

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 47

Østergade 62 C-E, Karremidten

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	6 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	482,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	6 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,32%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	4.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	2.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	3.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	2.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	4.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-6.000

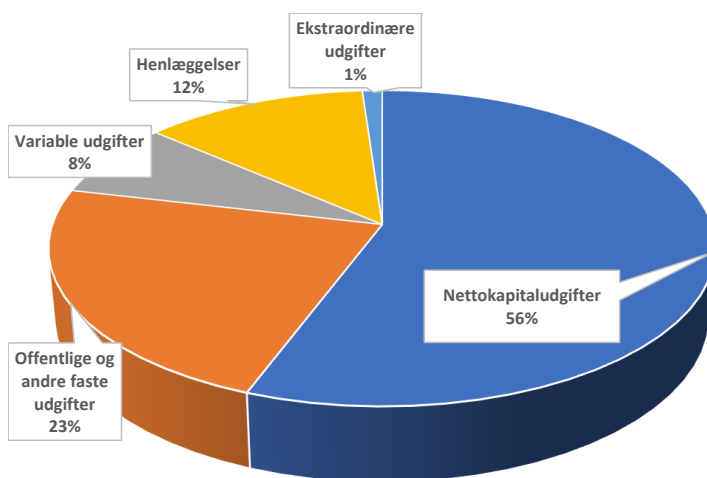
Samlet huslejeregulering 10.700

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	482,0 m ²	955	22	977	10.700
Boliglejemål i alt	482,0 m²	955	22	977	10.700

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	6.712	156	6.868

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 56%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 23%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 8%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 13%**
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. 47

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,32%.

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)

- Kto. 105 Nettokapitaludgifter (4.200)
Der er stigende udgifter til lån pga. støtteaftrapning.
- Kt. 106 Ejendomsskat (1.200)
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 (1.700)
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 (1.300)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (1.500)
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 (2.800)
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

- Afdelingen modtager i budgetåret et tilskud på kr. 4.000 fra foreningen.
- 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. 2.725,19.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -241,94.

Kr. 1.000 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2024/2025. Det resterende beløb 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. 3.100 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 6.000.

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	460.400		460.400	447.144
202	● Renter	10.800	7.000	3.800	24.531
203	● Tilskud fra foreningen	4.000	-1.000	5.000	6.000
INDTÆGTER I ALT		475.200	6.000	469.200	477.675
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	270.800	4.200	266.600	266.417
106	● Ejendomsskatter	24.700	1.200	23.500	22.501
107	● Vandafgift, måler aflæsning	1.300		1.300	1.246
109	● Renovation	18.400	1.700	16.700	16.188
110	● Forsikring	5.400	-100	5.500	5.179
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	15.700	-700	16.400	13.427
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	41.800		41.800	40.754
	● 2. Dispositionsfond	4.100	100	4.000	3.966
114	● Renholdelse	21.600	1.000	20.600	19.451
115	● Almindelig vedligeholdelse	13.000	1.500	11.500	14.127
116	● Planlagt vedligeholdelse	73.378	24.847	48.531	24.305
	- dækkes af henlæggelser	-73.378	-24.847	-48.531	-24.305
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	1.000	-100	1.100	915
119	● Diverse udgifter	1.900	700	1.200	1.264
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	60.800	2.800	58.000	49.100
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	5.400	5.400	0	17.314
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	0	-1.000	1.000	3.100
UDGIFTER I ALT		485.900	16.700	469.200	474.950
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		10.700	Resultat 2023/2024:		2.725

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	300.982
402 - Henl. istandsæt. frafl.	39.471
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	23.047
407 - Opsamlet resultat	-242

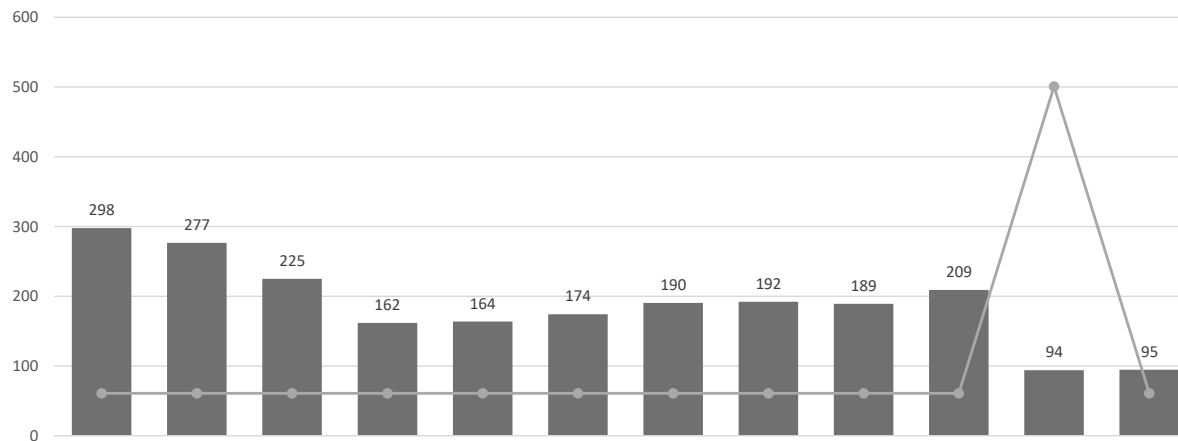
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	47

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	310	298	277	225	162	164	174	190	192	189	128	94
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	440	0
Planlagt vedligeholdelse	73	82	112	124	59	50	45	59	63	41	535	60
Henlæggelser - ultimo	298	277	225	162	164	174	190	192	189	209	94	95

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

Henlæggelse
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	47								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bt.var.sam	Udskiftning af varmeveksler	0	0	0	64	0	0	0	0	0	0	0	0	128
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0	3	19
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	56
b.bt.elf.sam	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 (overgå	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	21
b.bt.van.sam	Udskiftning toilet/sanitet	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	207
	Vedligeholdelse vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	56
	Udskiftning blandingsbatteri	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	45
b.bt.ven.sam	Udskift ventilations motor m.m.	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	0	61
	Service ventilationsanlæg	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0	3	0	17
	Rensning af ventilationsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	9	0	28
	Udskift Emfang	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	10
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	441	0	441
	Rep. fuger i badeværelse	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	17
b.bk.tad	Rep. tagbelægning	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	36
b.bk.alt	3 stk nye trappeløb	0	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
	Rep altangange / entre / fuger / beton	0	0	9	0	0	0	0	9	0	0	0	0	56
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	164
	Udskiftning af komfur	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	157
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	0	9	0	0	0	9	0	0	0	0	66
	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	66
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	202
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	271
m.mu.mas	Redskaber, div. rep.	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	14
	Servicebil	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3
	Andel ny traktor	0	9	0	0	0	0	0	0	9	0	0	9	47
t.ti.sby	Maling af cykelskur og carport	0	7	0	0	0	0	0	0	7	0	0	7	34
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	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	6
	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	3
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
b.bk.væg	Rep. af murværk	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45
	Reparation og gennemgang af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	14
	Udskiftning af fuger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	7
t.tt.af.sam	Kloakseparering	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34
t.tb.græ	Efterplantning	4	0	0	4	0	0	4	0	0	4	0	0	36
t.tk.bel	Opretning af stibelægning	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	7	34
b.bt.bly.sam	Udvendige lamper på væg samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	202
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30
Total		73	82	112	124	59	50	45	59	63	41	535	60	2.884