

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 56

Lodsvej og Lærkevej

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	27 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.242,6 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	27 enh.		

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

Hvorfor skal huslejen reguleres?

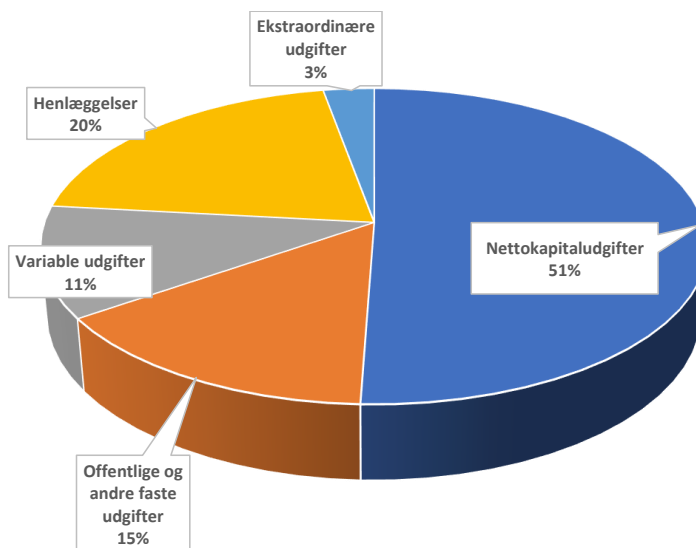
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	11.500
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-31.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	15.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	36.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	29.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-23.700

Samlet huslejeregulering 38.800

Lejeregulering pr. m ²	Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger 2.242,6 m ²	868	17	885	38.800
Boliglejemål i alt 2.242,6 m²	868	17	885	38.800
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu 5.542	Regulering 110	Ny husleje 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 beboerbetalingen 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 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 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 eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: bogholderi@ungdomsbo.dk.

DRIFTSBUDGET FOR 2025/2026

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2024/2025 (Kr.)	Regnskab 2023/2024 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	1.177.200	3.400	0,3%	1.173.800	1.179.584,46
	Periodisering af lån	0			0	10.511,59
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-145.400	8.100	-5,3%	-153.500	-166.230,94
105	Negativ ydelsesstøtte (Nybyggerifonden)	0			0	10.926,15
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.031.800	11.500	1,1%	1.020.300	1.034.791,26
106	Ejendomsskatter	65.000	-400	-0,6%	65.400	71.376,20
107	Målerpasning - vand	6.400	-100	-1,5%	6.500	6.150,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	59.400	-29.700	-33,3%	89.100	103.362,70
110	Forsikring	25.100	-400	-1,6%	25.500	24.200,65
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	2.400	-100	-4,0%	2.500	2.226,33
	3. Målerpasning m.v.	6.800	-500	-6,8%	7.300	6.995,85
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	98.100			98.100	93.393,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	18.200			18.200	17.847,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	301.400	-31.200	-9,4%	332.600	345.551,73
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	143.200	9.200	6,9%	134.000	130.101,38
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	500			500	478,70
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	63.000	5.000	8,6%	58.000	102.654,70
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	489.352	-102.373	-17,3%	591.725	205.952,09
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-489.352	102.373	-17,3%	-591.725	-205.952,09
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	19.000,56
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-19.000,56
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	3.900	1.400	56,0%	2.500	3.213,84
	Andel, viceværterfaciliteter	6.900	-300	-4,2%	7.200	6.207,23
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.800	300	6,7%	4.500	4.471,20
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	4.311,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.000			1.000	892,35
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	232.300	15.600	7,2%	216.700	252.330,40

DRIFTSBUDGET FOR 2025/2026

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2024/2025 (Kr.)	Regnskab 2023/2024 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	406.000	33.400	9,0%	372.600	287.500,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.800	3.300	44,0%	7.500	7.500,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	416.800	36.700	9,7%	380.100	295.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.982.300	32.600	1,7%	1.949.700	1.927.673,39
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Energiforbedringer	9.100			9.100	9.071,55
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	16.700	4.500	36,9%	12.200	11.340,00
	2. Frafly. lejers godtgj. forbedringer	3.500	1.100	45,8%	2.400	3.516,00
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	16.800	16.800		0	66.982,80
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	12.000	7.500	166,7%	4.500	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	58.100	29.900	106,0%	28.200	90.910,35
139	UDGIFTER I ALT	2.040.400	62.500	3,2%	1.977.900	2.018.583,74
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.040.400	62.500	3,2%	1.977.900	2.018.583,74

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	1.946.000			1.946.000	1.872.549,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	16.700	4.500	36,9%	12.200	12.240,00
	8. Særlig forh. i forbr. lejemål (alm. råderet)	3.500	1.100	45,8%	2.400	3.516,00
202	Renter	33.500	18.200	119,0%	15.300	100.334,37
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	1.900	-100	-5,0%	2.000	1.795,68
	6. Overført fra opsamlet resultat	0			0	18.100,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.001.600	23.700	1,2%	1.977.900	2.008.535,05
209	INDTÆGTER I ALT	2.001.600	23.700	1,2%	1.977.900	2.008.535,05
210	Nødvendig merindtægt/underskud	38.800	38.800		0	10.048,69
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.040.400	62.500	3,2%	1.977.900	2.018.583,74

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	3.900	1.400	56,0%	2.500	3.213,84
203.33	Lejeindtægter	1.900	-100	-5,0%	2.000	1.795,68
	Over-/underskud af gæsteværelser	-2.000	-1.500	300,0%	-500	-1.418,16

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 56 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

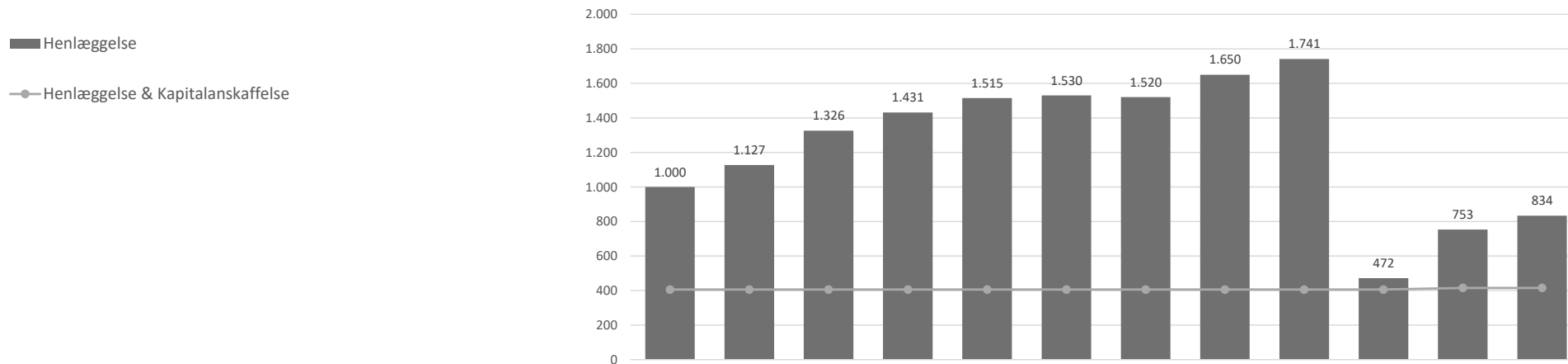
Nordby, den

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
Henlæggelser - primo	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
Henlæggelser - ultimo	1.000	1.127	1.326	1.431	1.515	1.530	1.520	1.650	1.741	472	753	834

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	
Total		489	279	206	301	322	391	416	276	315	1.676	712	335	18.787