

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.	El-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

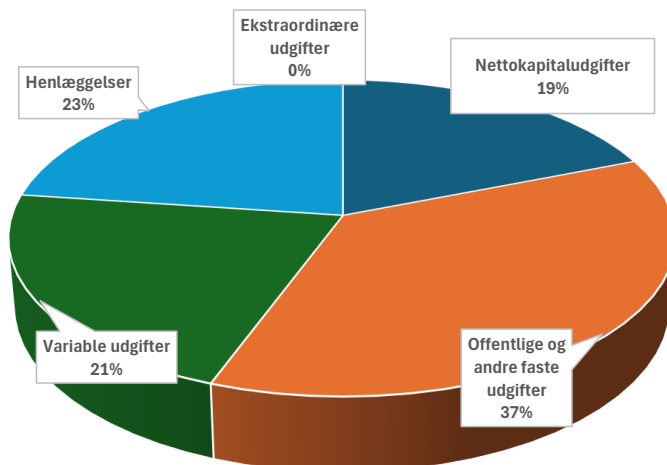
Samlet huslejustrategi 158.700

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 huslejustrategi (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

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	1.809.500	77.700	4,5%	1.731.800	1.806.309,04
	Periodisering af lån	0			0	4.110,83
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-699.100	-73.500	11,7%	-625.600	-719.101,77
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.110.400	4.200	0,4%	1.106.200	1.091.318,10
106	Ejendomsskatter	185.900	10.000	5,7%	175.900	172.578,89
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	208.800	5.100	2,5%	203.700	118.430,93
	Målerpasning - vand	7.900	200	2,6%	7.700	7.463,75
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	213.800	3.600	1,7%	210.200	206.290,50
	2. Containertømning	21.900	4.600	26,6%	17.300	21.415,72
110	Forsikring	59.100	6.000	11,3%	53.100	51.552,21
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El til fællesarealer	4.500	-15.700	-77,7%	20.200	4.798,14
	2. El til ungdomsboliger	164.600	-94.500	-36,5%	259.100	127.209,07
	Varme til ungdomsboliger	493.000	139.500	39,5%	353.500	289.783,26
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	23.900	1.700	7,7%	22.200	21.047,81
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	618.000	30.000	5,1%	588.000	555.050,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	114.600	500	0,4%	114.100	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.136.000	91.000	4,4%	2.045.000	1.595.620,28
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	731.800	93.400	14,6%	638.400	539.247,79
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	47.400	1.700	3,7%	45.700	45.453,04
	4. Ekstern viceværthjælp	45.800	7.700	20,2%	38.100	107.344,02
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	232.000	7.000	3,1%	225.000	228.133,48
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	706.777	-174.398	-19,8%	881.175	825.014,89
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-706.777	174.398	-19,8%	-881.175	-825.014,89
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	145.100	-24.100	-14,2%	169.200	136.845,51
	Andel, miljøstation	14.900	-1.300	-8,0%	16.200	15.136,22
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	2.600			2.600	1.592,06
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	17.800	-300	-1,7%	18.100	16.977,28
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.000			1.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	13.400	11.900	793,3%	1.500	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	2.400			2.400	1.127,83
	6. Advokatomkostninger	2.000	2.000		0	2.000,00
	9. Diverse	500			500	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.256.700	98.000	8,5%	1.158.700	1.093.857,23

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)	1.294.100	29.300	2,3%	1.264.800	1.204.600,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	15.000	15.000		0	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	25.000			25.000	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.334.100	44.300	3,4%	1.289.800	1.204.600,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	5.837.200	237.500	4,2%	5.599.700	4.985.395,61
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	863.483,11
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-863.483,11
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	18.525,10
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-18.525,10
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	128.254,73
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0			0	128.254,73
139	UDGIFTER I ALT	5.837.200	237.500	4,2%	5.599.700	5.113.650,34
140	Årets overskud					341.507,73
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	5.837.200	237.500	4,2%	5.599.700	5.455.158,07

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	2. Almene ungdomsboliger	2.355.300	100	0,0%	2.355.200	2.264.232,00
	Enkeltværelser	2.984.800	-200	0,0%	2.985.000	2.840.832,00
	Møbleringstillæg	34.200			34.200	34.050,00
202	Renter	79.000	3.000	3,9%	76.000	200.304,13
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	88.600	-11.400	-11,4%	100.000	77.000,37
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	1.000			1.000	600,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	135.600	87.300	180,7%	48.300	30.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.678.500	78.800	1,4%	5.599.700	5.447.018,50
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	8.139,57
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	8.139,57
209	INDTÆGTER I ALT	5.678.500	78.800	1,4%	5.599.700	5.455.158,07
210	Nødvendig merindtægt/underskud	158.700	158.700		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	5.837.200	237.500	4,2%	5.599.700	5.455.158,07

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203
--

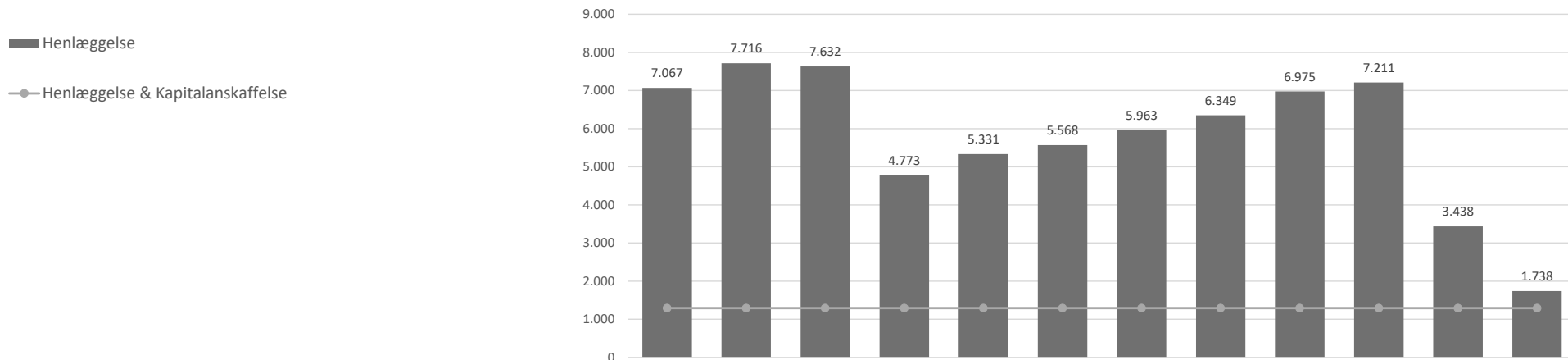
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	68.200	-17.200	-20,1%	85.400	62.050,54
	Rengøring	13.900	400	3,0%	13.500	14.022,56
	IT-omkostninger (modem)	7.700	100	1,3%	7.600	7.374,00
	Total Care	55.300	-7.400	-11,8%	62.700	53.398,41
	Udgifter i alt	145.100	-24.100	-14,2%	169.200	136.845,51
203.2	Vaskeriindtægter	88.600	-11.400	-11,4%	100.000	77.000,37
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-56.500	12.700	-18,4%	-69.200	-59.845,14
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	2.600			2.600	1.592,06
	Udgifter i alt	2.600			2.600	1.592,06
203.4	Lejeindtægter	1.000			1.000	600,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-1.600			-1.600	-992,06

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	0	42	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, Ipad og It - 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