

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 21

Thulevej 6-480

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	218 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	15.448,1 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	19 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	221,8 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,26%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	16.800
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	2.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	101.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	94.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	183.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-77.600

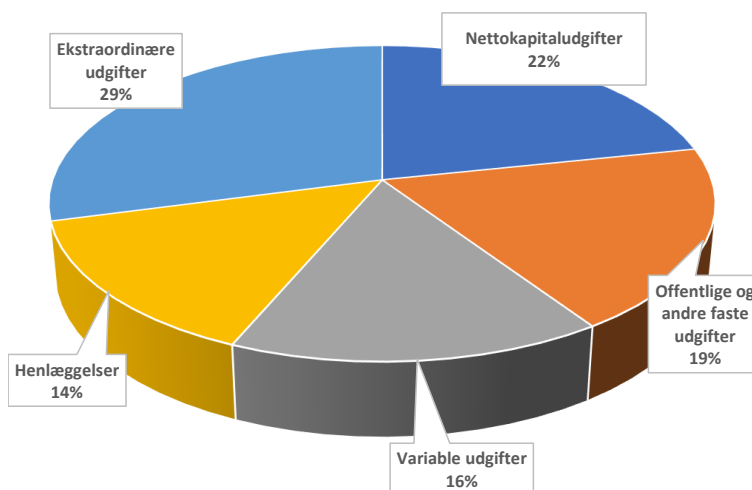
Samlet huslejeregulering 320.800

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	15.300,5 m ²	921	942	318.000
Almene ungdomsboliger	147,6 m ²	829	848	2.800
Boliglejermål i alt	15.448,1 m²	921	942	320.800

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.689	129	5.818

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 22%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 19%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 16%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 14%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 29%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 21

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,26%.

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. 105 Nettokapitaludgifter (kr. 16.800)
Landsbyggefonden udarbejder rentesikring i forbindelse med afdelingens lån, udgifterne bliver beregnet på baggrund af den stigende renteutvikling i tidligere år.
- Kt. 106 Ejendomsskat (kr. 13.400)
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen.
- Kt. 109 Renovation (kr. 45.300)
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. 112 Administrationsgebyr tillægsydelse (kr. 18.200)
Der er budgetteret med at der skal administreres færre trailer- og campingspladser, hvorfor afdelingen har en besparelse på denne udgift.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (kr. 89.800)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 15.000)
Stigende priser og udviklingen i de almindelig vedligeholdelse har gjort, at afdelingen har haft behov for stigning i forhold til budgettet for 2024/2025.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (kr. 12.300)
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 (kr. 79.300)
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 fraflytning (kr. 15.000)
Der er behov for at øge henlæggelserne, da afdelingen har lave opsavede henlæggelser.
- Kt. 127 Ydelser vedrørende lån til bygningsrenoveringer (kr. 83.600)
Der er stigende udgifter på bygningsrenoveringslån i takt med mindre støtte på lån.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 113.200 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- Kt. 204.2 Huslejesikring (kr. 77.300)
Huslejesikring aftrappes årligt.
- 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. -48.936,09.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -485.062,24.

Kr. 145.400 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. 106.600 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	14.309.600	-1.400	14.311.000	13.936.316
202	● Renter	265.600	153.500	112.100	738.182
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	156.100	2.800	153.300	154.227
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	282.300	-77.300	359.600	438.748
INDTÆGTER I ALT		15.013.600	77.600	14.936.000	15.267.473
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	3.329.200	16.800	3.312.400	3.315.303
106	● Ejendomsskatter	850.600	-13.400	864.000	874.783
107	● Vandafgift, måleraflæsning	19.200	-300	19.500	18.192
109	● Renovation	703.000	45.300	657.700	624.030
110	● Forsikring	195.500	-3.400	198.900	188.459
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	140.500	-8.000	148.500	129.401
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	834.200	-18.200	852.400	812.111
	● 2. Dispositionsfond	149.700	200	149.500	146.610
114	● Renholdelse	1.335.600	91.700	1.243.900	1.193.898
115	● Almindelig vedligeholdelse	735.000	15.000	720.000	899.514
116	● Planlagt vedligeholdelse	3.363.902	904.220	2.459.682	1.692.476
	- dækkes af henlæggelser	-3.363.902	-904.220	-2.459.682	-1.692.476
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	101.932
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-101.932
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	265.000	5.600	259.400	248.108
119	● Diverse udgifter	91.600	-10.400	102.000	75.253
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	2.061.500	79.300	1.982.200	1.915.200
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	40.000		40.000	35.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	115.000	15.000	100.000	80.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	4.222.800	82.600	4.140.200	4.132.508
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	14.505
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-14.505
130	● Tab ved fraflytning	0		0	189.997
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-84.284
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-105.713
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	132.800	132.800	0	521.009
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	113.200	-32.200	145.400	106.600
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	431
UDGIFTER I ALT		15.334.400	398.400	14.936.000	15.316.409
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		320.800	Resultat 2023/2024:		-48.936

