

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 22

Jerne og Tjæreborg Kollektivhus

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	15 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	900,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	15 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 3,28%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

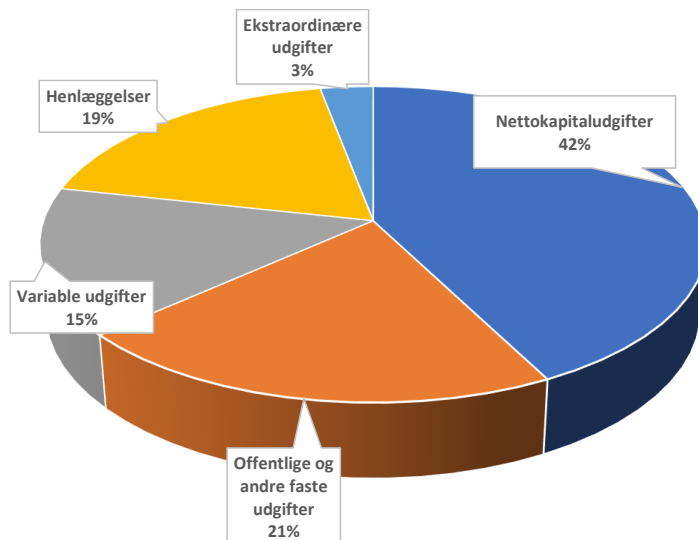
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	4.500
Kt. 114-119	Variable udgifter	8.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	11.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	20.700
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-15.600

Samlet huslejustregulering 29.300

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 ældreboliger	900,0 m ²	993	33	1.026	29.300
Boliglejermål i alt	900,0 m²	993	33	1.026	29.300
Eksempel på huslejustregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		4.883	160	5.043	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 42%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 21%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 19%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 3%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 22

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 3,28%.

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. 2.300)
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 (kr. 3.600)
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. 114.4 Ekstern viceværtshjælp (kr. 6.700)
Der er budgetteret med en stigning på ekstern viceværtshjælp i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 13.100)
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. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 16.000 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 underskud på kr. -25.201,87.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -55.168,88.

Kr. 7.300 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. 7.300 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	893.600		893.600	859.320
202	● Renter	23.900	15.600	8.300	45.060
INDTÆGTER I ALT		917.500	15.600	901.900	904.380
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	401.700		401.700	401.637
106	● Ejendomsskatter	44.200	2.300	41.900	39.812
107	● Vandafgift, måler aflæsning	2.700		2.700	2.559
109	● Renovation	47.700	3.600	44.100	42.206
110	● Forsikring	9.900	-100	10.000	9.499
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	9.300	-1.300	10.600	8.892
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	74.500		74.500	71.885
	● 2. Dispositionsfond	10.100		10.100	9.915
114	● Renholdelse	112.500	7.400	105.100	116.505
115	● Almindelig vedligeholdelse	26.000		26.000	37.036
116	● Planlagt vedligeholdelse	227.502	102.648	124.854	23.217
	- dækkes af henlæggelser	-227.502	-102.648	-124.854	-23.217
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	1.645
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-1.645
119	● Diverse udgifter	4.100	1.200	2.900	3.734
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	174.100	13.100	161.000	143.300
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0	-2.000	2.000	3.500
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	2.000		2.000	0
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	1.882
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-1.882
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	12.000	12.000	0	31.803
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	16.000	8.700	7.300	7.300
UDGIFTER I ALT		946.800	44.900	901.900	929.581
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		29.300			-25.202

Resultat 2023/2024:

-25.202

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:

