

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 6

Bøndergårdsvej, Platanvej, Skolebakken m.fl

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	282 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	22.830,3 m ²	Vandmåling:	Kollektiv/Individuel
Antal garager/carporte:	21 stk	El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	2 stk		
Antal lejemålsenheder:	309,2 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 3,05%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	6.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	69.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	209.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	296.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	281.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-389.300

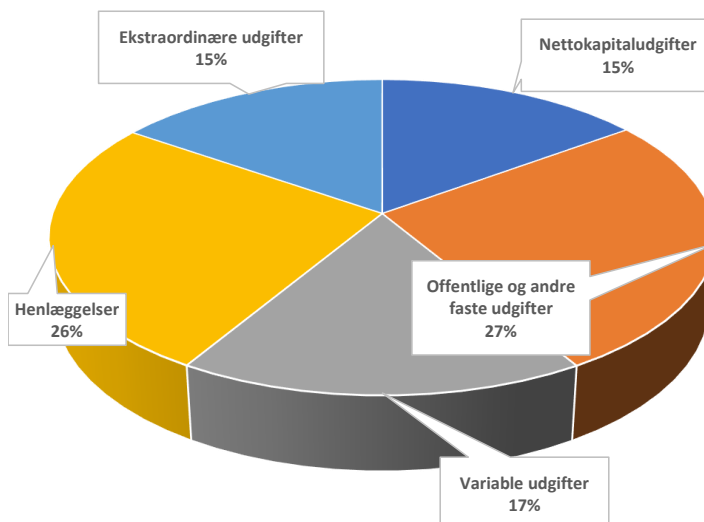
Samlet huslejeregulering 473.500

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	22.532,1 m ²	678	21	699	466.500
Almene ungdomsboliger	298,2 m ²	765	23	788	7.000
Boliglejemål i alt	22.830,3 m²	679	21	700	473.500

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.504	137	4.641

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 15%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 27%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 17%**
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 - 15%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 6

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 3,05%.

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. 32.600)
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen. Ejendomsskatten må stige med 3,5% (af den nye beregning) pr. år pga. særregler for almene boliger.
- Kt. 107 Vandafgift og vandafledningsafgift (kr. 56.400)
Der er besparelse til budgettet 2025/2026, i takt med lavere vandforbrug.
- Kt. 109 Renovation (kr. 64.200)
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. 111.1 El til fællesarealer (kr. 34.000)
Der er flere udgifter til budgettet 2025/2026, i takt med prisstigninger på kwh.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (kr. 53.500)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 114.2 Trappevask (kr. 41.000)
Højere udgifter til ekstern trappevask, indekseringen er beregnet på årsregnskabet for 2023/2024.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 80.000)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 118.1 Drift af fællesvaskeri (kr. 21.300)
Der er foretaget en større omlægning af netværket i afdelinger, hvilket har givet større besparelser ift. tidligere MPLS-forbindelse. Udgiften er blevet flyttet til Netværksomkostninger (kto. 119.8).
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 256.100)
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. 123 Henlæggelser til tab ved fraflytninger (kr. 40.000)
Der er behov for at øge henlæggelserne, da afdelingen har lave opsparede henlæggelser.

Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 41.100 fra opsamlet resultat.
- 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 overskud på kr. 17.833,53.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 176.133,31.

Kr. 52.800 er indregnet som indtægt i budgettet for 2024/2025, 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 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. 95.500 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 50.000.

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 2025/2026

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra budget 24/25 (Kr.)	Budget 2024/2025 (Kr.)	Resultat 2023/2024 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	16.292.600	12.000	16.280.600	15.714.926
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	668.000	-16.400	684.400	688.496
202	● Renter	561.400	402.300	159.100	1.054.880
203	● Tilskud fra foreningen	0		0	50.000
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	198.000	3.100	194.900	195.664
	● Overført fra opsamlet resultat	41.100	-11.700	52.800	95.500
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	702.652
INDTÆGTER I ALT		17.761.100	389.300	17.371.800	18.502.117
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	2.725.900	6.000	2.719.900	2.721.701
106	● Ejendomsskatter	692.900	32.600	660.300	641.882
107	● Vandafgift, måler aflæsning	758.100	-56.300	814.400	717.268
109	● Renovation	794.200	63.900	730.300	703.955
110	● Forsikring	335.100	-5.700	340.800	322.993
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	491.200	29.000	462.200	462.187
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	1.143.900		1.143.900	1.089.523
	● 2. Dispositionsfond	208.700	300	208.400	204.381
113	● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	402.100	5.800	396.300	385.413
114	● Renholdelse	1.937.700	95.600	1.842.100	1.775.054
115	● Almindelig vedligeholdelse	790.000	80.000	710.000	1.054.491
116	● Planlagt vedligeholdelse	4.771.122	1.601.800	3.169.322	1.721.450
	- dækkes af henlæggelser	-4.771.122	-1.601.800	-3.169.322	-1.721.450
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	135.428
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-135.428
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	279.100	-17.300	296.400	272.572
119	● Diverse udgifter	131.800	51.200	80.600	71.772
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	4.584.600	256.100	4.328.500	3.971.100
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	20.000		20.000	30.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	140.000	40.000	100.000	70.000
124	● Andre henlæggelser	0		0	700.955
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	2.518.600	900	2.517.700	2.591.011
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	138.045
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-138.045
130	● Tab ved fraflytning	0		0	135.723
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-84.066
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-18.227
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	280.700	280.700	0	664.597
UDGIFTER I ALT		18.234.600	862.800	17.371.800	18.484.284
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		473.500	Resultat 2023/2024:		17.834

