

# Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

## Afdeling 82

### Kallesbjergvej 34-38

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	9 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	676,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	9 enh.	El-måling:	Individuel

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

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	6.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	900
Kt. 114-119	Variable udgifter	4.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	9.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	4.500

**Samlet huslejeregulering 26.000**

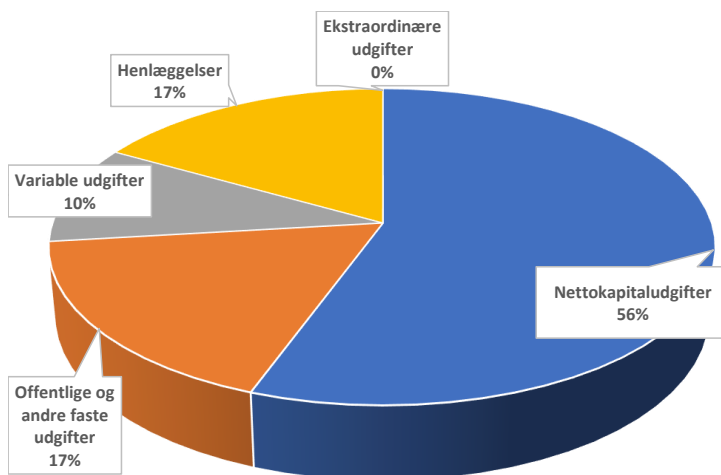
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	456,0 m <sup>2</sup>	928	37	16.800
Almene ældreboliger	220,0 m <sup>2</sup>	1.047	42	9.200
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>676,0 m<sup>2</sup></b>	<b>967</b>	<b>38</b>	<b>26.000</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	6.002	239	6.241

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 56%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 18%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 17%**  
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. 82

---

### 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. 382.200  
Stigende udgifter til lån skyldes faldende ydelsesstøtte.
- Kt. 106 Ejendomsskat - kr. 21.300  
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. 29.100  
Lavere udgift skyldes besparelser på både boligbidraget og tømningssbidraget
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 7.700  
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. 111.3 Målerpasning (Brunata Online) - kr. 700  
Der er budgetteret med udgift til målerpasning (Brunata Online), som tidligere har været bogført på 107 Målerpasning - vand, da Brunata opkræver anderledes end tidligere
- Kt. 112.1 Administrationsbidrag - kr. 32.700  
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. 43.500  
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 111.600  
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 Istandsættelse ved fraflytning - kr. 4.000  
Der er behov for at øge henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning i afdelingen.

### Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 3.500 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 underskud på kr. -4.375,86.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør en positiv saldo på kr. 18.111,45. Kr. 7.500 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. 10.400 fra konto for opsamlet resultat.

---

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på [ungdomsbo.dk](http://ungdomsbo.dk) eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: [bogholderi@ungdomsbo.dk](mailto: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.)
<b>INDTÆGTER:</b>					
201	● Lejeindtægt	653.600		653.600	619.236
202	● Renter	3.900	-600	4.500	12.048
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	700	100	600	812
	● Overført fra opsamlet resultat	3.500	-4.000	7.500	10.400
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>661.700</b>	<b>-4.500</b>	<b>666.200</b>	<b>642.496</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	382.200	6.000	376.200	369.662
106	● Ejendomsskatter	21.300	1.500	19.800	19.768
107	● Vandafgift, måler aflæsning	3.000	-600	3.600	2.836
109	● Renovation	29.100	-3.200	32.300	29.991
110	● Forsikring	7.700	800	6.900	6.731
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	800	700	100	618
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	52.700	1.600	51.100	49.385
	● 2. Dispositionsfond	6.100	100	6.000	0
114	● Renholdelse	43.700	4.000	39.700	39.198
115	● Almindelig vedligeholdelse	20.500	1.000	19.500	16.550
116	● Planlagt vedligeholdelse	61.868	-46.047	107.915	76.009
	- dækkes af henlæggelser	-61.868	46.047	-107.915	-76.009
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	6.108
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-6.108
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	3.200	-300	3.500	2.836
119	● Diverse udgifter	1.800		1.800	1.584
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	111.600	6.900	104.700	100.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	4.000	3.000	1.000	0
130	● Tab ved fraflytning	0		0	577
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-577
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	7.714
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>687.700</b>	<b>21.500</b>	<b>666.200</b>	<b>646.872</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2024/2025</b>		<b>26.000</b>			<b>Resultat 2022/2023: -4.376</b>

