

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 14

Stengårdsvej 24-58

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	152 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	12.511,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	18 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	155,6 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 1,80%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-2.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-128.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	31.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	193.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	72.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	10.600

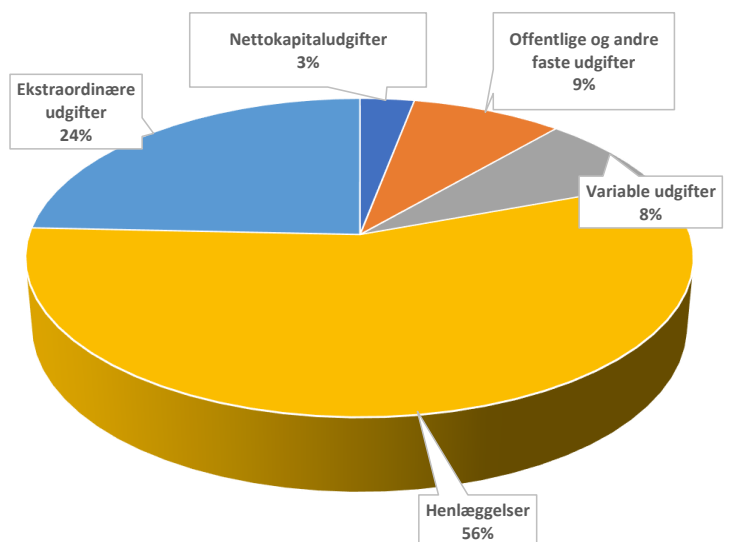
Samlet huslejeregulering 178.200

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	11.224,0 m ²	778	14	792	157.400
Almene ungdomsboliger	717,0 m ²	906	16	922	11.700
Almene ældreboliger	570,0 m ²	884	16	900	9.100
Boliglejemål i alt	12.511,0 m²	790	14	804	178.200

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.779	104	5.883

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 3%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 8%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 8%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 56%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 25%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 14

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 1,8%.

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. 69.200
Nye midlertidige ejendomsvurderinger ligger til grund for ejendomsskatten i 2024, og indtil de endelige vurderinger udsendes inden for de kommende år. Den nye beregning har gjort, at der er besparelse på ejendomsskatten.
- Kt. 109 Renovation - kr. 14.600
Højere udgift skyldes bl.a. øgede udgifter til containertømning.
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 9.900
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 Afdelingens energiforbrug - kr. -108.700
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 - kr. 27.400
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. 49.800
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 182.200
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.

Indtægter

- Kt. 201 boligafgifter
Budgettet viser faldende indtægter på almene familieboliger, hvilket skyldes ommærkning til ungdomsboliger og ældreboliger, hvor lejeindtægten tilsvarende er steget.
- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 266.700 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. 110.359,25.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 1.144.800,80.

Kr. 344.800 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. 251.200 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	9.925.900	400	9.925.500	9.527.304
202	● Renter	198.100	11.600	186.500	1.744.793
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	123.700	-21.700	145.400	107.347
	● Overført fra opsamlet resultat	266.700	-78.100	344.800	251.200
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	13.305.600	77.200	13.228.400	13.813.285
INDTÆGTER I ALT		23.820.000	-10.600	23.830.600	25.443.930
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	722.000	-2.200	724.200	702.109
106	● Ejendomsskatter	485.600	-69.200	554.800	373.174
107	● Vandafgift, måleraflysning	13.000	-2.500	15.500	12.228
109	● Renovation	399.000	14.600	384.400	377.601
110	● Forsikring	199.500	9.900	189.600	184.064
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	212.600	-108.700	321.300	177.461
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	601.100	27.400	573.700	546.034
	● 2. Dispositionsfond	104.900	500	104.400	0
114	● Renholdelse	1.025.800	80.400	945.400	1.007.946
115	● Almindelig vedligeholdelse	338.000	8.000	330.000	332.297
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.393.967	122.818	1.271.149	1.017.942
	- dækkes af henlæggelser	-1.393.967	-122.818	-1.271.149	-1.017.942
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	52.116
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-52.116
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	424.900	-56.300	481.200	449.530
119	● Diverse udgifter	132.800	-400	133.200	119.594
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	2.824.400	182.200	2.642.200	2.417.716
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	40.000	13.000	27.000	40.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	35.000		35.000	50.000
124	● Andre henlæggelser	10.605.400	-2.000	10.607.400	16.264.454
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	5.834.200	72.900	5.761.300	1.161.895
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	421.126
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-421.126
130	● Tab ved fraflytning	0		0	81.933
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-55.550
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-26.383
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	1.117.191
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	277
UDGIFTER I ALT		23.998.200	167.600	23.830.600	25.333.571
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		178.200	Resultat 2022/2023:		110.359

