

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 ²	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

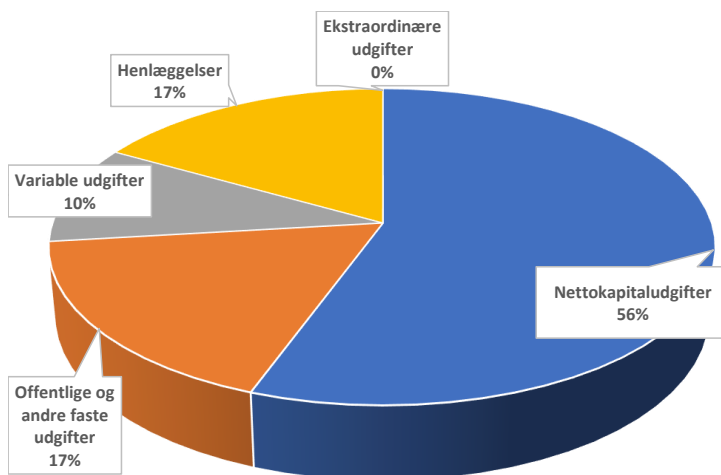
Samlet huslejeregulering 26.000

Lejeregulering pr. m ²	Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	456,0 m ²	928	37	16.800
Almene ældreboliger	220,0 m ²	1.047	42	9.200
Boliglejermål i alt	676,0 m²	967	38	26.000

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 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	397.200	200	0,1%	397.000	410.380,08
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-15.000	5.800	-27,9%	-20.800	-40.718,38
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	382.200	6.000	1,6%	376.200	369.661,70
106	Ejendomsskatter	21.300	1.500	7,6%	19.800	19.767,60
107	Målerpasning - vand	3.000	-600	-16,7%	3.600	2.836,25
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	29.100	-3.200	-9,9%	32.300	29.990,86
110	Forsikring	7.700	800	11,6%	6.900	6.730,56
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	100			100	81,00
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	700	700		0	536,56
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	32.700	1.600	5,1%	31.100	29.385,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	6.100	100	1,7%	6.000	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	120.700	900	0,8%	119.800	109.327,83
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	43.500	4.400	11,3%	39.100	39.046,66
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	151,77
	4. Ekstern viceværthjælp	0	-400	-100,0%	400	0,00
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	20.500	1.000	5,1%	19.500	16.550,22
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	61.868	-46.047	-42,7%	107.915	76.009,17
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-61.868	46.047	-42,7%	-107.915	-76.009,17
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	6.107,81
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-6.107,81
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	900	-300	-25,0%	1.200	817,65
	Andel, viceværthfaciliteter	2.300			2.300	2.018,42
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.500			1.500	1.441,44
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	300			300	142,19
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	69.200	4.700	7,3%	64.500	60.168,35

DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	111.600	6.900	6,6%	104.700	100.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	4.000	3.000	300,0%	1.000	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	115.600	9.900	9,4%	105.700	100.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	687.700	21.500	3,2%	666.200	639.157,88
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	577,02
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-577,02
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	7.714,26
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0			0	7.714,26
139	UDGIFTER I ALT	687.700	21.500	3,2%	666.200	646.872,14
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	687.700	21.500	3,2%	666.200	646.872,14

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	423.300			423.300	401.016,00
	3. Almene ældreboliger	230.300			230.300	218.220,00
202	Renter	3.900	-600	-13,3%	4.500	12.047,88
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	700	100	16,7%	600	812,40
	6. Overført fra opsamlet resultat	3.500	-4.000	-53,3%	7.500	10.400,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	661.700	-4.500	-0,7%	666.200	642.496,28
209	INDTÆGTER I ALT	661.700	-4.500	-0,7%	666.200	642.496,28
210	Nødvendig merindtægt/underskud	26.000	26.000		0	4.375,86
220	NØDVENDIG INDTÆGT	687.700	21.500	3,2%	666.200	646.872,14

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

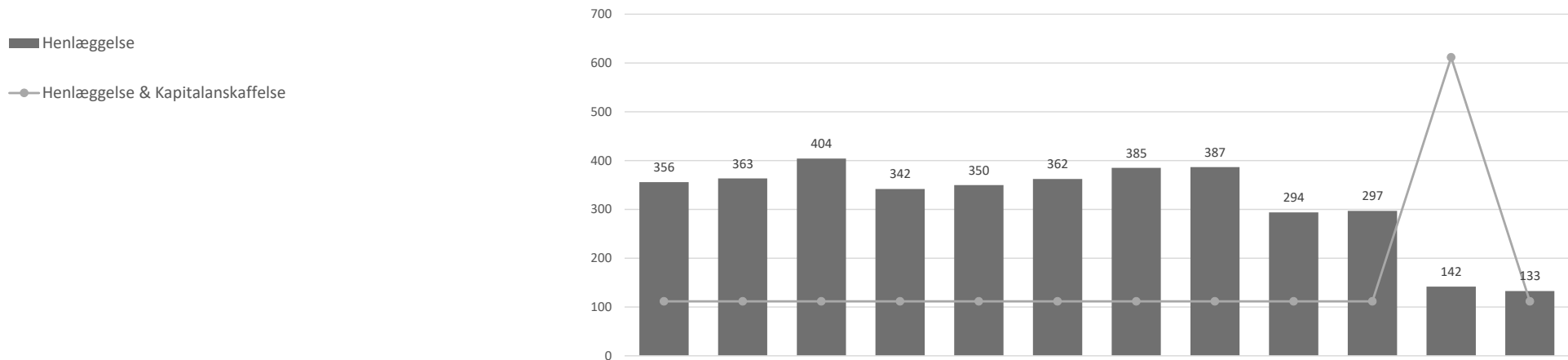
	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	900	-300	-25,0%	1.200	817,65
203.33	Lejeindtægter	700	100	16,7%	600	812,40
	Over-/underskud af gæsteværelser	-200	400	-66,7%	-600	-5,25

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
Henlæggelser - primo	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
Henlæggelser - ultimo	356	363	404	342	350	362	385	387	294	297	142	133

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
Total		62	104	71	174	104	99	89	110	205	109	622	121	5.021