

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 46

Finsensgade 7

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	23 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.821,6 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	23 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,09%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	11.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	8.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	4.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	28.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	29.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-45.100

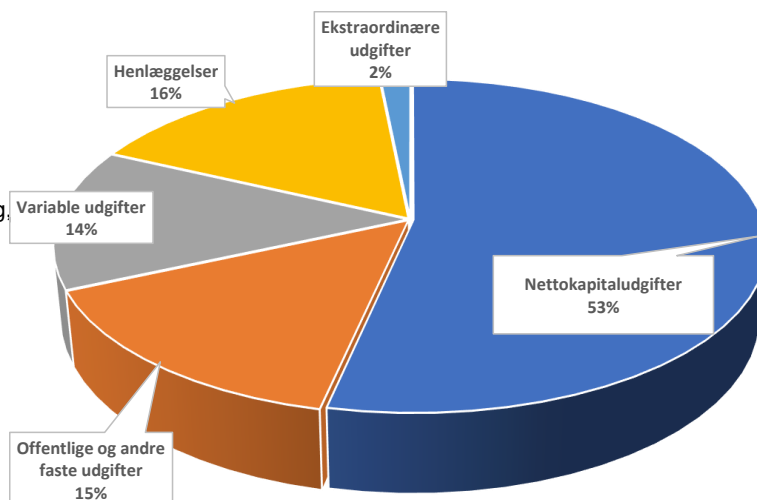
Samlet huslejeregulering 37.100

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 familieboliger	1.821,6 m ²	976	20	996	37.100
Boliglejemål i alt	1.821,6 m²	976	20	996	37.100

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.749	120	5.869

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 53%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 15%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 16%**
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. 46

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,09%.

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. 105 Nettokapitaludgifter (11.400)
Stigning skyldes lavere ydelsesstøtte .
- Kt. 106 Ejendomsskat (5.000)
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 (5.300)
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 (5.500)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 118 Særlige aktiviteter - drift af fællesvaskeri (4.800)
Stigning i energipriser.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (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 (18.900)
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

- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaftast 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. 25.623,37.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 34.125,36.

Kr. 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. 6.000 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	1.777.700		1.777.700	1.726.068
202	● Renter	59.200	35.800	23.400	161.008
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	11.600	-1.000	12.600	11.490
	● Overført fra opsamlet resultat	11.100	10.300	800	0
INDTÆGTER I ALT		1.859.600	45.100	1.814.500	1.898.566
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.013.000	11.400	1.001.600	995.652
106	● Ejendomsskatter	44.800	5.000	39.800	35.911
107	● Vandafgift, måler aflæsning	2.300		2.300	2.236
109	● Renovation	56.900	5.300	51.600	49.889
110	● Forsikring	22.700	-300	23.000	21.866
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	37.500	-1.900	39.400	31.513
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	103.600		103.600	99.557
	● 2. Dispositionsfond	15.500		15.500	15.203
114	● Renholdelse	124.700	6.200	118.500	113.752
115	● Almindelig vedligeholdelse	66.000	2.000	64.000	76.162
116	● Planlagt vedligeholdelse	625.318	416.498	208.820	276.699
	- dækkes af henlæggelser	-625.318	-416.498	-208.820	-276.699
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	20.241
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-20.241
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	48.100	4.800	43.300	41.922
119	● Diverse udgifter	19.700	-8.100	27.800	26.833
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	303.000	18.900	284.100	233.100
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	2.000	2.000	0	7.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	7.300	7.300	0	0
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	0		0	2.706
130	● Tab ved fraflytning	0		0	37.348
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-8.740
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-28.608
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	29.600	29.600	0	113.640
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	0		0	6.000
UDGIFTER I ALT		1.896.700	82.200	1.814.500	1.872.943
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		37.100	Resultat 2023/2024:		25.623

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:

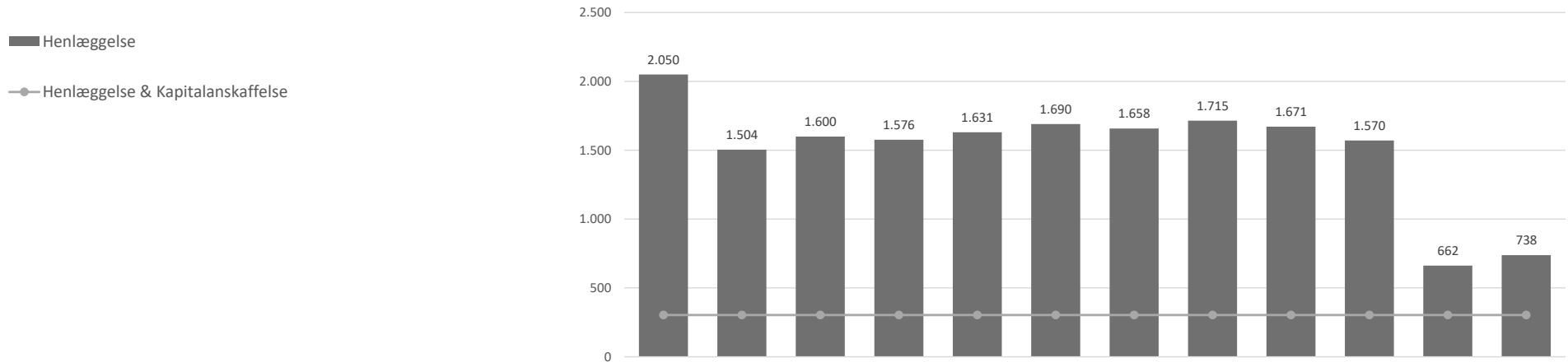
401 - Henl. vedligeholdelse	2.296.809
402 - Henl. istandsæt. frafl.	16.634
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	19.561
407 - Opsamlet resultat	34.125

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	46

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	2.372	2.050	1.504	1.600	1.576	1.631	1.690	1.658	1.715	1.671	542	662
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	625	849	208	326	248	244	335	246	346	404	183	227
Henlæggelser - ultimo	2.050	1.504	1.600	1.576	1.631	1.690	1.658	1.715	1.671	1.570	662	738

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	355
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	56	0	0	0	0	0	0	0	112
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	16	0	0	0	0	16	0	0	0	0	96
b.bk.alg	Rep. altangange/fuger/beton	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	181
t.tk.bel	Opretning stibelægning	18	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	88
Total		625	849	208	326	248	244	335	246	346	404	183	227	13.954