

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 81

Spelmanns Toft 14 A-P

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.306,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 3,98%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	8.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	1.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	9.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	21.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	10.800

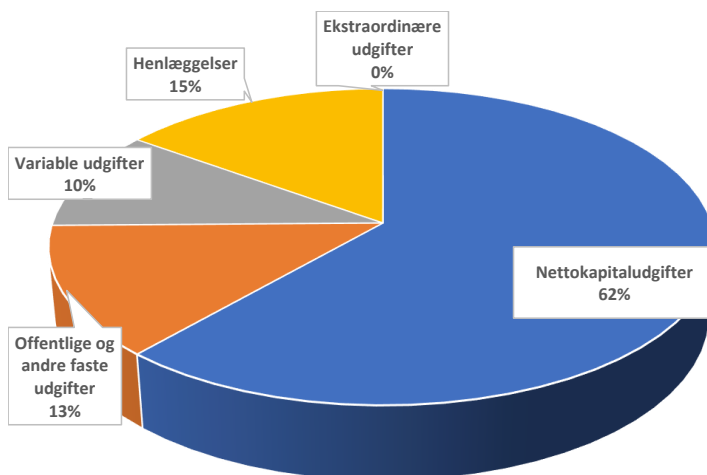
Samlet huslejeregulering 50.800

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	811,0 m ²	931	37	968	30.000
Almene ældreboliger	495,0 m ²	1.054	42	1.096	20.800
Boliglejermål i alt	1.306,0 m²	978	39	1.017	50.800

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.535	220	5.755

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 62%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 13%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**
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. 81

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 3,98%.

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. 105 Nettokapitaludgifter - kr. 826.200
Stigende udgifter til lån skyldes faldende ydelsesstøtte.
- Kt. 106 Ejendomsskat - kr. 13.300
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. 52.400
Lavere udgift skyldes besparelser på både boligbidraget og tømningssbidraget
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 14.600
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. 112.1 Administrationsbidrag - kr. 58.200
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. 80.000
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 202.000
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

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 10.800 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. -10.593,26.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør en positiv saldo på kr. 53.960,71. Kr. 21.500 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. 5.600 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	1.276.900		1.276.900	1.232.640
202	● Renter	4.700	-300	5.000	19.454
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	1.200	200	1.000	1.444
	● Overført fra opsamlet resultat	10.800	-10.700	21.500	5.600
INDTÆGTER I ALT		1.293.600	-10.800	1.304.400	1.259.138
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	826.200	8.200	818.000	805.033
106	● Ejendomsskatter	13.300	1.900	11.400	11.353
107	● Vandafgift, måler aflæsning	1.500	100	1.400	1.403
109	● Renovation	52.400	-5.700	58.100	52.927
110	● Forsikring	14.600	1.500	13.100	12.714
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	8.000	400	7.600	7.042
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	78.200	2.900	75.300	72.240
	● 2. Dispositionsfond	10.800	100	10.700	0
114	● Renholdelse	80.300	7.700	72.600	72.064
115	● Almindelig vedligeholdelse	46.000	1.500	44.500	44.040
116	● Planlagt vedligeholdelse	321.176	48.222	272.954	138.588
	- dækkes af henlæggelser	-321.176	-48.222	-272.954	-138.588
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	12.128
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-12.128
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	5.800	-500	6.300	5.173
119	● Diverse udgifter	5.300	800	4.500	5.387
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	202.000	21.100	180.900	167.900
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	12.456
UDGIFTER I ALT		1.344.400	40.000	1.304.400	1.269.731
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		50.800			Resultat 2022/2023: -10.593

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:

