

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

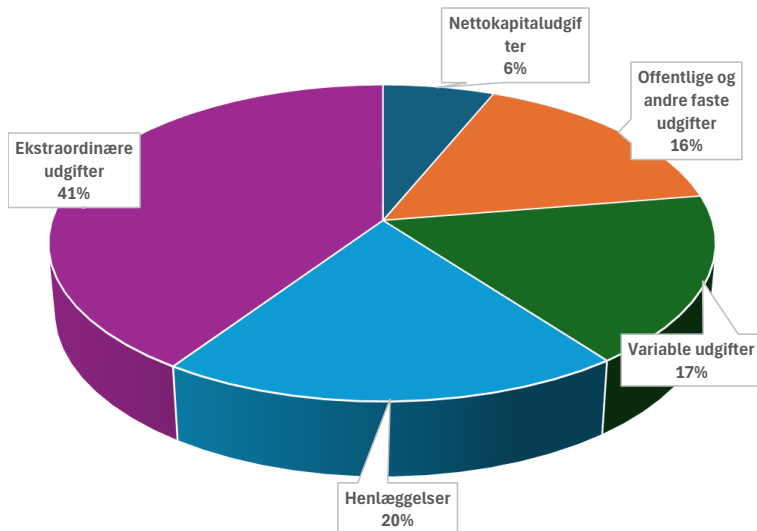
Samlet huslejustrategi 110.600

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

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	372.600			372.600	372.640,00
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-144.500	8.700	-5,7%	-153.200	-149.507,14
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	227.300			227.300	227.307,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	455.400	8.700	1,9%	446.700	450.439,86
106	Ejendomsskatter	269.400	16.100	6,4%	253.300	253.269,23
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	2.000			2.000	814,90
	Målerpasning - vand	7.600	-2.900	-27,6%	10.500	7.128,75
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	200.300	3.300	1,7%	197.000	188.809,00
	2. Containertømning	22.200	6.300	39,6%	15.900	21.886,50
110	Forsikring	131.700	13.600	11,5%	118.100	114.751,14
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	109.800	-63.600	-36,7%	173.400	87.660,52
	Varmer til fællesarealer	46.600	7.000	17,7%	39.600	30.241,03
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	27.900	5.100	22,4%	22.800	27.449,17
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	305.300	14.700	5,1%	290.600	274.260,00
	Adm. bidrag - tillægssydelse	600			600	0,00
	2. Dispositionsfond kr. 674 pr. lejemålsenhed	56.600	200	0,4%	56.400	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.200.000	-200	0,0%	1.200.200	1.026.270,24
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	495.500	29.500	6,3%	466.000	397.783,17
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	110.900	9.000	8,8%	101.900	98.724,04
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.500			1.500	1.426,70
	4. Ekstern viceværthjælp	14.900	7.700	106,9%	7.200	101.961,67
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	295.000	15.000	5,4%	280.000	296.178,87
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	891.431	319.754	55,9%	571.677	758.989,32
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-891.431	-319.754	55,9%	-571.677	-758.989,32
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	39.109,20
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-39.109,20
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	195.100	-29.300	-13,1%	224.400	201.616,25
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	5.000			5.000	3.609,20
	Andel, kapitaludgifter fælles faciliteter	19.200			19.200	19.196,00
	Andel, drift af bydelshus	34.200	-8.300	-19,5%	42.500	54.587,28
	Andel, miljøstation	25.400	-600	-2,3%	26.000	32.132,09
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	4.200	-500	-10,6%	4.700	3.404,50
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	13.800	-200	-1,4%	14.000	13.133,12
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	7.107,70
	4. a. Fritidsomkostninger	6.000			6.000	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	3.700			3.700	1.733,81
	6. Advokatombkostninger	0	-1.500	-100,0%	1.500	0,00
	8. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	47.200			47.200	47.204,00
	9. Diverse	0	-500	-100,0%	500	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.280.600	20.300	1,6%	1.260.300	1.279.798,40

DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

UDGIFTER (fortsat):

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)	1.440.800	48.700	3,5%	1.392.100	1.328.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000			10.000	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	0	-10.000	-100,0%	10.000	20.000,00
124	Andre henlæggelser (kt. 406)	0			0	2.114.933,26
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.450.800	38.700	2,7%	1.412.100	3.462.933,26
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	4.386.800	67.500	1,6%	4.319.300	6.219.441,76
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Facaderenovering	279.400	3.900	1,4%	275.500	271.924,87
	3. Helhedsplan (ustøttet lån)	729.400	-1.800	-0,2%	731.200	732.733,60
	Ydelser overført til reg.konto	0			0	-378.443,48
	5. Facaderenovering 2	32.000			32.000	31.969,98
	7. Individuel køkkenrenovering	96.400	-43.600	-31,1%	140.000	96.356,24
	Periodisering af ydelser	0			0	1.336,13
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning individuel køkkener (303.17)	113.300	26.300	30,2%	87.000	93.069,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Bygningsskade/miljøforbedring	125.500	3.800	3,1%	121.700	120.922,48
	2. Bygningsskade/miljøforbedring	237.200	10.000	4,4%	227.200	227.319,60
	3. Helhedsplan (støttet lån)	1.381.600	36.200	2,7%	1.345.400	1.326.568,80
	Ydelser overført til reg.konto	0			0	-1.298.171,30
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	133.964,63
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-133.964,63
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	3.832,46
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-3.832,46
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	356.245,51
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	2.994.800	34.800	1,2%	2.960.000	1.581.831,43
139	UDGIFTER I ALT	7.381.600	102.300	1,4%	7.279.300	7.801.273,19
140	Årets overskud					322.388,80
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	7.381.600	102.300	1,4%	7.279.300	8.123.661,99

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	Boligaftifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	5.528.000			5.528.000	5.418.676,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	166.900	-17.300	-9,4%	184.200	182.354,00
	2. Almene ungdomsboliger	50.700			50.700	53.956,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	36.100	3.600	11,1%	32.500	31.248,00
	7. Garager	30.000			30.000	30.000,00
202	Renter	87.400	-24.200	-21,7%	111.600	582.137,81
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	89.700	-800	-0,9%	90.500	78.016,30
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	5.000			5.000	3.432,00
	Affaldsgebyr	0			0	250,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	3.000	-500	-14,3%	3.500	2.446,54
	6. Overført fra opsamlet resultat	240.500	94.900	65,2%	145.600	123.100,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	6.237.300	55.700	0,9%	6.181.600	6.505.616,65
204	4. Andre driftssikring o.a. løb. særlig driftsstøtte	496.500	-73.900	-13,0%	570.400	644.336,00
204	4. Driftsstøtte vedr. "Bydelsprojekt 3 i 1"	0			0	209.150,00
	Løbende tilskud fra disp.fonden (manko)	537.200	9.900	1,9%	527.300	764.000,00
206	Diverse indtægter / Korrektio n vedr. tidligere år	0			0	559,34
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.033.700	-64.000	-5,8%	1.097.700	1.618.045,34
209	INDTÆGTER I ALT	7.271.000	-8.300	-0,1%	7.279.300	8.123.661,99
210	Nødvendig merindtægt/underskud	110.600	110.600		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	7.381.600	102.300	1,4%	7.279.300	8.123.661,99

