

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 18

Stengårdsvej 9-311 og Stengærde

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	200 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	13.629,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	41 stk	El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	208,2 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 1,85%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	45.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-97.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	97.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	46.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	118.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	8.100

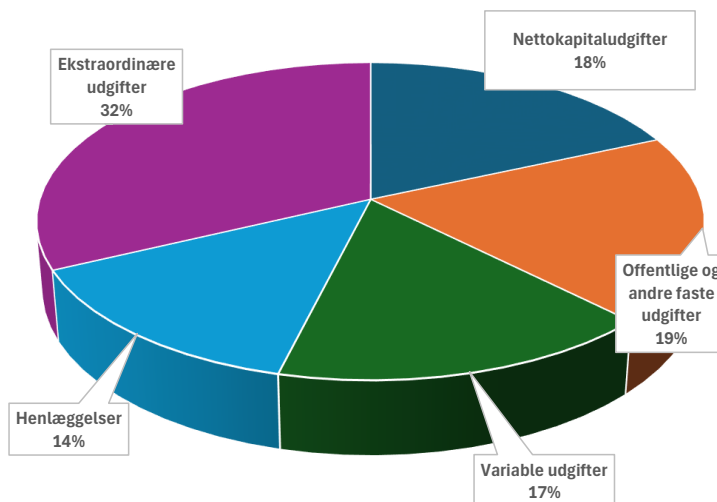
Samlet huslejeregulering 218.000

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	13.629,0 m ²	863	16	879	218.000
Boliglejemål i alt	13.629,0 m²	863	16	879	218.000

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.197	96	5.293

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 18%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 19%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 16%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 14%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 33%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 18

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 1,85%.

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. 102.3 Ydelsesstøtte - kr. 45.400
Tilbagebetalingen af ydelsessikring stiger på baggrund af indekseringsfaktorer.
- Kt. 106 Ejendomsskat - kr. 132.200
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. 17.800
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. 40.200
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. 36.600
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. 71.800
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse - kr. 30.000
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - 58.000
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. 127 Ydelser vedrørende bygningsrenoveringslån - kr. 118.600
Ydelserne på lånene stiger på baggrund af faldende støtte til lånene.

Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 156.800 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. -10.696,50.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 459.848,52.

Kr. 156.800 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. 168.100 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.)
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	147.800	45.400	44,3%	102.400	121.002,68
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	2.277.400			2.277.400	2.277.441,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	2.425.200	45.400	1,9%	2.379.800	2.398.443,68
106	Ejendomsskatter	580.600	-132.200	-18,5%	712.800	712.871,99
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	200			200	4,68
	Målerpasning - vand	17.200	-1.600	-8,5%	18.800	16.217,50
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	579.700	3.900	0,7%	575.800	550.807,64
	2. Containertømning	39.700	6.800	20,7%	32.900	38.644,59
110	Forsikring	172.200	17.800	11,5%	154.400	149.951,90
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	143.000	-40.200	-21,9%	183.200	114.850,93
	Varme til fællesarealer	4.100	4.100		0	2.668,55
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	63.800	6.500	11,3%	57.300	57.766,89
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	756.800	36.600	5,1%	720.200	679.773,04
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	140.300	600	0,4%	139.700	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.517.600	-97.700	-3,7%	2.615.300	2.343.557,71
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	1.205.300	71.800	6,3%	1.133.500	955.647,18
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	2.800	100	3,7%	2.700	2.612,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	3.500	300	9,4%	3.200	3.510,99
	4. Ekstern viceværthjælp	87.400	14.100	19,2%	73.300	198.035,69
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	530.000	30.000	6,0%	500.000	573.009,32
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.788.209	640.598	55,8%	1.147.611	2.009.671,69
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.788.209	-640.598	55,8%	-1.147.611	-2.009.671,69
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	49.317,94
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-49.317,94
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	93.500	3.300	3,7%	90.200	87.646,78
	Andel, drift af bydelshus	83.400	-20.300	-19,6%	103.700	135.298,48
	Andel, miljøstation	63.100	-1.600	-2,5%	64.700	72.147,62
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	11.500	1.000	9,5%	10.500	8.091,63
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	33.600	-600	-1,8%	34.200	32.032,00
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	15.000			15.000	13.282,65
	4. a. Fritidsomkostninger	17.000			17.000	10.669,59
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	6.100			6.100	2.866,68
	6. Advokatombkostninger	2.000			2.000	2.000,00
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	11.800			11.800	11.800,00
	9. Diverse	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	2.166.000	97.100	4,7%	2.068.900	2.108.651,11

DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

UDGIFTER (fortsat):

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)	1.715.800	58.000	3,5%	1.657.800	1.584.400,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	34.000	-16.000	-32,0%	50.000	50.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	85.000	10.000	13,3%	75.000	70.600,00
124	Andre henlæggelser (kt. 406)	18.700	-5.100	-21,4%	23.800	878.313,69
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.853.500	46.900	2,6%	1.806.600	2.583.313,69
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	8.962.300	91.700	1,0%	8.870.600	9.433.966,19
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Velfærdsfaciliteter	85.200			85.200	85.335,64
	4. Helhedsplan (1)	148.400	-400	-0,3%	148.800	11.760,64
	7. Individuel køkkenrenovering	278.200			278.200	278.247,08
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning forbedringsarb. 3 (303.12)	11.900			11.900	11.871,69
	1. Afskrivning individuel køkkener (303.17)	259.300			259.300	242.401,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Bygnings-skade	2.981.600	104.100	3,6%	2.877.500	2.895.825,08
	2. Miljøforbedring	269.600	9.100	3,5%	260.500	261.982,43
	3. Helhedsplan (2)	194.600	5.400	2,9%	189.200	187.748,38
	Ydelser overført til byggesag / reg.konto	0			0	-181.691,98
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	34.217,68
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-34.217,68
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	561.918,92
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-74.328,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-487.590,92
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	230.761,02
	4. Særstøttelån	0			0	3.700,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	4.228.800	118.200	2,9%	4.110.600	4.027.940,98
139	UDGIFTER I ALT	13.191.100	209.900	1,6%	12.981.200	13.461.907,17
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	13.191.100	209.900	1,6%	12.981.200	13.461.907,17

DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	11.767.200	700	0,0%	11.766.500	11.386.596,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	537.500			537.500	534.700,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	114.000			114.000	114.000,00
	7. Garager	103.300			103.300	103.215,00
202	Renter	96.400	-9.400	-8,9%	105.800	429.146,16
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	59.200	600	1,0%	58.600	51.447,35
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Kapitalindtægt vedr. festsal	130.700			130.700	130.693,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	8.000			8.000	6.063,85
	6. Overført fra opsamlet resultat	156.800			156.800	168.100,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	12.973.100	-8.100	-0,1%	12.981.200	12.923.961,36
204	Driftsstøtte vedr. "Bydelsprojekt 3 i 1"	0			0	512.914,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	14.335,31
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	527.249,31
209	INDTÆGTER I ALT	12.973.100	-8.100	-0,1%	12.981.200	13.451.210,67
210	Nødvendig merindtægt/underskud	218.000	218.000		0	10.696,50
220	NØDVENDIG INDTÆGT	13.191.100	209.900	1,6%	12.981.200	13.461.907,17

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203
--

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	45.000	-5.000	-10,0%	50.000	41.660,47
	Rengøring	10.300	-200	-1,9%	10.500	9.348,45
	IT-omkostninger (modem)	8.500	8.500		0	7.969,00
	Total Care	29.700			29.700	28.668,86
	Udgifter i alt	93.500	3.300	3,7%	90.200	87.646,78
203.2	Vaskeriindtægter	59.200	600	1,0%	58.600	51.447,35
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-34.300	-2.700	8,5%	-31.600	-36.199,43
	Kapitaludgifter, festsalen (afd. 8, 13, 14 og 18)					
105	Udgifter - indgår i afdelingens kapitaludgifter	177.800			177.800	177.769,00
	Afdelingernes bidrag til kapitaludgift - festsal:					
203.371	Afdeling 8	61.700			61.700	61.703,00
203.372	Afdeling 13	19.200			19.200	19.196,00
203.373	Afdeling 14	49.800			49.800	49.794,00
	Afd. 18's andel af kapitaludgifter festsal	47.100			47.100	47.076,00
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	6.000	1.000	20,0%	5.000	5.577,52
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	3.500			3.500	1.516,44
	3. Containertømning	1.000			1.000	997,67
	4. Vedligeholdelse	500			500	0,00
	5. Diverse	500			500	0,00
	Udgifter i alt	11.500	1.000	9,5%	10.500	8.091,63
203.4	Lejeindtægter	8.000			8.000	6.063,85
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-3.500	-1.000	40,0%	-2.500	-2.027,78