

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 9

Fyrparken 14-40

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	126 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	10.530,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	11 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	128,2 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,53%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	1.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	70.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	22.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	123.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	33.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-86.600

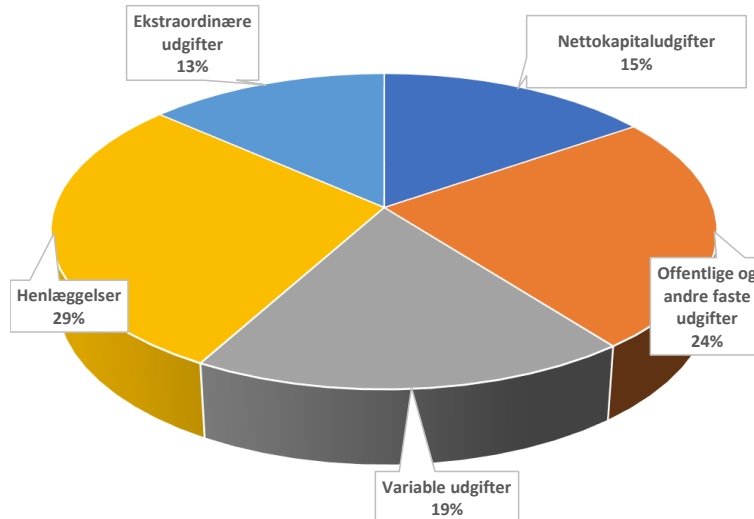
Samlet huslejeregulering 164.200

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	10.530,0 m ²	615	16	631	164.200
Boliglejemål i alt	10.530,0 m²	615	16	631	164.200

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.132	130	5.262

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 15%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 24%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 19%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 29%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 13%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 9

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,53%.

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 (15.700)
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. 109 Renovation (38.100)
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. 114 Ejendomsfunktionærer (54.400) og trappevask (37.000)
For ejendomsfunktionærerne pågår der overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
For trappevask er der budgetteret med højere udgifter, da der er indført kollektiv trappevask
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (10.000)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 118 Særlige aktiviteter
Der er budgetteret med lavere indtægter og udgifter på drift af gæsteværelserne, da de ikke længere lejes ud. Der er fortsat nødt til at være varme på, men da lokalerne står tomme, bogføres varmeudgiften på kto. 111 varme til fællesarealer (hvor der derfor er budgetteret med højere udgifter).
I festsalen er der også nødt til at være varme på, selvom lokalet ikke lejes ud. Her bruges lokalet dog fortsat og derfor bogføres varmeudgiften på festsalen. Her er der budgetteret med en højere udgift grundet stigende varmepriser.
- 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 (73.700)
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. 121 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning (50.000)
Der er behov for at øge henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning i afdelingen.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 21.800 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- 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. 32.959,40.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -163.717,00.

Kr. 98.300 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. 107.100 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 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	6.586.200	300	6.585.900	6.396.069
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	13.700		13.700	13.680
202	● Renter	222.300	142.600	79.700	465.145
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	11.900	-56.300	68.200	17.780
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	1.982
INDTÆGTER I ALT		6.834.100	86.600	6.747.500	6.894.657
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.075.900	1.000	1.074.900	1.075.869
106	● Ejendomsskatter	307.200	15.700	291.500	277.900
107	● Vandafgift, måleraflysning	12.300	-600	12.900	11.350
109	● Renovation	430.500	37.400	393.100	379.850
110	● Forsikring	153.000	-2.600	155.600	147.515
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	214.800	20.200	194.600	160.199
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	486.000		486.000	463.444
	● 2. Dispositionsfond	86.500	100	86.400	84.740
114	● Renholdelse	849.400	92.200	757.200	760.207
115	● Almindelig vedligeholdelse	360.000	10.000	350.000	425.168
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.092.445	-124.615	1.217.060	1.271.891
	- dækkes af henlæggelser	-1.092.445	124.615	-1.217.060	-1.271.891
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	79.254
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-79.254
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	31.300	-51.500	82.800	90.065
119	● Diverse udgifter	54.400	-28.700	83.100	83.825
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.916.200	73.700	1.842.500	1.659.600
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	50.000	50.000	0	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	28.900		28.900	0
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	808.900	-800	809.700	809.069
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	17.904
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-17.904
130	● Tab ved fraflytning	0		0	19.838
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-19.838
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	111.200	111.200	0	325.796
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	21.800	-76.500	98.300	107.100
UDGIFTER I ALT		6.998.300	250.800	6.747.500	6.861.697
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		164.200	Resultat 2023/2024:		32.959

