

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 40

Tvillingernes og Tyrens Kvarter

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	159 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	11.442,3 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal garager/carporte:	17 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	162,4 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: **2,90%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

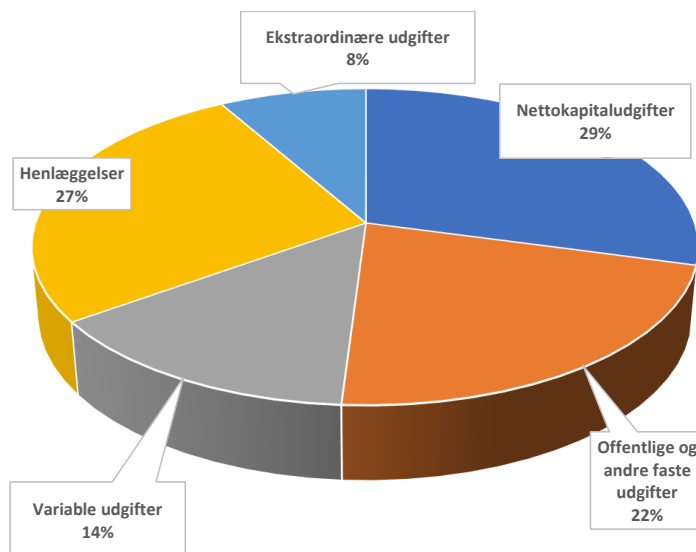
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-5.500
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	79.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	80.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	231.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	11.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-93.800

Samlet huslejeregulering **302.100**

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	11.442,3 m ² 909	26	935	302.100
Boliglejemål i alt	11.442,3 m² 909	26	935	302.100
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje
		5.220	151	5.371

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 29%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 27%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 8%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 40

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 2,9%.

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 Fælles vand
Din forsyning har meldt ud om stigninger på vand på 12% fra 2023 til 2024.
- 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.
- Kt. 111.1 Fælles el
El-priserne har fundet et mere stabilt niveau, og er faldet i forhold til budgettet 2023/2024, men er dog steget siden før energikrisen bl.a. på grund af ændringer i nettariffrerne.
- 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. 115 Almindelig vedligeholdelse
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års
- 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.

Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 120.600 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. 212.261,84.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 436.457,45.

Kr. 74.700 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. 108.600 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	10.525.600	1.400	10.524.200	10.210.676
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	275.300	6.800	268.500	269.265
202	● Renter	112.600	20.500	92.100	300.879
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	167.500	19.200	148.300	160.625
	● Overført fra opsamlet resultat	120.600	45.900	74.700	108.600
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	889
INDTÆGTER I ALT		11.201.600	93.800	11.107.800	11.050.934
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	3.362.800	-5.500	3.368.300	3.362.855
106	● Ejendomsskatter	526.200	24.000	502.200	502.270
107	● Vandafgift, måleraflæsning	623.200	32.000	591.200	498.933
109	● Renovation	379.200	7.600	371.600	356.909
110	● Forsikring	148.600	15.600	133.000	129.138
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	108.100	-29.300	137.400	92.934
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	610.300	28.600	581.700	550.236
	● 2. Dispositionsfond	109.500	500	109.000	0
114	● Renholdelse	943.400	43.300	900.100	883.852
115	● Almindelig vedligeholdelse	390.000	20.000	370.000	419.935
116	● Planlagt vedligeholdelse	2.464.047	1.092.751	1.371.296	1.112.326
	- dækkes af henlæggelser	-2.464.047	-1.092.751	-1.371.296	-1.112.326
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	32.532
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-32.532
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	206.800	18.300	188.500	200.657
119	● Diverse udgifter	76.300	-1.500	77.800	68.023
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	2.962.600	231.300	2.731.300	2.557.900
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	40.000	-10.000	50.000	75.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	70.000	10.000	60.000	54.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	946.700	11.000	935.700	937.611
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	37.654
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-37.654
130	● Tab ved fraflytning	0		0	56.256
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-56.256
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	148.419
UDGIFTER I ALT		11.503.700	395.900	11.107.800	10.838.673
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		302.100	Resultat 2022/2023:		212.262

