

# Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

## Afdeling 21

### Thulevej 6-480

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	218 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	15.448,1 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	19 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	221,8 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 2,70%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	5.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-7.500
Kt. 114-119	Variable udgifter	138.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	92.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	102.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	43.900

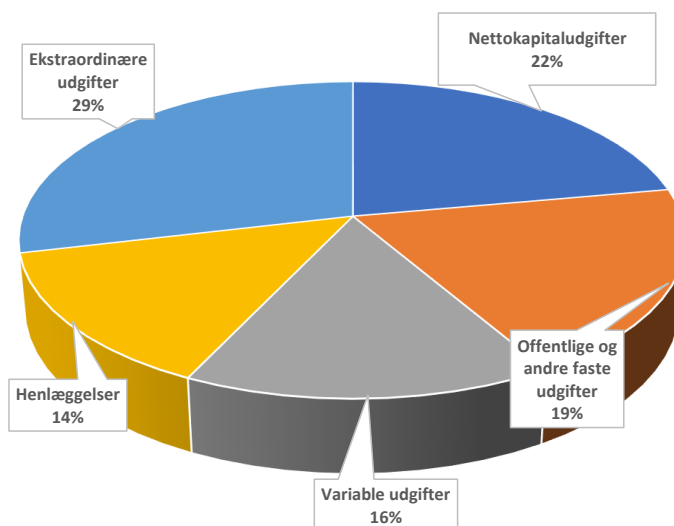
**Samlet huslejeregulering 374.000**

Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	15.300,5 m <sup>2</sup>	897	24	921	370.800
Almene ungdomsboliger	147,6 m <sup>2</sup>	808	22	830	3.200
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>15.448,1 m<sup>2</sup></b>	<b>896</b>	<b>24</b>	<b>920</b>	<b>374.000</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.502	149	5.651

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 22%**  
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 - 29%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 21

---

### Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 2,7%.

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 besparelsen på ejendomsskatten i 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. 111.1 Fælles varme og el  
Varmepriserne er steget voldsomt de seneste år - inden for det sidste år er prisen steget med mere end 20% (fra 1. januar 2022 har stigningen været 59%). El-priserne har fundet et mere stabilt niveau, og der forekommer besparelser i forhold til sidste års budget 2023-2024, men er dog steget siden før energikrisen bl.a. på grund af ændringer i nettatarifferne.
- 112.1 Administrationsbidrag  
Bl.a. stigende IT-udgifter inkl. afskrivning, stigende intern forrentning af administrationsejendommen og faldende byggesagshonorarer giver en stigning i administrationsbidraget. Herunder også tillægsydelse for administration af trailer- og campingspladser.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer  
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse  
Stigende priser og udviklingen i de almindelig vedligeholdelse har gjort, at afdelingen har haft behov for stigning i forhold til budgettet for 2023-2024.
- 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. 125-127 Ydelser vedrørende lån til forbedring og bygningsrenoveringer  
Der er stigende udgifter på bygningsrenoveringslån i takt med mindre støtte på lån, modregnet færre udgifter på forbedringslån grundet en låneomlægning.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.  
Der afvikles i budgetåret kr. 145.400 af opsamlet underskud (kt. 407).

#### Indtægter

- Kt. 201.7 Garager mv.  
Flere indtægter i forbindelse med leje af garager, som ved sidste afdelingsmøde blev vedtaget skulle stige, samt vedtog man også leje af trailer- og campingpladser.
- Kt. 204.2 Huslejesikring  
Huslejesikring aftrappes med kr. 77.300 årligt.
- 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. -222.928,87.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -542.726,15.