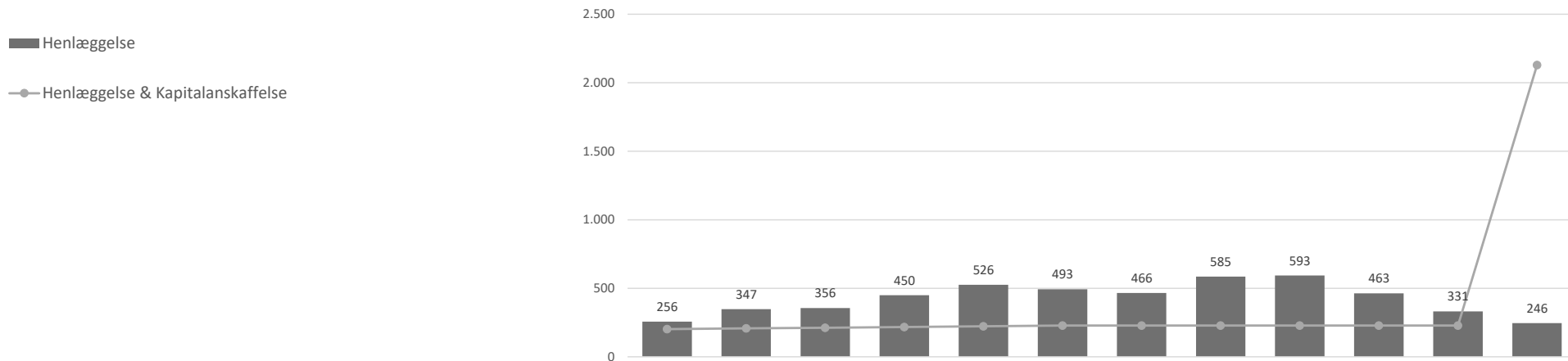
401 - Henl. vedligeholdelse	467.618
402 - Henl. istandsæt. frafl.	28.278
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	26.000
407 - Opsamlet resultat	53.961

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	81

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	376	256	347	356	450	526	493	466	585	593	808	331
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	202	207	212	218	223	229	229	229	229	229	229	229
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.900
Planlagt vedligeholdelse	321	116	204	124	147	262	255	110	220	359	705	2.214
Henlæggelser - ultimo	256	347	356	450	526	493	466	585	593	463	331	246

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	81								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	358
	Udskiftning køleskabe	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	301
	Udskiftning emhætter	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	129
b.bt.vas.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	214
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	8	0	0	0	0	8	0	0	0	0	49
	Rep./udskiftning varmeinstallation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	247
	Rep./udskiftning jordvarmeanlæg, brønde, pumper mv.-	152	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	303
	Solceller. Udskiftning af invertere	42	0	42	0	42	0	42	0	42	0	42	0	637
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.290
b.bt.ven.sam	Udskift genveks pumpe	23	0	0	23	0	0	23	0	0	23	0	0	229
	Service ventilation/genvinding	22	0	22	0	22	0	22	0	22	0	22	0	333
b.bk.væg	Rep. og gennemgang af udv. vindues og dørfuger	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	22
	Rep. og gennemgang af murværk	0	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	37
	Udskift fuger i murværk Fokus vestvendte gavle.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	254	0	0	507
	Udskift fuger i murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	540	0	540
	Udskiftning af gumfuger ved udv. døre og vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	39	0	0	0	79
	Afrensning for alger og begroning samt imprægnering på udasatte vestgavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74
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.tk.væg	Maling vest gavle skure, Iverplank	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	17	87
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	13	0	0	13	0	0	13	0	0	13	129
	Tidligere glasforsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	152
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	19	0	0	0	0	19	0	19	0	112
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	72
	Rep./udskiftning vandinstallation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	247
	Udskiftning sanitet	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	217
t.ti.sby	Skure, rep. beklædning	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5	27
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	507
m.mu.mas	Service div. småmaskiner	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	27
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	6
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	49	0	0	0	0	0	148
t.tk.heg	Maling af hegn i haver og skel	0	0	0	0	0	105	0	0	0	0	0	105	523
b.bt.van.mål	Netdel til opsamling af digitale målere:	0	0	0	0	0	37	0	0	0	0	0	37	110
b.bk.tad	Rep. og gennemgang af tage	0	13	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	78
	Udskift tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.952	1.952
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51
t.ti.leg	Ny legeplads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90
t.tb.græ	Efterplantning	0	21	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	126
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
Total		321	116	204	124	147	262	255	110	220	359	705	2.214	10.097