.

Kr. 53.100 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. 42.600 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 56.000.

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

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	950.600	-7.500	-0,8%	958.100	946.133,09
	Periodisering af lån	0			0	3.796,63
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-224.300	11.700	-5,0%	-236.000	-241.246,79
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	726.300	4.200	0,6%	722.100	708.682,93
106	Ejendomsskatter	71.900	-24.900	-25,7%	96.800	96.817,71
107	Målerpasning - vand	3.800			3.800	3.552,50
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	81.700	1.300	1,6%	80.400	76.912,00
110	Forsikring	21.900	2.300	11,7%	19.600	19.039,52
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El til fællesarealer	9.100	700	8,3%	8.400	7.266,89
	Varme til fællesarealer	26.200	1.700	6,9%	24.500	17.038,81
	3. Målerpasning m.v.	11.500	2.000	21,1%	9.500	10.121,00
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	101.800	4.900	5,1%	96.900	91.420,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	18.900	100	0,5%	18.800	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	366.800	-11.900	-3,1%	378.700	342.168,43
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	37.400	3.500	10,3%	33.900	33.465,66
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	500			500	472,18
	4. Ekstern viceværthjælp	116.000	1.400	1,2%	114.600	120.075,58
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	42.000	2.000	5,0%	40.000	38.401,84
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	507.949	91.277	21,9%	416.672	179.965,36
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-507.949	-91.277	21,9%	-416.672	-179.965,36
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	9.717,52
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-9.717,52
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	33.400	-5.900	-15,0%	39.300	27.505,38
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	9.000	100	1,1%	8.900	6.812,24
	Andel, viceværthfaciliteter	1.800			1.800	1.553,44
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.700	-100	-2,1%	4.800	4.484,48
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.000			2.000	1.369,65
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	800			800	393,08
	8. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	11.800			11.800	11.800,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	259.400	1.000	0,4%	258.400	246.333,53

DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	330.000	40.600	14,0%	289.400	276.400,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000	5.000		0	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	10.000	5.000	100,0%	5.000	2.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	345.000	50.600	17,2%	294.400	278.400,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.697.500	43.900	2,7%	1.653.600	1.575.584,89
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	24.298,88
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-9.996,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-14.302,88
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	40.135,85
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	53.000	-100	-0,2%	53.100	42.600,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	53.000	-100	-0,2%	53.100	82.735,85
139	UDGIFTER I ALT	1.750.500	43.800	2,6%	1.706.700	1.658.320,74
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.750.500	43.800	2,6%	1.706.700	1.658.320,74

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	1.507.400	-100	0,0%	1.507.500	1.417.752,00
	2. Almene ungdomsboliger	89.200			89.200	83.904,00
202	Renter	20.200	1.000	5,2%	19.200	62.682,89
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	53.000	-100	-0,2%	53.100	56.000,00
	2. Drift af fællesvaskeri	11.800	-2.900	-19,7%	14.700	10.221,10
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	9.000			9.000	11.640,00
	Kapitalindtægt vedr. fælles faciliteter	14.000			14.000	14.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.704.600	-2.100	-0,1%	1.706.700	1.656.199,99
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.271,12
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	1.271,12
209	INDTÆGTER I ALT	1.704.600	-2.100	-0,1%	1.706.700	1.657.471,11
210	Nødvendig merindtægt/underskud	45.900	45.900		0	849,63
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.750.500	43.800	2,6%	1.706.700	1.658.320,74

