

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 17

Stenkrogen 11-73, Hedelundvej 102-152

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	170 stk	Varmemåling:	Individuel/kollektiv
Areal boliglejemål:	5.362,0 m ²	Vandmåling:	Individuel/Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	170 enh.	EI-måling:	Individuel/kollektiv

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 2,97%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	4.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	91.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	98.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	44.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-78.800

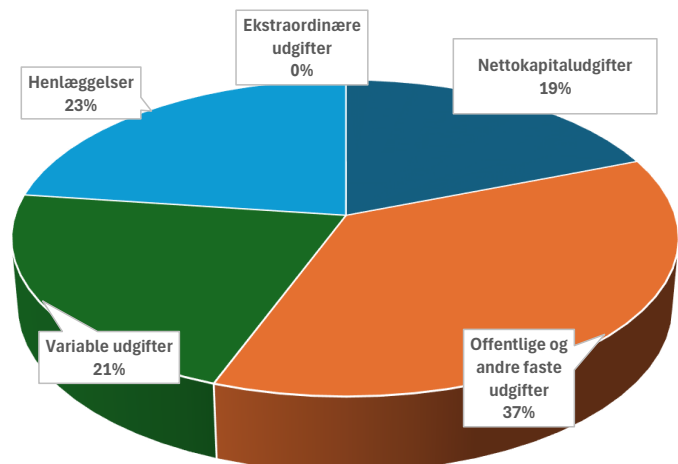
Samlet huslejeregulering 158.700

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 ungdomsboliger	2.813,0 m ²	837	25	862	70.000
Almene enkeltværelser	2.549,0 m ²	1.171	35	1.206	88.700
Boliglejemål i alt	5.362,0 m²	996	30	1.026	158.700

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.775	112	3.887

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 19%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 37%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 21%**
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 - 0%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 17

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 2,97%.

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. 107 Fælles vand
Tallet er budgetteret og beregnet ud fra afdelingens normale forbrug, der er noget højere end i regnskabet pga tomgang. Samtidig har Din Forsyning meldt ud om stigninger på 12% fra 2023 til 2024.
- 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 senest år - inden for det sidste år er prisen steget med mere end 20% (fra 1. januar 2022 har stigningen været 59%). Samtidig har Der er budgettet med lavere el-udgifter, da el-priserne har fundet et mere stabilt niveau.
- 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 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
Der er i budgettet afsat kr. 15.000 til istandsættelse ved fraflytning.

Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 135.600 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. 341.507,73.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 455.238,14.

Kr. 48.300 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. 30.000 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	5.374.300	-100	5.374.400	5.139.114
202	● Renter	79.000	3.000	76.000	200.304
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	89.600	-11.400	101.000	77.600
	● Overført fra opsamlet resultat	135.600	87.300	48.300	30.000
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	8.140
INDTÆGTER I ALT		5.678.500	78.800	5.599.700	5.455.158
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.110.400	4.200	1.106.200	1.091.318
106	● Ejendomsskatter	185.900	10.000	175.900	172.579
107	● Vandafgift, måleraflysning	216.700	5.300	211.400	125.895
109	● Renovation	235.700	8.200	227.500	227.706
110	● Forsikring	59.100	6.000	53.100	51.552
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	686.000	31.000	655.000	442.838
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	638.000	30.000	608.000	575.050
	● 2. Dispositionsfond	114.600	500	114.100	0
114	● Renholdelse	825.000	102.800	722.200	692.045
115	● Almindelig vedligeholdelse	232.000	7.000	225.000	228.133
116	● Planlagt vedligeholdelse	706.777	-174.398	881.175	825.015
	- dækkes af henlæggelser	-706.777	174.398	-881.175	-825.015
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	162.600	-25.400	188.000	153.574
119	● Diverse udgifter	37.100	13.600	23.500	20.105
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.294.100	29.300	1.264.800	1.204.600
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	15.000	15.000	0	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	25.000		25.000	0
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	863.483
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-863.483
130	● Tab ved fraflytning	0		0	18.525
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-18.525
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	128.255
UDGIFTER I ALT		5.837.200	237.500	5.599.700	5.113.650
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		158.700			Resultat 2022/2023: 341.508

