

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 ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	55 enh.	EI-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

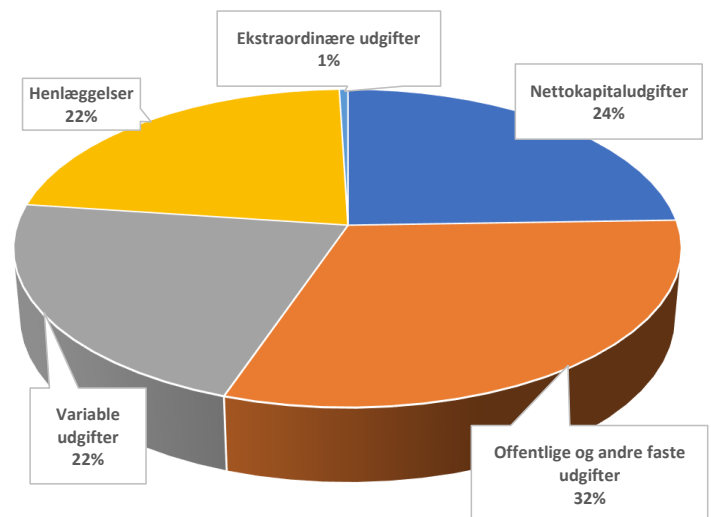
Samlet huslejeregulering 114.600

Lejeregulering pr. m ²	Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene ungdomsboliger 2.269,0 m ²	732	51	783	114.600
Boliglejemål i alt 2.269,0 m²	732	51	783	114.600

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 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	790.100			790.100	792.027,33
	Periodisering af lån	0			0	1.134,75
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-336.000	4.000	-1,2%	-340.000	-350.293,96
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	454.100	4.000	0,9%	450.100	442.868,12
106	Ejendomsskatter	11.700	2.200	23,2%	9.500	9.450,87
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	99.800			99.800	72.825,41
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	71.000	900	1,3%	70.100	67.223,13
	2. Containertømning	400			400	0,00
110	Forsikring	27.900	2.900	11,6%	25.000	24.307,38
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El til fællesarealer	54.700	54.700		0,00	0,00
	Varme til fællesarealer	26.400	3.800	16,8%	22.600,00	17.116,59
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	21.600	1.500	7,5%	20.100,00	19.668,25
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	199.900	9.700	5,1%	190.200	179.575,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	37.100	200	0,5%	36.900	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	570.500	75.900	15,3%	494.600	410.166,63
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	151.900	8.000	5,6%	143.900	143.991,41
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	108.600	4.900	4,7%	103.700	103.286,97
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.200	200	20,0%	1.000	927,50
	4. Ekstern viceværthjælp	12.200	400	3,4%	11.800	11.498,24
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	48.500			48.500	44.462,47
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	370.395	-17.858	-4,6%	388.253	295.374,65
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-370.395	17.858	-4,6%	-388.253	-295.374,65
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	57.100	-6.600	-10,4%	63.700	60.195,39
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	9.700	-1.300	-11,8%	11.000	8.386,36
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	9.200	-200	-2,1%	9.400	8.808,80
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.000			3.000	964,12
	4. a. Fritidsomkostninger	4.000	2.000	100,0%	2.000	5.659,96
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.000			1.000	477,25
	7. Kollegienet	0			0	151,04
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	406.400	7.400	1,9%	399.000	388.809,51

DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	388.000	3.900	1,0%	384.100	365.800,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000	10.000		0	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	17.000	17.000		0	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	415.000	30.900	8,0%	384.100	365.800,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.846.000	118.200	6,8%	1.727.800	1.607.644,26
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning forbedringsarb. 1 (303.10)	0			0	9.384,34
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	2.844,37
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-2.844,37
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	56.090,59
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-19.635,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-36.455,59
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	43.878,99
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	8.900	-12.100	-57,6%	21.000	10.200,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	8.900	-12.100	-57,6%	21.000	63.463,33
139	UDGIFTER I ALT	1.854.900	106.100	6,1%	1.748.800	1.671.107,59
140	Årets overskud					33.120,40
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.854.900	106.100	6,1%	1.748.800	1.704.227,99