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)

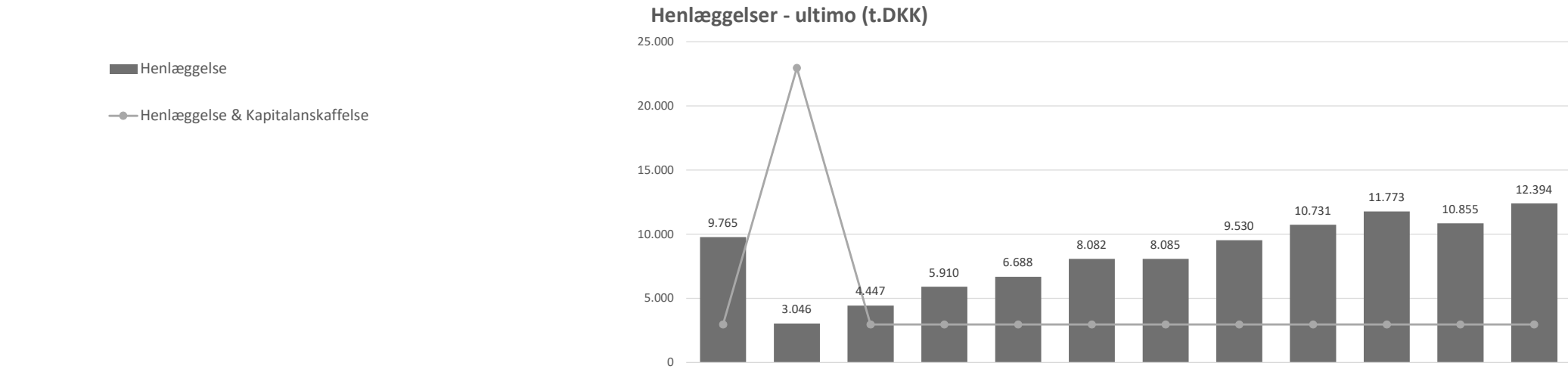
Uddrag af balancen fra årsregnskabet:

401 - Henl. vedligeholdelse	7.906.165
402 - Henl. istandsæt. frafl.	168.745
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	11.855
407 - Opsamlet resultat	436.457

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	40

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	9.266	9.765	3.046	4.447	5.910	6.688	8.082	8.085	9.530	10.731	9.713	10.855
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	2.963	2.963	2.963	2.963	2.963	2.963	2.963	2.963	2.963	2.963	2.963	2.963
Anden Kapitalanskaffelse	0	20.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	2.464	29.681	1.562	1.499	2.185	1.569	2.959	1.518	1.762	1.920	1.820	1.424
Henlæggelser - ultimo	9.765	3.046	4.447	5.910	6.688	8.082	8.085	9.530	10.731	11.773	10.855	12.394



Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	40								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bk.tad	Reparation og vedligeholdelse af tegtag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300
	Udskiftning af tagsten på alle blokke	0	22.972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22.972
b.bt.bly.sam	Udskiftning af udv. lamper ved lejlighederne i Tvill. og Tyrens Kvarter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	271
	Parklamper (hætter) skiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	352
b.bk.alg	Udskiftning af altangang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.222
	Beton reposer	0	0	0	0	27	0	0	0	0	27	0	27	163
b.bt.afl.sam	Gulvafløb i bruser skiftes	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	848
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.238
	Gummifuger/fliser i badeværelser	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	517
b.bk.alt	Reparation af altaner	0	0	0	0	110	0	0	0	0	0	0	0	330
	Udskiftning af altaner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.194
b.bk.tra	Udskiftning af af trapper ved de høje blokke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.100
	Reparation og gennemgang af ståltrapper	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	0	75
b.bk.væg	Dørtrin slibes, tætning og fugning m.m. af for-/bagdøre evt bruges tilsammen med udski	0	686	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.059
	Murværk eftergås (imprægnering af gavle)	181	0	0	0	0	181	0	0	0	0	0	0	1.086
	Maling af opgange i Tvill. Kvarter 72 + 78 Tyrens Kvarter 39 samt tæppestrykker på trap	0	44	0	0	0	0	44	0	0	0	0	0	263
	Maling af udv. træværkIndgangssiden, 13 cykelskure, udhuse v. 104 boliger, skure samt	0	862	0	0	0	0	862	0	0	0	0	0	5.174
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	75
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	112
b.bt.ven.sam	Udskiftning af motor (boksventiler), kontrolventiler, styring samt rensning i de lave blokk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.580
	Udskiftning af motor + ur styring til ventilation samt trykstyring på emhætter i blok 1-5 (e	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	384
	Udskiftning af emfang	0	0	0	0	555	0	0	0	0	0	0	0	1.111
	Service ventilationsanlæg	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	1.536
	Rensning ventilationsrør	0	0	0	0	0	0	0	74	0	0	0	0	223
t.tb.græ	Efterplantning og beskæring	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	918
	Efterplantning / klipning af volden	79	0	79	0	79	0	79	0	79	0	79	0	1.178
b.bi.hvi	162 stk Voss med keramisk plade	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	4.346
	162 stk Vestfrost KF 350	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	3.481
b.bk.ovf	Maling af vaskerier	0	0	19	0	0	0	0	19	0	0	0	0	113
	Afdelings andel af flytteudgifter	398	398	398	398	398	398	398	398	398	398	398	398	11.937
t.ti.tav	Nye postkasser Tyrens Kvarter (36 stk)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55	110
	Nye postkasser Tvillingens Kvarter (123 stk)	188	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	376
m.mu.mas	Ny EGHOLM 2150 med div. redskaber	0	438	0	0	0	0	438	0	0	0	0	0	2.629
	Rep/nyt - redskaber, maskiner m.m.	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	168
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandings batterier	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1.057
	Udskiftning af toiletter	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	1.811
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1.514
t.ti.sby	Nyt tagpap på cykelskure	0	0	0	0	0	0	0	0	239	0	0	0	477
	Tag på garager og 6 stk cykelskurer skiftes til tagpap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	297	0	593
b.bi.møb	Nye gardiner i store festsal	0	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	41
	Opvaskemaskiner (store + lille sal)	0	0	0	0	0	0	0	0	63	0	63	0	189
	Lille festsal Rep/udskiftning af borde, stole og gulv	0	0	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	95
	Festsale - Borde, stole, gulv	0	0	0	122	0	0	0	0	0	0	0	0	367
	Lille festsal - maling af vægge i sal og gange m.m.	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61

b.bi.møb	Store sal: Maling af vægge m.m. samt evt. nyt gulv	0	0	0	0	0	0	119	0	0	0	0	0	356
t.tt.afl.pum	Årlig eftersyn af pumper	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	78
b.bt.van.mål	Udskiftning af energimålere og digitalisering	579	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.737
b.bk.gul	Gulvklinker skiftes i i køkken i festsal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46
	Udskiftning af parket gulve	95	0	95	0	95	0	95	0	95	0	95	0	1.428
b.bt.van.for	Toiletter og håndvaske skiftes i festsal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	1.612
	Udskiftning af varmevekslere (159 stk)	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186	5.577
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	83	0	0	0	0	83	0	0	0	0	496
t.tk.bel	Ændring / rep af stibelægning	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	2.461
	Opretning / udskiftning af stibelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	516	0	0	1.031
t.ti.leg	Rep. /nyt legepladsudstyr	35	0	0	35	0	0	35	0	0	35	0	0	351
	Nye legeredskaber	0	135	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	404
t.tt.afl.sam	Rep/udskiftning af banketter i kloakken (bunden)	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	560
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.025
b.bk.dør	Udskiftning af de sidste døre og vinduer på indgangs siden (713 stk ialt)	0	3.202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.202
b.bk.por	Udskiftning af garageporte ved værkstedet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76
t.tb.bus	Udskiftning af tjørnehække	0	55	0	55	0	55	0	55	0	55	0	55	824
Total		2.464	29.681	1.562	1.499	2.185	1.569	2.959	1.518	1.762	1.920	1.820	1.424	107.001