

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 32

Nygårdsvej 41A-D m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	44 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.936,8 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal garager/carporte:	5 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	45 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 4,99%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	11.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	1.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	162.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	23.800
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-64.300

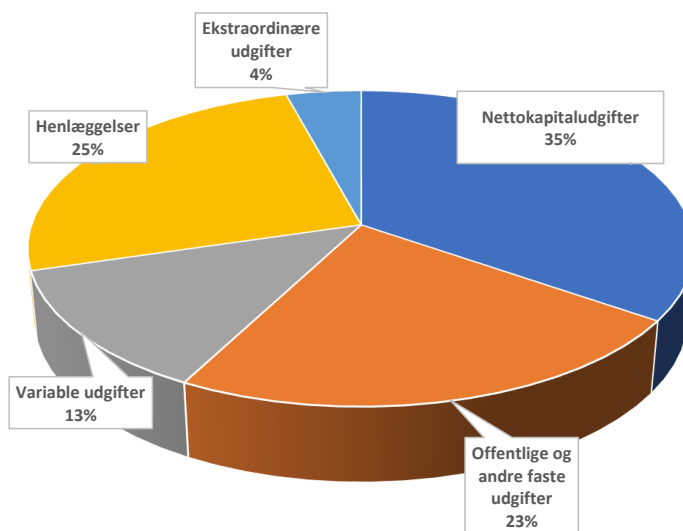
Samlet huslejeregulering 135.200

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	2.775,0 m ²	927	46	973	128.400
Almene ungdomsboliger	161,8 m ²	838	42	880	6.800
Boliglejemål i alt	2.936,8 m²	922	46	968	135.200

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.955	247	5.202

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 35%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 23%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 25%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 4%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 32

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 4,99%.

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. 7.700)
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 Vandafgift og vandafledningsafgift (kr. 4.100)
Der er besparelse til budgettet 2025/2026, i takt med lavere vandforbrug.
- Kt. 109 Renovation (kr. 10.000)
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. 114.1 Ejendomsfunktionærer (kr. 10.400)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 5.000)
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. 8.500)
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. 164.700)
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.

Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 65.100 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 overskud på kr. 52.479,59.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 145.325,40.

Kr. 30.900 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. 25.000 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	2.712.700	-100	2.712.800	2.634.156
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	57.300		57.300	57.312
202	● Renter	47.500	33.400	14.100	103.049
203	● Tilskud fra foreningen	0		0	0
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	15.700	-3.200	18.900	14.970
	● Indeksoverskud	0		0	0
	● Overført fra opsamlet resultat	65.100	34.200	30.900	25.000
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	0
INDTÆGTER I ALT		2.898.300	64.300	2.834.000	2.834.487
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.050.700		1.050.700	1.050.704
106	● Ejendomsskatter	141.000	7.700	133.300	126.631
107	● Vandafgift, måler aflæsning	120.700	-4.100	124.800	109.316
109	● Renovation	110.300	10.000	100.300	97.804
110	● Forsikring	40.500	-600	41.100	39.055
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	73.000	-1.900	74.900	61.642
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	183.600		183.600	175.655
	● 2. Dispositionsfond	30.400	100	30.300	29.745
114	● Renholdelse	243.100	11.700	231.400	223.734
115	● Almindelig vedligeholdelse	87.000	5.000	82.000	123.650
116	● Planlagt vedligeholdelse	276.642	-656.833	933.475	1.034.083
	- dækkes af henlæggelser	-276.642	656.833	-933.475	-1.034.083
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	19.350
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-19.350
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	39.800	-6.900	46.700	36.274
119	● Diverse udgifter	15.500	-8.000	23.500	20.334
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	770.400	164.700	605.700	513.300
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	0	-2.000	2.000	14.000
124	● Andre henlæggelser	0		0	0
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	103.700		103.700	95.777
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	13.168
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-13.168
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	23.800	23.800	0	64.385
UDGIFTER I ALT		3.033.500	199.500	2.834.000	2.782.007
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		135.200	Resultat 2023/2024:		52.480

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:

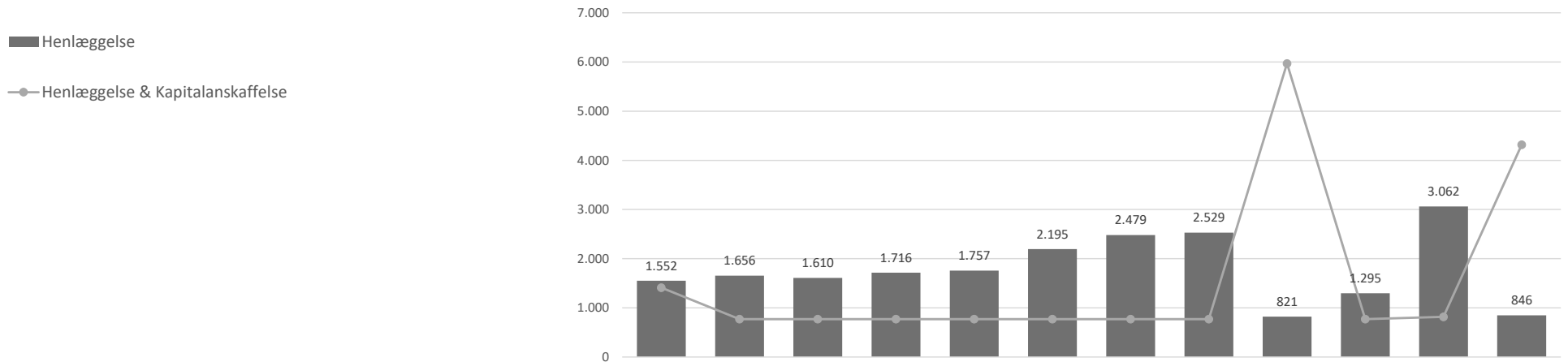
401 - Henl. vedligeholdelse	743.702
402 - Henl. istandsæt. frafl.	151.946
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	64.461
407 - Opsamlet resultat	145.325

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	32

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	416	1.552	1.656	1.610	1.716	1.757	2.195	2.479	2.529	821	3.129	3.062
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	770	770	770	770	770	770	770	770	770	770	817	817
Anden Kapitalanskaffelse	642	0	0	0	0	0	0	0	5.200	0	0	3.500
Planlagt vedligeholdelse	277	666	816	665	729	333	486	721	7.679	296	884	6.533
Henlæggelser - ultimo	1.552	1.656	1.610	1.716	1.757	2.195	2.479	2.529	821	1.295	3.062	846

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget

01-10-2025

Selskab

10

Afdeling

32

Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer - partier - indgangsdøre,	0	0	0	0	0	0	0	0	5.600	0	0	0	5.600
	Altan udestuer mod Nygårdsvej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316	632
	Gennemgang af træaltaner Skjoldsgade h. 3. år	0	0	30	0	0	30	0	0	30	0	0	30	300
	Maling af vinduer og døre, begge afsnit	0	0	265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	265
	Tidligere glasforsikring	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	265
	Rep. af ovenlysvinduer	0	0	19	0	0	19	0	0	19	0	0	19	186
	Udskiftning af ovenlysvinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	494	0	0	0	494
b.bk.væg	Maling opgange	0	0	0	0	0	0	0	106	0	0	0	0	318
	Rep./udskiftning murværk	0	0	0	0	101	0	0	0	0	0	101	0	504
	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.135
	Udskiftning vinduesoverlæggere i murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	231	0	0	0	231
	Reparation og gennemgang af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140	0	280
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	193	0	387
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti:	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	26
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgæ	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	21
t.tk.bel	Udskift belægning på kørebane og p. pladser.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	373
	Opretning af stier	0	0	0	29	0	0	0	0	29	0	29	0	171
b.bt.van.for	Udskiftning blandingsbatterier	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	188
	Udskiftning sanitet	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	565
b.bk.gul	Udskiftning af vinyl på badeværelser	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	985
	Tæpper/nålefilt i opgange skiftes	0	0	0	307	0	0	0	0	0	0	0	0	615
t.ti.aff	Etablering af plankeværk omkring affaldsbeholdere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emfang	0	0	0	0	0	0	0	134	0	0	0	134	402
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.Løbende udskiftning	0	80	0	0	80	0	0	80	0	0	80	0	803
	Service ventilationsanlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	309
b.bk.ovf	Maling af kælder. Vaskeri og kælder i 1. afsnit	0	0	0	0	0	0	0	106	0	0	0	0	318
	Afdelings andel af flytteudgifter	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	2.583
b.bk.tad	Afrensning af udestuer samt tagrender og nedløb	0	0	0	50	0	0	0	0	50	0	50	0	298
	Eftergåelse af tagbelægning	0	0	226	0	0	0	0	0	0	0	0	0	904
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.653	5.653
b.bt.aut.sam	Rep / Udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	132	0	0	0	0	0	264
m.mu.mas	Andel ny traktor.	0	85	0	0	0	0	0	0	85	0	0	85	427
	Rep/nyt maskiner	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	62
	Servicebil	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	19
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	7	0	0	0	7	0	0	0	0	47
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	32
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsærl	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	22
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	960
	Udskiftning komfur	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	970
b.bk.dør	Udskiftning af døre samt terrassedøre	0	0	0	0	0	0	0	0	865	0	0	0	865
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	24	0	0	0	0	24	0	24	142
	Rep./udskiftning varmeinstallation	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	683
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	478
	Udskiftning af VV beholdere til varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	585
t.tb.græ	Efterplantning	0	10	0	0	10	0	0	10	0	0	10	0	101
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	253
t.tb.bus	Haveanlæg rep/udskiftning	0	0	0	0	0	0	78	0	0	0	0	0	155
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	0	0	238	0	0	0	0	0	0	0	238
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere og digitalisering	0	153	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	459
Total		277	666	816	665	729	333	486	721	7.679	296	884	6.533	33.972