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:

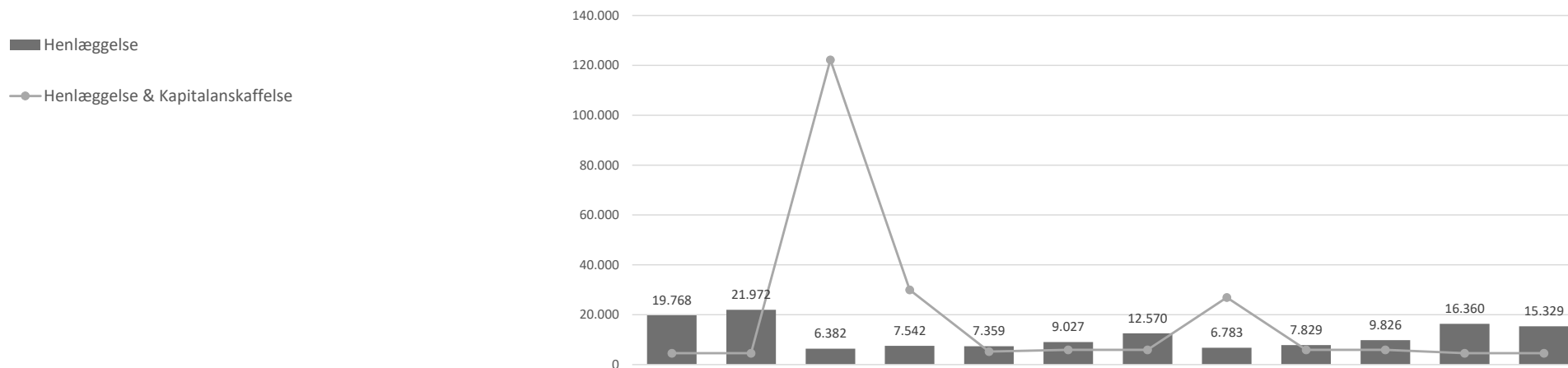
401 - Henl. vedligeholdelse	18.795.516
402 - Henl. istandsæt. frafl.	404.625
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	0
407 - Opsamlet resultat	176.133

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2025
 Selskab 10
 Afdeling 6

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
Henlæggelser - primo	19.955	19.768	21.972	6.382	7.542	7.359	9.027	12.570	6.783	7.829	15.613	16.360
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	4.585	4.585	4.585	4.585	5.271	5.914	5.914	5.914	5.914	5.914	4.585	4.585
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	117.644	25.364	0	0	0	21.000	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	4.771	2.381	137.818	28.789	5.453	4.247	2.371	32.702	4.868	3.918	3.837	5.615
Henlæggelser - ultimo	19.768	21.972	6.382	7.542	7.359	9.027	12.570	6.783	7.829	9.826	16.360	15.329

