

# Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

## Afdeling 56

### Lodsvej og Lærkevej

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	27 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	2.242,6 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	27 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 1,99%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	11.500
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-31.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	15.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	36.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	29.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-23.700

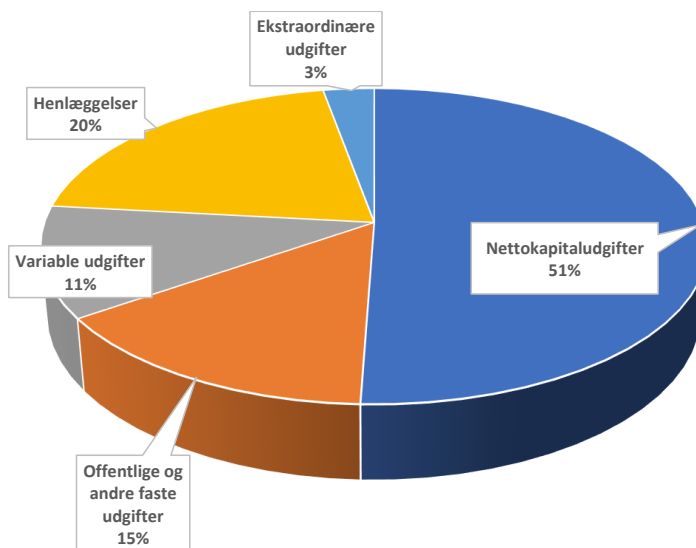
#### Samlet huslejeregulering

**38.800**

Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	2.242,6 m <sup>2</sup>	868	17	885	38.800
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>2.242,6 m<sup>2</sup></b>	<b>868</b>	<b>17</b>	<b>885</b>	<b>38.800</b>
<b>Eksempel på huslejeregulering (kr.):</b>		<b>Husleje nu</b>	<b>Regulering</b>	<b>Ny husleje</b>	
		5.542	110	5.652	

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 51%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 15%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 20%**  
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. 56

---

### Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 1,99%.

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 (11.500)  
Låneydelserne stiger pga. højere indeksering af beboerbetalinger og dermed lavere støtte
- Kt. 109 Renovation (29.700)  
Der er budgetteret med lavere udgift, som skyldes væsentlige besparelser på kommunens opkrævning af boligbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (9.200)  
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (5.000)  
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 (33.400)  
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.
- Kt. 121 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning (3.300)  
Der er behov for at øge henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning i afdelingen.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.  
Der afvikles i budgetåret kr. 12.000 af opsamlet underskud (kt. 407).

### Indtægter

- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaftak 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 underskud på kr. -10.048,69.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -40.497,25.

Kr. 4.500 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. 18.100 fra konto for opsamlet resultat.

---

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på [ungdomsbo.dk](mailto:ungdomsbo.dk) eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: [bogholderi@ungdomsbo.dk](mailto: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.)
<b>INDTÆGTER:</b>					
201	● Lejeindtægt	1.946.000		1.946.000	1.872.549
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	20.200	5.600	14.600	15.756
202	● Renter	33.500	18.200	15.300	100.334
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	1.900	-100	2.000	1.796
	● Overført fra opsamlet resultat	0		0	18.100
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>2.001.600</b>	<b>23.700</b>	<b>1.977.900</b>	<b>2.008.535</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	1.031.800	11.500	1.020.300	1.034.791
106	● Ejendomsskatter	65.000	-400	65.400	71.376
107	● Vandafgift, måleraflysning	6.400	-100	6.500	6.150
109	● Renovation	59.400	-29.700	89.100	103.363
110	● Forsikring	25.100	-400	25.500	24.201
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	9.200	-600	9.800	9.222
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	118.100		118.100	113.393
	● 2. Dispositionsfond	18.200		18.200	17.847
114	● Renholdelse	143.700	9.200	134.500	130.580
115	● Almindelig vedligeholdelse	63.000	5.000	58.000	102.655
116	● Planlagt vedligeholdelse	489.352	-102.373	591.725	205.952
	- dækkes af henlæggelser	-489.352	102.373	-591.725	-205.952
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	19.001
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-19.001
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	10.800	1.100	9.700	9.421
119	● Diverse udgifter	14.800	300	14.500	9.675
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	406.000	33.400	372.600	287.500
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	10.800	3.300	7.500	7.500
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	29.300	5.600	23.700	23.928
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	16.800	16.800	0	66.983
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	12.000	7.500	4.500	0
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>2.040.400</b>	<b>62.500</b>	<b>1.977.900</b>	<b>2.018.584</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2025/2026</b>		<b>38.800</b>			<b>Resultat 2023/2024: -10.049</b>

