

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 13

Stengårdsvej 120-142

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	82 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	8.243,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	10 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	84 enh.		

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

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	8.700
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-200
Kt. 114-119	Variable udgifter	20.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	38.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	34.800
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	8.300

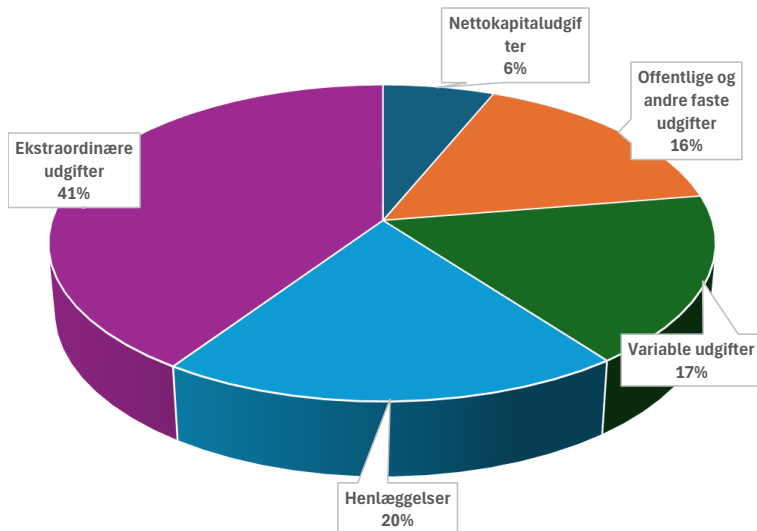
Samlet huslejustrategi 110.600

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 8.150,0 m ²	678	13	691	109.600
Almene ungdomsboliger 93,0 m ²	545	11	556	1.000
Boliglejemål i alt 8.243,0 m²	677	13	690	110.600

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejustrategi (kr.):	5.929	117	6.046

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 6%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 17%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 20%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 41%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 13

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 1,98%.

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. 106 Ejendomsskat - kr. 16.100
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. 110 Forsikringer - kr. 13.600
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. 111.1 Fælles el - kr. 63.600
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.
- 112.1 Administrationsbidrag - kr. 14.700
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. 29.500
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 118.1 Drift af fællesvaskeri - kr. 29.300
Besparselsen består i faldende forbrugsafgifter, samt mindre udgifter til rengøring.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 48.700
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. 127 Ydelser vedrørende bygningsrenoveringslån - kr. 50.000
Ydelserne på lånene stiger på baggrund af faldende støtte til lånene.

Indtægter

- Kt. 204.4 Andre driftssikring - kr. 73.900
Faldende indtægter i ekstraordinære indtægter vedrørende aftrapning af driftstøtten i forbindelse med
- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 240.500 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 overskud på kr. 322.388,80.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 759.083,89.

Kr. 145.600 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. 123.100 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	5.644.800	3.600	5.641.200	5.533.880
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	166.900	-17.300	184.200	182.354
202	● Renter	87.400	-24.200	111.600	582.138
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	97.700	-1.300	99.000	84.145
	● Overført fra opsamlet resultat	240.500	94.900	145.600	123.100
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	1.033.700	-64.000	1.097.700	1.618.045
INDTÆGTER I ALT		7.271.000	-8.300	7.279.300	8.123.662
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	455.400	8.700	446.700	450.440
106	● Ejendomsskatter	269.400	16.100	253.300	253.269
107	● Vandafgift, måleraflæsning	9.600	-2.900	12.500	7.944
109	● Renovation	222.500	9.600	212.900	210.696
110	● Forsikring	131.700	13.600	118.100	114.751
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	184.300	-51.500	235.800	145.351
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	325.300	14.700	310.600	294.260
	● 2. Dispositionsfond	56.600	200	56.400	0
114	● Renholdelse	622.800	46.200	576.600	599.896
115	● Almindelig vedligeholdelse	295.000	15.000	280.000	296.179
116	● Planlagt vedligeholdelse	891.431	319.754	571.677	758.989
	- dækkes af henlæggelser	-891.431	-319.754	-571.677	-758.989
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	39.109
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-39.109
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	283.100	-38.700	321.800	314.545
119	● Diverse udgifter	79.700	-2.200	81.900	69.179
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.440.800	48.700	1.392.100	1.328.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	10.000		10.000	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	0	-10.000	10.000	20.000
124	● Andre henlæggelser	0		0	2.114.933
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	2.994.800	34.800	2.960.000	1.225.586
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	133.965
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-133.965
130	● Tab ved fraflytning	0		0	3.832
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-3.832
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	356.246
UDGIFTER I ALT		7.381.000	102.300	7.278.700	7.801.273
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		110.000	Resultat 2022/2023:		322.389