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	2. Almene ungdomsboliger	1.660.300	-100	0,0%	1.660.400	1.581.612,00
202	Renter	25.200	1.800	7,7%	23.400	68.528,80
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	8.900	-12.100	-57,6%	21.000	10.200,00
	2. Drift af fællesvaskeri	44.700	1.200	2,8%	43.500	38.838,51
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	1.200	700	140,0%	500	1.200,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.740.300	-8.500	-0,5%	1.748.800	1.700.379,31
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	3.848,68
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	3.848,68
209	INDTÆGTER I ALT	1.740.300	-8.500	-0,5%	1.748.800	1.704.227,99
210	Nødvendig merindtægt/underskud	114.600	114.600		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.854.900	106.100	6,1%	1.748.800	1.704.227,99

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203
--

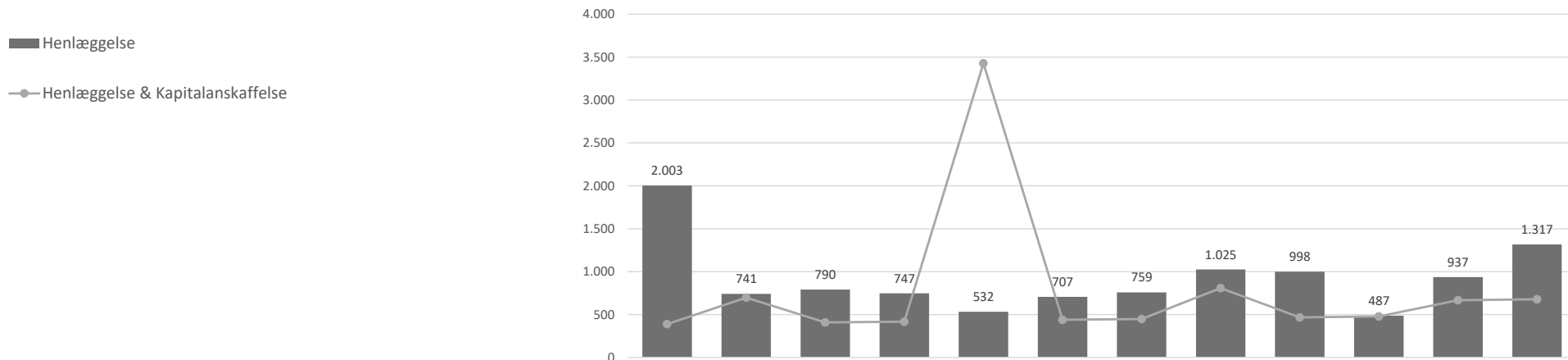
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	14.700	-9.000	-38,0%	23.700	19.681,88
	Rengøring	7.600	400	5,6%	7.200	7.080,00
	IT-omkostninger (modem)	5.700	100	1,8%	5.600	5.364,00
	Total Care	29.100	1.900	7,0%	27.200	28.069,51
	Udgifter i alt	57.100	-6.600	-10,4%	63.700	60.195,39
203.2	Vaskeriindtægter	44.700	1.200	2,8%	43.500	38.838,51
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-12.400	7.800	-38,6%	-20.200	-21.356,88
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	9.500	-1.300	-12,0%	10.800	8.386,36
	5. Diverse	200			200	0,00
	Udgifter i alt	9.700	-1.300	-11,8%	11.000	8.386,36
203.4	Lejeindtægter	1.200	700	140,0%	500	1.200,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-8.500	2.000	-19,0%	-10.500	-7.186,36

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
Henlæggelser - primo	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
Henlæggelser - ultimo	2.003	741	790	747	532	707	759	1.025	998	487	937	1.317

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
Total		370	1.960	359	461	3.643	263	396	542	494	990	630	298	25.009