

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

## Afdeling 57

### Nørby Pedersens Toft 30-60

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.656,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 1,97%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	17.100
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-20.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	15.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	13.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	9.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-3.200

**Samlet huslejeregulering 32.800**

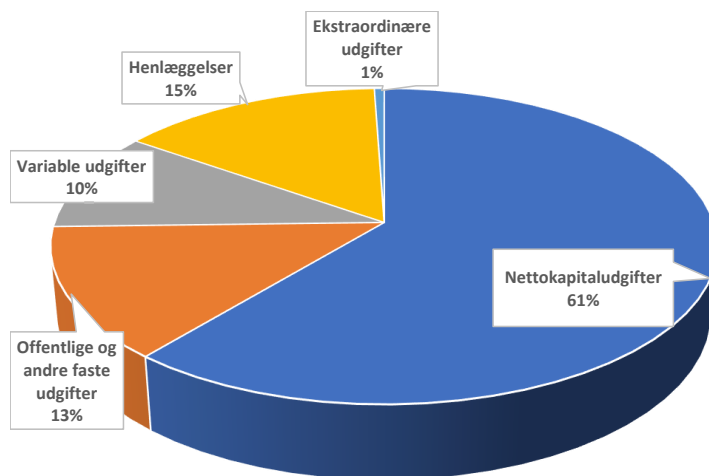
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	1.656,0 m <sup>2</sup>	1.004	20	1.024	32.800
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>1.656,0 m<sup>2</sup></b>	<b>1.004</b>	<b>20</b>	<b>1.024</b>	<b>32.800</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	8.659	171	8.830

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 61%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 13%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 15%**  
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. 57

---

### Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 1,97%.

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 (17.100)  
Udgiften til lånet stiger pga. indeksring af beboerbetalinger.
- Kt. 109 Renovation (16.100)  
Der er budgetteret med lavere udgift, som skyldes væsentlige besparelser på kommunens opkrævning af boligbidraget.
- Kt. 111 Fælles el (3.200)  
Da el-priserne har fundet et mere stabilt niveau, budgetteres med lavere udgift til fælles el.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (7.500)  
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (8.000)  
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 (16.500)  
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 (3.000)  
Der er i året ikke budgetteret med yderligere henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, dette med baggrund i afdelingens allerede opsårede henlæggelser og behov.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.  
Der afvikles i budgetåret kr. 1.600 af opsålet underskud (kt. 407).

### Indtægter

- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteafkast 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. -10.254,75.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -4.892,96. Beløbet vil blive afviklet over de kommende 3 budgetår. Med baggrund i ovenstående opsålet underskud vil der i 2024/25 ikke blive overført kr. 5.300 fra opsålet resultat som budgetteret.

### 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. 44.400 fra konto for opsålet 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

## 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	1.027.800	-400	0,0%	1.028.200	1.027.784,12
	Periodisering af lån	0			0	15.009,40
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	0			0	-925,38
105	Negativ ydelsesstøtte (Nybyggerifonden)	17.500	17.500		0	0,00
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>1.045.300</b>	<b>17.100</b>	<b>1,7%</b>	<b>1.028.200</b>	<b>1.041.868,14</b>
106	Ejendomsskatter	81.000			81.000	83.095,55
107	Målerpasning - vand	3.000	-2.000	-40,0%	5.000	2.860,00
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	35.700	-16.100	-31,1%	51.800	59.518,28
110	Forsikring	16.900	-300	-1,7%	17.200	16.259,42
111	<b>Afdelingens energiforbrug:</b>					
	1. El til fællesarealer	4.400	-3.200	-42,1%	7.600	3.493,31
	3. Målerpasning m.v.	1.600	1.600		0	1.888,60
112	<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	58.200			58.200	55.344,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	10.800			10.800	10.576,00
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>231.600</b>	<b>-20.000</b>	<b>-7,9%</b>	<b>251.600</b>	<b>253.035,16</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	114.300	7.500	7,0%	106.800	103.129,18
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	283,69
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	38.000	8.000	26,7%	30.000	53.587,04
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	192.200	96.802	101,5%	95.398	127.081,58
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-192.200	-96.802	101,5%	-95.398	-127.081,58
117	<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>					
	1. Afholdte udgifter	0			0	4.628,60
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-4.628,60
118	<b>Særlige aktiviteter:</b>					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	2.500	900	56,3%	1.600	1.904,51
	Andel, viceværtsfaciliteter	5.600	-200	-3,4%	5.800	4.997,34
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.900	200	7,4%	2.700	2.649,60
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	7.000			7.000	3.800,30
	4. a. Fritidsomkostninger	2.500			2.500	1.210,35
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	700			700	658,93
	9. Diverse	0	-500	-100,0%	500	0,00
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>173.800</b>	<b>15.900</b>	<b>10,1%</b>	<b>157.900</b>	<b>172.220,94</b>