## 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:

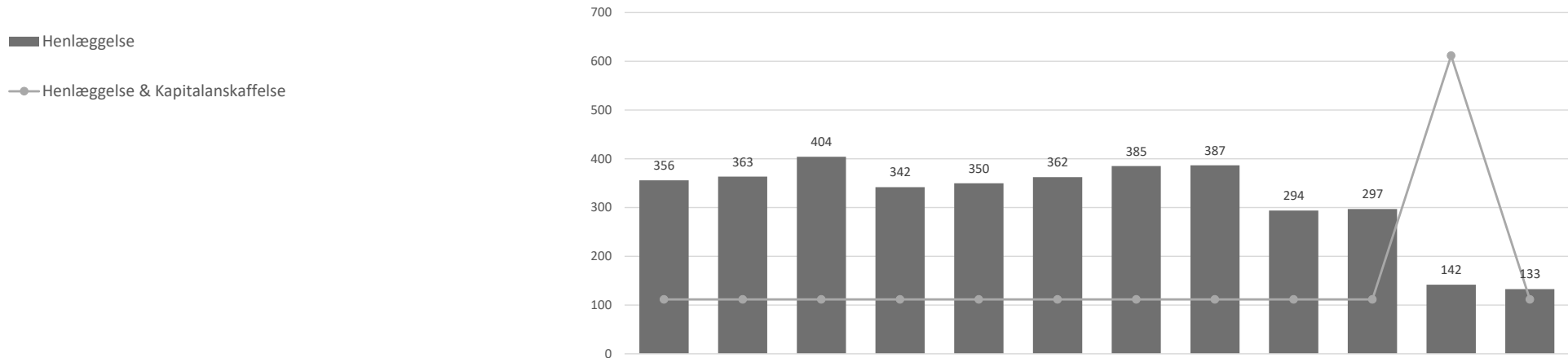
401 - Henl. vedligeholdelse	309.503
402 - Henl. istandsæt. frafl.	5.613
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	10.525
407 - Opsamlet resultat	18.111

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2024  
 Selskab 10  
 Afdeling 82

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
<b>Henlæggelser - primo</b>	306	356	363	404	342	350	362	385	387	294	152	142
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500	0
Planlagt vedligeholdelse	62	104	71	174	104	99	89	110	205	109	622	121
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>356</b>	<b>363</b>	<b>404</b>	<b>342</b>	<b>350</b>	<b>362</b>	<b>385</b>	<b>387</b>	<b>294</b>	<b>297</b>	<b>142</b>	<b>133</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	82								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
t.tk.heg	Maling af hegn i haver og skel	0	0	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	279
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	4
	Div. småmaskiner	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	14
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	71
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	9	0	0	9	0	0	9	0	0	9	86
	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	62
t.ti.sby	Skure rep. beklædning	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3	0	0	15
b.bk.væg	Rep. og gennemgang af udv. vindues og dørfuger	4	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	17
	Udskiftning af gummifuger ved udv. døre og vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	40
	Udskift fuger i murværk fokus gavle mod vest	0	0	0	0	0	0	0	0	114	0	0	0	228
	Rep. og gennemgang af murværk	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	22
	Udskift fuger i murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	540	0	540
b.bt.van.mål	Digitalisering af eksist. vandmåler	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	17	51
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	159
	Udskiftning blandingsbatteri	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	42
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	199
	Udskiftning køleskabe	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	192
	Udskiftning vaskemaskiner	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	185
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	0	22	0	0	0	0	22	0	22	130
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	52
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	141
b.bk.tad	Udskift tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.125
	Rep. og gennemgang af tage	0	6	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	39
b.bt.ven.sam	Udskift genveks pumpedel - løbende	0	23	0	0	23	0	0	23	0	0	23	0	229
	Service ventilation genveks	0	16	0	16	0	16	0	16	0	16	0	16	237
	Udskiftning emhætter	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	76
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	507
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	158
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	5	0	0	0	0	5	0	0	0	0	27
t.tk.bel	Opretning stibelægninger	0	0	0	10	0	0	0	0	0	10	0	0	51
<b>Total</b>		<b>62</b>	<b>104</b>	<b>71</b>	<b>174</b>	<b>104</b>	<b>99</b>	<b>89</b>	<b>110</b>	<b>205</b>	<b>109</b>	<b>622</b>	<b>121</b>	<b>5.021</b>