

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 45

Spangsbjerg Kirkevej 109, Sct. Georgs Kollegiet

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	64 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.088,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsheder:	64 enh.	El-måling:	Kollektiv

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: **2,82%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-83.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	17.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	136.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	3.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-18.700

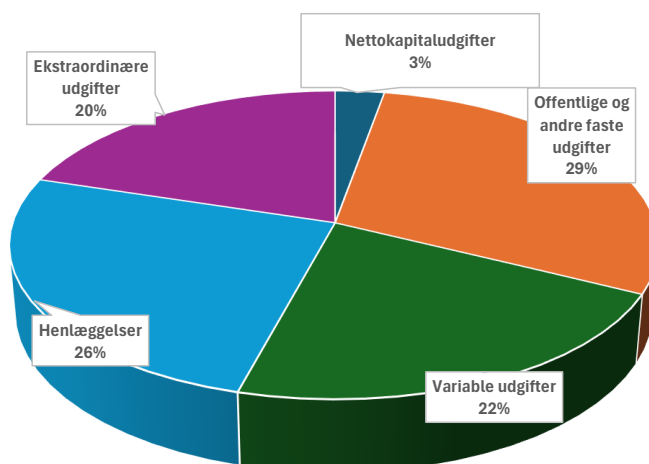
Samlet huslejeregulering **55.400**

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 ungdomsboliger	464,0 m ²	831	854	10.900
Almene enkeltværelser	1.624,0 m ²	972	999	44.500
Boliglejemål i alt	2.088,0 m²	941	968	55.400

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	2.349	66	2.415

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 3%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 30%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 22%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 26%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 20%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 45

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 2,82%.

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
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. 107 og 111 Fælles vand, varme og el
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%). Samtidig har Din forsyning meldt ud om stigninger på vand på 12% fra 2023 til 2024. 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 nettarifferne.
- Kt. 110 Forsikringer
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.
- 112.1 Administrationsbidrag
Bl.a. stigende IT-udgifter inkl. afskrivning, stigende intern forrentning af administrationsejendommen og faldende byggesagshonorarer giver en stigning i administrationsbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser
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 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning
Der er i budgettet afsat kr. 20.000 til istandsættelse ved fraflytning, ifm. overgang til A-ordning
- Kt. 123 Tab ved fraflytning
Der er i budgettet afsat kr. 47.900 til tab ved fraflytning.

Indtægter

- Der er i budgettet givet tilskud fra organisationen på kr. 34.000 til afvikling af dispositionsfomds lån (vedr. statslån)
- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 35.000 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. 148.932,95.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 166.446,71.

Kr. 17.500 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. 28.200 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 34.300.

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	2.030.100	-500	2.030.600	1.923.000
202	● Renter	26.200	2.600	23.600	68.229
203	● Tilskud fra foreningen	34.000	-300	34.300	34.300
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	42.900	-600	43.500	37.261
	● Overført fra opsamlet resultat	35.000	17.500	17.500	28.200
INDTÆGTER I ALT		2.168.200	18.700	2.149.500	2.090.991
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	62.200		62.200	62.223
106	● Ejendomsskatter	28.200	5.700	22.500	22.458
107	● Vandafgift, måleraflæsning	26.400	-100	26.500	22.504
109	● Renovation	71.400	1.200	70.200	66.749
110	● Forsikring	24.900	2.600	22.300	21.600
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	209.900	-104.700	314.600	164.908
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	252.600	11.200	241.400	228.960
	● 2. Dispositionsfond	43.100	200	42.900	0
114	● Renholdelse	367.600	20.300	347.300	347.068
115	● Almindelig vedligeholdelse	40.000	-4.000	44.000	31.005
116	● Planlagt vedligeholdelse	452.417	81.817	370.600	249.190
	- dækkes af henlæggelser	-452.417	-81.817	-370.600	-249.190
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	72.200	1.700	70.500	63.626
119	● Diverse udgifter	6.400	-100	6.500	4.886
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	514.800	93.600	421.200	401.100
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	35.000	23.000	12.000	21.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	448.900	3.500	445.400	440.284
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	21.673
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-21.673
130	● Tab ved fraflytning	0		0	22.173
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-22.173
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	43.687
UDGIFTER I ALT		2.223.600	74.100	2.149.500	1.942.058
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		55.400	Resultat 2022/2023:		148.933

Hvilken indflydelse har du på budgettet?

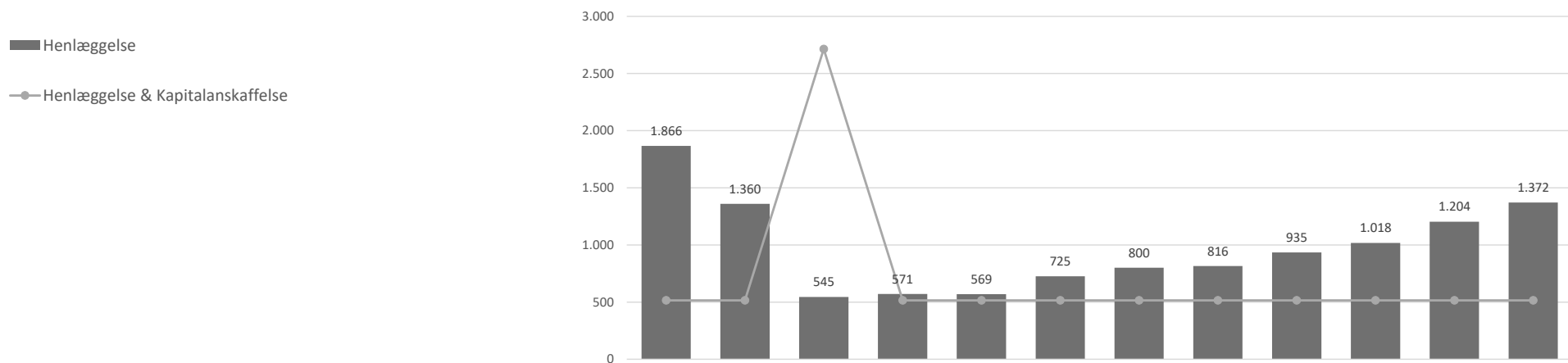
- **Ingen indflydelse** (Udgifterne er givet på forhånd af långivere m.v.)
- **Delvis indflydelse** (Kan f.eks. påvirkes af adfærd)
- **Indflydelse** (F.eks. serviceniveau)