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203
--

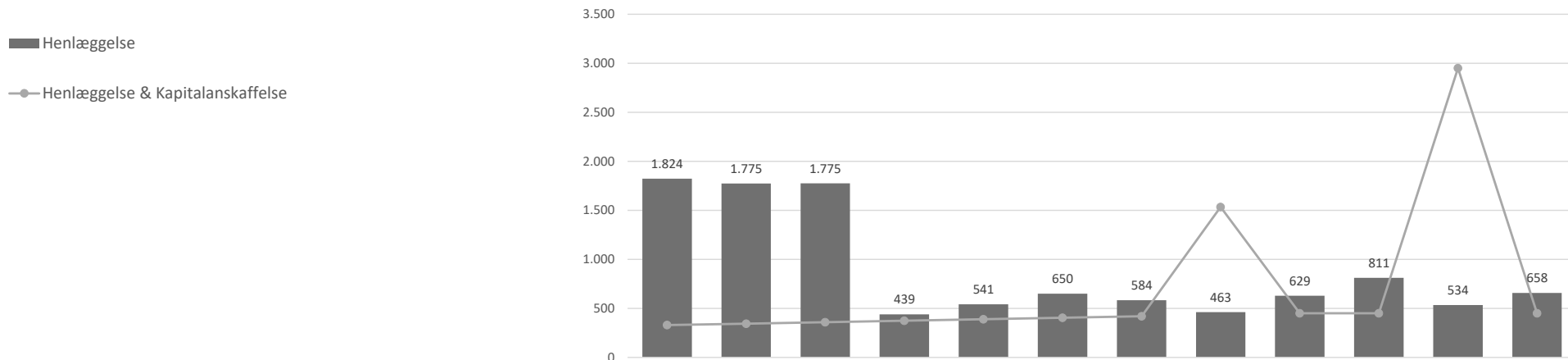
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	15.000	-3.600	-19,4%	18.600	9.782,10
	Rengøring	8.300			8.300	8.027,50
	IT-omkostninger (modem)	1.500			1.500	1.410,00
	Total Care	8.600	-2.300	-21,1%	10.900	8.285,78
	Udgifter i alt	33.400	-5.900	-15,0%	39.300	27.505,38
203.2	Vaskeriindtægter	11.800	-2.900	-19,7%	14.700	10.221,10
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-21.600	3.000	-12,2%	-24.600	-17.284,28
	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	9.000	100	1,1%	8.900	6.812,24
203.33	Lejeindtægter	9.000			9.000	11.640,00
	Over-/underskud af gæsteværelser	0	-100	-100,0%	100	4.827,76

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2024
 Selskab 10
 Afdeling 11

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	2.002	1.824	1.775	1.775	439	541	650	584	463	629	1.736	534
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	330	345	360	375	390	405	420	435	450	450	450	450
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	1.100	0	0	2.500	0
Planlagt vedligeholdelse	508	394	359	1.711	287	297	486	1.656	283	268	4.152	326
Henlæggelser - ultimo	1.824	1.775	1.775	439	541	650	584	463	629	811	534	658

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024		Selskab		10		Afdeling		11				
Planlagt vedligehold (t.DKK)	År	Total												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bk.væg	Vandskurede felter males	0	0	0	13	0	0	0	0	13	0	13	0	79
b.bi.møb	Rep/nyt inventar i gæsteværelser/fælleshus	0	0	0	0	0	0	0	45	0	0	0	0	134
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	14	0	0	0	0	14	0	0	0	0	85
	Rep./udskiftning varmeinstallation	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.010
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	371
	Rep./vedligeholdelse vandinstallation	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	338
	Udskiftning blandingsbatterier	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	171
b.bt.bly.sam	Lamper i redskabsrum samt udv. mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	933
	Maling af stern og udhæng	250	0	0	0	0	0	250	0	0	0	0	0	1.250
b.bk.tad	Afrensning/imprægnering af tegltage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91	0	182
	Pap på udhuse rep/udskiftning	0	68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68
	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.444	0	3.444
	Tagrender oprensning og afvaskes udv. samt nedløb.	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	560
	Eftergåelse af tagsten	0	0	0	0	41	0	0	0	0	0	41	0	205
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe i ungdomsboliger, 4 stk	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	93
	Udskiftning køleskabe	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	580
	Udskiftning af Kervelovne i ungdomsboliger	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	12	37
	Udskiftning komfur	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	666
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.979
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	218
	Montering af mekanisk udluftning på badeværelser	0	0	0	0	0	0	59	0	0	0	59	0	178
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	16	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	96
	Udskiftning af glasTidligere glasforsikring	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	222
	Gummifuger ved vinduer rep.	0	0	0	0	0	45	0	0	0	0	0	45	226
	Udskiftning vinduer og døreCa. 85 vinduer og 57 enkelt døre samt 1 dd.	0	0	0	0	0	0	0	1.346	0	0	0	0	1.346
b.bi.køk	Udskiftning køkkener,	0	0	0	1.305	0	0	0	0	0	0	0	0	1.305
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering	0	0	120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	360
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	19
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
b.bk.gul	Udskiftning gulve i køkken	0	0	0	125	0	0	0	0	0	0	0	0	125
	Klinker i bad - løbende udskiftning	0	50	0	50	0	50	0	50	0	50	0	50	751
t.tk.heg	Maling af plankeværker i lejlighedsskelUdført 2014	0	0	52	0	0	0	0	0	52	0	0	0	260
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	45	0	0	0	0	45	0	45	270
t.tk.væg	Udskiftning af eternitplader på udhuse	0	0	0	45	0	0	0	0	45	0	45	0	271
b.bt.afl.ops	Rep./udskiftning tagrender og nedløb	0	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	149
	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	258	0	258
t.tb.græ	Beskæring samt efterplantning	0	28	0	0	28	0	0	28	0	0	28	0	282
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	11
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138
Total		508	394	359	1.711	287	297	486	1.656	283	268	4.152	326	18.704