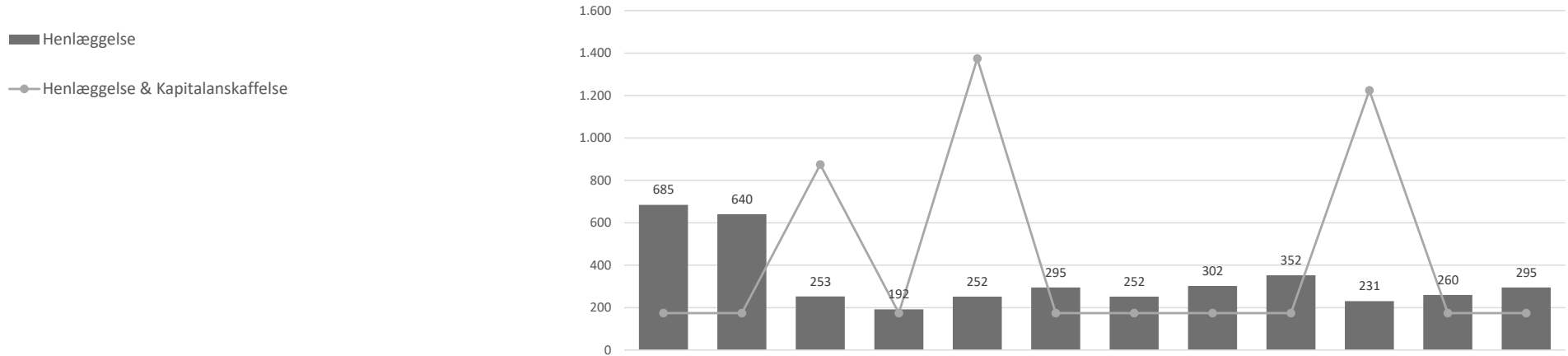
401 - Henl. vedligeholdelse	702.000
402 - Henl. istandsæt. frafl.	18.642
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	10.233
407 - Opsamlet resultat	-55.169

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	22

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	738	685	640	253	192	252	295	252	302	352	251	260
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	700	0	1.200	0	0	0	0	1.050	0	0
Planlagt vedligeholdelse	228	218	1.262	235	1.314	131	217	124	124	1.345	166	139
Henlæggelser - ultimo	685	640	253	192	252	295	252	302	352	231	260	295

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025		Selskab		10		Afdeling		22				Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)	År													
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bt.var.pro	Energimærke	0	0	0	6	0	0	0	0	6	0	6	0	34
b.bt.afl.ops	Rep./udskiftning af tagrender	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	28
	Reperation tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16
b.bi.køk	Udskiftning af køkken 6 stk.	0	0	355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	355
	Udskiftning køkken 9 stk.	0	0	533	0	0	0	0	0	0	0	0	0	533
b.bk.vin	Udvendig træværk males	0	0	0	82	0	0	0	0	0	82	0	0	411
	Tidligere glasforsikring	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	208
	Smøring og justering af vinduer og døre	9	0	0	9	0	0	9	0	0	9	0	0	95
	Udskiftning vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.181
b.bk.tad	Rep./vedligehold tage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28
	Udskiftning tagsten	0	0	0	0	1.209	0	0	0	0	1.076	0	0	2.285
	Tagbelægning eftergås	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	21
b.bk.gul	Måtter i forgang	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	0	16
	Vinyl i køkken	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	84
	Måtter i forgang. Udskiftet 2014	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8	0	23
m.mu.mas	PC, iPad, IT, mobil, indkøb til VM-arbejdsplads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
	Granskning vedligeholdelsesplaner/ Ekstern andel	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0	8	47
	Rep./udskiftning varmeinstallation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	236
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering	0	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112
	Udskiftning af forbrugsmålere	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
t.tk.heg	Plankeværk skiftes for enden ved 1 A og 1 B	0	73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	147
b.bk.væg	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	94
	Fuger og murværk eftergås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	50
	Fuger og murværk eftergås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33	0	0	67
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	0	100
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	268	0	0	0	0	0	0	0	0	0	268
b.bt.ven.sam	Ventilatorer i badeværelser	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
	Udskiftning emhætter	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	67
	Udskiftning af emhætter	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	188
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	43
	Udskiftning af blandingsbatteri	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	56
	Udskiftning sanitet	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	286
	Rep./udskiftning vandinstallationer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	206
	Rep./udskiftning vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	70
b.bi.hvi	Komfur skiftes til indbygningsovn med varmluft samt bordkomfur	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	245
	Udskiftning køleskabe	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	320
	Komfurer udskiftes, indbygningsovn samt bordkomfur	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	337
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	9	0	0	0	0	0	9	0	0	43
t.tk.bel	Opretning af stibelægning	0	0	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	42
	Opretning stibelægninger	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	31
b.bt.van.for	Udskiftning af varmtvandsbeholder	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	52
m.mu.ikt	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	16
b.bt.adg.sam	Nyt læsesystem	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	25	75
t.tb.bus	Efterplantning	9	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	43
b.bk.tra	Udvendig træværk males	96	0	0	0	0	0	96	0	0	0	0	0	482
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	559
	Vedligehold af råderetsændring samt E-syn indeksering	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	45
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.331
Total		228	218	1.262	235	1.314	131	217	124	124	1.345	166	139	11.091