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:

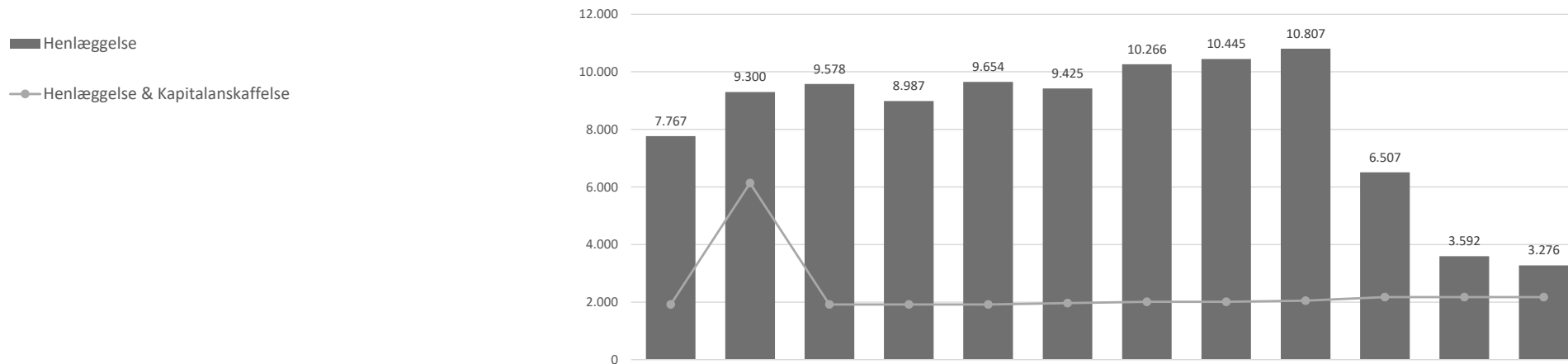
401 - Henl. vedligeholdelse	6.317.734
402 - Henl. istandsæt. frafl.	157.306
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	97.914
407 - Opsamlet resultat	-163.717

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	9

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	6.943	7.767	9.300	9.578	8.987	9.654	9.425	10.266	10.445	10.807	2.520	3.592
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.916	1.916	1.916	1.916	1.916	1.963	2.009	2.009	2.051	2.174	2.174	2.174
Anden Kapitalanskaffelse	0	4.220	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.092	4.603	1.638	2.507	1.249	2.192	1.169	1.831	1.688	6.474	1.102	2.491
Henlæggelser - ultimo	7.767	9.300	9.578	8.987	9.654	9.425	10.266	10.445	10.807	6.507	3.592	3.276