Uddrag af balancen fra årsregnskabet:

401 - Henl. vedligeholdelse	1.753.095
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	26.561
407 - Opsamlet resultat	166.447

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	45

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	1.804	1.866	1.360	545	571	569	725	800	816	935	1.206	1.204
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	2.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	452	1.021	3.530	489	517	358	440	499	396	432	517	347
Henlæggelser - ultimo	1.866	1.360	545	571	569	725	800	816	935	1.018	1.204	1.372

[illegible]

t.ti.tav	Postkasseanlægget skiftes, 64 stk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	175
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	188	0	0	0	0	0	0	0	0	0	564
b.bk.gul	Polering af gulvbelægning i gange	0	0	21	0	0	21	0	0	21	0	0	211
	Gulvbelægning i fælles køkkener skiftes	0	85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	169
	Epoxy på gulv i kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	30	0	0	59
	Løbende udskiftning af gulv i værelser	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	1.242
	Rep. trappebelægning	0	0	26	0	0	0	0	0	26	0	0	132
b.bk.vin	Udskiftning af glas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	215
	Smøring og justering af vinduer	0	0	19	0	0	19	0	0	19	0	0	188
m.mk.trk	Andel ny traktor (Egholm 2200 inkl. redskaber)	0	0	0	68	0	0	0	0	0	0	0	273
	Andel ny traktor (Egholm 2150 inkl. redskaber - dec. 2012)	0	0	0	0	0	0	0	78	0	0	0	233
b.bk.tad	Rep. tagbelægning	0	0	0	36	0	0	0	0	0	36	0	181
b.bk.ovf	Maling af karme m.m. i værelser	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	155
	Maling af trapperum og vaskeri	0	0	0	0	31	0	0	0	0	0	31	155
	Maling af kontorbygning	3	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	19
	Udskiftning af vægfliser i bad	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	254
	Maling af fælleskøkkener	0	43	0	0	43	0	0	43	0	0	43	430
	Maling af værelsesgange (dørkarme og lofter)	0	0	0	0	37	0	0	0	0	0	37	184
	Afdelings andel af flytteudgifter	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	259
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	44
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	30
b.bi.køk	Udskiftning af fælleskøkkener	0	341	0	0	0	0	0	0	0	0	0	683
t.tt.af.sam	Udskiftning af grundvandspumpe (skiftet i 2016)	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	48
t.ti.sby	Maling af cykelskure	0	0	10	0	0	0	0	0	10	0	0	50
	Nyt rygeskur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70
m.mk.bil	Bilskifte Varmemester - Med Fordeling	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	69
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	33	0	0	0	0	33	0	0	0	195
	Udskiftning af veksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	141	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	281
m.mu.mas	Ny græsklipper	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57
	Nye redskaber til Egholm	0	0	0	0	0	0	21	0	0	0	0	63
b.bi.møb	Møbler, rep. nyt	0	42	0	0	0	0	42	0	0	0	0	250
	Rep. køkkeninventar	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	274
	Møbler, vedligeholdelse	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	1.354
b.bk.væg	Rep. murværk	0	0	0	0	0	0	0	54	0	0	0	163
	Rep. udskiftning af etanitbeklædning	0	22	0	0	22	0	0	22	0	0	22	220
	Udbygning af varmemesterkontor	0	0	0	79	0	0	0	0	0	0	0	79
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning af varmeinstallationer	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	446
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	274
	Service varslingsanlæg	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	453
	Udskiftning i fælleskøkken, 8 stk i alt	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	93
	Udskiftning af emhætter i lejligheder	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	67
	Udskiftning af motorer, spjæld m.m.	0	30	0	0	0	0	30	0	0	0	0	183
b.bt.elf.sam	Udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	106	0	212
	Kollegenet: Udskiftning af netværks switch på intern netværks kabling - (med fordeling	0	0	0	0	0	0	57	0	0	0	0	114
	Rep af IT og porttelefonanlæg	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	141
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	290
	Rep/udskiftning af vandinstallation	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	446
	Udskiftning af toiletter	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	840
t.ti.aff	Nedgravet affaldsløsning	0	0	0	0	114	0	0	0	0	0	114	343
t.tb.græ	Efterplantning	20	0	0	20	0	0	20	0	0	20	0	200
t.tt.elf.sam	Nye lamper i cykelskur(Energi pulje 1 / E-lån)	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	16
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger + trappe ved cykelskure	0	0	20	0	0	20	0	0	20	0	0	200
b.bi.bad	Renovering af badeværelser	0	0	3.132	0	0	0	0	0	0	0	0	3.132
Total		452	1.021	3.530	489	517	358	440	499	396	432	517	18.076