

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

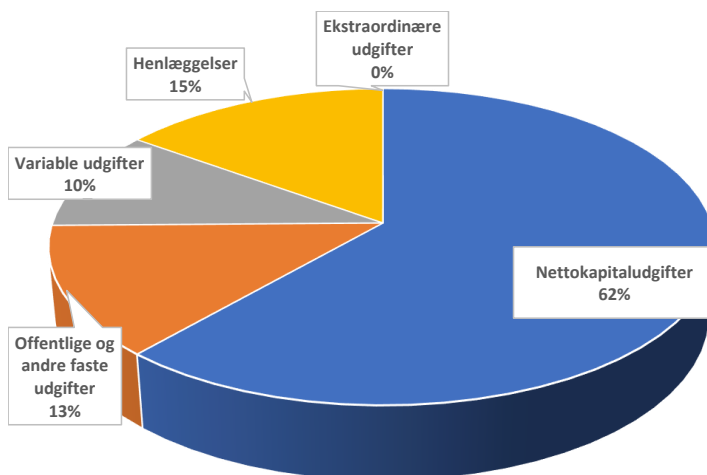
Samlet huslejeregulering 50.800

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

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	843.600	1.200	0,1%	842.400	846.295,96
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-17.400	7.000	-28,7%	-24.400	-41.262,65
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	826.200	8.200	1,0%	818.000	805.033,31
106	Ejendomsskatter	13.300	1.900	16,7%	11.400	11.352,60
107	Målerpasning - vand	1.500	100	7,1%	1.400	1.402,50
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	52.400	-5.700	-9,8%	58.100	52.927,24
110	Forsikring	14.600	1.500	11,5%	13.100	12.713,57
111	Afdelingens energiforbrug:					
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	8.000	400	5,3%	7.600	7.041,98
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	58.200	2.900	5,2%	55.300	52.240,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	10.800	100	0,9%	10.700	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	178.800	1.200	0,7%	177.600	157.677,89
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	80.000	8.300	11,6%	71.700	71.794,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	269,81
	4. Ekstern viceværthjælp	0	-600	-100,0%	600	0,00
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	46.000	1.500	3,4%	44.500	44.039,77
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	321.176	48.222	17,7%	272.954	138.588,05
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-321.176	-48.222	17,7%	-272.954	-138.588,05
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	12.127,54
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-12.127,54
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	1.500	-600	-28,6%	2.100	1.453,60
	Andel, viceværthfaciliteter	4.300	100	2,4%	4.200	3.719,81
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.700			2.700	2.562,56
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.000	800	66,7%	1.200	2.388,51
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	600			600	274,70
	9. Diverse	0			0	161,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	137.400	9.500	7,4%	127.900	126.663,76
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	202.000	21.100	11,7%	180.900	167.900,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	202.000	21.100	11,7%	180.900	167.900,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.344.400	40.000	3,1%	1.304.400	1.257.274,96
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	12.456,17
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0			0	12.456,17
139	UDGIFTER I ALT	1.344.400	40.000	3,1%	1.304.400	1.269.731,13
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.344.400	40.000	3,1%	1.304.400	1.269.731,13

DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	755.300			755.300	729.144,00
	3. Almene ældreboliger	521.600			521.600	503.496,00
202	Renter	4.700	-300	-6,0%	5.000	19.453,65
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	1.200	200	20,0%	1.000	1.444,22
	6. Overført fra opsamlet resultat	10.800	-10.700	-49,8%	21.500	5.600,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.293.600	-10.800	-0,8%	1.304.400	1.259.137,87
209	INDTÆGTER I ALT	1.293.600	-10.800	-0,8%	1.304.400	1.259.137,87
210	Nødvendig merindtægt/underskud	50.800	50.800		0	10.593,26
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.344.400	40.000	3,1%	1.304.400	1.269.731,13

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

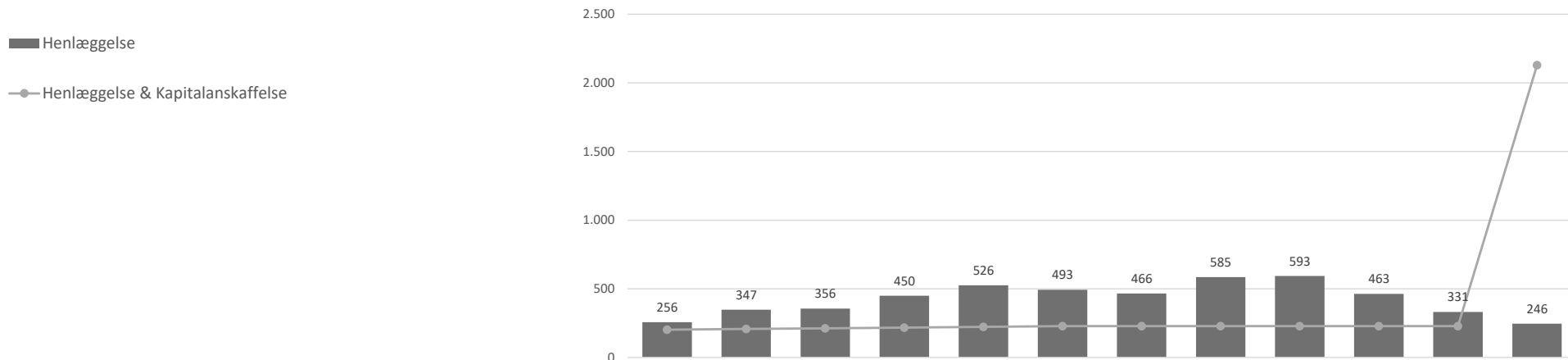
	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	1.500	-600	-28,6%	2.100	1.453,60
203.33	Lejeindtægter	1.200	200	20,0%	1.000	1.444,22
	Over-/underskud af gæsteværelser	-300	800	-72,7%	-1.100	-9,38

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