

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 66

Spangsbjerg Kirkevej 106, Park Kollegiet

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	42 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.000,1 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	42 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 1,45%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	100
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	2.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	-1.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	20.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	7.300

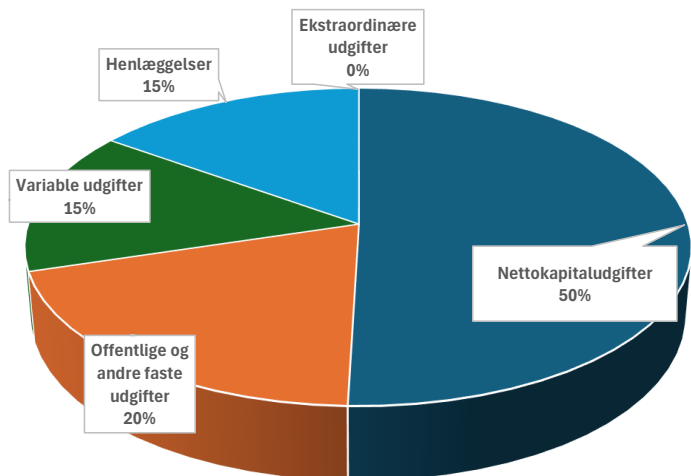
Samlet huslejeregulering 28.000

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	2.000,1 m ²	969	14	983	28.000
Boliglejemål i alt	2.000,1 m²	969	14	983	28.000

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.656	53	3.709

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 51%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 20%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 15%**
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. 66

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 1,45%.

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
Der er budgetteret med lavere el-udgifter, da el-priserne har fundet et mere stabilt 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. 114.1 Ejendomsfunktionærer
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 119. 4 Fritidsomkostninger
Der er i budgettet afsat et lidt større beløb til fritidsaktiviteter.
- 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 10.000 kr. til istandsættelse ved fraflytning

Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 9.300 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. 12.183,50.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 47.912,90.

Kr. 19.900 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. 11.800 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	1.937.100	100	1.937.000	1.819.464
202	● Renter	12.600	-500	13.100	35.977
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	26.700	3.700	23.000	23.221
	● Overført fra opsamlet resultat	9.300	-10.600	19.900	11.800
INDTÆGTER I ALT		1.985.700	-7.300	1.993.000	1.890.462
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.016.200	100	1.016.100	968.287
106	● Ejendomsskatter	10.700	2.800	7.900	7.890
107	● Vandafgift, måler aflæsning	5.000	100	4.900	4.710
109	● Renovation	90.200	-7.700	97.900	90.663
110	● Forsikring	26.700	2.700	24.000	23.247
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	65.400	-3.200	68.600	66.035
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	172.700	7.400	165.300	157.130
	● 2. Dispositionsfond	28.300	100	28.200	0
114	● Renholdelse	150.300	6.900	143.400	141.937
115	● Almindelig vedligeholdelse	35.000	-500	35.500	28.267
116	● Planlagt vedligeholdelse	529.494	274.557	254.937	77.640
	- dækkes af henlæggelser	-529.494	-274.557	-254.937	-77.640
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	78.400	-8.900	87.300	61.458
119	● Diverse udgifter	30.600	900	29.700	25.752
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	294.200	10.000	284.200	270.700
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	10.000	10.000	0	0
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	70.360
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-70.360
130	● Tab ved fraflytning	0		0	4.860
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-4.860
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	23.036
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	4.334
UDGIFTER I ALT		2.013.700	20.700	1.993.000	1.873.447
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		28.000			17.015

Resultat 2022/2023:

17.015

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	1.150.785
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	38.208
407 - Opsamlet resultat	47.913

b.bk.væg	Udskiftning af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	175	0	0	0	350
	Udbygning af varmemesterkontor	0	0	0	52	0	0	0	0	0	0	0	0	52
	Maling af Hall, opgange og festsal	0	0	0	0	0	55	0	0	0	0	0	0	165
b.bk.vin	Rep / service jalousi skodder	10	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	48
	Smøring og justering af vinduer og døre	46	0	0	46	0	0	46	0	0	46	0	0	461
	Vask af vinduer i elevator- og trappetårn samt svalegange og terrasser.	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	403
	Udskiftning af glas	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	162
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	290
	Udskiftning af toiletter	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	869
	Rep. /udskiftning vandinstallation	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	412
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	11	0	0	0	11	0	0	0	11	0	11	0	88
b.bt.afl.sam	Service på højt vandlukker	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	93
	Udskiftning af højt vandlukker	0	0	0	0	14	0	0	0	0	0	14	0	55
b.bt.elf.sam	Vedligehold/udskiftning af solceller og inverter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	147
	Kollegienet: Udskiftning af netværks switch på intern netværks kabling - (med fordeling	0	0	0	0	0	0	37	0	0	0	0	0	75
b.bk.alt	Skridsikring af udv. reposer på alle etager	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytueudgifter	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	783
	Maling af kontorbygning	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	12
b.bt.ven.sam	Udskiftning af motor, spjæld m.m.Løbende udskiftning	0	0	0	28	0	0	0	28	0	0	0	0	198
	Service ventilatorer	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	412
	Rensning af ventilationsrør	0	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130
b.bk.tad	Tagpap skiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	234	0	234
	Reparation og gennemgang af tage	0	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	0	100
m.mu.mas	Andel ny traktor, Egholm 2200	0	0	0	74	0	0	0	0	0	0	0	0	296
	Andel ny traktor, Egholm 2150	0	0	0	0	67	0	0	0	0	0	67	0	269
b.bk.gul	Tæpper i boliger skiftes løbende.	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	608
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.007
	Udskiftning af køleskabe	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	888
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	19
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	29
b.bt.bly.sam	Udskiftning af dioder og spoler i skiltet "Park Kollegiet"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49
	Rep. /udskiftning af inverter til solceller	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	Udv. lamper på bygningen 123 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	214
b.bi.aff	Rep. affaldsskakt	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	62
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	21	0	0	0	0	21	0	0	0	0	124
b.bt.var.rør	Rep/udskiftning af stigsstreng	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.758
b.bk.alg	Rep. beton inkl. gummifuger på svalegange og facader	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	52
	Forsejling/afdækning af glasværn	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
	Udskiftning af gummifuger på svalegang og facader.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	48
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	127	0	0	0	0	0	0	0	253
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.076	0	1.076
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	21	0	0	0	0	21	0	0	0	0	128
	Rep. / udskiftning varmeinstallationer	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	412
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere	0	0	0	0	167	0	0	0	0	0	167	0	502
t.ti.tav	Rep. udv. anlæg	0	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	11	63
b.bt.tra.sam	Rep. elevator	0	0	14	0	0	0	14	0	0	0	0	0	96
	Årlig eftersyn på elevator	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	165
t.tb.græ	Eftergå beplantning	7	0	0	7	0	0	7	0	0	7	0	0	66
m.mk.bil	Bilskifte Varmemester - Med Fordeling	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	11	45
Total		529	262	305	425	636	292	353	289	455	282	1.871	269	14.417