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:

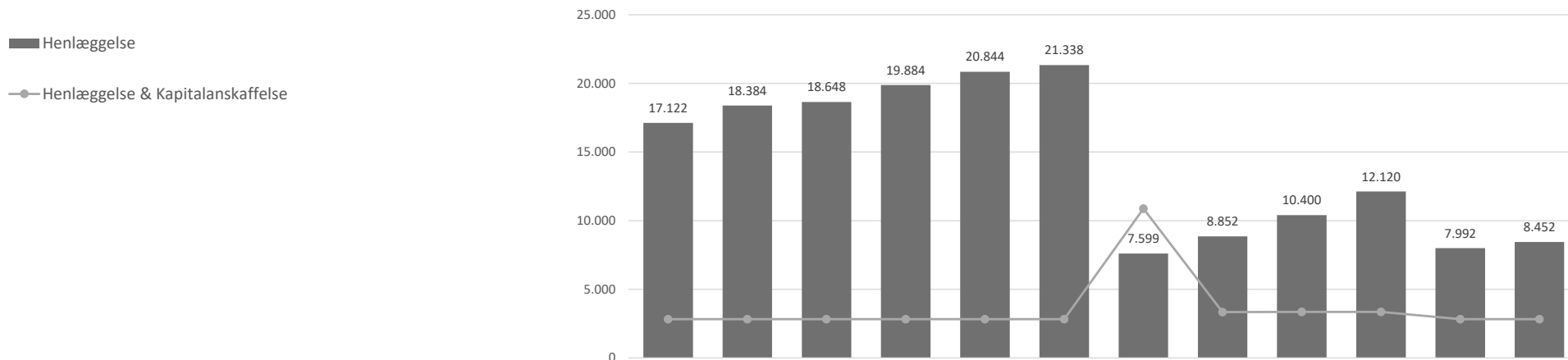
401 - Henl. vedligeholdelse	14.320.887
402 - Henl. istandsæt. frafl.	815.681
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	149.978
407 - Opsamlet resultat	1.144.801

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	14

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	15.692	17.122	18.384	18.648	19.884	20.844	21.338	7.599	8.852	10.400	6.482	7.992
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	2.824	2.824	2.824	2.824	2.824	2.824	3.077	3.339	3.357	3.357	2.824	2.824
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	7.800	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.394	1.563	2.560	1.588	1.865	2.330	24.617	2.086	1.808	1.637	1.314	2.365
Henlæggelser - ultimo	17.122	18.384	18.648	19.884	20.844	21.338	7.599	8.852	10.400	12.120	7.992	8.452

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget	01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	14
-------------------	------------	---------	----	----------	----

Planlagt vedligehold (t.DKK)	År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
Klassifikation	Opgavebeskrivelse													
b.bt.adg.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
b.bk.væg	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	40	0	0	0	121
	Rep./udskiftning af elastiske fuger i badeværelser, løbende udskiftning	0	0	0	0	0	45	45	45	45	45	45	45	1.126
	Maling af udvendige kældervægge	0	0	0	0	0	0	0	0	63	0	0	0	126
	Tætning af kældervægge (med fordeling)	0	0	0	0	0	0	0	134	0	0	0	134	401
	Rep./udskiftning af facadebeklædning	0	0	0	0	165	0	0	0	0	0	0	0	495
	Behandling af sålbænke, kuldebroer, udvendige trapper og kælderskakter	0	0	150	0	0	150	0	0	150	0	0	150	1.502
	Rep/renovering af gavle og indgangsfacader samt kældervinduer og døre.	0	0	0	0	0	0	17.166	0	0	0	0	0	17.166