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:

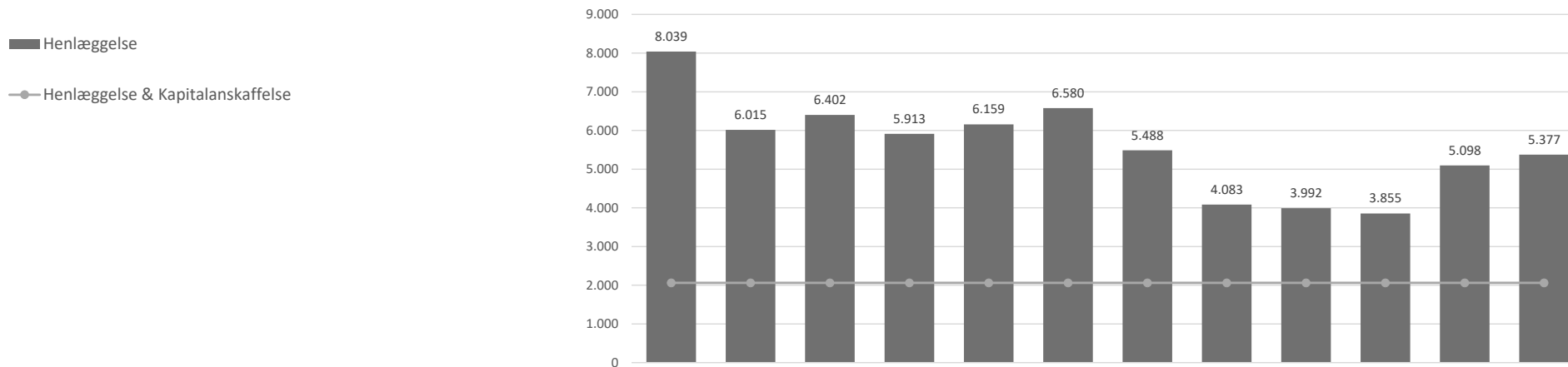
401 - Henl. vedligeholdelse	9.819.346
402 - Henl. istandsæt. frafl.	183.854
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	44.721
407 - Opsamlet resultat	-485.062

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	21

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	9.342	8.039	6.015	6.402	5.913	6.159	6.580	5.488	4.083	3.992	16.258	5.098
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	2.062	2.062	2.062	2.062	2.062	2.062	2.062	2.062	2.062	2.062	2.062	2.062
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	3.364	4.086	1.674	2.550	1.816	1.640	3.153	3.467	2.153	2.198	13.222	1.782
Henlæggelser - ultimo	8.039	6.015	6.402	5.913	6.159	6.580	5.488	4.083	3.992	3.855	5.098	5.377

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



b.bt.van.sam	Udskiftning af veksler	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	7.295
	Udskiftning af blandingsbatterier	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	527
	Udskiftning af toiletter/sanitet	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	1.463
m.mu.mas	Rep/nyt - redskaber, maskiner m.m.	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	419
	Ny traktor Egholm 2250 med plæneklipper	0	0	0	478	0	0	0	0	478	0	478	0	2.867
	Ny traktor Egholm 2200 Turbo, med fejesug	0	584	0	0	0	0	584	0	0	0	0	0	3.507
b.bi.bad	Renovering af badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.406
b.bt.afl.sam	Rep./udskiftning af afløbsinstallationer	276	0	0	0	0	0	276	0	0	0	0	0	1.381
t.tb.græ	Efterplantning og beskæring	188	0	0	188	0	0	188	0	0	188	0	0	1.883
	Udskiftning af hække (hvor det ikke er liguster)	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	1.259
b.bi.køk	Udskiftning af køkkenskabe, låger, bordplader, blandingsbatteri., vaske, afløb og belys	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.029	0	11.029
Total		3.364	4.086	1.674	2.550	1.816	1.640	3.153	3.467	2.153	2.198	13.222	1.782	136.094