

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 12

Sneumvej 13-33 / Kærvej 5A-F

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	46 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3.439,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	46 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 3,82%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

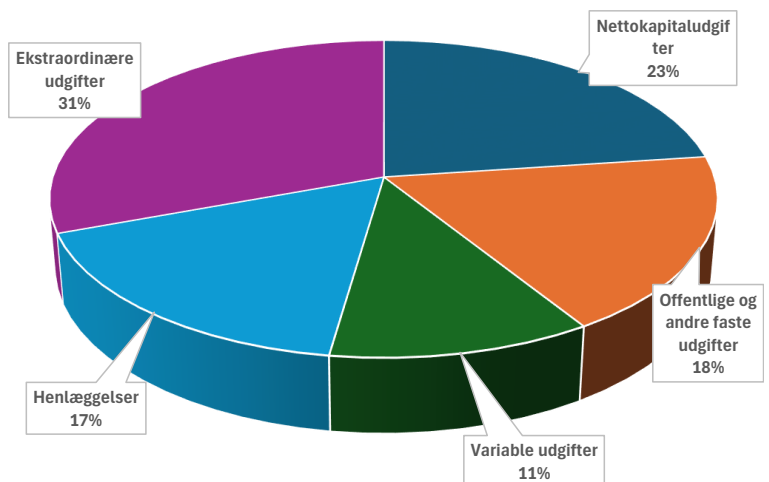
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	3.600
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-17.400
Kt. 114-119	Variable udgifter	11.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	43.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-3.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	69.600

Samlet huslejeregulering 107.200

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 3.439,0 m ²	815	31	846	107.200
Boliglejemål i alt 3.439,0 m²	815	31	846	107.200
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu 4.669	Regulering 178	Ny husleje 4.847

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 23%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 18%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 17%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 31%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 12

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 3,82%.

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. 28.500
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. 4.000
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. 3.500
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. 8.100
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. 5.900
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 38.200
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. 121 Istandsættelse ved fraflytning - kr. 5.000
Der er behov for at øge henlæggelserne på baggrund af tidligere års udvikling i fraflytninger.
- Kt. 127 Ydelser vedr. bygningsreoveringslån - kr. 14.200
Ydelserne stiger i takt med faldende støtte.

Indtægter

- Kt. 204.2 Huslejesikring - kr. 14.100
De faldende indtægter sker på baggrund af en årlig aftrapning.
- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 13.000 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 underskud på kr. -36.440,78.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 88.981,57.

Kr. 62.700 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. 24.700 fra 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	2.803.500		2.803.500	2.726.916
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	57.900	-18.100	76.000	64.949
202	● Renter	32.300	11.300	21.000	73.380
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	6.000	1.000	5.000	6.400
	● Overført fra opsamlet resultat	13.000	-49.700	62.700	24.700
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	29.300	-14.100	43.400	58.058
INDTÆGTER I ALT		2.942.000	-69.600	3.011.600	2.954.403
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	697.700	3.600	694.100	698.956
106	● Ejendomsskatter	135.300	-28.500	163.800	162.915
107	● Vandafgift, måleraflysning	4.000		4.000	3.775
109	● Renovation	135.200	2.300	132.900	127.904
110	● Forsikring	37.000	4.000	33.000	32.131
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	24.900	-3.400	28.300	22.366
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	187.200	8.100	179.100	170.190
	● 2. Dispositionsfond	31.000	100	30.900	0
114	● Renholdelse	232.100	7.300	224.800	232.004
115	● Almindelig vedligeholdelse	75.000	5.000	70.000	80.761
116	● Planlagt vedligeholdelse	445.898	-48.169	494.067	458.849
	- dækkes af henlæggelser	-445.898	48.169	-494.067	-458.849
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	32.381
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-32.381
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	23.700	-400	24.100	21.486
119	● Diverse udgifter	11.200	-200	11.400	10.928
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	501.200	38.200	463.000	430.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	10.000	5.000	5.000	5.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	10.000		10.000	15.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	933.700	-3.500	937.200	902.426
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	4.844
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-4.844
130	● Tab ved fraflytning	0		0	52.237
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-16.422
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-35.815
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	41.568
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	33.434
UDGIFTER I ALT		3.049.200	37.600	3.011.600	2.990.844
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		107.200	Resultat 2022/2023:		-36.441

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:

