

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 27

Kallesbjergvej 20A-28K

Oplysninger om afdelingen:

| | | | |
|------------------------|------------------------|--------------|------------|
| Antal boliglejermål: | 40 stk | Varmemåling: | Individuel |
| Areal boliglejermål: | 2.852,2 m ² | Vandmåling: | Individuel |
| Antal lejemålsenheder: | 40 enh. | El-måling: | Individuel |

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 3,97%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

| | | |
|-------------|---|--------|
| Kt. 101-105 | Nettokapitaludgifter | 0 |
| Kt. 106-113 | Offentlige og andre faste udgifter | 6.300 |
| Kt. 114-119 | Variable udgifter | 16.200 |
| Kt. 120-124 | Henlæggelser | 68.800 |
| Kt. 125-134 | Ekstraordinære udgifter | -9.300 |
| Kt. 201-206 | Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter) | 20.500 |

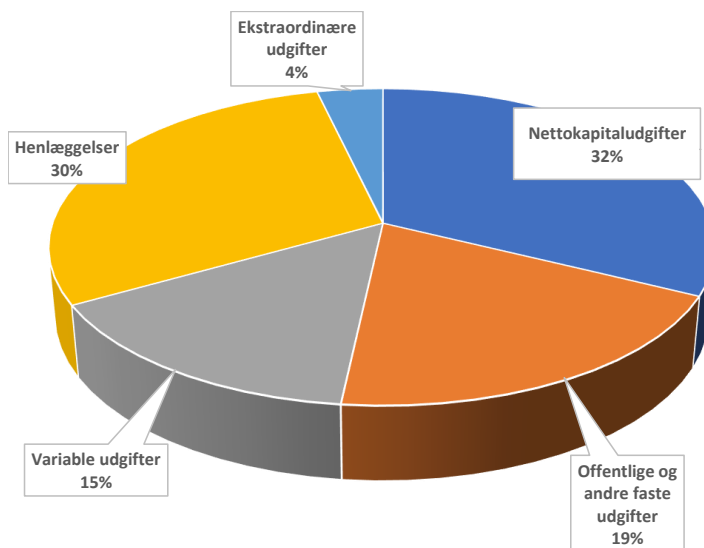
Samlet huslejeregulering 102.500

| 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 | 2.852,2 m ² | 906 | 36 | 942 | 102.500 |
| Boliglejermål i alt | 2.852,2 m² | 906 | 36 | 942 | 102.500 |

| Eksempel på huslejeregulering (kr.): | Husleje nu | Regulering | Ny husleje |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| | 4.666 | 185 | 4.851 |

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 32%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 19%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 30%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 4%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 27

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 3,97%.

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 - kr. 176.500
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. 109 Renovation - kr. 132.000
Lavere udgift skyldes besparelser på både boligbidraget og tømningssbidraget.
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 34.000
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. 111.3 Målerpasning (Brunata Online) - kr. 4.600
Der er budgetteret med udgift til målerpasning (Brunata Online), som tidligere har været bogført på 107 Målerpasning - vand, da Brunata opkræver anderledes end tidligere
- Kt. 112.1 Administrationsbidrag - kr. 145.400
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. 217.500
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 118.3 Drift af møde-og selskabslokaler - kr. 28.800
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.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 814.300
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.

Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 1.700 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. -32.064,83.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør en positiv saldo på kr. 23.566,73. Kr. 18.500 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. 28.800 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 | 2.584.200 | | 2.584.200 | 2.449.992 |
| | ● Særlig lejeforhøjelse (Råderet) | 80.900 | -9.300 | 90.200 | 89.774 |
| 202 | ● Renter | 25.000 | 5.600 | 19.400 | 60.571 |
| 203 | ● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.) | 28.200 | | 28.200 | 26.009 |
| | ● Overført fra opsamlet resultat | 1.700 | -16.800 | 18.500 | 28.800 |
| INDTÆGTER I ALT | | 2.720.000 | -20.500 | 2.740.500 | 2.655.146 |
| UDGIFTER : | | | | | |
| 105 | ● Renter og afdrag på lån | 910.900 | | 910.900 | 910.931 |
| 106 | ● Ejendomsskatter | 176.500 | 9.800 | 166.700 | 166.668 |
| 107 | ● Vandafgift, måleraflysning | 7.800 | -3.900 | 11.700 | 7.335 |
| 109 | ● Renovation | 132.000 | -14.600 | 146.600 | 133.979 |
| 110 | ● Forsikring | 34.000 | 3.500 | 30.500 | 29.646 |
| 111 | ● El & varme til fællesarealer, måleraflysning | 6.500 | 4.300 | 2.200 | 5.506 |
| 112 | ● Bidrag til boligorganisationen: | | | | |
| | ● 1. Administrationsbidrag | 165.400 | 7.000 | 158.400 | 150.600 |
| | ● 2. Dispositionsfond | 27.000 | 200 | 26.800 | 0 |
| 114 | ● Renholdelse | 218.200 | 21.000 | 197.200 | 197.304 |
| 115 | ● Almindelig vedligeholdelse | 130.000 | 5.000 | 125.000 | 148.630 |
| 116 | ● Planlagt vedligeholdelse | 309.485 | -159.605 | 469.090 | 500.213 |
| | - dækkes af henlæggelser | -309.485 | 159.605 | -469.090 | -500.213 |
| 117 | ● Istandsættelse ved fraflytning | 0 | | 0 | 8.180 |
| | ● - dækkes af henlæggelser | 0 | | 0 | -8.180 |
| 118 | ● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.) | 65.200 | -9.700 | 74.900 | 55.477 |
| 119 | ● Diverse udgifter | 12.500 | -100 | 12.600 | 15.357 |
| 120 | ● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse | 814.300 | 71.300 | 743.000 | 708.700 |
| 121 | ● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn. | 3.000 | -3.000 | 6.000 | 0 |
| 123 | ● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v. | 15.500 | 500 | 15.000 | 13.500 |
| 125-128 | ● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v. | 103.700 | -9.300 | 113.000 | 111.622 |
| 129 | ● Tab ved lejeledighed | 0 | | 0 | 4.121 |
| | ● - dækket af foreningens dispositionsfond | 0 | | 0 | -4.121 |
| 130 | ● Tab ved fraflytning | 0 | | 0 | 36.028 |
| | ● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405) | 0 | | 0 | -14.280 |
| | ● - dækket af foreningens dispositionsfond | 0 | | 0 | -21.748 |
| 131 | ● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401) | 0 | | 0 | 31.528 |
| 134 | ● Korrektioner vedr. tidligere år | 0 | | 0 | 429 |
| UDGIFTER I ALT | | 2.822.500 | 82.000 | 2.740.500 | 2.687.211 |
| Manglende husleje for budgetåret 2024/2025 | | 102.500 | Resultat 2022/2023: | | -32.065 |

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:

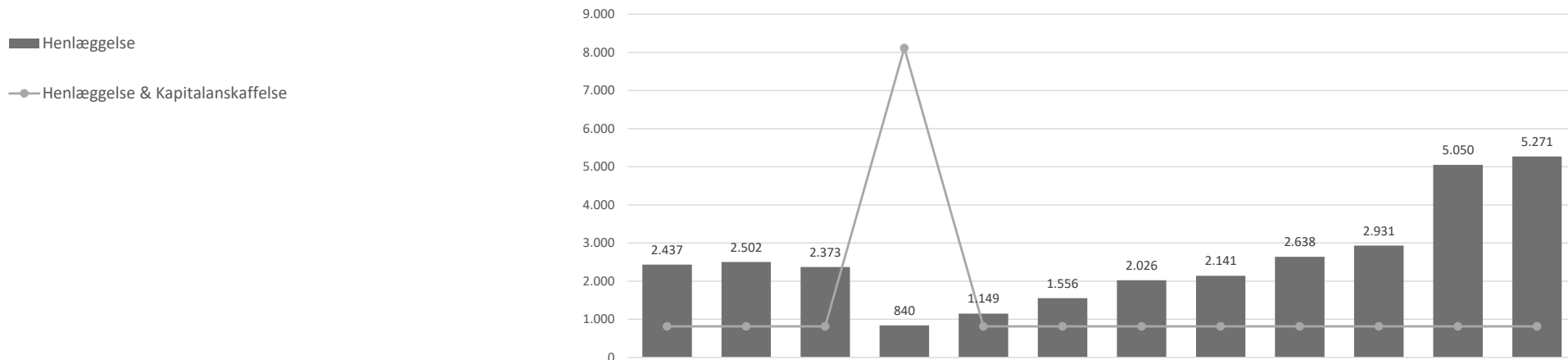
| | |
|-----------------------------------|-----------|
| 401 - Henl. vedligeholdelse | 1.658.119 |
| 402 - Henl. istandsæt. frafl. | 27.361 |
| 405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v. | 28.732 |
| 407 - Opsamlet resultat | 23.567 |

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2024
 Selskab 10
 Afdeling 27

| 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 | 1.932 | 2.437 | 2.502 | 2.373 | 840 | 1.149 | 1.556 | 2.026 | 2.141 | 2.638 | 4.647 | 5.050 |
| Henlæggelsesbudget | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Manuelle henlæggelser | 814 | 814 | 814 | 814 | 814 | 814 | 814 | 814 | 814 | 814 | 814 | 814 |
| Anden Kapitalanskaffelse | 0 | 0 | 0 | 7.300 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Planlagt vedligeholdelse | 309 | 750 | 943 | 9.647 | 505 | 408 | 344 | 699 | 317 | 522 | 411 | 594 |
| Henlæggelser - ultimo | 2.437 | 2.502 | 2.373 | 840 | 1.149 | 1.556 | 2.026 | 2.141 | 2.638 | 2.931 | 5.050 | 5.271 |

