

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 27

Kallesbjergvej 20A-28K

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	40 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.852,2 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	40 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,49%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-36.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	56.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	32.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	65.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-50.900

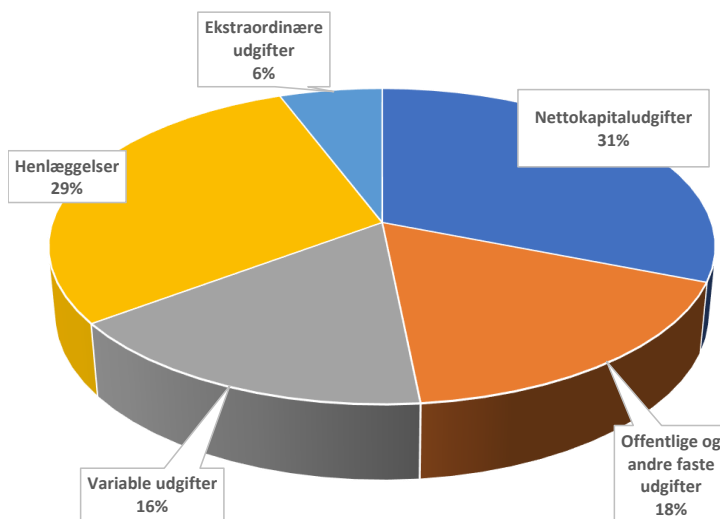
Samlet huslejeregulering 67.000

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 2.852,2 m ²	942	23	965	67.000
Boliglejemål i alt 2.852,2 m²	942	23	965	67.000

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.851	121	4.972

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 31%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 18%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 16%**
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 - 6%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 27

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,49%.

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 (6.900)
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 (41.200)
Der er budgetteret med lavere udgift, som skyldes væsentlige besparelser på kommunens opkrævning af boligbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (15.100)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (25.000)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (32.500)
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 (12.700)
Der er behov for at øge henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning i afdelingen.
- Kt. 123 Henlæggelser til tab ved fraflytning (12.700)
Der er i året budgetteret med lavere henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, dette med baggrund i afdelingens allerede opsårede henlæggelser og behov.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 19.500 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. -63.713,73.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -58.647,00. Beløbet vil blive afviklet over de kommende 3 budgetår. Med baggrund i ovenstående opsamlet underskud, vil der i 2024/25 ikke blive overført kr. 1.700 fra opsamlet resultat som budgetteret.

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. 18.500 fra 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	2.686.700		2.686.700	2.584.128
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	91.400	10.500	80.900	86.557
202	● Renter	71.500	46.500	25.000	142.313
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	23.800	-4.400	28.200	22.795
	● Overført fra opsamlet resultat	0	-1.700	1.700	18.500
INDTÆGTER I ALT		2.873.400	50.900	2.822.500	2.854.294
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	910.900		910.900	910.931
106	● Ejendomsskatter	183.400	6.900	176.500	170.169
107	● Vandafgift, måleraflysning	7.700	-100	7.800	7.401
109	● Renovation	90.800	-41.200	132.000	150.969
110	● Forsikring	33.500	-500	34.000	32.289
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	5.100	-1.400	6.500	5.799
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	165.400		165.400	158.360
	● 2. Dispositionsfond	27.000		27.000	26.440
114	● Renholdelse	233.300	15.100	218.200	211.691
115	● Almindelig vedligeholdelse	155.000	25.000	130.000	206.505
116	● Planlagt vedligeholdelse	620.347	310.862	309.485	317.021
	- dækkes af henlæggelser	-620.347	-310.862	-309.485	-317.021
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	17.399
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-17.399
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	70.200	5.000	65.200	59.296
119	● Diverse udgifter	23.500	11.000	12.500	12.359
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	846.800	32.500	814.300	743.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	15.700	12.700	3.000	6.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	2.800	-12.700	15.500	15.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	114.000	10.300	103.700	109.353
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	1.092
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-1.092
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	35.800	35.800	0	92.447
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	19.500	19.500	0	0
UDGIFTER I ALT		2.940.400	117.900	2.822.500	2.918.007
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		67.000	Resultat 2023/2024:		-63.714

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:

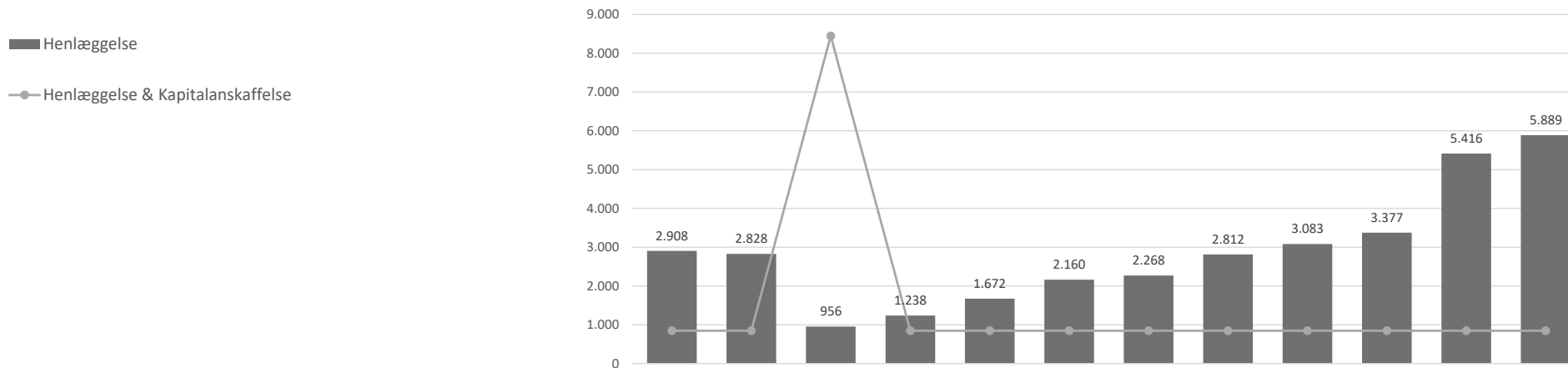
401 - Henl. vedligeholdelse	2.176.544
402 - Henl. istandsæt. frafl.	15.962
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	43.732
407 - Opsamlet resultat	-58.647

