

# Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

## Afdeling 1

### Toftsvej 24-46

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	75 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	5.059,7 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	20 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	79 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,92%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

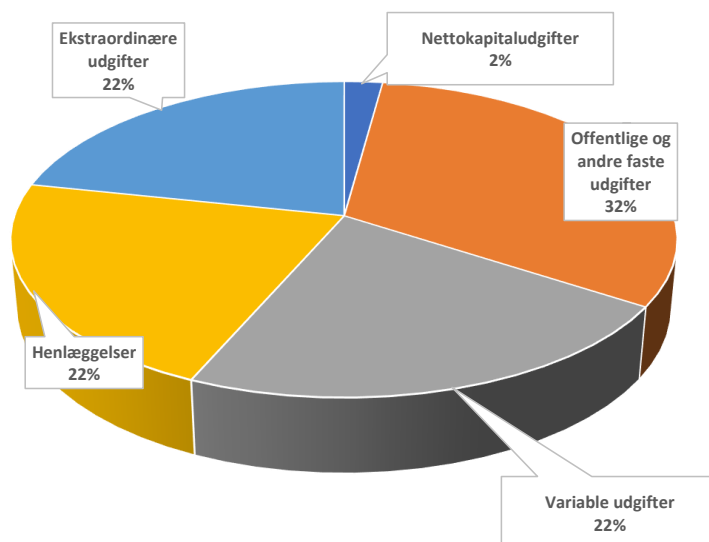
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	32.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	19.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	67.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	38.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-36.400

**Samlet huslejustreregulering 121.700**

Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	5.059,7 m <sup>2</sup>	824	24	848	121.700
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>5.059,7 m<sup>2</sup></b>	<b>824</b>	<b>24</b>	<b>848</b>	<b>121.700</b>
		<b>Husleje nu</b>	<b>Regulering</b>	<b>Ny husleje</b>	
<b>Eksempel på huslejustreregulering (kr.):</b>		4.672	136	4.808	

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 2%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 32%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 22%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 22%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 22%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 1

---

### Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,92%.

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 (24.300)  
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen. Ejendomsskatten må max. stige med 3,5% (af den nye beregning) pr. år pga. særregler for almene boliger.
- Kt. 109 Renovation (14.900)  
Der er budgetteret med højere udgifter til renovation, som bl.a. har årsag i kommunens indførelse af den lovpligtige sortering af affaldstyper, hvilket betyder væsentlig prisstigning på boligbidraget.
- Kt. 111 El til fællesarealer (11.000)  
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. 114.1 Ejendomsfunktionærer (29.600)  
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (20.000)  
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (34.100)  
Der er foretaget en større omlægning af netværket i afdelinger, hvilket har givet større besparelser ift. tidligere MPLS-forbindelse.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (67.800)  
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. 125 Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder (8.000)  
Højere udgift skyldes stigning i ydelser til afdelingens forbedringslån.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.  
Der afvikles i budgetåret kr. 12.400 af opsamlet underskud (kt. 407).

### Indtægter

- Kt. 203 Drift af fællesvaskeri (15.000)  
Højere indtægter på vask.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteafkast på obligationsbeholdning og driftskonti. Heraf overføres kursreguleringer (kt. 131) til kt. 401 (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser), og budgettet påvirkes derfor kun positivt med 1,25%.

---

### Årsregnskabet for 2023/2024 endte med et underskud på kr. -28.030,14.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -41.555,09.

Kr. 4.500 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2024/2025. Det resterende beløb 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 6,31% 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. 1.800 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

---

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på [ungdomsbo.dk](http://ungdomsbo.dk) eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: [bogholderi@ungdomsbo.dk](mailto:bogholderi@ungdomsbo.dk).

