

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

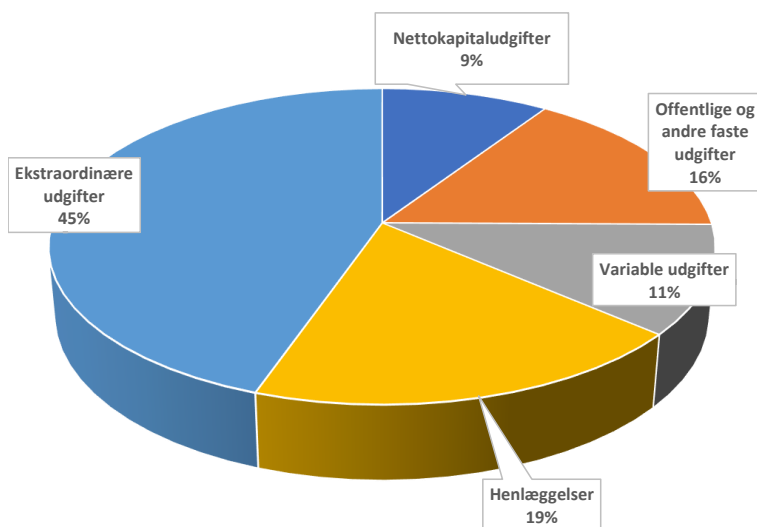
18.800

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

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2024/2025 (Kr.)	Regnskab 2023/2024 (Kr.)
101	Prioritetsydelser	58.400			58.400	58.400,00
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	70.000			70.000	69.975,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	128.400			128.400	128.375,00
106	Ejendomsskatter	21.100	1.100	5,5%	20.000	19.123,30
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	29.400	3.400	13,1%	26.000	34.139,38
	Målerpasning - vand	1.300			1.300	1.216,25
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	33.700	-5.100	-13,1%	38.800	41.005,00
110	Forsikring	14.100	-200	-1,4%	14.300	13.550,93
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	15.400	500	3,4%	14.900	12.356,26
	3. Målerpasning m.v.	7.700	-1.600	-17,2%	9.300	8.118,87
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	61.800			61.800	58.803,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	11.500			11.500	11.237,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	216.000	-1.900	-0,9%	217.900	219.549,99
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	64.600	4.100	6,8%	60.500	59.174,14
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	19.000	900	5,0%	18.100	17.907,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	301,39
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	45.000	2.500	5,9%	42.500	63.410,46
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	213.491	-57.108	-21,1%	270.599	277.080,53
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-213.491	57.108	-21,1%	-270.599	-277.080,53
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	6.800			6.800	6.133,38
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	2.600	1.400	116,7%	1.200	2.023,53
	Andel, viceværterfaciliteter	3.100	-100	-3,1%	3.200	2.756,43
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	1.300			1.300	1.112,59
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	3.000	100	3,4%	2.900	2.815,20
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	500			500	429,91
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	6.500	-6.200	-48,8%	12.700	12.924,64
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	152.700	2.700	1,8%	150.000	168.989,17

DRIFTSBUDGET FOR 2025/2026

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2024/2025 (Kr.)	Regnskab 2023/2024 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	257.500	21.000	8,9%	236.500	222.300,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	3.100	-3.300	-51,6%	6.400	6.400,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	260.600	17.700	7,3%	242.900	228.700,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	757.700	18.500	2,5%	739.200	745.614,16
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Dispositionsfondslån energirenovering	7.700			7.700	7.696,39
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Ombygning 1	185.400	3.600	2,0%	181.800	179.614,60
	2. Ombygning 2, Niels Engersgården/Fanø Posthus	351.000	-9.400	-2,6%	360.400	348.579,60
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	43.950,19
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-43.950,19
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	100,00
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-100,00
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	14.700	14.700		0	58.785,70
	4. Særstøttelån	52.400			52.400	52.380,48
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	611.200	8.900	1,5%	602.300	647.056,77
139	UDGIFTER I ALT	1.368.900	27.400	2,0%	1.341.500	1.392.670,93
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.368.900	27.400	2,0%	1.341.500	1.392.670,93

