

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

## Afdeling 63

### GI Vardevej 78, 4. Maj Kollegiet

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	55 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.269,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	55 enh.	El-måling:	Individuel

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 6,90%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	4.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	75.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	7.400
Kt. 120-124	Henlæggelser	30.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-12.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	8.500

**Samlet huslejeregulering 114.600**

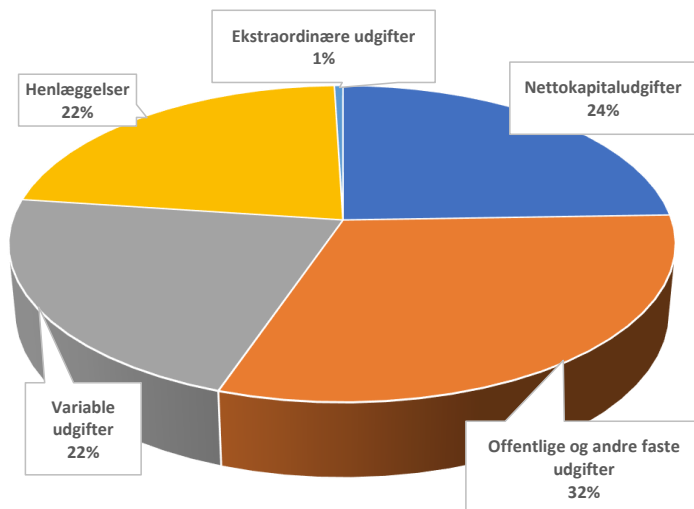
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene ungdomsboliger	2.269,0 m <sup>2</sup>	732	51	783	114.600
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>2.269,0 m<sup>2</sup></b>	<b>732</b>	<b>51</b>	<b>783</b>	<b>114.600</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	2.449	169	2.618

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 24%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 32%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 22%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 22%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 0%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 63

---

### Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 6,9%.

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.
- Kt. 111.1 Fælles varme og el  
Varmepriiserne 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%). Fællesforbrug af el har tidligere været indregnet i forbrugsafregningen for lejerne. Fremover indregnes det i huslejen, og de individuelle forbrugsafregninger på el vil derfor blive lavere end tidligere.
- 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. 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. 123 Tab ved fraflytning. Der er behov for at henlægge til tab ved fraflytning, da der kun er henlæggelser til ca. 1 års tab på kt. 405
- Kt. 133 Underskudsafvikling.  
Der afvikles i budgetåret kr. 8.900 af opsamlet underskud (kt. 407).

### Indtægter

- Der er i budgettet givet tilskud fra organisationen på kr. 8.900 til afvikling af underskud
- 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 overskud på kr. 33.120,40.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -29.856,86.

Kr. 21.000 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. 10.200 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 10.200.

---

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	1.660.300	-100	1.660.400	1.581.612
202	● Renter	25.200	1.800	23.400	68.529
203	● Tilskud fra foreningen	8.900	-12.100	21.000	10.200
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	45.900	1.900	44.000	40.039
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	3.849
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.740.300</b>	<b>-8.500</b>	<b>1.748.800</b>	<b>1.704.228</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	454.100	4.000	450.100	442.868
106	● Ejendomsskatter	11.700	2.200	9.500	9.451
107	● Vandafgift, måleraflæsning	99.800		99.800	72.825
109	● Renovation	71.400	900	70.500	67.223
110	● Forsikring	27.900	2.900	25.000	24.307
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	102.700	60.000	42.700	36.785
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	219.900	9.700	210.200	199.575
	● 2. Dispositionsfond	37.100	200	36.900	0
114	● Renholdelse	273.900	13.500	260.400	259.704
115	● Almindelig vedligeholdelse	48.500		48.500	44.462
116	● Planlagt vedligeholdelse	370.395	-17.858	388.253	295.375
	- dækkes af henlæggelser	-370.395	17.858	-388.253	-295.375
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	66.800	-7.900	74.700	68.582
119	● Diverse udgifter	17.200	1.800	15.400	16.061
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	388.000	3.900	384.100	365.800
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	0		0	9.384
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	2.844
	- dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-2.844
130	● Tab ved fraflytning	0		0	56.091
	- dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-19.635
	- dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-36.456
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	43.879
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	8.900	-12.100	21.000	10.200
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>1.854.900</b>	<b>106.100</b>	<b>1.748.800</b>	<b>1.671.108</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2024/2025</b>		<b>114.600</b>	Resultat 2022/2023:		<b>33.120</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:

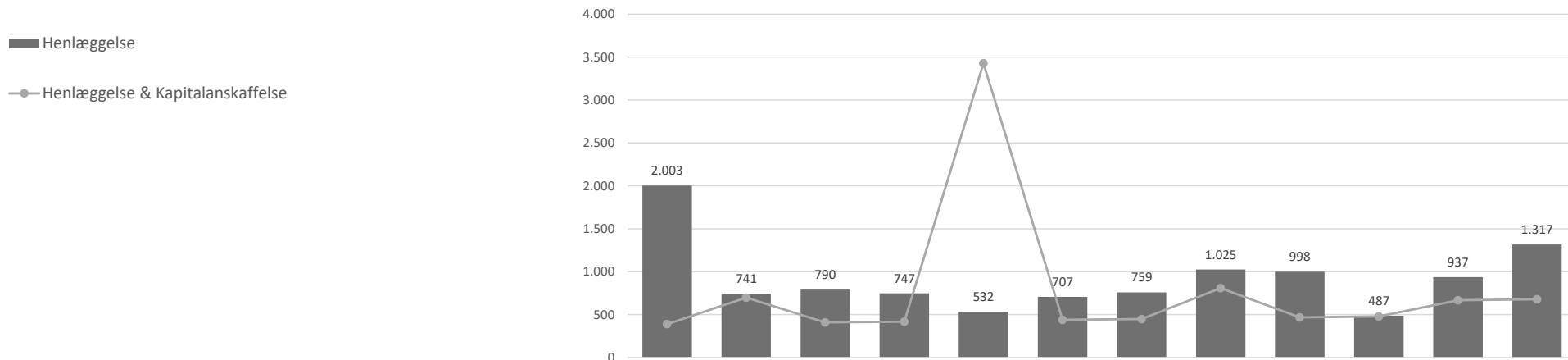
401 - Henl. vedligeholdelse	1.990.035
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	25.555
407 - Opsamlet resultat	-29.857

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2024  
 Selskab 10  
 Afdeling 63

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>	1.986	2.003	741	790	747	532	707	759	1.025	998	899	937
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	388	398	408	418	428	438	448	458	468	478	668	678
Anden Kapitalanskaffelse	0	300	0	0	3.000	0	0	350	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	370	1.960	359	461	3.643	263	396	542	494	990	630	298
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>2.003</b>	<b>741</b>	<b>790</b>	<b>747</b>	<b>532</b>	<b>707</b>	<b>759</b>	<b>1.025</b>	<b>998</b>	<b>487</b>	<b>937</b>	<b>1.317</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)





b.bt.var.sam	Udskiftning af veksler i bygning 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	99
	Udskiftning af veksler i bygning 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	1.650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.300
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	98
	Udskiftning af komfur	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	612
b.bk.alt	Maling af altangulv og lysning på bygning 1	10	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	51
t.tk.bel	Opretning af stier fordør	30	0	0	0	0	0	30	0	0	0	0	0	148
	Opretning af stier	0	0	0	24	0	0	0	0	24	0	0	0	118
b.bi.møb	Køkkeninventar, rep/udskiftning	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	163
	Borde i festsal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	0	0	73
	Stole ombetrækkes 60 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	69	0	0	0	138
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	695
	Udskiftning af blandingsbatterier	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	217
t.ti.sby	Maling af cykelskure, udført i trykimprægneret ru klinkebeklædning	0	10	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	51
t.tt.afs.sam	Kloakseparering	78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	26
	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	38
b.bt.aut.sam	Udskiftning af låsesystem i facade dørene.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	127	0	253
b.bk.tra	Maling af Hall, trappeopgang, værelsesgange inkl. mellem døre.	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	159
b.bk.tad	Pap på baldakin (skiftet aug. 2016)	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
	Tag på hoved- og sidebygning skiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.934
	Maling af stern på bygning 1 og 2	0	51	0	0	0	0	0	51	0	0	0	0	254
t.ti.tav	Nyt skilt ved indkørslen	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30
t.ti.aff	Nedgravet affaldsløsning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	444
<b>Total</b>		<b>370</b>	<b>1.960</b>	<b>359</b>	<b>461</b>	<b>3.643</b>	<b>263</b>	<b>396</b>	<b>542</b>	<b>494</b>	<b>990</b>	<b>630</b>	<b>298</b>	<b>25.009</b>