Kr. 106.600 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2023/2024. Det resterende beløb 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. 10.400 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

---

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på [ungdomsbo.dk](http://ungdomsbo.dk) eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: [bogholderi@ungdomsbo.dk](mailto: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.)
<b>INDTÆGTER:</b>					
201	● Lejeindtægt	13.937.000	33.600	13.903.400	13.276.596
202	● Renter	112.100	3.600	108.500	330.030
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	153.300	-3.900	157.200	151.031
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	359.600	-77.200	436.800	546.305
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>14.562.000</b>	<b>-43.900</b>	<b>14.605.900</b>	<b>14.303.962</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	3.312.400	5.000	3.307.400	3.306.019
106	● Ejendomsskatter	864.000	-83.500	947.500	947.523
107	● Vandafgift, måler aflæsning	19.500	600	18.900	18.136
109	● Renovation	657.700	11.700	646.000	607.762
110	● Forsikring	198.900	20.600	178.300	173.043
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	148.500	-22.800	171.300	117.689
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	852.400	65.200	787.200	744.177
	● 2. Dispositionsfond	149.500	700	148.800	0
114	● Renholdelse	1.243.900	56.800	1.187.100	1.166.574
115	● Almindelig vedligeholdelse	720.000	100.000	620.000	821.657
116	● Planlagt vedligeholdelse	2.459.682	-291.145	2.750.827	1.637.426
	- dækkes af henlæggelser	-2.459.682	291.145	-2.750.827	-1.637.426
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	67.213
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-67.213
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	259.400	-17.600	277.000	258.637
119	● Diverse udgifter	102.000	-1.200	103.200	109.195
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.982.200	67.000	1.915.200	1.829.800
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	40.000	5.000	35.000	40.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	100.000	20.000	80.000	74.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	4.140.200	63.800	4.076.400	4.075.961
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	22.588
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-22.588
130	● Tab ved fraflytning	0		0	199.345
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-79.183
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-120.162
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	211.318
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	145.400	38.800	106.600	10.400
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	15.000
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>14.936.000</b>	<b>330.100</b>	<b>14.605.900</b>	<b>14.526.891</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2024/2025</b>		<b>374.000</b>	Resultat 2022/2023:		<b>-222.929</b>

## 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:

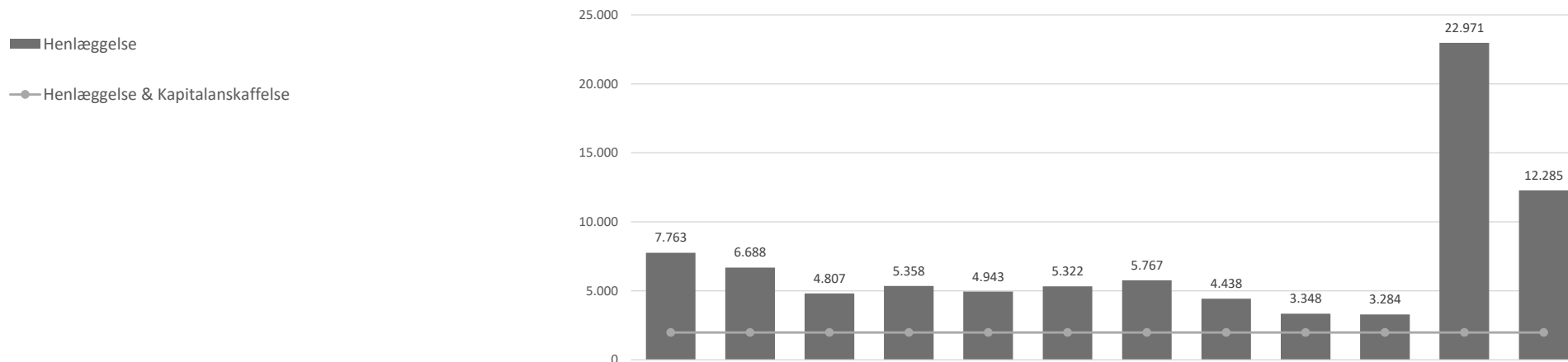
401 - Henl. vedligeholdelse	9.075.614
402 - Henl. istandsæt. frafl.	250.786
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	49.005
407 - Opsamlet resultat	-542.726

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	21

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
<b>Henlæggelser - primo</b>	8.240	7.763	6.688	4.807	5.358	4.943	5.322	5.767	4.438	3.348	22.926	22.971
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982	1.982
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	2.460	3.056	3.864	1.431	2.396	1.604	1.537	3.311	3.072	2.046	1.937	12.668
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>7.763</b>	<b>6.688</b>	<b>4.807</b>	<b>5.358</b>	<b>4.943</b>	<b>5.322</b>	<b>5.767</b>	<b>4.438</b>	<b>3.348</b>	<b>3.284</b>	<b>22.971</b>	<b>12.285</b>

## Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	21								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	5.070
	Udskiftning af køleskabe	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	4.527
b.bk.ovf	Maling af vaskerier	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	18	90
	Maling af gulve og vægge i værkstedsbygningen	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	101
	Afdelings andel af flytteudgifter	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	8.207
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	656
	Udskiftning af låsesystem	0	776	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.553
b.bi.møb	Festsal og fritidsklub	0	0	156	0	0	0	0	0	156	0	0	0	781
m.mu.mas	Ny traktor Egholm 2250 med plæneklipper	0	0	0	0	459	0	0	0	0	459	0	459	2.757
	Ny traktor Egholm 2200 Turbo, med fejesug	0	0	562	0	0	0	0	562	0	0	0	0	3.372
	Rep/nyt - redskaber, maskiner m.m.	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	403
b.bt.bly.sam	Lamper under køkkenskabe	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	933
t.tk.bel	Ny tæppebelægning på stamveje incl. trafikmarkering - udført okt. 2008.	0	0	0	0	0	0	0	0	1.100	0	0	0	1.100
	Opretning af stibelægninger	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	597
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	103
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	153
b.bi.bad	Renovering af badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.160
t.ti.sby	Maling af garager	82	0	0	0	0	0	82	0	0	0	0	0	410
b.bk.vin	Udskiftning af tagvinduer i badeværelser 46 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	667
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.835
	Udskiftning af glas	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	2.019
	Nye tagvinduer i køkkener 64 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	816
	Smøring og justering af vinduer	0	309	0	0	309	0	0	309	0	0	309	0	3.091
	Udskiftning af udvendige fuger omkring vinduer	902	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.804
	Udskiftning af udvendige fuger omkring døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	253
	Tætningslister i døre og vinduer	16	0	16	0	16	0	16	0	16	0	16	0	233
t.ti.leg	legepladsudstyr rep./nyt	0	0	370	0	0	0	0	0	370	0	0	0	1.848
	Faste bænke i området rep./skiftes	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	121
b.bi.køk	Udskiftning af køkkenskabe, låger, bordplader, blandingsbatterier, vaske, afløb og belys	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.605	10.605
b.bk.dør	Udskiftning af facadedøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.296
t.tb.græ	Udskiftning af hække (hvor det ikke er liguster)	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	1.211
	Efterplantning og beskæring	0	181	0	0	181	0	0	181	0	0	181	0	1.811
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	113	0	0	0	0	113	0	0	0	0	677
	rep/udskiftning af varmeinstallation	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	2.035
b.bk.tad	Algebehandling af paptage	0	0	0	0	0	0	0	190	0	0	0	0	571
	Tagpap på garager skiftes 19 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	243
	Ny tagbelægning (pap)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.455
b.bk.tra	Reparation og gennemgang af udv. ståltrapper	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	33
b.bt.afl.ops	Rensning af tag- og skotrender.	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	5.954
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	507
	Udskiftning af veksler	234	234	234	234	234	234	234	234	234	234	234	234	7.015
	Udskiftning af toiletter/sanitet	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	1.406
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere samt digitalisering	0	0	1.019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.058
b.bt.afl.sam	Rep./udskiftning af afløbsinstallationer	0	266	0	0	0	0	0	266	0	0	0	0	1.328
b.bk.væg	Rep. facadebeklædning (Zink)	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	582
	Rep. murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.559
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	0	0	0	62	62	62	62	62	62	62	62	62	1.669
	Udskiftning af ventilatorer på badeværelser (S7 ventilator)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	362
t.tt.afl.sam	Relining af kloakledninger	0	0	259	0	0	0	0	259	0	0	0	0	1.553
t.tk.heg	Plankeværker rep./nyt	0	155	0	0	0	155	0	0	0	155	0	155	1.238
<b>Total</b>		<b>2.460</b>	<b>3.056</b>	<b>3.864</b>	<b>1.431</b>	<b>2.396</b>	<b>1.604</b>	<b>1.537</b>	<b>3.311</b>	<b>3.072</b>	<b>2.046</b>	<b>1.937</b>	<b>12.668</b>	<b>128.828</b>