b.bk.væg	Rep. / vedligehold af murede gavle	0	275	0	0	0	0	275	0	0	0	0	0	1.649
	Maling af kældre og vaskerier	0	0	0	0	427	0	0	0	0	0	0	0	1.280
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr mv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.043
	Rep. og vedligehold af legepladsudstyr mv.	0	0	47	0	0	47	0	0	47	0	0	47	466
	Nyt legepladsudstyr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.724
b.bk.tad	Rep. og udskiftning af tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	124
t.ti.sby	Maling af garager incl. tømrer rep.	0	0	0	0	61	0	0	0	0	61	0	61	364
t.tt.afl.dræ	Dykpumpe ved omfangsdræn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227	6.809
	Udskiftning komfur	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	4.514
b.bt.afl.sam	Årlig eftersyn af dykpumpe.	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	284
b.bk.gul	Udskiftning gulv på toilet og tilstødende lokaler.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43
	Udskiftning af trægulve i stue og værelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.694
b.bi.møb	Rep./nyt udstyr	0	0	0	56	0	0	0	0	56	0	56	0	338
	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum MED FORDELING Borde, stole, service o	0	0	0	0	0	159	0	0	0	0	0	0	478
	Rep./nyt udstyr i fællesrum	0	83	0	0	0	0	83	0	0	0	0	0	500
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	440
	Rep/udskiftning vandinstallation	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	1.353
	Udskiftning blandingsbatterier (med Fordeling)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	314
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	107
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	72
m.mu.mas	Service 3 stk elbiler, batteriskift, bremses mv.	7	0	7	0	7	0	7	0	7	0	7	0	109
	Udskift traktor (fordeling blokside)	210	0	0	210	0	0	210	0	0	210	0	0	2.105
	Udskiftning af El-biler - 3 stk skiftes i rul med 9 år mellem skift (med fordeling i alle afd	53	0	0	53	0	0	53	0	0	53	0	0	525
b.bt.ven.sam	Udskiftning af motor, spjæld m.m. tilgængelighedsopgange.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	238
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.283
	Udskiftning emhætter	0	0	0	0	0	0	0	567	0	0	0	0	1.133
	Årlig service på ventilationsanlæg	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	801
	Udskiftning af ventilationsmotorer, styring og rep. div.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	843
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre på indgangsside	0	0	91	0	0	0	0	0	91	0	0	0	453
	Udskiftning glas	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	2.295
	Smøring og justering af døre og vinduer på haveside	0	0	100	0	0	100	0	0	100	0	0	100	996
	Udskiftning vinduer på indgangs facade	0	0	0	0	0	0	5.242	0	0	0	0	0	5.242
t.tt.afl.sam	Røling af kloakanlæg, vedligehold	0	0	0	0	0	0	412	0	0	0	0	0	1.649
	Rensning af alle omfangsdræn	13	0	0	13	0	0	13	0	0	13	0	0	127
t.tt.elf.sam	Rep. og vedligehold af parklamper og udv. belysning.	0	0	25	0	0	0	0	25	0	0	0	0	149
	Rep. udskiftning af parklamper og udv. belysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	455
b.bi.køk	Udskiftning af køkkeninventar, skabe og bordplader., blandingsbatteri og afløb.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.521
b.bt.van.mål	Rep./vedligehold af forbrugsmålere, fugt og røgmeldere	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	1.217
	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	853	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.558
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	79	0	0	0	0	79	0	0	0	0	475
	Udskiftning af CTS-anlæg	0	0	0	0	0	0	0	31	0	0	0	0	62
	Udskiftning af CTS anlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	478
	Rep/udskiftning af varmeinstallation	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	1.449
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	772
b.bk.ovf	Afdelingens andel af flytteudgifter	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	8.104
	Årlig hovedrengøring af trappeopgange MED FORDELING	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	2.491
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	312
t.ti.aff	Udskiftning nedgravede affaldsløsninger.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	609
	Service på nedgravet affaldsbeholdere	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	598
b.bk.tra	Maling af opgange	0	0	0	0	0	620	0	0	0	0	0	620	2.478
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	98	0	0	98	0	0	98	0	0	98	983
b.bt.tra.sam	Rep. / vedligehold af elevator, udskift bæretov, glidesko, dørkontakter og ruller.	0	0	0	145	0	0	0	0	0	145	0	0	725
b.bt.afl.ops	Rensning af faldstammer	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	1.397
b.bi.bad	Udskift badeværelsesskabe, håndvask og blandingsbatteri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.009
t.tk.bel	Opretnings stier	0	94	0	0	94	0	0	94	0	0	94	0	941
Total		1.394	1.563	2.560	1.588	1.865	2.330	24.617	2.086	1.808	1.637	1.314	2.365	108.228