

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 42

Havnegade 11-13

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	23 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	923,7 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	23 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 1,45%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	11.100
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-26.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	-800
Kt. 120-124	Henlæggelser	11.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	14.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	4.600

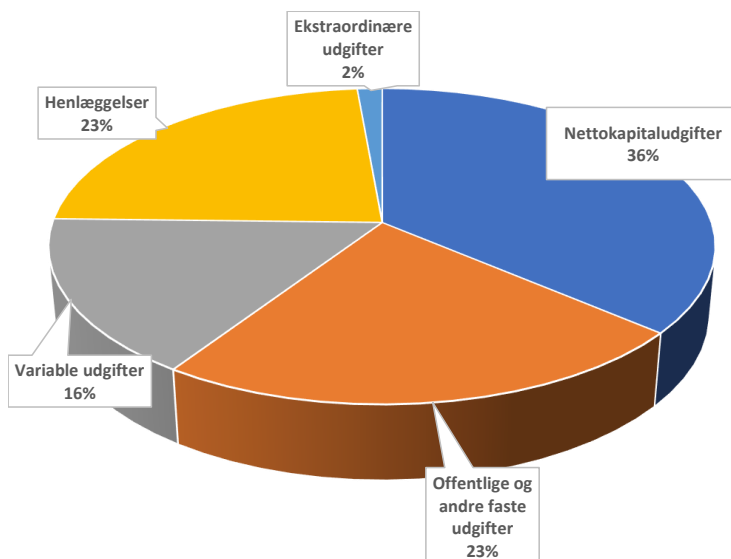
Samlet huslejerregulering 14.100

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 ungdomsboliger	923,7 m ²	1.055	15	1.070	14.100
Boliglejermål i alt	923,7 m²	1.055	15	1.070	14.100

Eksempel på huslejerregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.805	55	3.860

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 36%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 23%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 16%**
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 - 1%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 42

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 1,45%.

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
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen. Ejendomsskatten er faldet efter omberegning, da den tidligere har været vurderet alt for højt.
- Kt. 109 Renovation
Der er budgetteret med højere udgifter til renovation, som b.la. har årsag i kommunens indførelse af den lovpligtige sortering af affaldstyper, hvilket betyder væsentlig prisstigning på boligbidraget.
- Kt. 111.1 El til fællesarealer
Der er budgetteret med en lavere udgift til el til fællesarealer ift. Indværede budget med baggrund i sidste års forbrug
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger
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
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.

Årsregnskabet for 2023/2024 endte med et underskud på kr. -5.139,70.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 928,99.

Kr. 1.800 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. 2.100 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	974.500		974.500	941.712
202	● Renter	27.200	22.300	4.900	63.213
203	● Tilskud fra foreningen	0	-24.000	24.000	0
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	24.600	-1.100	25.700	24.635
	● Overført fra opsamlet resultat	0	-1.800	1.800	0
INDTÆGTER I ALT		1.026.300	-4.600	1.030.900	1.029.560
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	376.700	11.100	365.600	365.859
106	● Ejendomsskatter	16.900	-27.800	44.700	17.894
107	● Vandafgift, måleraflysning	2.300		2.300	2.223
109	● Renovation	57.000	3.400	53.600	52.789
110	● Forsikring	13.100	-100	13.200	12.607
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	32.300	-2.300	34.600	27.758
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	103.600		103.600	99.557
	● 2. Dispositionsfond	15.500		15.500	15.203
114	● Renholdelse	92.700	3.900	88.800	85.321
115	● Almindelig vedligeholdelse	23.500	1.500	22.000	36.938
116	● Planlagt vedligeholdelse	365.871	-597.455	963.326	286.106
	- dækkes af henlæggelser	-365.871	597.455	-963.326	-286.106
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	40.100	-200	40.300	36.642
119	● Diverse udgifter	10.600	-6.000	16.600	16.055
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	220.600	8.500	212.100	204.900
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	18.000		18.000	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	3.000	3.000	0	0
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	28.587
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-28.587
130	● Tab ved fraflytning	0		0	1.824
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-1.824
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	13.600	13.600	0	44.616
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	900	900	0	2.100
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	14.238
UDGIFTER I ALT		1.040.400	9.500	1.030.900	1.034.700
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		14.100	Resultat 2023/2024:		-5.140