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	90.000	-10.000	-10,0%	100.000	74.711,62
	Rengøring	46.300	-18.800	-28,9%	65.100	70.112,70
	Total Care	58.800	-500	-0,8%	59.300	56.791,93
	Udgifter i alt	195.100	-29.300	-13,1%	224.400	201.616,25
203.2	Vaskeriindtægter	89.700	-800	-0,9%	90.500	78.016,30
	Overl-/underskud af fællesvaskeri	-105.400	28.500	-21,3%	-133.900	-123.599,95
Drift af gæsteværelser						
118.24	Udgifter	5.000			5.000	3.609,20
203.33	Lejeindtægter	5.000			5.000	3.432,00
	Overl-/underskud af gæsteværelser	0			0	-177,20
Drift af møde- og selskabslokaler						
118.3	1. Forbrugsafgifter	2.700	-300	-10,0%	3.000	2.390,16
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	1.000	-700	-41,2%	1.700	611,82
	3. Containertømning	500	500		0	402,52
	Udgifter i alt	4.200	-500	-10,6%	4.700	3.404,50
203.4	Lejeindtægter	3.000	-500	-14,3%	3.500	2.446,54
	Overl-/underskud af møde- og selskabslokaler	-1.200			-1.200	-957,96

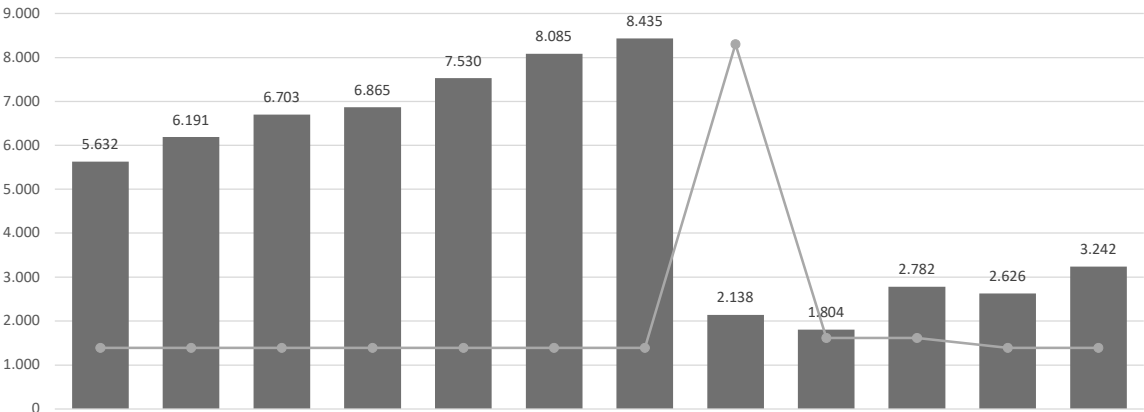
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	13

Henlæggelser (t.DKK)	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2051/52	2052/53
Henlæggelser - primo	4.812	5.632	6.191	6.703	6.865	7.530	8.085	8.435	2.138	1.804	2.982	2.626
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.392	1.392	1.392	1.392	1.392	1.392	1.392	1.504	1.617	1.617	1.392	1.392
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	6.800	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	572	833	880	1.230	727	837	1.042	14.601	1.951	638	1.748	777
Henlæggelser - ultimo	5.632	6.191	6.703	6.865	7.530	8.085	8.435	2.138	1.804	2.782	2.626	3.242

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



[illegible]

t.ti.aff	Udførelse af nedgravet affaldsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	471
	Rensning og service molokker	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	367
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	201	0	403
b.bk.ovf	Årlig hovedrengøring af trappeopgange MED FORDELING	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	1.296
	Afdelingens andel af flytteudgifter	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	2.883
m.mu.mas	Udskiftning af Stiga (med fordeling)	33	0	0	0	0	33	0	0	0	0	0	0	195
	Udskift traktor (fordeling blokside)	0	110	0	0	110	0	0	110	0	0	110	0	1.098
t.ti.sby	Maling garager	0	64	0	0	0	0	64	0	0	0	0	0	384
b.bt.van.mål	Rep./vedligehold af forbrugsmålere, fugt og røgmeldere	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	656
	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	0	0	0	0	0	0	425	0	425	0	1.276
Total		572	833	880	1.230	727	837	1.042	14.601	1.951	638	1.748	777	53.965