

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

## Afdeling 92

### Vølundsvej 2, Kastanjen

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.450,4 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.	El-måling:	Individuel

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 3,99%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	7.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-1.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	14.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	35.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-1.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-2.400

**Samlet huslejeregulering 51.600**

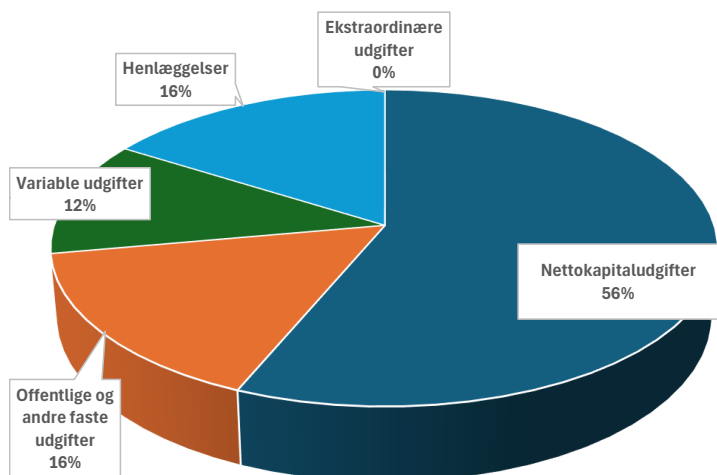
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	1.450,4 m <sup>2</sup>	892	36	928	51.600
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>1.450,4 m<sup>2</sup></b>	<b>892</b>	<b>36</b>	<b>928</b>	<b>51.600</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	6.793	271	7.064

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 56%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 16%**  
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. 92

---

### Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 3,99%.

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 - kr. 49.200  
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. 111 Fælles el - kr. 19.500  
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.
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 16.900  
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. 74.200  
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 118 Drift af møde- og selskabslokaler - kr. 15.500  
Der er budgetteret med stigende udgifter på festsalen, da varmepriserne er steget voldsomt de seneste år - inden for det sidste år er prisen steget med mere end 20% (fra 1. januar 2022 har stigningen været 59%). Desuden er der budgetteret med udgift til rengøring af festsalen på denne konto, da udgiften fremadrettet vil blive bogført her.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 219.100  
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. 900 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. 3.842,48.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 2.721,14. Da underskud på resultatkontoen hermed er udlignet, så gennemføres planlagt underskudsafvikling i budgettet 2023/24 på kr. 1.100 ikke. Den resterende saldo vil blive indarbejdet 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. 4.300 til afvikling af underskud på 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	1.294.000		1.294.000	1.255.704
202	● Renter	17.500	1.500	16.000	48.380
203	● Overført fra opsamlet resultat	900	900	0	0
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.312.400</b>	<b>2.400</b>	<b>1.310.000</b>	<b>1.304.084</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	768.100	7.000	761.100	764.799
106	● Ejendomsskatter	49.200	3.400	45.800	45.757
107	● Vandafgift, måleraflysning	1.500	-300	1.800	1.403
109	● Renovation	34.800	600	34.200	33.878
110	● Forsikring	16.900	1.900	15.000	14.633
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	24.700	-10.300	35.000	20.454
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	78.200	2.900	75.300	72.240
	● 2. Dispositionsfond	10.800	100	10.700	0
114	● Renholdelse	91.300	5.100	86.200	83.111
115	● Almindelig vedligeholdelse	40.500	1.000	39.500	44.833
116	● Planlagt vedligeholdelse	188.959	-2.041	191.000	35.658
	- dækkes af henlæggelser	-188.959	2.041	-191.000	-35.658
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	15.500	8.100	7.400	6.244
119	● Diverse udgifter	13.400		13.400	11.611
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	219.100	35.600	183.500	161.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0		0	5.000
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	30.978
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	0	-1.100	1.100	4.300
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>1.364.000</b>	<b>54.000</b>	<b>1.310.000</b>	<b>1.300.241</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2024/2025</b>		<b>51.600</b>	Resultat 2022/2023:		<b>3.842</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:

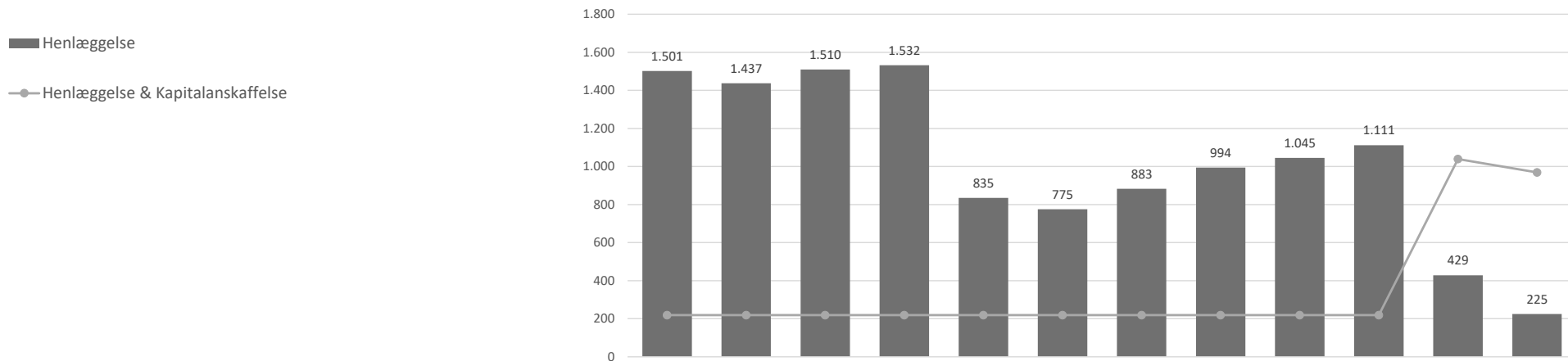
401 - Henl. vedligeholdelse	1.478.703
402 - Henl. istandsæt. frafl.	46.550
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	24.452
407 - Opsamlet resultat	2.721

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2024  
 Selskab 10  
 Afdeling 92

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>	1.471	1.501	1.437	1.510	1.532	835	775	883	994	1.045	635	429
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	219	219	219	219	219	219	219	219	219	219	219	219
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	820	750
Planlagt vedligeholdelse	189	283	146	197	916	279	112	107	168	153	1.246	1.173
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>1.501</b>	<b>1.437</b>	<b>1.510</b>	<b>1.532</b>	<b>835</b>	<b>775</b>	<b>883</b>	<b>994</b>	<b>1.045</b>	<b>1.111</b>	<b>429</b>	<b>225</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	92								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bt.van.mål	Udskiftning af vandmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	14	41
	Udskiftning af varmemålere	0	0	0	79	0	0	0	0	0	0	0	0	238
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	199
	Udskiftning blandingsbatteri	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	72
t.ti.sby	Udskiftning af beklædning på 2 skure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90	90
	Maling af cykelskur	0	0	0	0	10	0	0	0	0	10	0	10	60
b.bt.afl.ops	Rep. tagrender	0	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80
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
b.bk.væg	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer og døre	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	40	120
	Maling af opgange og gangarealer	0	0	0	0	0	74	0	0	0	0	0	74	297
	Rep. murværk	0	94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	282
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallationer	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	168
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	0	12	0	0	0	0	12	0	12	72
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	8	0	0	0	0	8	0	0	0	0	49
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	215
	Udskiftning af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	0	50	0	0	0	100
b.bk.vin	Udskiftning vinduer og døreCa. 100 vinduer og 35 enkelt-døre samt 1 dobbeltdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.242
	Udskiftning glas.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	91
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	25	124
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.131	0	1.131
b.bk.tad	Rep. tagbelægning	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91
	Udskiftning tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	398
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og udv. på svalegang.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	18	0	0	0	0	18	0	18	0	109
b.bt.ven.sam	Service og rep. ventilationsanlæg	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	177
	Udskiftning motorer på ventilation	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	122
	Udskiftning emfang	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	83
	Rensning af ventilations rør	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	0	0	29	0	0	0	0	0	0	0	115
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning af vandinstallation	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	215
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	0	0	769	0	0	0	0	0	0	769	1.538
b.bt.elf.sam	Rep./udskiftning af porttelefonanlæg	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	91
	Udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77
m.mu.red	Div. redskaber maskiner.	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	40
b.bi.møb	Rep./nye møbler	0	15	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	91
b.bk.tra	Ny belægning på trappe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69
b.bt.tra.sam	Årlig service elevator	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	174
	Rep. elevator	0	18	0	0	0	18	0	0	0	18	0	18	145
b.bk.gul	Polering af gulvbelægning på trappe og gulv i festsal	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	30
b.bk.aig	Rep. beton reposer, inkl. gummifuger	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	453
	Udskiftning køleskabe	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	476
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	467
t.tk.væg	Malerbehandling af 2 stk. haveskure	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	19	97
<b>Total</b>		<b>189</b>	<b>283</b>	<b>146</b>	<b>197</b>	<b>916</b>	<b>279</b>	<b>112</b>	<b>107</b>	<b>168</b>	<b>153</b>	<b>1.246</b>	<b>1.173</b>	<b>9.939</b>