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	586.800	100	0,0%	586.700	558.864,00
	2. Almene ungdomsboliger	364.600			364.600	347.268,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	76.800	1.800	2,4%	75.000	73.188,00
202	Renter	29.300	17.700	152,6%	11.600	83.289,46
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	6.200	1.100	21,6%	5.100	6.181,11
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	1.200	-100	-7,7%	1.300	1.130,68
	6. Overført fra opsamlet resultat	2.300	-2.300	-50,0%	4.600	18.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.067.200	18.300	1,7%	1.048.900	1.087.921,25
204	4. Andre driftssikring o.a. løb. særlig driftsstøtte	282.900	-9.700	-3,3%	292.600	302.280,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	282.900	-9.700	-3,3%	292.600	302.280,00
209	INDTÆGTER I ALT	1.350.100	8.600	0,6%	1.341.500	1.390.201,25
210	Nødvendig merindtægt/underskud	18.800	18.800		0	2.469,68
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.368.900	27.400	2,0%	1.341.500	1.392.670,93

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203
--

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	3.200	100	3,2%	3.100	2.653,33
	Total Care	3.600	-100	-2,7%	3.700	3.480,05
	Udgifter i alt	6.800			6.800	6.133,38
203.2	Vaskeriindtægter	6.200	1.100	21,6%	5.100	6.181,11
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-600	1.100	-64,7%	-1.700	47,73
	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	2.600	1.400	116,7%	1.200	2.023,53
203.33	Lejeindtægter	1.200	-100	-7,7%	1.300	1.130,68
	Over-/underskud af gæsteværelser	-1.400	-1.500	-1500,0%	100	-892,85
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	1.300			1.300	1.112,59
	Udgifter i alt	1.300			1.300	1.112,59
203.4	Lejeindtægter	0			0	0,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-1.300			-1.300	-1.112,59

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 28 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

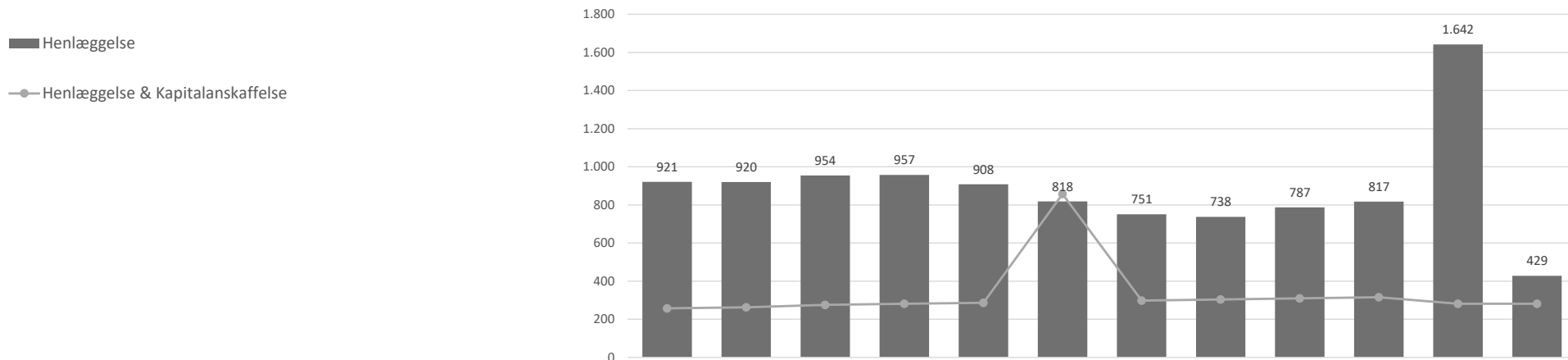
Nordby, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

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.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	8
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	3	0	0	0	3	0	0	0	0	18
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, l-binder & Mollo.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
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.køkk	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