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2025
 Selskab 10
 Afdeling 27

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	2.681	2.908	2.828	956	1.238	1.672	2.160	2.268	2.812	3.083	5.154	5.416
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	847	847	847	847	847	847	847	847	847	847	847	847
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	7.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	620	927	10.319	565	412	359	739	303	575	553	585	374
Henlæggelser - ultimo	2.908	2.828	956	1.238	1.672	2.160	2.268	2.812	3.083	3.377	5.416	5.889

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025		Selskab		10		Afdeling		27				
Planlagt vedligehold (t.DKK)	År													Total
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bt.van.sam	Rep./udskift vandstik	0	0	25	0	0	25	0	0	25	0	0	25	251
	Udskiftning sanitet	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	527
	Rep./udskiftning af vandinstallation	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	349
	Udskiftning blandingsbatterier	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	169
b.bi.bad	Udskiftning badeværelser	0	0	2.840	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.840
b.bt.var.sam	Reparation af varmeanlæg	36	0	36	0	36	0	36	0	36	0	36	0	543
	Rep./udskiftning varmeinstallation Ny Danfos styring i den enkelte bolig .	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	931
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	21	0	0	0	0	21	0	21	126
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	3.359
	Malerbeh. af festsal indiv. incl. træværk	32	0	0	0	0	0	0	0	32	0	0	0	129
b.bk.tad	Renovering og udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.968
	Rep/udskiftning af tage	0	19	0	0	0	19	0	0	0	19	0	19	149
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	6	0	0	0	6	0	0	0	0	41
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	28
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
	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	20
b.bk.væg	Rep./udskiftning murværk	100	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	402
	Afrens og behandling af gavle efter behov	33	0	0	33	0	0	33	0	0	33	0	0	331
	Rep. og gennemgang af udvendige vinduesfuger	0	0	0	0	33	0	0	0	0	0	33	0	167
	Renovering af murværk (1000 kvm af 2229 kvm pr aktivitet + div om muring og rep.)	0	0	3.482	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.482
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser og skilte	0	12	0	0	0	12	0	0	0	12	0	12	96
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	17
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	183	0	0	0	183	0	549
	Minifræser, Frontskovl, Multiklipper, Kantskærer	20	0	0	20	0	0	20	0	0	20	0	0	196
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180
t.tb.græ	Etablering af biodiversitet. biotop, stenbede, træ kroppe, udgift til konsulent.	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	11	0	66
	Efterplantning	26	0	0	26	0	0	26	0	0	26	0	0	256
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	932
	Udskiftning køleskabe	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	778
b.bk.vin	Maling af vinduer/døre på indgangssiden samt 6 stk døre og indgangspartier ved vestg:	0	0	225	0	0	0	0	0	0	0	0	0	225
	Smøring og justering af vinduer og døre. Hængsler smøres og tættelister eftergås	0	0	69	0	0	0	69	0	0	0	0	0	480
	Udskiftning af vinduer på indgangsside	0	0	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	832
	Tidligere glasforsikring	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	301
t.tt.var.sam	Rep/udskiftning kloakledninger og brønde i jord	0	126	0	0	0	0	0	0	0	126	0	0	502
b.bt.af.ops	Rep/udskiftning af tagrender	24	0	510	0	24	0	24	0	24	0	24	0	852
b.bk.gul	Gulvbelægning skiftes løbende, ialt 940 m2	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	941
b.bt.van.pro	Gulvvarme projekt - tekniske install. Bad, døre, gulve mv.	0	0	1.894	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.894
b.bt.van.mål	Udskiftning af vandmålere og digitalisering	0	0	0	86	0	0	0	0	0	0	0	0	257
t.tk.heg	Rep. Udskiftning af plankeværker	0	0	49	0	0	0	0	0	49	0	0	0	244
t.tk.bel	Opretning af stibelægning	52	0	0	0	0	0	52	0	0	0	0	0	258
	Rep/udskift stibelægning delvist	0	473	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	473
b.bt.ven.sam	Løbende servicering af emhætter	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	153
	Udskiftning emhætter	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	414
b.bt.bly.sam	Udvendige belysning. ved skure, indgange og mastebelysning ved p. pladser	0	0	0	87	0	0	0	0	0	0	0	0	173
Total		620	927	10.319	565	412	359	739	303	575	553	585	374	31.897