

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 58

Kallesbjergvej 30A-32H

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.189,8 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 3,80%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	3.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	1.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	5.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	14.400
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	18.200

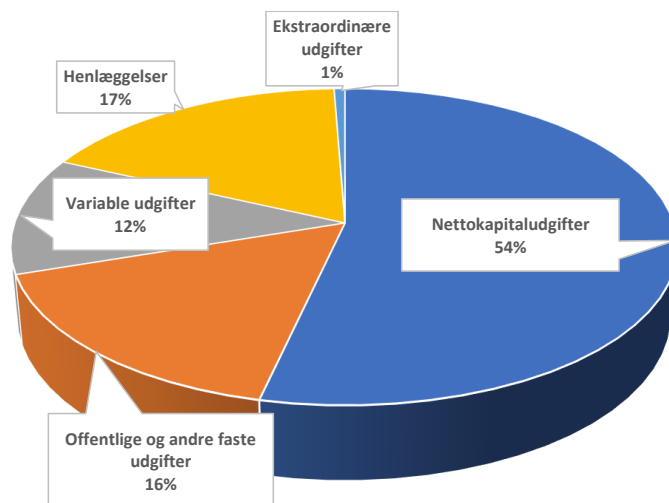
Samlet huslejeregulering 43.200

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	1.189,8 m ²	956	36	992	43.200
Boliglejemål i alt	1.189,8 m²	956	36	992	43.200

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	6.046	230	6.276

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 53%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**
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. 58

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 3,8%.

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. 2.500.
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. 5.500
Lavere udgift skyldes besparelser på både boligbidraget og tømningssbidraget.
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 1.200
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 - kr. 3.000
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. 7.600
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 20.900
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

- Der er i budgettet givet tilskud fra organisationen på kr. 4.000.
- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 5.000 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. -8.191,45.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 24.160,97.

Kr. 16.100 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. 7.100 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 12.000.

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	1.137.300	-800	1.138.100	1.084.260
202	● Renter	8.700	-1.200	9.900	32.533
203	● Tilskud fra foreningen	4.000	-4.000	8.000	12.000
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	5.200	-1.100	6.300	5.316
	● Overført fra opsamlet resultat	5.000	-11.100	16.100	7.100
INDTÆGTER I ALT		1.160.200	-18.200	1.178.400	1.141.209
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	644.400	3.200	641.200	628.811
106	● Ejendomsskatter	33.200	2.500	30.700	30.675
107	● Vandafgift, måleraflysning	4.900	300	4.600	4.362
109	● Renovation	52.800	-5.500	58.300	52.981
110	● Forsikring	12.500	1.200	11.300	10.928
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	3.800	200	3.600	3.061
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	78.200	2.900	75.300	72.240
	● 2. Dispositionsfond	10.800	100	10.700	0
114	● Renholdelse	79.000	7.600	71.400	70.912
115	● Almindelig vedligeholdelse	42.500	2.000	40.500	50.056
116	● Planlagt vedligeholdelse	164.520	27.012	137.508	276.213
	- dækkes af henlæggelser	-164.520	-27.012	-137.508	-276.213
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	777
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-777
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	18.700	-3.700	22.400	14.538
119	● Diverse udgifter	4.700	-200	4.900	4.018
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	202.600	20.900	181.700	173.500
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	5.000	-5.000	10.000	5.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	3.000	-1.500	4.500	0
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	7.300		7.300	7.317
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	20.831
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	171
UDGIFTER I ALT		1.203.400	25.000	1.178.400	1.149.400
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		43.200			-8.191

Resultat 2022/2023:

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:

