

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 28

Niels Engers Vej 10-12 og Hovedgaden 15

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	17 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.080,5 m ²	Vandmåling:	Posthuset: Kollektiv N. Engers. G.: Individuel
Antal lejemålsenheder:	17 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 1,98%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-1.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	2.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	17.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	8.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-8.600

Samlet huslejeregulering

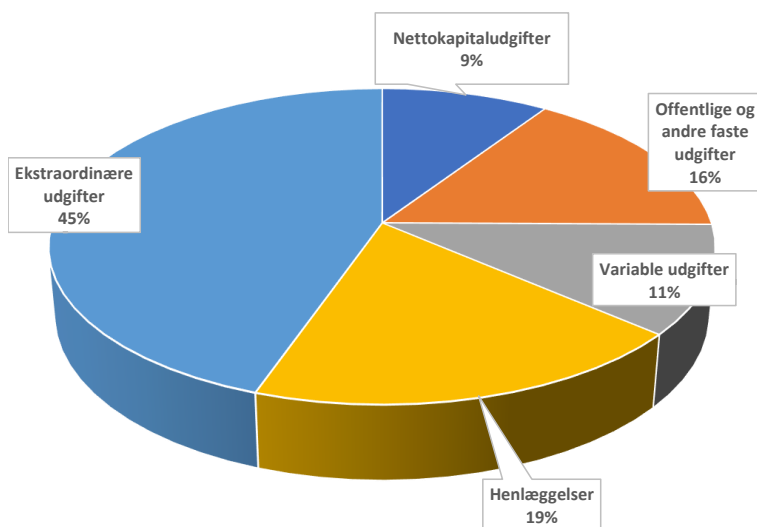
18.800

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	666,4 m ²	881	17	898	11.600
Almene ungdomsboliger	414,1 m ²	880	17	897	7.200
Boliglejermål i alt	1.080,5 m²	881	17	898	18.800

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	6.560	130	6.690

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 9%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**
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 - 45%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 28

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 1,98%.

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 (1.100)
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 Fælles vand (3.400)
Afdelingen har de seneste år haft stigende forbrug og samtidig stiger prisen for vand, derfor budgetteres med højere udgift til vand.
- Kt. 109 Renovation (5.100)
Der er budgetteret med lavere udgift, som skyldes væsentlige besparelser på kommunens opkrævning af boligbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (4.100)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (2.500)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (6.200)
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 (21.000)
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 (3.300)
Der er i året budgetteret med lavere henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, dette med baggrund i afdelingens allerede opsparede henlæggelser og behov.
- Kt. 127 Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering (5.800)
Den samlede besparelse på lån til de 2 ombygninger skyldes besparelser i forhold til budgetåret 2024/25.

Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 2.300 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 underskud på kr. -2.469,68.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 11.432,07.

Kr. 4.600 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. 18.000 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	1.028.200	1.900	1.026.300	979.320
202	● Renter	29.300	17.700	11.600	83.289
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	7.400	1.000	6.400	7.312
	● Overført fra opsamlet resultat	2.300	-2.300	4.600	18.000
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	282.900	-9.700	292.600	302.280
INDTÆGTER I ALT		1.350.100	8.600	1.341.500	1.390.201
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	128.400		128.400	128.375
106	● Ejendomsskatter	21.100	1.100	20.000	19.123
107	● Vandafgift, måleraflæsning	30.700	3.400	27.300	35.356
109	● Renovation	33.700	-5.100	38.800	41.005
110	● Forsikring	14.100	-200	14.300	13.551
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	23.100	-1.100	24.200	20.475
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	81.800		81.800	78.803
	● 2. Dispositionsfond	11.500		11.500	11.237
114	● Renholdelse	83.900	5.000	78.900	77.383
115	● Almindelig vedligeholdelse	45.000	2.500	42.500	63.410
116	● Planlagt vedligeholdelse	213.491	-57.108	270.599	277.081
	- dækkes af henlæggelser	-213.491	57.108	-270.599	-277.081
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	13.800	1.300	12.500	12.026
119	● Diverse udgifter	10.000	-6.100	16.100	16.170
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	257.500	21.000	236.500	222.300
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	3.100	-3.300	6.400	6.400
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	544.100	-5.800	549.900	535.891
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	43.950
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-43.950
130	● Tab ved fraflytning	0		0	100
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-100
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	14.700	14.700	0	58.786
132	● Ydelser vedr. driftsstøtte	52.400		52.400	52.380
UDGIFTER I ALT		1.368.900	27.400	1.341.500	1.392.671
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		18.800			Resultat 2023/2024: -2.470