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025		Selskab		10		Afdeling		9					
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År													
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total	
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering	0	0	0	519	0	0	0	0	0	0	0	0	1.556	
	Udskiftning af vand- og radiatormålere samt digitalisering	0	0	586	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.757	
b.bk.tad	Nyt tagpap på garager 11 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	156	
	Reparation og gennemgang af tage	0	0	0	0	0	86	0	0	86	0	0	86	775	
	Nyt tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.271	0	0	5.271	
t.ti.leg	Reparation/udskiftning af legepladsudstyr	91	0	0	0	91	0	0	0	91	0	91	0	729	
	Lovpligtig eftersyn af legepladser	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	150	
t.tb.græ	Efterplantning, græs	0	0	67	0	0	67	0	0	67	0	0	67	668	
m.mu.mas	Reparation/nyt - småmaskiner	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	227	
	Andel ny græsklipper "Stiga"	0	0	0	60	0	0	0	0	60	0	60	0	359	
	Andel ny traktor 3 stk "EGHOLM 2200"	0	0	0	164	0	0	0	164	0	0	0	0	1.150	
	Udskiftning af robotklipper	0	38	0	0	0	0	0	38	0	0	0	0	188	
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	252	0	0	0	0	0	504	
t.tk.bel	Nyt asfalt på vej og p-pladser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	641	
	Opretning af stibelægninger	0	0	0	95	0	0	0	0	95	0	95	0	570	
b.bi.møb	Nye stole i festsalen	0	0	0	49	0	0	0	0	0	0	0	0	147	
	Istandsættelse hotelværelser(tæppe, senge, maling af vægge og lofter samt bord og st	0	0	92	0	92	0	0	92	0	92	0	92	1.107	
	Nye borde i festsalen	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62	
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.868	
	Udskiftning af alu inddækninger ved vinduer.	0	0	0	0	0	175	0	0	0	0	0	0	349	
	Udskiftning af udvendige fuger omkring døre	64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	192	
	Udskiftning af glas	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	955	
	Afrensning af sålbænke på indgangssiden	36	0	36	0	36	0	36	0	36	0	36	0	546	
	Smøring og justering af vinduer	81	0	0	81	0	0	81	0	81	0	81	0	815	
m.mu.ikt	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	63	
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	19	0	0	0	19	0	0	0	0	132	
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	91	
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	49	
b.bt.aff.sam	Vask af affaldsspande	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	218	
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	355	
	Udskiftning af emhætter	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.144	
	Motorer udskiftes (på taget)	0	0	0	0	0	554	0	0	0	0	0	554	1.662	
b.bt.van.sam	Reparation/udskiftning af vandinstallation	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	1.215	
	Udskiftning af væghængte toiletter og sanitet	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	1.646	
	Udsyring af veksler	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	475	
	Udskiftning af blandingsbatterier	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	301	
	Renovering af stigsrenge (vand/afløb/ventilation)	0	2.857	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.857	
b.bt.elf.sam	Udskiftning af elmålere i lejemål samt digitalisering	0	0	0	0	0	0	0	0	395	0	0	0	791	
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgå	0	0	0	0	0	0	0	21	0	0	21	0	83	
	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	
t.ti.sby	Udhæng og stern skiftes (muret garage)	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64	
	Maling af garager	0	0	59	0	0	0	0	0	59	0	0	0	293	
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	6.107	
t.tk.tra	Omlægning/udskiftning af trapper til kælder.	0	447	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	893	
b.bt.var.rør	Reparation/udskiftning af varmeinstallation	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	1.289	

b.bi.hvi	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	3.013
	Udskiftning af køleskabe	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	3.142
	Udskiftning af komfur	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	3.109
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	67	0	0	0	0	67	0	67	403
b.bk.væg	Maling af vægge i kælder, cykel- /barnevognsrum	0	0	0	80	0	0	0	0	0	0	0	0	318
	Reparation af fuger i gavle	0	0	0	0	163	0	0	0	0	163	0	163	979
	Afrensning og behandling af hvide bånd og sokler på indgangsfacader	0	431	0	0	0	0	0	431	0	0	0	0	2.155
	Dueværn	0	0	0	95	0	0	0	95	0	0	0	0	665
	Afrensning og behandling af bånd på altanfacader	0	0	0	0	0	490	0	0	0	0	0	490	2.450
b.bk.dør	Batteriskift i nøglebrik systemet i kælderdøre.	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	356
	Udskiftning af døre (udvendige opgangs- og kælderdøre)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.282
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og kælder samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	342
b.bk.tra	Maling af vægge, trappeløb, gelænder og fordøre i opgange	0	0	0	547	0	0	0	0	0	0	0	0	2.187
t.ti.aff	Nye opsamlingsbeholdere til pap/papir og jern/metal	0	0	0	0	0	0	0	172	0	0	0	172	516
t.tt.af.pum	Årlig eftersyn af pumper	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	58
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.355
Total		1.092	4.603	1.638	2.507	1.249	2.192	1.169	1.831	1.688	6.474	1.102	2.491	86.909