

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 39

Niels Engers Vej 8A-I

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	9 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	632,0 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	9 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 0,00%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-7.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	5.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	10.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	10.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-18.600

Samlet huslejeregulering

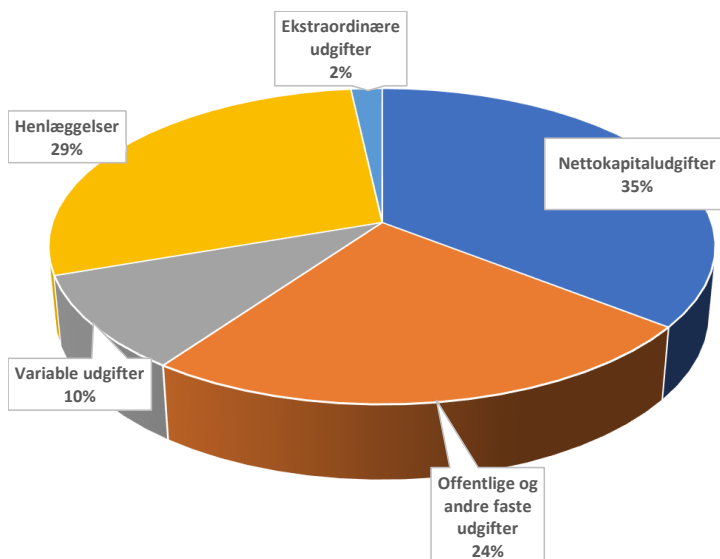
0

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	632,0 m ²	941	0	941	0
Boliglejemål i alt	632,0 m²	941	0	941	0

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.333	0	5.333

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 35%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 24%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 29%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 2%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 39

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 0%.

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. 107 Fælles vand (1.700)
Afdelingen har de seneste år haft stigende forbrug og samtidig stiger prisen for vand, derfor budgetteres med højere udgift til vand.
- Kt. 109 Renovation (9.400)
Der er budgetteret med lavere udgift, som skyldes væsentlige besparelser på kommunens opkrævning af boligbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (1.900)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (3.000)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (10.100)
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. 6.700 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. 15.351,44.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 24.833,05.

Kr. 4.700 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. 9.900 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	594.700	-100	594.800	577.524
202	● Renter	21.700	16.800	4.900	43.359
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	600	-100	700	599
	● Overført fra opsamlet resultat	6.700	2.000	4.700	9.900
INDTÆGTER I ALT		623.700	18.600	605.100	631.381
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	221.800		221.800	221.807
106	● Ejendomsskatter	35.200		35.200	44.305
107	● Vandafgift, måler aflæsning	30.100	1.700	28.400	27.529
109	● Renovation	19.500	-9.400	28.900	33.801
110	● Forsikring	7.900	-100	8.000	7.612
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	300	-100	400	2
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	52.700		52.700	51.131
	● 2. Dispositionsfond	6.100		6.100	5.949
114	● Renholdelse	29.300	1.900	27.400	26.786
115	● Almindelig vedligeholdelse	26.000	3.000	23.000	31.973
116	● Planlagt vedligeholdelse	103.357	-28.208	131.565	1.596
	- dækkes af henlæggelser	-103.357	28.208	-131.565	-1.596
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	2.800	500	2.300	2.292
119	● Diverse udgifter	2.900	100	2.800	1.742
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	174.700	10.100	164.600	130.500
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	3.500		3.500	0
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	10.900	10.900	0	30.603
UDGIFTER I ALT		623.700	18.600	605.100	616.030
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		0	Resultat 2023/2024:		15.351

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	625.908
402 - Henl. istandsæt. frafl.	31.181
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	5.488
407 - Opsamlet resultat	24.833

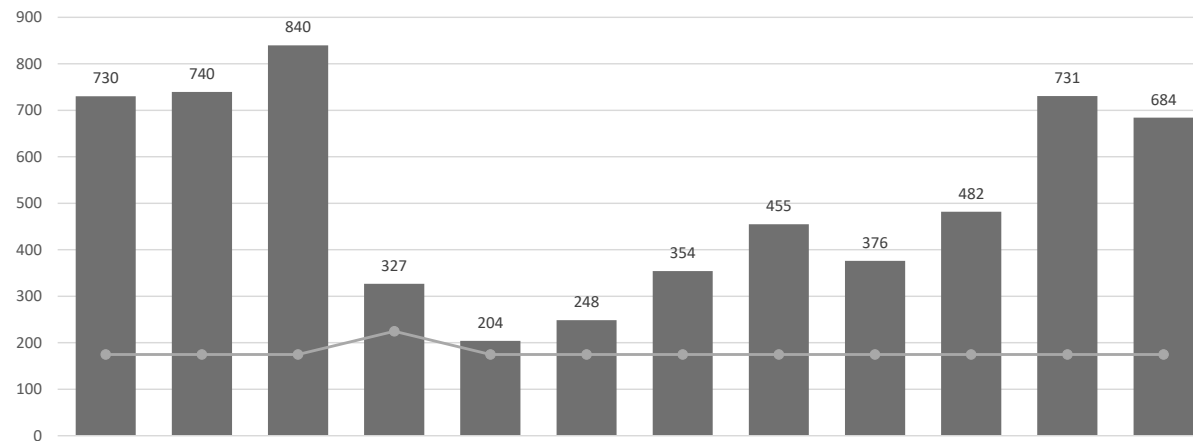
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	39

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	659	730	740	840	327	204	248	354	455	376	900	731
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	103	165	75	738	298	130	69	74	253	69	344	221
Henlæggelser - ultimo	730	740	840	327	204	248	354	455	376	482	731	684

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse
 ● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	39								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bk.gul	Udskiftning af kokosmætter i entré	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	83
b.bt.van.for	Udskiftning af elvandvarmere	0	93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93	278
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	83
	Udskiftning af udsugning fra badeværelser	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	82
b.bk.væg	Fokus gavle	13	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	0	54
	Gennemgå og udskift defekte fuger omkring vinduer og døre	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	9	0	45
	Fokus på vestgavle	0	0	0	0	0	0	0	0	91	0	0	0	91
	Udskiftning af gummifuger ved udv. døre og vinduer	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	60
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.199
	Tagsten eftergås	0	0	0	0	0	0	0	0	46	0	46	0	137
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	151
	Udskiftning blandingsbatterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	45
b.bi.køk	Udskiftning af køkkener	0	0	0	639	0	0	0	0	0	0	0	0	639
t.tk.heg	Plankeværker i lejlighedsskel mellem haver - rep	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0	6	57
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	0	34	0	0	0	0	0	34	171
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	4
	Div. småmaskiner	0	4	0	0	4	0	0	4	0	0	4	0	39
	Andel ny traktor	0	0	0	0	27	0	0	0	0	0	0	0	82
b.bt.var.sam	Udskiftning af elradiatorer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	209
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	122
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	936
	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	70
	Alt træværk males	0	0	0	0	188	0	0	0	0	0	188	0	942
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	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	4
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	9
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	737
b.bi.hvi	Udskiftning af Voss indbygningsovn/bordkomfur	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	433
	Udskiftning af køl/frys	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	161
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	662
b.bk.alt	Rensning af tag og behandling mod alger	0	0	0	28	0	0	0	0	28	0	28	0	170
Total		103	165	75	738	298	130	69	74	253	69	344	221	7.816