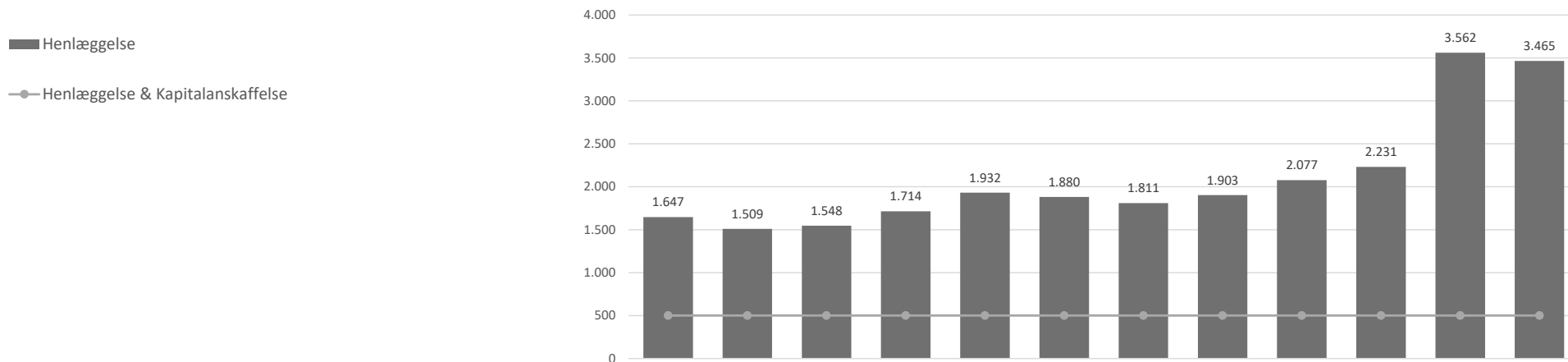
401 - Henl. vedligeholdelse	1.622.382
402 - Henl. istandsæt. frafl.	11.724
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	29.943
407 - Opsamlet resultat	88.982

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	12

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	1.591	1.647	1.509	1.548	1.714	1.932	1.880	1.811	1.903	2.077	3.411	3.562
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	446	639	462	335	283	552	571	409	328	347	351	598
Henlæggelser - ultimo	1.647	1.509	1.548	1.714	1.932	1.880	1.811	1.903	2.077	2.231	3.562	3.465

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	12								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	51
	Udskiftning af glas. Tidligere glasforsikring	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	272
	Smøring og justering af vinduer og døre	53	0	5	0	0	58	0	0	5	0	0	5	364
	Udskiftning vinduer og døreCa. vinduer og enkeltdøre samt dd.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Udskiftning vinduer og døreCa. 258 vinduer og 110 enkeltdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.209
t.tk.heg	Rep. affaldsgård	0	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	11	34
	Maling af plankeværk	0	0	0	0	0	88	0	0	0	0	0	88	441
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	5	1	0	0	0	0	19
	Div. småmaskiner	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	10
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	50
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	1.904
b.bt.van.sam	Rep/udskiftning af vandinstallation	32	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.023
	Udskiftning sanitet	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	61
	Udskiftning af blandingsbatterier	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	26
b.bt.vas.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemaal	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	819
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.827
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	6	0	0	0	0	6	0	0	0	0	34
	Efterplantning samt efterfylde flis	58	0	0	0	0	58	0	0	0	0	0	0	348
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	0	0	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5	135
	Rep. / udskift emhætter	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	44
	Udskiftning komfur	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	1.123
	Udskiftning køleskabe	34	34	34	34	39	39	39	39	39	39	39	39	1.138
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormalere og digitalisering	0	0	157	0	0	0	0	0	0	0	0	0	471
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	924
	Rep./udskiftning varmeinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	66
	Udskiftning af varmevekslere	0	317	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	634
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	23	0	0	0	0	23	0	0	0	0	140
b.bk.tad	Rep/udskift tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.461
	Afrensning/impregnering af tegltage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	158	315
	Rep./eftergåelse af tagbelægning	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	30
	Rep/eftergåelse af tagbelægning	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	36
	Tagrender oprenses/afrenses årligt	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	476
b.bk.væg	Gummifuger ved vinduer rep.	67	0	0	0	0	0	11	67	0	0	67	0	381
	Vedligehold murværk og sokkelpuds mv.	0	0	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	80
	Udskiftning gummifuger i bad	0	0	0	0	0	53	0	0	0	0	0	53	213
	Rep./vedligehold murværk.	0	0	0	0	0	0	193	0	0	0	0	0	386
	Skure rep. beklædning	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	23
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.650
b.bi.møb	Opvaskemaskine til festsal	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	36
	Inventar i festsal	0	50	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	301
t.tk.bel	Rep. af køre- og P-areal	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	28
	Opretning af stibelægninger	0	0	0	63	0	0	0	0	0	63	0	0	314
b.bt.bly.sam	Lamper på udv. vægge samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72
	Lamper udv. på huse, pullert og mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	21
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	32
t.ti.leg	Flagstang udskiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	333
Total		446	639	462	335	283	552	571	409	328	347	351	598	24.473