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:

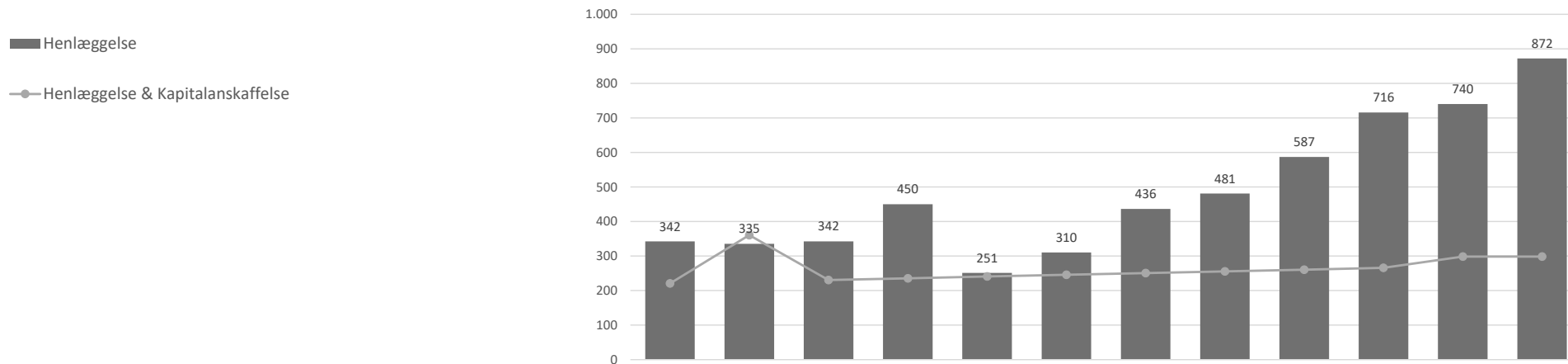
401 - Henl. vedligeholdelse	938.738
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	23.695
407 - Opsamlet resultat	929

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	42

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	488	342	335	342	450	251	310	436	481	587	760	740
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	221	226	231	236	241	246	251	256	261	266	299	299
Anden Kapitalanskaffelse	0	135	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	366	367	224	128	439	186	125	211	154	137	318	167
Henlæggelser - ultimo	342	335	342	450	251	310	436	481	587	716	740	872

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	42								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	3	0	0	0	3	0	0	0	0	24
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
	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	11
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	13	0	0	13	0	0	13	0	0	13	0	0	132
	Maling af vinduer og døre i facade	0	0	0	0	201	0	0	0	0	0	201	0	1.006
	Tidligere glasforsikring	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	188
b.bk.gul	Rep/udskiftning af vinyl på badeværelser	154	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	154
	Rep/udskiftning af vinyl på gange	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
	Rep/udskiftning af vinyl på værelser	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	375
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	384
	Udskiftning komfur	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	260
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	221
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	231
b.bt.elf.sam	Udskiftning porttelefon	0	0	0	0	115	0	0	0	0	0	0	0	115
	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 (overgø	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	21
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	649
	Rep. tagbelægning samt inddækning ved Velux vinduer	0	0	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	249
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.018
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange samt udvendig.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23
b.bk.væg	Maling af opgange kælder og vaskerier	0	0	0	0	0	0	0	91	0	0	0	0	273
	Rep./vedligehold murværk	0	0	0	0	0	66	0	0	0	0	0	0	199
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	105
	Rep./udskiftning vandinstallationer.	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	199
	Udskiftning sanitet	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	347
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	213	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	213
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.170
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	43	0	0	0	0	0	0	43	0	0	43	215
	Servicebil	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	10
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning af varmeinstallationer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	199
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	12	0	0	0	0	12	0	12	72
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
Total		366	367	224	128	439	186	125	211	154	137	318	167	8.419