## 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:

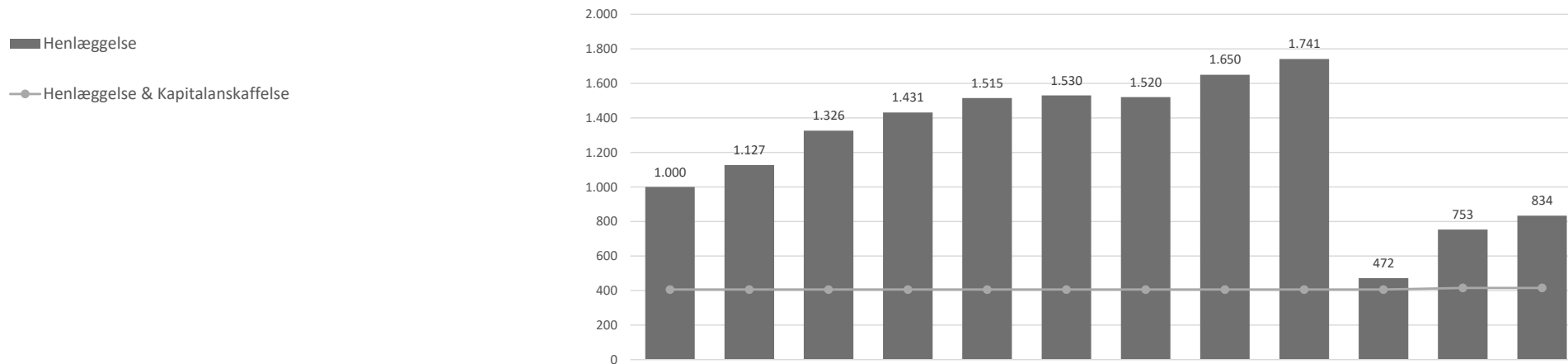
401 - Henl. vedligeholdelse	1.302.346
402 - Henl. istandsæt. frafl.	15.610
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	36.595
407 - Opsamlet resultat	-40.497

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	56

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
<b>Henlæggelser - primo</b>	1.083	1.000	1.127	1.326	1.431	1.515	1.530	1.520	1.650	1.741	1.050	753
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	406	406	406	406	406	406	406	406	406	406	415	415
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	489	279	206	301	322	391	416	276	315	1.676	712	335
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>1.127</b>	<b>1.326</b>	<b>1.431</b>	<b>1.515</b>	<b>1.530</b>	<b>1.520</b>	<b>1.650</b>	<b>1.741</b>	<b>472</b>	<b>753</b>	<b>834</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)





t.ti.tav	Udskift postkasser alle 3 afsnit. 27 stk. Enkelte er skiftet Behov for udskiftning vurderes	0	0	0	61	0	0	0	0	0	0	0	122	
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	68	
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	364	
	Udskiftning varmeveksler	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	33	
	Udskiftning/renovering af varmeveksler. (Huse med Fjernvarme)	0	0	0	0	0	0	0	0	84	0	0	168	
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	14	0	0	0	14	0	14	85	
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	675	
	Udskiftning komfur	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	694	
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	264	
	Årlig service af varmepumpe i 15 stk el-opvarmede lejemål. (forhøjet husleje)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	460	
	Udskift varmepumpe i 15 boliger med el-varme - indbetaler ekstra husleje)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	315	0	630	
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt. (3-25)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	515	
	Badeværelsesprojekt. (49 - 69)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	809	
b.bk.gul	Udskiftning af vinyl i køkken	16	16	16	16	16	16	16	16	16	367	16	844	
t.tk.bel	Opretning flisebelægning.	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	0	44	
	Opretning / rep. af stier samt rep. stenmel	0	6	0	0	0	6	0	0	0	6	0	49	
	Udskiftning af stibelægninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41	
	Udskift fast belægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	323	
	Opretning/rep. af stier	7	0	0	7	0	0	7	0	0	7	0	70	
t.tk.heg	Plankeværker på havesiden.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	101	
t.tt.af.sam	Generel afsat rep. kloak	0	0	13	0	0	0	0	13	0	0	0	81	
b.bt.van.for	Udskiftning toiletter	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	226	
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	1.189	
<b>Total</b>		<b>489</b>	<b>279</b>	<b>206</b>	<b>301</b>	<b>322</b>	<b>391</b>	<b>416</b>	<b>276</b>	<b>315</b>	<b>1.676</b>	<b>712</b>	<b>335</b>	<b>18.787</b>