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

| Anvendelsesbudget | | 01-10-2024 | Selskab | 10 | Afdeling | 27 | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------|
| Planlagt vedligehold (t.DKK) | | År | | | | | | | | | | | | |
| Klassifikation | Opgavebeskrivelse | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2052 | 2053 | Total |
| m.mu.ikt | Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 28 |
| | E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 19 |
| b.bt.ven.sam | Løbende servicering af emhætter | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 147 |
| | Udskiftning emhætter | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 398 |
| b.bk.ovf | Afdelings andel af flytteudgifter | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 | 3.230 |
| b.bk.vin | Tidligere glasforsikring | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 290 |
| | Udskiftning af vinduer på indgangsside | 0 | 0 | 0 | 800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 800 |
| | Smøring og justering af vinduer og døre. Hængsler smøres og tætelister eftergås | 0 | 0 | 0 | 66 | 0 | 0 | 0 | 66 | 0 | 0 | 0 | 0 | 462 |
| | Maling af vinduer/døre på indgangssiden samt 6 stk døre og indgangspartier ved vestg. | 0 | 216 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 216 |
| b.bt.van.mål | Udskiftning af vandmålere og digitalisering | 0 | 0 | 0 | 0 | 83 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 83 | 0 | 248 |
| t.tk.bel | Rep/udskift stibelægning delvist | 0 | 0 | 455 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 455 |
| | Opretning af stibelægning | 0 | 50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 248 |
| b.bt.afl.ops | Rep/udskiftning af tagrender | 0 | 23 | 0 | 491 | 0 | 23 | 0 | 23 | 0 | 23 | 0 | 23 | 819 |
| m.mu.mas | Servicebil | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 |
| | Minifræser, Frontskovl, Multiklipper, Kantskærer | 0 | 19 | 0 | 0 | 19 | 0 | 0 | 19 | 0 | 0 | 19 | 0 | 188 |
| | Andel ny traktor | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 176 | 0 | 0 | 0 | 176 | 527 |
| t.tt.var.sam | Rep/udskiftning kloakledninger og brønde i jord | 0 | 0 | 121 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 483 |
| t.ti.tav | Udskiftning af postkasser og skilte | 0 | 0 | 12 | 0 | 0 | 0 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 81 |
| b.bk.væg | Afrens og behandling af gavle efter behov | 0 | 0 | 32 | 0 | 0 | 32 | 0 | 0 | 32 | 0 | 0 | 32 | 318 |
| | Rep./udskiftning murværk | 0 | 97 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 97 | 0 | 0 | 386 |
| | Rep. og gennemgang af udvendige vinduesfuger | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32 | 161 |
| | Renovering af murværk (1000 kvm af 2229 kvm pr aktivitet + div om muring og rep.) | 0 | 0 | 0 | 3.348 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.348 |
| b.bt.var.sam | Rep./udskiftning varmeinstallation | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 896 |
| | Energimærke fornyelse - MED FORDELING | 0 | 0 | 20 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 | 0 | 0 | 0 | 0 | 122 |
| | Efterfyldning med fjernvarmevand i varmeanlæg (40 anlæg årligt) | 0 | 35 | 0 | 35 | 0 | 35 | 0 | 35 | 0 | 35 | 0 | 35 | 522 |
| b.bt.bly.sam | Udvendige belysning. ved skure, indgange og mastebelysning ved p. pladser | 0 | 0 | 0 | 0 | 83 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 167 |
| b.bk.tad | Rep/udskiftning af tage | 0 | 0 | 18 | 0 | 0 | 0 | 18 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 125 |
| | Renovering og udskiftning af tag | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.700 |
| b.bt.van.sam | Udskiftning sanitet | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 507 |
| | Rep./ udskift vandstik | 24 | 0 | 0 | 24 | 0 | 0 | 24 | 0 | 0 | 24 | 0 | 0 | 241 |
| | Rep./udskiftning af vandinstallation | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 336 |
| | Udskiftning blandingsbatterier | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 163 |
| b.bt.van.pro | Gulvvarme projekt - tekniske install. Bad, døre, gulve mv. | 0 | 0 | 0 | 1.821 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.821 |
| b.bi.hvi | Udskiftning køleskabe | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 748 |
| | Udskiftning komfur | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 896 |
| t.tb.græ | Etablering af biodiversitet. biotop, stenbede, træ kroppe, udgift til konsulent. | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 | 0 | 11 | 63 |
| | Efterplantning | 0 | 25 | 0 | 0 | 25 | 0 | 0 | 25 | 0 | 0 | 25 | 0 | 246 |
| t.tk.heg | Rep. Udskiftning af plankeværker | 0 | 0 | 0 | 47 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 47 | 0 | 0 | 234 |
| b.bk.gul | Gulvbelægning skiftes løbende, ialt 940 m2 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 905 |
| b.bi.bad | Udskiftning badeværelser | 0 | 0 | 0 | 2.731 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.731 |
| Total | | 309 | 750 | 943 | 9.647 | 505 | 408 | 344 | 699 | 317 | 522 | 411 | 594 | 30.290 |