Hvilken indflydelse har du på budgettet?

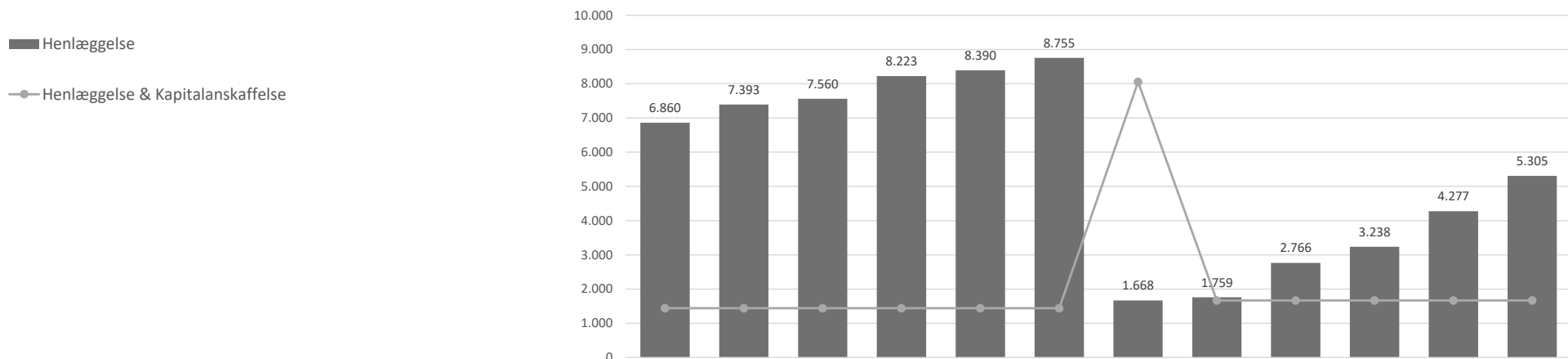
- **Ingen indflydelse** (Udgifterne er givet på forhånd af långivere m.v.)
- **Delvis indflydelse** (Kan f.eks. påvirkes af adfærd)
- **Indflydelse** (F.eks. serviceniveau)

Uddrag af balancen fra årsregnskabet:

401 - Henl. vedligeholdelse	5.490.624
402 - Henl. istandsæt. frafl.	221.074
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	99.502
407 - Opsamlet resultat	759.084

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	13

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	6.311	6.860	7.393	7.560	8.223	8.390	8.755	1.668	1.759	2.766	3.413	4.277
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.441	1.441	1.441	1.441	1.441	1.441	1.554	1.668	1.668	1.668	1.668	1.668
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	6.500	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	891	908	1.274	778	1.273	1.076	15.142	1.576	662	1.197	805	640
Henlæggelser - ultimo	6.860	7.393	7.560	8.223	8.390	8.755	1.668	1.759	2.766	3.238	4.277	5.305

[illegible]

