

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

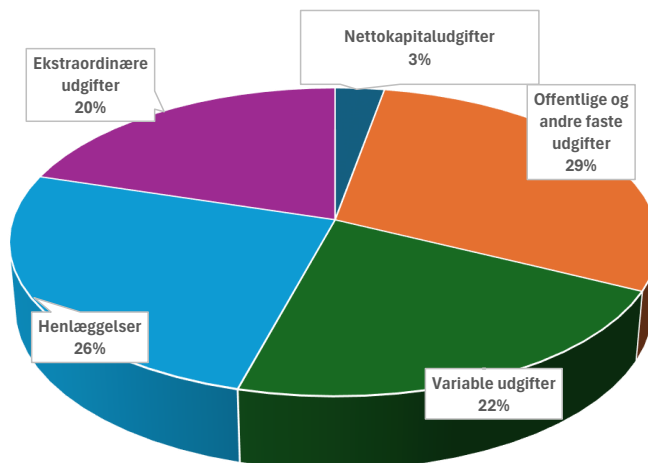
Samlet huslejeregulering **55.400**

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

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	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 nettariffrerne.
- 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 overenskomst-mæssige 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 dispositionsfomdslån (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

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2023/2024 (Kr.)	Regnskab 2022/2023 (Kr.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	62.200			62.200	62.223,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	62.200			62.200	62.223,00
106	Ejendomsskatter	28.200	5.700	25,3%	22.500	22.457,52
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	20.200	1.200	6,3%	19.000	16.655,63
	Målerpasning - vand	6.200	-1.300	-17,3%	7.500	5.848,75
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	70.900	1.200	1,7%	69.700	66.749,00
	2. Containertømning	500			500	0,00
110	Forsikring	24.900	2.600	11,7%	22.300	21.600,30
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	189.400	-105.300	-35,7%	294.700	146.263,24
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	20.500	600	3,0%	19.900	18.644,39
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	232.600	11.200	5,1%	221.400	208.960,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	43.100	200	0,5%	42.900	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	656.500	-83.900	-11,3%	740.400	527.178,83
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	176.800	9.300	5,6%	167.500	167.611,92
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	179.200	10.100	6,0%	169.100	169.003,67
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.600	500	45,5%	1.100	1.079,27
	4. Ekstern viceværthjælp	10.000	400	4,2%	9.600	9.372,82
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	40.000	-4.000	-9,1%	44.000	31.004,56
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	452.417	81.817	22,1%	370.600	249.189,73
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-452.417	-81.817	22,1%	-370.600	-249.189,73
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	64.500	-800	-1,2%	65.300	57.461,48
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	7.700	2.500	48,1%	5.200	6.164,63
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.500	-100	-2,2%	4.600	4.271,12
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	900			900	439,18
	7. Kollegienet	0			0	175,82
	9. Diverse	1.000			1.000	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	486.200	17.900	3,8%	468.300	446.584,47

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)	514.800	93.600	22,2%	421.200	401.100,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	20.000	20.000		0	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	35.000	23.000	191,7%	12.000	21.000,00
124.8	HENLÆGGESELSER I ALT	569.800	136.600	31,5%	433.200	422.100,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.774.700	70.600	4,1%	1.704.100	1.458.086,30
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Lån indf. opr. gæld - Dispositionsfonden	68.500			68.500	68.515,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Renovering § 100	380.400	3.500	0,9%	376.900	370.816,73
	2. Periodisering af ydelser	0			0	952,48
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	21.673,00
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-21.673,00
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	22.173,35
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-22.173,35
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	43.687,23
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	448.900	3.500	0,8%	445.400	483.971,44
139	UDGIFTER I ALT	2.223.600	74.100	3,4%	2.149.500	1.942.057,74
140	Årets overskud					148.932,95
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.223.600	74.100	3,4%	2.149.500	2.090.990,69

