

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 34

Storegade og Grundtvigs Alle

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	30 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.895,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	30 enh.	El-måling:	Individuel

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

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	90.100
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	800
Kt. 114-119	Variable udgifter	-9.400
Kt. 120-124	Henlæggelser	41.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	18.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-112.300

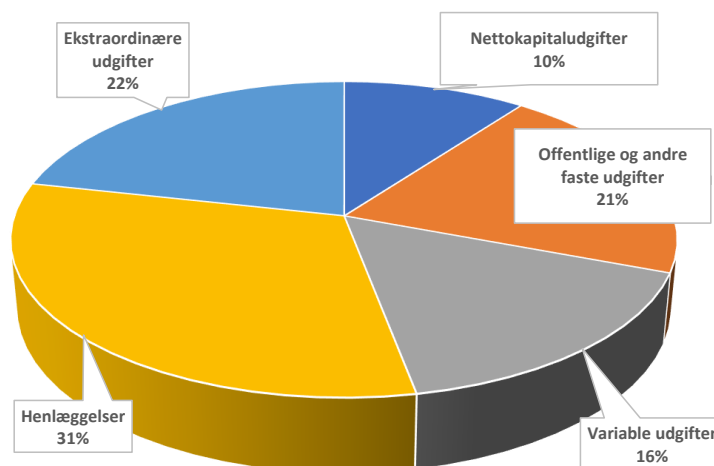
Samlet huslejeregulering 29.200

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	1.895,0 m ²	774	15	789	29.200
Boliglejermål i alt	1.895,0 m²	774	15	789	29.200

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.060	81	4.141

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 10%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 21%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 16%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 31%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 22%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 34

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 1,99%.

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.

Som følge af ombygning af erhvervslokale til 2 almene familieboliger, er der indregnet en del større afvigelser i budgettet. Der er bl.a. højere udgifter til kto. 105 lån, mens der er besparelser på kto. 112 bidrag til boligorganisationen samt kto. 114 renholdelse, hvor udgiften til skorstensfejning bortfalder. Under indtægterne er der indregnet større huslejeindtægt for almene boliger, mens husleje for erhverv falder bort. Desuden yder foreningen et tilskud på kr. 97.000.

Udgifter (væsentlige ændringer)

- Kt. 106 Ejendomsskat (3.500)
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 (8.000)
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.
- Kto. 111 El til fællesarealer (5.100)
Der er budgetteret med lavere el-udgifter, da el-priserne har fundet et mere stabilt niveau, men er dog steget siden før energikrisen bl.a. på grund af ændringer i nettariffrerne.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (5.600)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 118 Drift af fællesvaskeri (8.900)
Som følge af stigende priser på vand og varme er der budgetteret med højere udgifter til forbrug .
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (17.100)
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 (33.300)
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 Tab ved fraflytninger (8.600)
Der er behov for at øge henlæggelserne til tab ved fraflytninger i afdelingen.

Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 24.600 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. 63.217,92.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 73.030,38.

Kr. 2.200 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. 7.600 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	1.465.900	-10.400	1.476.300	1.443.324
202	● Renter	21.400	5.800	15.600	83.376
203	● Tilskud fra foreningen	97.000	97.000	0	0
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	19.100	-2.500	21.600	19.143
	● Overført fra opsamlet resultat	24.600	22.400	2.200	0
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	11.300
INDTÆGTER I ALT		1.628.000	112.300	1.515.700	1.557.143
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	170.100	90.100	80.000	80.201
106	● Ejendomsskatter	39.900	3.500	36.400	33.605
107	● Vandafgift, måler aflæsning	3.200	-700	3.900	3.020
109	● Renovation	72.600	8.000	64.600	65.757
110	● Forsikring	30.100	-500	30.600	28.999
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	43.500	-5.300	48.800	36.794
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	129.100	-3.600	132.700	127.229
	● 2. Dispositionsfond	20.300	-600	20.900	20.491
114	● Renholdelse	149.600	700	148.900	143.796
115	● Almindelig vedligeholdelse	53.500	3.500	50.000	46.218
116	● Planlagt vedligeholdelse	223.918	-100.983	324.901	251.671
	- dækkes af henlæggelser	-223.918	100.983	-324.901	-251.671
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	17.933
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-17.933
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	51.200	8.700	42.500	44.629
119	● Diverse udgifter	15.800	-22.300	38.100	29.102
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	509.300	33.300	476.000	431.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	11.600	8.600	3.000	3.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	346.700	7.400	339.300	333.636
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	140.093
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-140.093
130	● Tab ved fraflytning	0		0	141.753
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-11.780
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-129.973
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	10.700	10.700	0	58.847
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	0		0	7.600
UDGIFTER I ALT		1.657.200	141.500	1.515.700	1.493.925
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		29.200	Resultat 2023/2024:		63.218

