

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 35

Nygårdsvej 34-46 m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	45 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	2.662,4 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	45 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,67%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-3.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	-200
Kt. 120-124	Henlæggelser	82.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	14.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-26.100

Samlet huslejeregulering

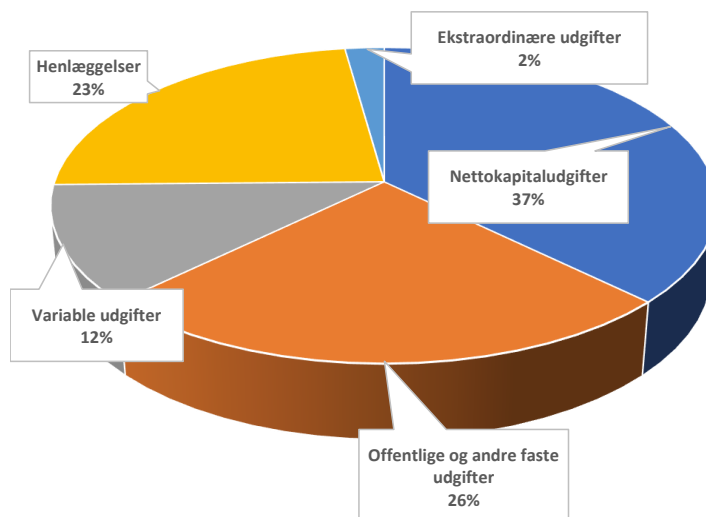
67.400

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	2.287,9 m ²	954	25	979	58.300
Almene ungdomsboliger	374,5 m ²	905	24	929	9.100
Boliglejermål i alt	2.662,4 m²	947	25	972	67.400

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.028	134	5.162

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 37%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 25%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 23%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 3%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 35

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,67%.

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. 7.400)
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. Hvis den nye ejendomsskat allerede svarer til den tidligere, så er der ingen stigning i året.
- Kt. 107 Vandafgift og vandafledningsafgift (kr. 7.600)
Der er besparelse til budgettet 2025/2026, i takt med lavere vandforbrug.
- Kt. 109 Renovation (kr. 4.000)
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. 111.1 El til fællesarealer (kr. 6.000)
Der er besparelse til budgettet 2025/2026, i takt med lavere elforbrug.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (kr. 10.300)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- 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. 85.200)
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. 45.300 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 overskud på kr. 68.385,66.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 169.466,77.

Kr. 33.700 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. 26.100 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	2.521.300	100	2.521.200	2.447.976
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	45.600		45.600	45.552
202	● Renter	28.400	16.000	12.400	89.573
203	● Tilskud fra foreningen	0		0	0
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	20.400	-1.600	22.000	20.479
	● Overført fra opsamlet resultat	45.300	11.600	33.700	26.100
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	899
INDTÆGTER I ALT		2.661.000	26.100	2.634.900	2.630.579
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.017.200		1.017.200	1.017.051
106	● Ejendomsskatter	127.500	7.400	120.100	113.703
107	● Vandafgift, måler aflæsning	132.500	-7.600	140.100	116.299
109	● Renovation	107.300	4.000	103.300	99.954
110	● Forsikring	33.100	-400	33.500	31.886
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	80.600	-6.800	87.400	67.620
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	183.600		183.600	175.655
	● 2. Dispositionsfond	30.400	100	30.300	29.745
114	● Renholdelse	162.300	8.100	154.200	148.755
115	● Almindelig vedligeholdelse	84.000	2.000	82.000	81.038
116	● Planlagt vedligeholdelse	405.500	149.520	255.980	886.692
	- dækkes af henlæggelser	-405.500	-149.520	-255.980	-851.425
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	3.578
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-3.578
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	61.500	-2.300	63.800	57.044
119	● Diverse udgifter	18.600	-8.000	26.600	21.619
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	615.000	85.200	529.800	460.700
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0		0	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	15.000	-2.400	17.400	5.000
124	● Andre henlæggelser	0		0	0
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	45.600		45.600	45.606
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	20.686
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-20.686
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	14.200	14.200	0	55.250
UDGIFTER I ALT		2.728.400	93.500	2.634.900	2.562.193
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		67.400	Resultat 2023/2024:		68.386

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	460.700
402 - Henl. istandsæt. frafl.	62.776
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	19.158
407 - Opsamlet resultat	169.467

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	35

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	735	944	952	1.043	1.334	1.201	1.355	1.511	1.661	1.738	1.787	2.101
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	615	615	615	615	615	615	615	615	615	615	615	615
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	405	607	524	324	748	461	460	464	538	296	301	499
Henlæggelser - ultimo	944	952	1.043	1.334	1.201	1.355	1.511	1.661	1.738	2.057	2.101	2.218

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