# DRIFTSBUDGET FOR 2025/2026

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra budget 24/25 (Kr.)	Budget 2024/2025 (Kr.)	Resultat 2023/2024 (Kr.)
<b>INDTÆGTER:</b>					
201	● Lejeindtægt	4.223.700	-200	4.223.900	4.082.616
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	0		0	0
202	● Renter	45.100	21.600	23.500	160.217
203	● Tilskud fra foreningen	0		0	0
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	87.600	15.000	72.600	87.608
	● Indeksoverskud	0		0	0
	● Overført fra opsamlet resultat	0		0	0
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	0
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>4.356.400</b>	<b>36.400</b>	<b>4.320.000</b>	<b>4.330.442</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	96.000		96.000	95.993
106	● Ejendomsskatter	246.900	24.300	222.600	202.922
107	● Vandafgift, måleraflæsning	6.300	100	6.200	6.023
109	● Renovation	187.900	14.900	173.000	167.302
110	● Forsikring	80.300	-1.100	81.400	77.447
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	129.600	-12.200	141.800	109.244
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	307.200		307.200	293.261
	● 2. Dispositionsfond	53.300	100	53.200	52.219
113	● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	421.000	5.900	415.100	403.834
114	● Renholdelse	658.900	34.800	624.100	601.057
115	● Almindelig vedligeholdelse	150.000	20.000	130.000	244.378
116	● Planlagt vedligeholdelse	605.317	-1.691.804	2.297.121	517.771
	- dækkes af henlæggelser	-605.317	1.691.804	-2.297.121	-517.771
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	34.969
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-34.969
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	152.900	-1.700	154.600	136.090
119	● Diverse udgifter	41.800	-33.300	75.100	74.648
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	975.000	67.800	907.200	850.700
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	936.000	8.000	928.000	928.474
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	25.996
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-25.996
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	22.600	22.600	0	113.082
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	12.400	7.900	4.500	1.800
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>4.478.100</b>	<b>158.100</b>	<b>4.320.000</b>	<b>4.358.472</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2025/2026</b>		<b>121.700</b>	Resultat 2023/2024:		<b>-28.030</b>

## 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	1.311.187
402 - Henl. istandsæt. frafl.	101.977
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	107.685
407 - Opsamlet resultat	-41.555

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

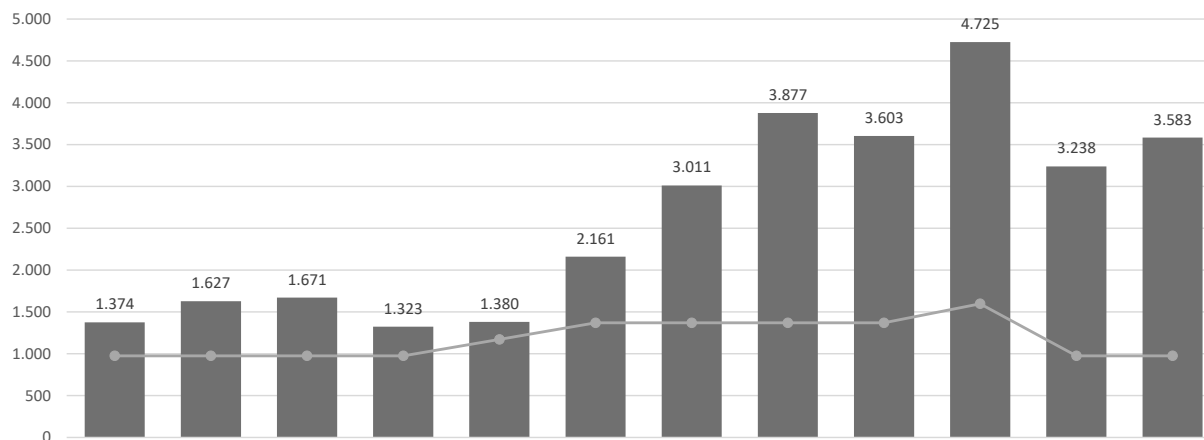
Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	1