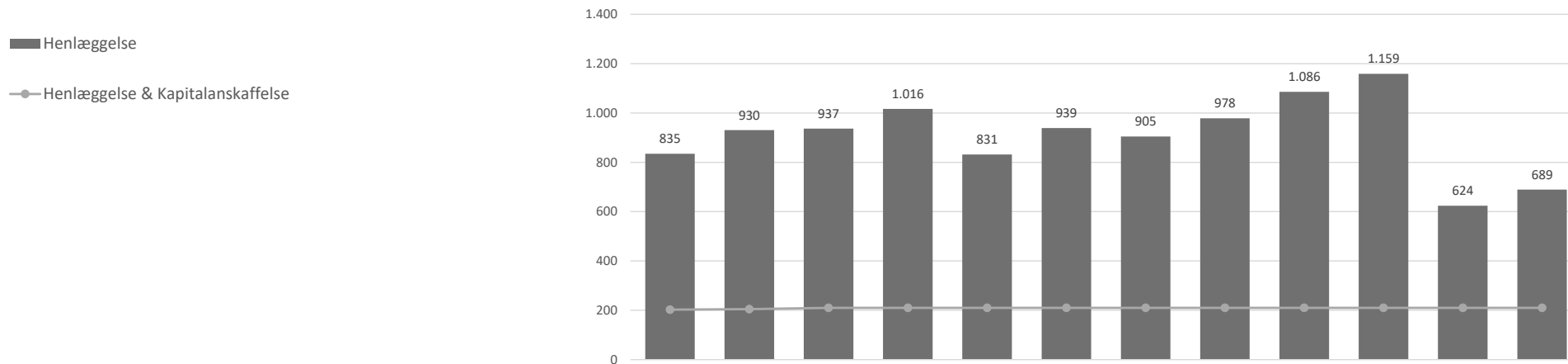
401 - Henl. vedligeholdelse	752.724
402 - Henl. istandsæt. frafl.	30.609
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	13.377
407 - Opsamlet resultat	24.161

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	58

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	797	835	930	937	1.016	831	939	905	978	1.086	662	624
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	203	205	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	165	109	203	131	395	103	244	136	103	137	248	145
Henlæggelser - ultimo	835	930	937	1.016	831	939	905	978	1.086	1.159	624	689

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	58								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
t.tt.af.pum	Udskiftning af pumpeanlæg	0	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	47
b.bt.van.for	Rep./udskiftning vand installationer	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	235
	Udskiftning sanitet	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	217
b.bk.væg	Fokus vestgavle	0	0	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	56
	Udskift udv. vindues og dørfuger	69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	139
	Maling af vandskuring	0	0	0	0	59	0	0	0	0	0	0	0	176
	fokus gavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.980
	Reparation af vandskuring	0	0	0	0	39	0	0	0	0	0	0	0	116
	Gennemgang udvendige vinduesfuger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	0	21	107
b.bt.vas.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	344
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.131
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	225
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	8	0	0	0	0	8	0	0	0	0	49
	Udskiftning af radiatorventiler	0	0	0	0	0	0	52	0	0	0	0	0	104
b.bk.tad	Udskift tagbelægning, tagrende og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.460
	Rep/eftergå tagbelægning og ventilation	0	0	0	0	44	0	0	0	0	0	44	0	176
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
t.tk.heg	Vedligehold af hegn	0	0	0	0	29	0	0	0	0	0	0	0	117
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt masebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	0	14	0	0	14	0	0	14	0	0	14	0	143
	Tidligere glasforsikring	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	123
	Udskift vinduer og udvendige døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.219
b.bt.van.sam	Udskiftning af bl.batterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	72
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	107
m.mu.mas	Div. småmaskiner	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	76
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	6
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	68	0	0	0	0	0	204
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	406
	Udskiftning komfur	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	453
t.ti.leg	Gynge-vippedyr-købmandsbutik.	0	0	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	193
t.tk.bel	Opretning stibelægning	0	0	0	0	21	0	0	0	0	21	0	21	123
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 F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
t.ti.sby	Maling af skure	0	0	0	0	95	0	0	0	0	0	95	0	473
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	11	0	0	0	11	0	0	0	0	0	76
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilatorer i badeværelser.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	62
	Udskiftning emhætter	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	134
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	561
Total		165	109	203	131	395	103	244	136	103	137	248	145	12.262