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:

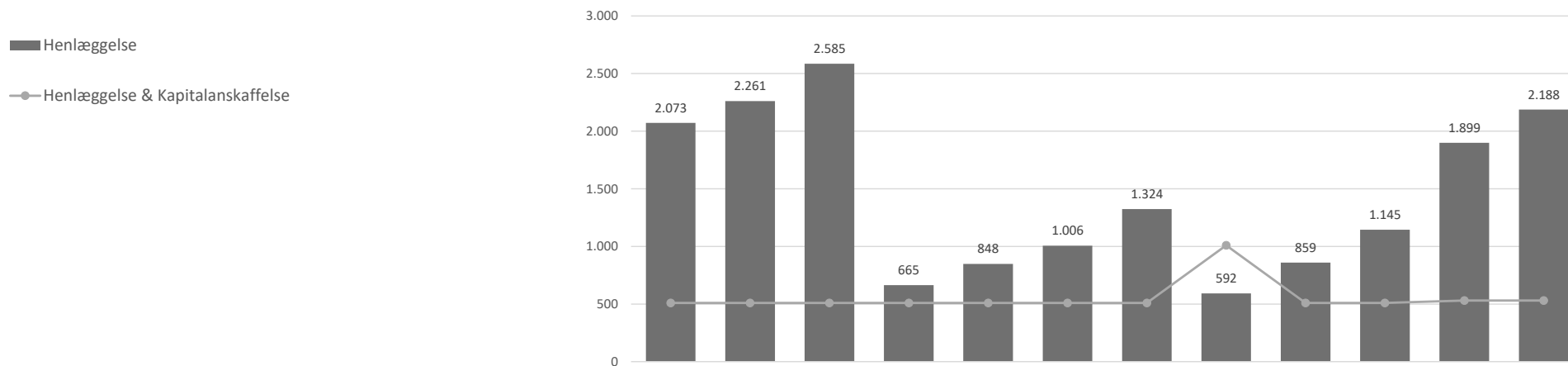
401 - Henl. vedligeholdelse	1.636.346
402 - Henl. istandsæt. frafl.	62.730
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	8.060
407 - Opsamlet resultat	73.030

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	34

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	1.787	2.073	2.261	2.585	665	848	1.006	1.324	592	859	1.666	1.899
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	509	509	509	509	509	509	509	509	509	509	530	530
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	224	321	185	2.430	325	352	191	1.742	242	224	298	242
Henlæggelser - ultimo	2.073	2.261	2.585	665	848	1.006	1.324	592	859	1.145	1.899	2.188

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	34								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.266
b.bt.ven.sam	Løbende udskiftning af motorer og spjæld mv.	0	0	0	0	36	0	0	0	0	36	0	0	181
	Service ventilationsanlæg	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	264
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	16	0	0	0	0	16	0	16	98
	Rep./udskiftning varmeinstallation	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	682
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	739
	Udskiftning komfur	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	845
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	129	0	0	0	0	0	0	515
	Servicebil	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	13
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer og døre	0	0	0	2.178	0	0	0	0	0	0	0	0	2.178
b.bi.møb	Møbler, rep/nyt	6	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0	57
b.bt.van.for	Rep./udskiftning vandinstallationer	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	704
	Udskiftning blandingsbatterier	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	132
	Udskiftning sanitet	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	437
b.bt.elf.sam	Rep. porttelefon	0	0	0	0	17	0	0	0	0	17	0	17	101
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgø	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	10	0	42
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	53
b.bk.væg	Maling opgange	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	622
	Imprægnering af facade mod gården	0	0	0	0	0	0	0	28	0	0	0	0	84
	Vedligehold murværk	0	0	0	57	0	0	0	0	57	0	57	0	342
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	1.696
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	62	0	0	0	0	0	0	0	124
m.mu.ikt	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	15
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	5	0	0	0	5	0	0	0	0	32
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	22
t.tb.bus	Efterplantning	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	0	23	117
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering	0	127	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	381
b.bk.alt	Altan renovering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	439
t.tk.bel	Opretning belægning	0	9	0	0	9	0	0	9	0	0	9	0	91
t.tt.afl.sam	Strømpeforing og rottelås	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og kælder m.fl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.531
	Tagbelægning rep/eftersyn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226
b.bt.var.rør	Udskiftning af stigstreng	0	0	0	0	0	0	0	1.504	0	0	0	0	1.504
b.bk.tra	Linolium udskiftes / rep i trappeopgangeRisikogennemgang - HASTER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	259
Total		224	321	185	2.430	325	352	191	1.742	242	224	298	242	19.097