

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 58

Kallesbjergvej 30A-32H

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	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

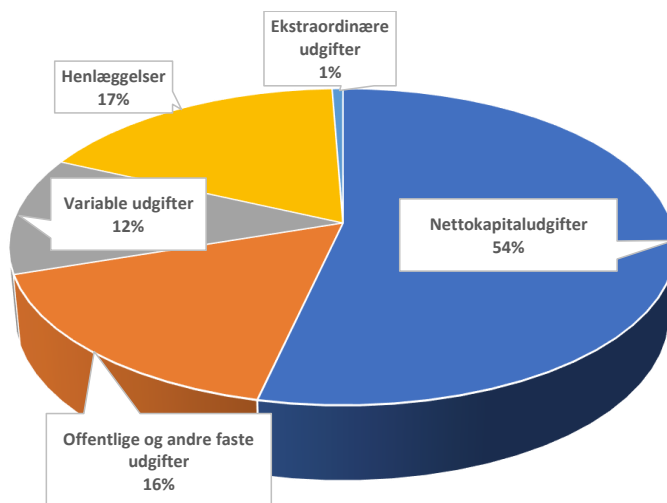
Samlet huslejeregulering 43.200

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
Boliglejermål 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

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	710.500	-3.400	-0,5%	713.900	704.558,19
	Periodisering af lån	0			0	3.368,74
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-66.100	6.600	-9,1%	-72.700	-79.116,34
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	644.400	3.200	0,5%	641.200	628.810,59
106	Ejendomsskatter	33.200	2.500	8,1%	30.700	30.674,80
107	Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	4.900	300	6,5%	4.600	4.362,20
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	52.800	-5.500	-9,4%	58.300	52.980,74
110	Forsikring	12.500	1.200	10,6%	11.300	10.927,60
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	3.800	200	5,6%	3.600	3.061,06
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	58.200	2.900	5,2%	55.300	52.240,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	10.800	100	0,9%	10.700	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	196.200	1.700	0,9%	194.500	174.246,40
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	78.700	8.200	11,6%	70.500	70.641,85
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	269,81
	4. Ekstern viceværthjælp	0	-600	-100,0%	600	0,00
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	42.500	2.000	4,9%	40.500	50.056,04
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	164.520	27.012	19,6%	137.508	276.213,02
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-164.520	-27.012	19,6%	-137.508	-276.213,02
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	776,77
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-776,77
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	2.500	-300	-10,7%	2.800	1.627,75
	Andel, viceværthfaciliteter	4.200			4.200	3.656,40
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	12.000	-3.400	-22,1%	15.400	9.254,20
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.700			2.700	2.562,56
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.500			1.500	1.205,03
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	500			500	250,26
	9. Diverse	0	-200	-100,0%	200	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	144.900	5.700	4,1%	139.200	139.523,90
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	202.600	20.900	11,5%	181.700	173.500,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000	-5.000	-50,0%	10.000	5.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	3.000	-1.500	-33,3%	4.500	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	210.600	14.400	7,3%	196.200	178.500,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.196.100	25.000	2,1%	1.171.100	1.121.080,89
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Energigenerering dispositionsfondslån	7.300			7.300	7.317,00
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	20.831,10
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	171,43
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	7.300			7.300	28.319,53
139	UDGIFTER I ALT	1.203.400	25.000	2,1%	1.178.400	1.149.400,42
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.203.400	25.000	2,1%	1.178.400	1.149.400,42

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	1.137.300	-800	-0,1%	1.138.100	1.084.260,00
202	Renter	8.700	-1.200	-12,1%	9.900	32.533,34
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	4.000	-4.000	-50,0%	8.000	12.000,00
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	1.200	100	9,1%	1.100	1.444,22
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	4.000	-1.200	-23,1%	5.200	3.871,41
	6. Overført fra opsamlet resultat	5.000	-11.100	-68,9%	16.100	7.100,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.160.200	-18.200	-1,5%	1.178.400	1.141.208,97
209	INDTÆGTER I ALT	1.160.200	-18.200	-1,5%	1.178.400	1.141.208,97
210	Nødvendig merindtægt/underskud	43.200	43.200		0	8.191,45
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.203.400	25.000	2,1%	1.178.400	1.149.400,42

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

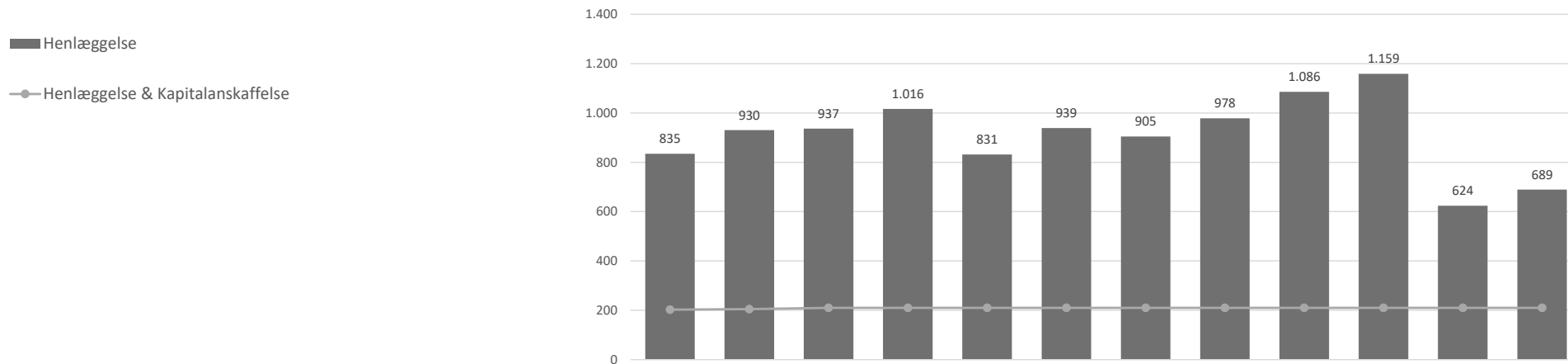
	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	2.500	-300	-10,7%	2.800	1.627,75
203.33	Lejeindtægter	1.200	100	9,1%	1.100	1.444,22
	Over/-underskud af gæsteværelser	-1.300	400	-23,5%	-1.700	-183,53
	Drift af møde- og selskabslokaler					
118.3	1. Forbrugsafgifter	9.500	-3.800	-28,6%	13.300	7.815,43
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	1.500	100	7,1%	1.400	1.214,28
	4. Vedligeholdelse	500	300	150,0%	200	0,00
	5. Diverse	500			500	224,49
	Udgifter i alt	12.000	-3.400	-22,1%	15.400	9.254,20
203.4	Lejeindtægter	4.000	-1.200	-23,1%	5.200	3.871,41
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-8.000	2.200	-21,6%	-10.200	-5.382,79

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