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:

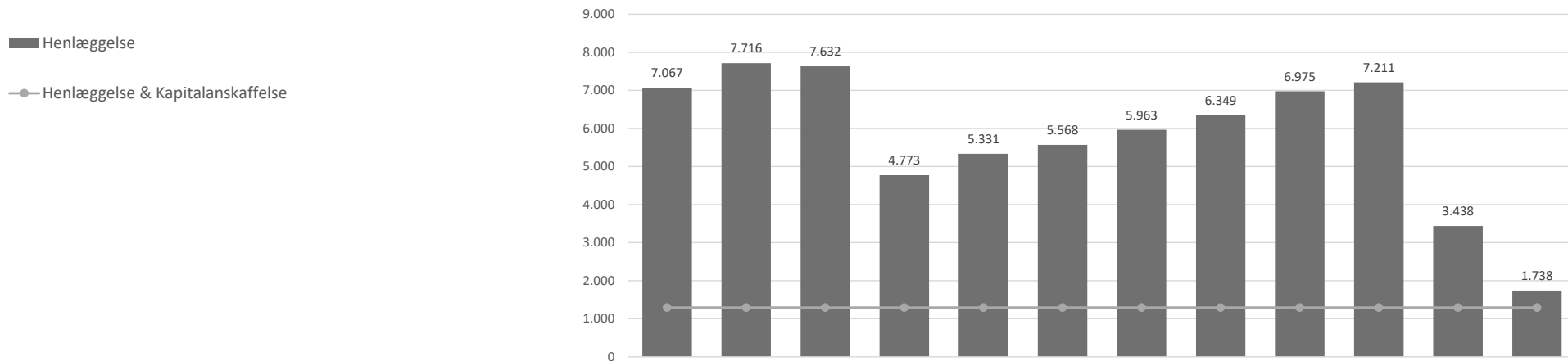
401 - Henl. vedligeholdelse	6.095.663
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	87.573
407 - Opsamlet resultat	455.238

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2024
 Selskab 10
 Afdeling 17

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	6.479	7.067	7.716	7.632	4.773	5.331	5.568	5.963	6.349	6.975	2.828	3.438
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.294	1.294	1.294	1.294	1.294	1.294	1.294	1.294	1.294	1.294	1.294	1.294
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	707	645	1.378	4.154	735	1.057	899	909	668	1.058	684	2.993
Henlæggelser - ultimo	7.067	7.716	7.632	4.773	5.331	5.568	5.963	6.349	6.975	7.211	3.438	1.738

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



m.mu.mas	Udskiftning af EI-biler - 3 stk skiftes i rul med 9 år mellem skift (med fordeling i alle afd	57	0	0	57	0	0	57	0	0	57	0	0	572
	Service 3 stk elbiler, batteriskift, bremses mv.	8	0	8	0	8	0	8	0	8	0	8	0	118
	Andel ny traktor	0	0	152	0	0	0	152	0	0	0	0	0	1.063
b.bt.van.for	Udskiftning af sanitet	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	362
	Udskiftning af blandingsbatterier	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	235
b.bk.tra	Maling af fællesrum og entréUdføres efter behov	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	290
b.bt.elf.sam	IT	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	513
b.bi.ski	Brochurer	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	268
t.ti.sby	Rep. af porte i 8 skure og justering/udskiftning af ruller	0	0	0	0	0	0	42	0	0	0	0	0	127
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	54
	Udskiftning sanitet	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	109
	Rep./udskiftning vandinstallation	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	272
	Rep/udskiftning vandinstallation	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	329
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	79
	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	117
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser.	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	396
t.tt.afl.pum	Årlig eftersyn af pumper	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	28
t.tt.afl.sam	Eftersyn og rep. af kloakanlæg	0	0	0	0	29	0	0	0	0	0	29	0	144
b.bk.dør	Rep. af indiv. mellemdøre i fællesrum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	232
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	0	0	249	0	0	0	0	0	0	0	0	0	747
Total		707	645	1.378	4.154	735	1.057	899	909	668	1.058	684	2.993	51.664