

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 64

Grådybet 73E, Grådyb Kollegiet

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	57 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.746,9 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	57 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 1,49%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	3.600
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	8.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	19.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	27.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-16.300

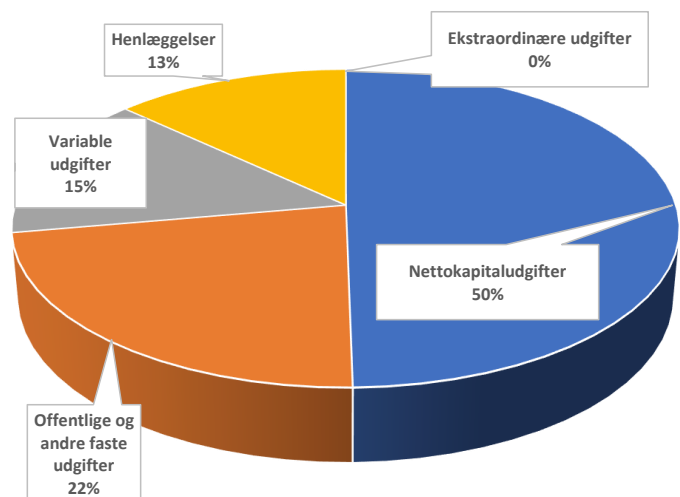
Samlet huslejeregulering 42.200

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 ungdomsboliger	2.746,9 m ²	1.033	15	1.048	42.200
Boliglejemål i alt	2.746,9 m²	1.033	15	1.048	42.200

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.020	60	4.080

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 50%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 13%**
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. 64

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 1,49%.

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 Fælles varme og el
Varmepriserne 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%). El-priserne har fundet et mere stabilt og lavere niveau, men er dog steget siden før energikrisen bl.a. på grund af ændringer i nettariffrerne.
- 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 Ejendomsfunktionærer og Fælles Rengøring
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025. Fælles rengøring har været budgettet for lavt i 2023/24.
- 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. 121 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning
Der henlægges i budgetåret 10.000 kr. til istandsættelse ved fraflytning.

Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 6.500 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 overskud på kr. 19.553,27.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 19.553,27. Beløbet vil blive indregnet i de kommende budgetter, heraf kr. 6.500 i budgettet for 2024/25.

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. 3.290 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	2.838.800	200	2.838.600	2.715.792
202	● Renter	7.700	1.500	6.200	13.776
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	56.100	8.100	48.000	55.586
	● Overført fra opsamlet resultat	6.500	6.500	0	3.290
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	45.300
INDTÆGTER I ALT		2.909.100	16.300	2.892.800	2.833.743
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.467.400	3.600	1.463.800	1.434.171
106	● Ejendomsskatter	12.800	2.800	10.000	10.040
107	● Vandafgift, måler aflæsning	6.100	-1.000	7.100	5.730
109	● Renovation	128.100	1.600	126.500	123.851
110	● Forsikring	32.800	3.500	29.300	28.483
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	219.400	-9.100	228.500	258.721
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	227.200	10.000	217.200	206.105
	● 2. Dispositionsfond	38.400	200	38.200	0
114	● Renholdelse	230.100	19.700	210.400	217.512
115	● Almindelig vedligeholdelse	75.000	-2.000	77.000	66.485
116	● Planlagt vedligeholdelse	331.618	141.298	190.320	227.846
	- dækkes af henlæggelser	-331.618	-141.298	-190.320	-227.846
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	89.200	1.700	87.500	84.158
119	● Diverse udgifter	37.900	-100	38.000	27.913
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	376.900	17.600	359.300	342.200
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	10.000	10.000	0	0
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	259.744
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-259.744
130	● Tab ved fraflytning	0		0	5.646
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-5.646
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	8.821
UDGIFTER I ALT		2.951.300	58.500	2.892.800	2.814.190
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		42.200	Resultat 2022/2023:		19.553

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	470.593
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	55.029
407 - Opsamlet resultat	19.553

b.bt.ven.sam	Service på OTV og alm. ventilationsanlæg	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	584
m.mu.mas	Andel ny traktor, Egholm 2150	0	0	0	0	67	0	0	0	0	0	67	0	269
	Andel ny traktor, Egholm 2200	0	0	0	74	0	0	0	0	0	0	0	0	296
b.bt.aut.sam	Udskiftning af låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	435
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	29	0	0	0	0	29	0	0	0	0	174
b.bt.tra.sam	Elevator alarm, Kone	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	91
	Rep. af elevator.	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	448
	inkl. opkobling til kontrolcentral, samt SIM kort	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	152
t.ti.tav	Udskiftning af div. udstyr	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	33
	Nyt skilt ved indkørslen	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	9	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	243
	Udskiftning af toiletter	0	0	0	0	20	20	20	20	20	20	20	20	507
	Årlig tilsyn af stigerør (Falck)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	113
b.bi.møb	Rep./nyt inventar i fællesrum	0	15	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	90
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0	0	25
b.bt.aff.sam	Servicering på nedgravet affaldsbeholdere	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	92
	Udskiftning af affaldsbeholdere	0	0	0	0	0	0	134	0	0	0	0	0	134
b.bk.tad	Tagpap øget rep. p.gr.a. solcelle	0	0	0	28	0	0	0	0	0	28	0	0	142
	Tagpap skiftes inkl. af- og genmontering af solceller.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	381
b.bk.gul	Vedligehold / polish af betongulve på etager	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	7	35
	Linoleum i boliger skiftes løbende	0	0	0	0	0	32	32	32	32	32	32	32	801
b.bk.ovf	Maling af kontorbygning	3	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	17
	Afdelings andel af flytteudgifter	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	652
m.mk.bil	Bilskifte Varmemester - Med Fordeling	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	15	62
b.bk.vin	Tjek af vinduer, samlinger, udskiftning af fuger vinduer.	0	0	0	0	150	0	0	0	0	0	150	0	750
	Smørring af vinduer og døre	21	0	0	21	0	0	21	0	0	21	0	0	206
	Tidligere glasforsikring	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	78
b.bt.afl.sam	Serviceaftale på grundvandspumper	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	93
	Rep/udskiftning af grundvandspumper	0	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	40
	Udskiftning dykpumper	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	67
t.tk.bel	Opretning af stibelægningetr	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	11	0	42
	Arbejder på p-pladsen samt andel byggeskadefonden	120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120
b.bt.elf.sam	Vedligehold / udskift solceller og inverter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	147
	Kollegenet: Udskiftning af netværks switch på intern netværks kabling - (med fordeling	0	0	0	0	0	0	51	0	0	0	0	0	102
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe.	0	0	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	672
	Udskiftning af komfur	0	0	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	896
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning af vandinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	188
	Stigestreng skiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.107
t.tt.afl.pum	Årlig eftersyn af pumper	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	115
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	39
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	26
b.bk.dør	Udskiftning af døre i facaden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34
b.bk.tra	Maling af Hall	0	0	9	0	0	0	0	0	9	0	0	0	45
	Maling af vægge på etagerne og i trapperum	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	19	93
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere	0	0	0	0	190	0	0	0	0	0	190	0	570
b.bt.bly.sam	Rep. udvendig belysnings pullerter	5	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	33
Total		332	184	257	425	742	325	507	403	280	329	751	317	14.322