Henlæggelser (t.DKK)	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2053/54	2054/55
<b>Henlæggelser - primo</b>	1.005	1.374	1.627	1.671	1.323	1.380	2.161	3.011	3.877	3.603	3.181	3.238
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	975	975	975	975	1.172	1.369	1.369	1.369	1.369	1.597	975	975
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	605	723	931	1.323	1.115	588	518	503	1.643	475	918	630
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>1.374</b>	<b>1.627</b>	<b>1.671</b>	<b>1.323</b>	<b>1.380</b>	<b>2.161</b>	<b>3.011</b>	<b>3.877</b>	<b>3.603</b>	<b>4.725</b>	<b>3.238</b>	<b>3.583</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab		10	Afdeling		1						Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	
b.bk.tad	Reparation og gennemgang af tage	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	19	97
	Udskift tagpap incl stillads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.966
t.tb.græ	Udskift beplantning løbende	0	0	0	84	0	0	0	84	0	0	0	0	586
b.bt.ven.sam	Årlig service ventilationsanlæg	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	347
	Rep./udskiftning ventilationsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.346
b.bt.var.sam	Udskift radiatorer løbende	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	0	0	360
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	41	0	0	0	0	41	0	41	249
	Rør, radiatorer og ventiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.356
	Rep./udskiftning varmeinstallationer	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	524
b.bk.væg	Afrensning af facadeplader, begge sider	93	0	0	0	93	0	0	0	93	0	93	0	741
	Maling af gavle	140	0	0	0	140	0	0	0	140	0	140	0	1.119
	Maling af opgange og kældre	0	0	320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	959
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer og døre	0	0	0	312	0	0	0	0	0	0	0	0	1.248
	Udskiftning af gummifuge i bad	0	0	0	0	0	0	145	0	0	0	0	0	291
	Udskiftning af facadebeklædning, vinduer, "udestuer" udv. døre, tagrender, nedløb og s	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.500
	Eftergåelse af facader for vandindtrængning	0	14	0	14	0	14	0	14	0	14	0	14	204
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatteri	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	301
	Udskiftning af sanitet	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	565
	Rep./udskiftning vandinstallationer	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	699
t.ti.bor	Nye borde/bænkesæt	0	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	86
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.360
t.tt.af.sam	Kloakledninger rep/releining løbende aktivitet	0	0	0	0	0	0	0	0	300	0	0	0	600
b.bt.var.rør	Udskiftning af stigstreng fra hovedledning til lejemaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	533
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	56
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	39
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	12	0	0	0	12	0	0	0	0	82
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	30
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	539
	Reparation og vedligeholdelse af karnapper	0	308	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	923
	Smøring og justering af vinduer og døre incl. div. repOBS På vand i bundramme, aflædn	0	0	0	79	0	0	0	0	79	0	79	0	471
t.tt.af.pum	Årlig eftersyn af pumper	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	40
t.tk.heg	Udskiftning af en på to beklædning på containergård	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	79
b.bt.elf.sam	Udskift elanlæg i boligen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.615
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti	0	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	105
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer ( overgø	0	0	0	0	0	0	0	21	0	0	21	0	83
t.ti.aff	Etablering af nedgravede affaldsbeholdere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	389
t.ti.leg	Rep./Udskiftning af legepladsudstyr	0	0	0	0	220	0	0	0	0	0	0	0	660
	Lovpligtig eftersyn af legepladser	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90
b.bt.af.sam	Udskiftning eller releining af faldstammer og afløbsrør.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.636
t.ti.sby	Maling af garager, cykelskure, beklædning generelt (tørregårde er fjernet)(Maling af cor	0	0	0	0	142	0	0	0	0	0	142	0	709
t.tk.bel	Udskiftning af stibælægninger,, asfalt mv.	0	0	0	0	0	0	0	0	592	0	0	0	592
	Reparation af asfalt og sti belægning.	0	0	0	67	0	0	0	0	67	0	67	0	402
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere	0	0	0	384	0	0	0	0	0	0	0	0	1.152
b.bt.aff.sam	Service på nedgravet affaldsanlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	300
m.mk.bil	Servicebil	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	33
b.bt.af.ops	Eftersyn og reparation af tagrender	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	19	0	97
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	150	0	0	0	0	0	150	450
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	5.358
b.bi.køk	Køkkenudskiftning inkl gulv i køkken Excl. hvidevarer og stigstreng Sidste udskiftning i	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.290
b.bt.var.bla	Udskiftning af ventiler og forud indstilling af radiatorventiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	312
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	1.847
m.mk.trk	Ny Traktor	0	0	238	0	0	0	0	0	0	0	0	0	714
m.mu.mas	Rep/nyt	0	0	0	0	48	0	0	0	0	48	0	48	286
<b>Total</b>		<b>605</b>	<b>723</b>	<b>931</b>	<b>1.323</b>	<b>1.115</b>	<b>588</b>	<b>518</b>	<b>503</b>	<b>1.643</b>	<b>475</b>	<b>918</b>	<b>630</b>	<b>57.542</b>