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:

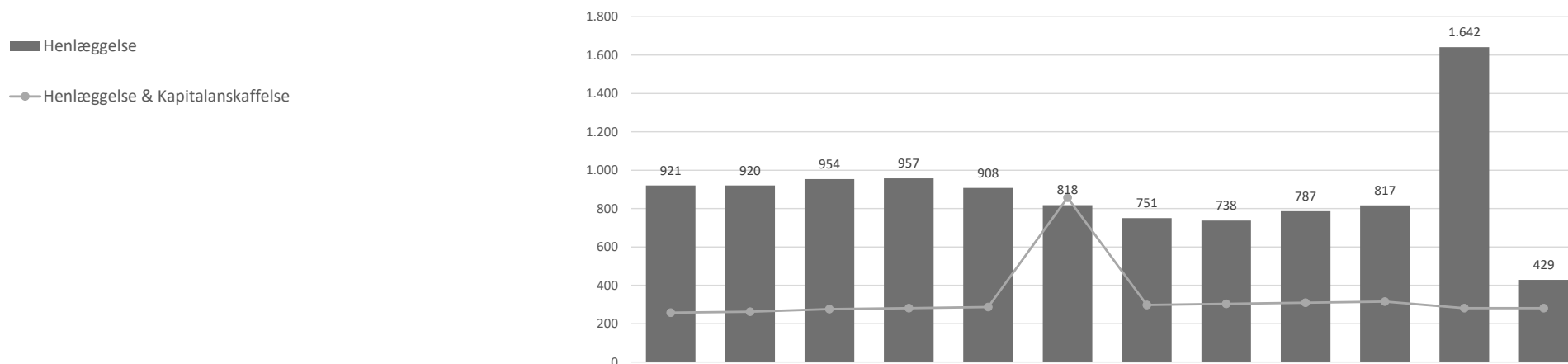
401 - Henl. vedligeholdelse	910.866
402 - Henl. istandsæt. frafl.	52.515
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	16.717
407 - Opsamlet resultat	11.432

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOJDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	28

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	877	921	920	954	957	908	818	751	738	787	1.625	1.642
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	258	263	276	281	287	292	298	304	310	316	281	281
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	565	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	213	263	242	278	336	947	365	317	260	285	265	1.494
Henlæggelser - ultimo	921	920	954	957	908	818	751	738	787	817	1.642	429

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



m.mu.mas	Service div. småmaskiner	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	29
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	54	0	0	0	0	0	0	161
	Servicebil	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	7
	Div småmaskiner	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	29
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64
b.bk.tra	Opgange, mellemgange og vaskeri	0	72	0	0	0	0	0	72	0	0	0	0	358
	rep. og gennemgang af indvendige trapper og belægning på trappe og fællesgange	0	0	0	0	0	0	0	41	0	0	0	0	82
b.bi.køk	Udskiftning af 8 køkkener	0	0	0	0	0	568	0	0	0	0	0	0	568
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.153	1.153
b.bt.van.mål	Udskift radiatormålere, etablering af vandmålere- Ejerforening særskilt. 61%	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	Udskift vand- og radiatormålere og digitalisering	0	0	0	37	0	0	0	0	0	0	0	0	111
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	2.777
Total		213	263	242	278	336	947	365	317	260	285	265	1.494	16.295