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe.	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	2.316
	Udskiftning vaskemaskiner	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	2.072
b.bt.aff.sam	Udskiftning nedgravet affaldsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	807
	Service på nedgravet affaldsanlæg	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	1.111
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	0	0	572	0	0	0	0	0	572	0	2.286
	Andel ny græsklipper	0	0	0	63	0	0	0	0	63	0	63	0	378
	Egholm 2150 Græsclip	0	0	0	0	0	0	0	93	0	0	0	0	278
	Egholm 2150	63	0	0	0	0	0	0	0	63	0	0	0	251
	Udskiftning maskiner	0	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167
t.ti.leg	Rep. /maling af legepladsudstyr	0	0	0	76	0	0	0	0	76	0	76	0	456
	Rep/udskiftning/maling legepladser.	0	0	0	0	115	0	0	0	0	115	0	115	688
	Rep/nyt legeplads	0	0	0	0	51	0	0	0	0	0	51	0	257
	Lovpligtig eftersyn af legepladser	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	195
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder og udv. mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	157
	Lejer ansvar indvendig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lamper i opgange, kælder og udv. mastebelysninger.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	278
	Lamper i opgang, kælder od udv. mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	186
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgæ	0	0	0	0	0	0	0	57	0	0	57	0	229
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti:	0	0	0	0	0	58	0	0	0	0	0	0	290
	Udskiftning af netværks switch på intern netværks kabling i alle afsnit.	0	0	0	0	0	184	0	0	0	0	0	0	369
	Hovedinstallation, hpfi mv. sikring	0	0	0	6	0	0	0	0	6	0	6	0	35
	Reparation af udvendige EL-installationer	0	0	0	4	0	0	0	0	0	4	0	0	20
b.bk.ovf	Helhedsplan - PY. linje W2 - Omkostninger af nødvendige udstøttede arbejder ekstra. l	0	0	11.510	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.510
	Afdelings andel af flytteudgifter	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	17.255
	Helhedsplan - PY. 07- 153-169 Udskift gulve, indv. døre og skabslåger - delvist. U støt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26.834
	Helhedsplan - PY. H-368 STØTTEDE ARBEJDER SAMLET Angivet m. anden finansi	0	0	57.617	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57.617
	Malerbeh. af festsal indv.	0	0	0	0	0	0	0	44	0	0	0	0	132
	Helhedsplan - PY. W359 nødvendige udstøttede arbejder i støttedel u.støttede	0	0	3.876	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.876
	Helhedsplan - PY 06- 130+139-140-141 Trapperum, asbestsaner og brandsikring - U	0	0	0	0	0	0	0	691	0	0	0	0	691
t.tt.af.sam	Helhedsplan PY 12 Udvendig kloak generel opretning - U støttede del py. Andel over	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.398
	Kloakseparering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.060
	Relining af kloakrør samt rep./udskiftning af brønde.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210
t.ti.sby	Maling af garageanlæg og skur foran blokke 1-11	0	0	64	0	0	0	0	0	64	0	0	0	321
b.bt.tra.sam	Modeniser elevator	0	0	0	174	0	0	0	0	0	0	0	0	348
	Rep. elevator	0	0	0	200	0	0	0	200	0	0	0	0	1.401
	Udskiftning af motor, bæretøve og frekvensomformere	0	0	801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.602
	Reparation og service af elevatorer	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	122
t.tb.græ	Efterplantning,Afs. 1+2+3	0	0	82	0	0	82	0	0	82	0	0	82	822
	Efterplantning	0	48	3	40	0	50	0	40	3	48	0	50	687
b.bt.bes.sam	Helhedsplan PY 13 - Røgalarm og HPFI i hver bolig - U støttede del Andel over 480 t	0	0	0	0	0	0	0	2.314	0	0	0	0	2.314
t.tt.af.pum	Årlig eftersyn af pumper	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	678
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	734
	Udskiftning sanitet	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	1.563
	Rep/udskiftning vandinstallation	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	1.996
	Rep./udskiftning vandinstallationer	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	349
	Udskiftning af vandsystem.	0	0	0	0	0	35	0	0	0	0	0	0	35
	Rep./udskiftning vandinstallation	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	1.708
t.tk.væg	Div. rep. + omfugning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	233
	Eftergå læmur	0	0	0	0	0	36	0	0	0	0	0	36	142
b.bt.var.pro	Energimærke	0	0	10	0	0	0	0	10	0	0	0	0	60
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	0	36	0	0	36	0	0	36	0	0	36	358
	Ny opvaskemaskine	0	0	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	143
	Rep/nyt festsal	0	0	27	0	0	27	0	0	27	0	0	27	269
	Rep./nyt (incl. andel festsal)	0	0	26	0	0	26	0	0	26	0	0	26	256
b.bt.køl.for	Helhedsplan - PY 19 Solceller og ladestandere evt. - U støttede del - angivet m ander	0	0	0	25.364	0	0	0	0	0	0	0	0	25.364
b.bt.kom.sam	Etablering af videoovervågning i alle kældre (6-7-37)	274	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	549
b.bk.lof	Helhedsplan - PY 04 -109 Efterisolering tagrum	0	0	0	0	0	271	0	0	0	0	0	0	271
	Helhedsplan - py 04 linje 102+104 Udskift lofter, efterisolering og ny dampspærre	0	0	0	0	0	0	0	4.669	0	0	0	0	4.669
b.bt.køl.bla	Helhedsplan PY 17 293-300 Div installationer v. tilgængelighed - U støttede del af til	0	0	444	0	0	0	0	0	0	0	0	0	444
t.tt.var.led	Udskiftning af varmerør i terræn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	564	0	0	0	0	0	564	1.692
Total		4.771	2.381	137.818	28.789	5.453	4.247	2.371	32.702	4.868	3.918	3.837	5.615	343.233