## 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)	252.000	16.500	7,0%	235.500	222.200,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0	-3.000	-100,0%	3.000	5.000,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>252.000</b>	<b>13.500</b>	<b>5,7%</b>	<b>238.500</b>	<b>227.200,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>1.702.700</b>	<b>26.500</b>	<b>1,6%</b>	<b>1.676.200</b>	<b>1.694.324,24</b>
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
131	<b>Andre renter:</b>					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	7.900	7.900		0	23.306,63
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	1.600	1.600		0	0,00
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>9.500</b>	<b>9.500</b>		<b>0</b>	<b>23.306,63</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.712.200</b>	<b>36.000</b>	<b>2,1%</b>	<b>1.676.200</b>	<b>1.717.630,87</b>
140	Årets overskud					0,00
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>1.712.200</b>	<b>36.000</b>	<b>2,1%</b>	<b>1.676.200</b>	<b>1.717.630,87</b>

### INDTÆGTER:

	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>					
	1. Almene familieboliger	1.662.500			1.662.500	1.605.696,00
202	Renter	15.800	9.100	135,8%	6.700	33.021,58
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	1.100	-600	-35,3%	1.700	1.064,04
	6. Overført fra opsamlet resultat	0	-5.300	-100,0%	5.300	44.400,00
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.679.400</b>	<b>3.200</b>	<b>0,2%</b>	<b>1.676.200</b>	<b>1.684.181,62</b>
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	23.194,50
<b>208</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>23.194,50</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.679.400</b>	<b>3.200</b>	<b>0,2%</b>	<b>1.676.200</b>	<b>1.707.376,12</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	<b>32.800</b>	32.800		0	10.254,75
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>1.712.200</b>	<b>36.000</b>	<b>2,1%</b>	<b>1.676.200</b>	<b>1.717.630,87</b>

### DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

	<b>Drift af gæsteværelser</b>					
<b>118.24</b>	Udgifter	2.500	900	56,3%	1.600	1.904,51
<b>203.33</b>	Lejeindtægter	1.100	-600	-35,3%	1.700	1.064,04
	<b>Over-/underskud af gæsteværelser</b>	<b>-1.400</b>	<b>-1.500</b>	<b>-1500,0%</b>	<b>100</b>	<b>-840,47</b>

### Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 57 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

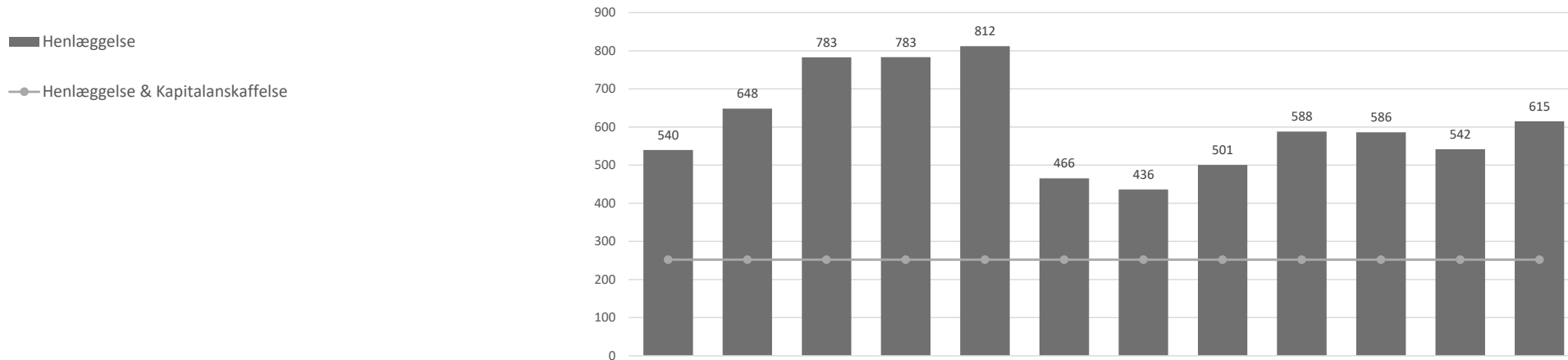
Nordby, den

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	57

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>	480	540	648	783	783	812	466	436	501	588	570	542
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	252	252	252	252	252	252	252	252	252	252	252	252
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	192	143	118	252	223	598	282	187	165	254	280	179
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>540</b>	<b>648</b>	<b>783</b>	<b>783</b>	<b>812</b>	<b>466</b>	<b>436</b>	<b>501</b>	<b>588</b>	<b>586</b>	<b>542</b>	<b>615</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)





t.tt.adg.sam	Etablering af rørledning mellem drænbrøn og grøft	91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91
t.tt.afl.pum	Udskiftning grundvandspumper	0	0	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	68
	Eftersyn af grundvandspumper	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	97
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	682
t.tt.afl.sam	Kontrol og reparation af kloakbrønde og ledninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	48
	Kontrol og reparation af de sekundære sivedræn beliggende langs skel og vejforløb	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	81
b.bt.elf.sam	Udskift udelamper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
<b>Total</b>		<b>192</b>	<b>143</b>	<b>118</b>	<b>252</b>	<b>223</b>	<b>598</b>	<b>282</b>	<b>187</b>	<b>165</b>	<b>254</b>	<b>280</b>	<b>179</b>	<b>8.998</b>