

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

## Afdeling 22

### Jerne og Tjæreborg Kollektivhus

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	15 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	900,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	15 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 3,98%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	7.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	9.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	18.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-1.400

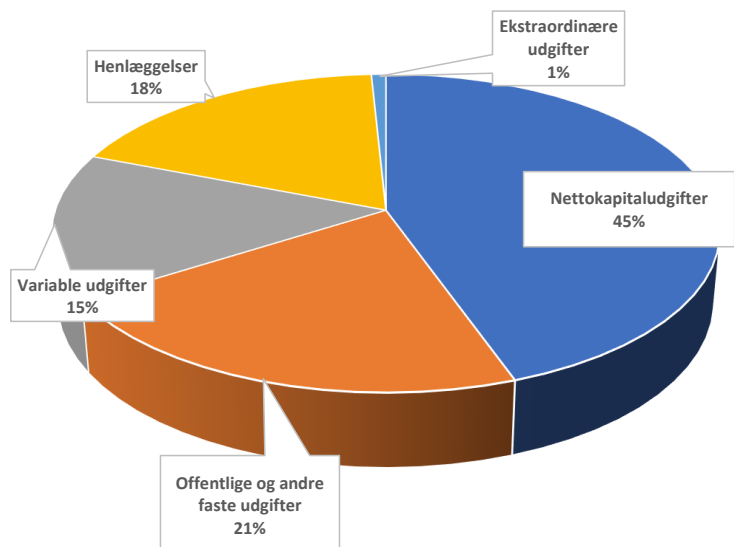
**Samlet huslejeregulering 34.200**

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 ældreboliger	900,0 m <sup>2</sup>	955	38	993	34.200
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>900,0 m<sup>2</sup></b>	<b>955</b>	<b>38</b>	<b>993</b>	<b>34.200</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.696	187	4.883

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 45%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 21%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 18%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 1%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 22

---

### Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 3,98%.

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. 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.
- 112.1 Administrationsbidrag  
Bl.a. stigende IT-udgifter inkl. afskrivning, stigende intern forrentning af administrationsejendommen og faldende byggesagshonorarer giver en stigning i administrationsbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer  
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse  
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  
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. 133 Underskudsafvikling.  
Der afvikles i budgetåret kr. 7.300 af opsamlet underskud (kt. 407).

### Indtægter

- 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. -15.403,77.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -37.267,01.

Kr. 7.300 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. 8.300 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

## UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	401.700			401.700	401.637,04
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>401.700</b>			<b>401.700</b>	<b>401.637,04</b>
106	Ejendomsskatter	41.900	2.900	7,4%	39.000	38.992,12
107	Målerpasning - vand	2.700	100	3,8%	2.600	2.536,25
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	43.900	1.000	2,3%	42.900	41.134,62
	2. Containertømning	200			200	0,00
110	Forsikring	10.000	1.100	12,4%	8.900	8.655,26
111	<b>Afdelingens energiforbrug</b>					
	1. El til fællesarealer	2.200	-100	-4,3%	2.300	1.749,10
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	8.400			8.400	7.639,69
112	<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	54.500	2.600	5,0%	51.900	48.975,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	10.100			10.100	0,00
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>193.900</b>	<b>7.600</b>	<b>4,1%</b>	<b>186.300</b>	<b>169.682,04</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	15.800	2.200	16,2%	13.600	14.402,14
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	252,93
	4. Ekstern viceværthjælp	89.000	3.700	4,3%	85.300	89.543,01
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	26.000	4.000	18,2%	22.000	28.617,72
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	124.854	16.733	15,5%	108.121	176.251,31
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-124.854	-16.733	15,5%	-108.121	-176.251,31
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.500	-100	-3,8%	2.600	2.402,40
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	0			0	741,50
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	400			400	189,30
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>134.000</b>	<b>9.800</b>	<b>7,9%</b>	<b>124.200</b>	<b>136.149,00</b>
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	161.000	17.700	12,4%	143.300	136.500,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	2.000	-1.500	-42,9%	3.500	3.500,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	2.000	2.000		0	0,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>165.000</b>	<b>18.200</b>	<b>12,4%</b>	<b>146.800</b>	<b>140.000,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>894.600</b>	<b>35.600</b>	<b>4,1%</b>	<b>859.000</b>	<b>847.468,08</b>
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	14.385,66
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-14.385,66
131	<b>Andre renter:</b>					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	12.717,56
133	<b>Afvikling af:</b>					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	7.300			7.300	8.300,00
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>7.300</b>			<b>7.300</b>	<b>21.017,56</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>901.900</b>	<b>35.600</b>	<b>4,1%</b>	<b>866.300</b>	<b>868.485,64</b>
140	Årets overskud					0,00
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>901.900</b>	<b>35.600</b>	<b>4,1%</b>	<b>866.300</b>	<b>868.485,64</b>

## DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

### INDTÆGTER:

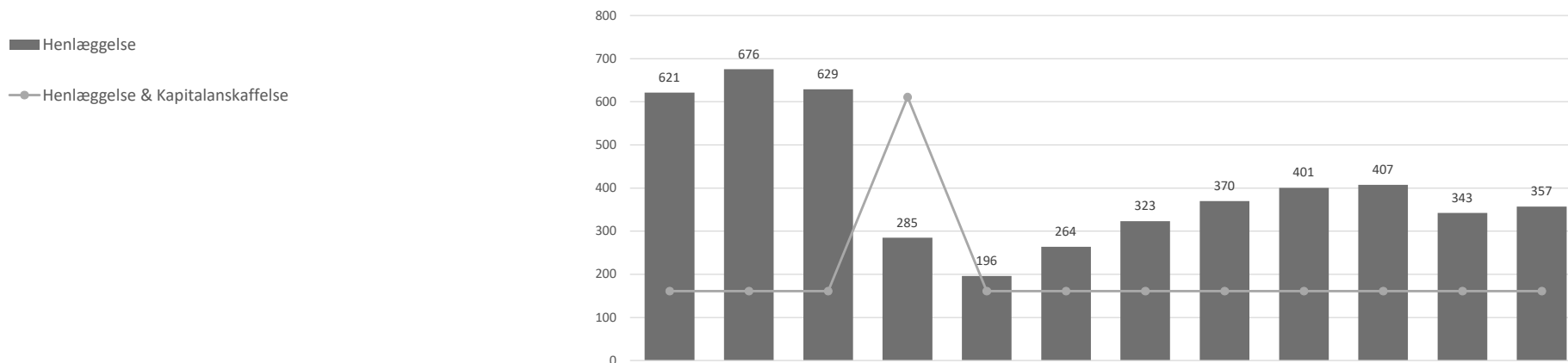
Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>					
	3. Almene ældreboliger	859.400			859.400	833.220,00
202	Renter	8.300	1.400	20,3%	6.900	19.861,87
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>867.700</b>	<b>1.400</b>	<b>0,2%</b>	<b>866.300</b>	<b>853.081,87</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>867.700</b>	<b>1.400</b>	<b>0,2%</b>	<b>866.300</b>	<b>853.081,87</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	<b>34.200</b>	34.200		0	15.403,77
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>901.900</b>	<b>35.600</b>	<b>4,1%</b>	<b>866.300</b>	<b>868.485,64</b>

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

**Budgetstart** 01-10-2024  
**Selskab** 10  
**Afdeling** 22

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>	585	621	676	629	285	196	264	323	370	401	416	343
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	450	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	125	107	207	955	250	93	101	114	130	155	234	146
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>621</b>	<b>676</b>	<b>629</b>	<b>285</b>	<b>196</b>	<b>264</b>	<b>323</b>	<b>370</b>	<b>401</b>	<b>407</b>	<b>343</b>	<b>357</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab		10	Afdeling		22						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bt.af.ops	Rep./udskiftning af tagrender	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	0	0	27
	Reperation tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
t.tk.bel	Opretning af stibelægning	13	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	0	53
	Opretning stibelægninger	10	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	40
b.bi.hvi	Komfurer udskiftes, indbygningsovn samt bordkomfur	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	324
	Komfur skiftes til indbygningsovn med varmluft samt bordkomfur	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	236
	Udskiftning køleskabe	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	308
b.bk.vin	Udskiftning vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.136
	Tidligere glasforsikring	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	200
	Udvendig træværk males	0	0	0	0	43	0	0	0	0	0	43	0	217
b.bk.væg	Fuger og murværk eftergås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64
	Fuger og murværk eftergås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	67
	Udskiftning blandingsbatterier	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	41
	Rep./udskiftning vandinstallationer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	198
	Udskiftning af blandingsbatteri	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	54
	Udskiftning sanitet	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	275
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	0	35	105
	Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108
m.mu.mas	Granskning vedligeholdelsesplaner/ Ekstern andel	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
	PC, iPad, IT, mobil, indkøb til VM-arbejdsplads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	181
	Udskiftning emhætter	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	64
b.bk.gul	Måtter i forgang. Udskiftet 2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8	23
	Vinyl i køkken	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	81
	Måtter i forgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	15
b.bk.tad	Tagbelægning eftergås	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	20
	Udskiftning tagsten (begge afsnit)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.197
	Rep./vedligehold tage	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0	13	0	40
t.tk.heg	Plankeværk skiftes for enden ved 1 A og 1 B	0	0	71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	141
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
b.bi.køk	Udskiftning af køkken 6 stk.	0	0	0	342	0	0	0	0	0	0	0	0	342
	Udskiftning køkken 9 stk.	0	0	0	512	0	0	0	0	0	0	0	0	512
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	227
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	8	0	0	0	0	8	0	0	0	0	46
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.280
b.bk.tra	Udvendig træværk males	0	0	0	0	71	0	0	0	0	0	71	0	353
b.bk.ovf	Vedligehold af råderetsændring samt E-syn indeksering	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	43
	Afdelings andel af flytteudgifter	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	538
b.bt.van.for	Udskiftning af varmtvandsbeholder	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	50
t.tb.bus	Efterplantning	0	8	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	42
b.bt.var.pro	Energimærke	0	0	0	0	6	0	0	0	0	6	0	6	33
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	8	0	42
<b>Total</b>		125	107	207	955	250	93	101	114	130	155	234	146	9.991