b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	0	0	0	0	0	0	0	310	0	0	0	0	620
	Udskiftning af motor, spjæld m.m. tilgængelighedsopgange.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	158
b.bk.væg	Behandling af sålbænke, kuldebroer, udvendige trapper og kælderskakter	0	71	0	0	71	0	0	71	0	0	71	0	715
	Maling af udv. kældervæg	0	0	0	0	0	0	0	0	63	0	0	0	126
	Rep. / vedligehold af murede gavle	0	0	211	0	0	0	0	211	0	0	0	0	1.264
	Rep./udskiftning af facadebeklædning	0	0	0	0	41	0	0	0	0	0	0	0	123
	Maling af kældre og vaskerier	0	0	0	0	0	266	0	0	0	0	0	0	797
	Rep./ udskiftning af elastiske fuger i badeværelser, løbende udskiftning	0	0	0	0	0	13	13	13	13	13	13	13	314
	Renovering af gavle og indgangsfacader	0	0	0	0	0	0	8.960	0	0	0	0	0	8.960
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	27	0	0	0	81
	Maling af opgange	0	0	406	0	0	0	0	0	0	406	0	0	1.624
	Tætning af kældervægge (med fordeling)	0	0	0	0	0	0	0	72	0	0	0	72	217
b.bt.van.mål	Rep./vedligehold af forbrugsmålere, fugt og røgmeldere	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	679
	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	0	0	440	0	0	0	0	0	0	0	1.320
b.bk.vin	Udskiftning glas	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	1.268
	Smøring og justering af vinduer og døre på indgangsside	0	52	0	0	0	0	0	52	0	0	0	0	261
	Smøring og justering af døre og vinduer på haveside	0	65	0	0	65	0	0	65	0	0	65	0	646
	Udskiftning vinduer på indgangs facade	0	0	0	0	0	0	3.494	0	0	0	0	0	3.494
b.bk.ovf	Årlig hovedrengøring af trappeopgange MED FORDELING	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	1.342
	Afdelingens andel af flytteudgifter	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	2.984
t.tt.afl.sam	Rensning af alle omfangsdræn	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	84
	Relining af kloakanlæg	116	0	0	0	0	0	116	0	0	0	0	0	580
t.tt.elf.sam	Rep. og vedligehold af parklamper og udv. belysning.	0	0	11	0	0	0	0	11	0	0	0	0	65
	Udskiftning af parklamper og udv. belysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	228
t.tt.afl.dræ	Udskift dykpumpe ved omfangsdræn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63
	Årlig eftersyn af dykpumpe.	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	189
t.tb.græ	Efterplantning	0	57	0	0	57	0	0	57	0	0	57	0	569
b.bt.tra.sam	Rep. / vedligehold af elevator, bæretov, glidesko, dørkontakter og ruller.	0	0	0	72	0	0	0	0	0	72	0	0	362
	Modernisering af elevator (Opgraderingssæt til Monoface 500 t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	466
b.bk.tad	Rep. og udskiftning af tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83
t.ti.leg	Nyt legeredskab	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.588
	Rep. og vedligehold af legeredskaber mv	0	67	0	0	0	0	67	0	0	0	0	0	404
b.bt.van.sam	Rep. udskiftning vandinstallation	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	1.159
	Udskiftning sanitet	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	237
	Udskiftning blandingsbatterier (med Fordeling)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	170
t.ti.aff	Rensning og service molokker	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	380
	Udførelse af nedgravet affaldsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	487
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	242
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	2.059
	Udskiftning køleskabe	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	3.549
b.bi.køk	Udskiftning af køkkeninventar, skabe og bordplader., blandingsbatteri og afløb. (Kollel	0	0	0	0	0	0	1.782	0	0	0	0	0	1.782
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	39
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	58
m.mu.mas	Udskift traktor (fordeling blokside)	114	0	0	114	0	0	114	0	0	114	0	0	1.137
	Udskiftning af EI-biler - 3 stk skiftes i rul med 9 år mellem skift (med fordeling i alle afd	28	0	0	28	0	0	28	0	0	28	0	0	283
	Service 3 stk elbiler, batteriskift, bremsr mv.	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	59
b.bt.adg.sam	Rep. og service af elevator - lovpligtig eftersyn	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	362
t.ti.sby	Maling garager	66	0	0	0	0	66	0	0	0	0	0	0	397
b.bk.gul	Udskiftning af trægulve i stue og værelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.465
b.bt.afl.ops	Rensning af faldstammer	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	989
b.bt.aut.sam	Låsekasse, cylinder, nøgler og tilbehør i hoveddøre til lejemål (fordeling blokside)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	417
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	40	0	0	40	0	0	40	0	0	40	0	404
Total		891	908	1.274	778	1.273	1.076	15.142	1.576	662	1.197	805	640	56.072