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	Boligaftifter & lejer :					
	2. Almene ungdomsboliger	385.600			385.600	365.568,00
	Enkeltværelser	1.578.500	100	0,0%	1.578.400	1.490.832,00
	Møbleringstillæg	66.000	-600	-0,9%	66.600	66.600,00
202	Renter	26.200	2.600	11,0%	23.600	68.229,31
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	34.000	-300	-0,9%	34.300	34.300,00
	2. Drift af fællesvaskeri	42.900	-600	-1,4%	43.500	37.261,38
	6. Overført fra opsamlet resultat	35.000	17.500	100,0%	17.500	28.200,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.168.200	18.700	0,9%	2.149.500	2.090.990,69
209	INDTÆGTER I ALT	2.168.200	18.700	0,9%	2.149.500	2.090.990,69
210	Nødvendig merindtægt/underskud	55.400	55.400		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.223.600	74.100	3,4%	2.149.500	2.090.990,69

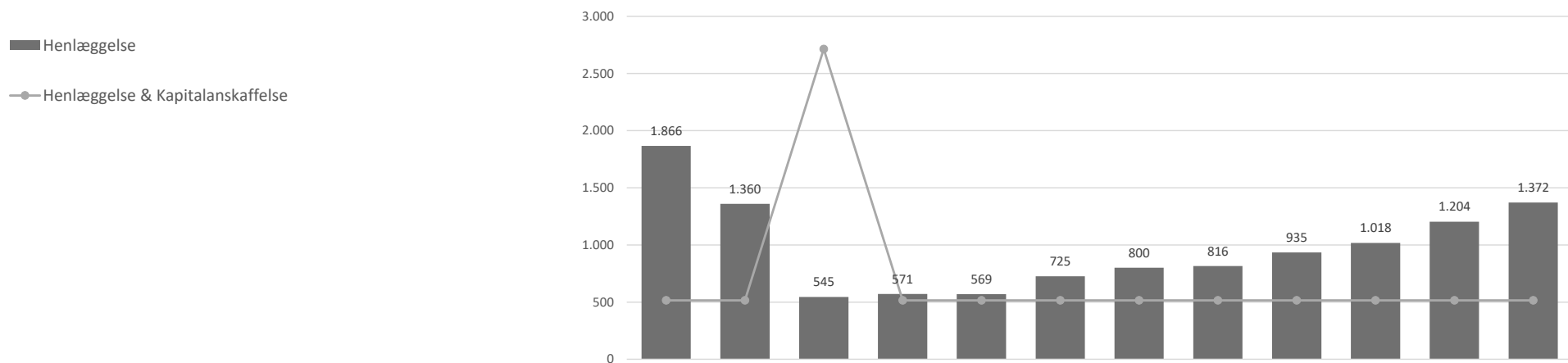
DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

SPECIFIKATIONER					
Konto nr.	Budget 2024/2025	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2023/2024	Regnskab 2022/2023
111 Afdelingens energiforbrug:					
1. El til fællesarealer	154.300	-107.400	-41,0%	261.700	123.456,51
Varme til fællesarealer	35.100	2.100	6,4%	33.000	22.806,73
3. Målerpasning m.v.	20.500	600	3,0%	19.900	18.644,39
Afdelingens energiforbrug i alt	209.900	-104.700	-33,3%	314.600	164.907,63

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203					
118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	27.500	-900	-3,2%	28.400	21.998,75
Rengøring	6.600	400	6,5%	6.200	6.085,00
IT-omkostninger (modem)	3.600			3.600	3.456,00
Total Care	26.800	-300	-1,1%	27.100	25.921,73
Udgifter i alt	64.500	-800	-1,2%	65.300	57.461,48
203.2 Vaskeriindtægter	42.900	-600	-1,4%	43.500	37.261,38
Overl-/underskud af fællesvaskeri	-21.600	200	-0,9%	-21.800	-20.200,10
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	7.700	2.500	48,1%	5.200	6.164,63
Udgifter i alt	7.700	2.500	48,1%	5.200	6.164,63
203.4 Lejeindtægter	0			0	0,00
Overl-/underskud af møde- og selskabslokaler	-7.700	-2.500	48,1%	-5.200	-6.164,63

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