

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 58

Kallesbjergvej 30A-32H

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.189,8 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 3,78%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	5.600
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-14.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	8.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	10.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	37.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-2.100

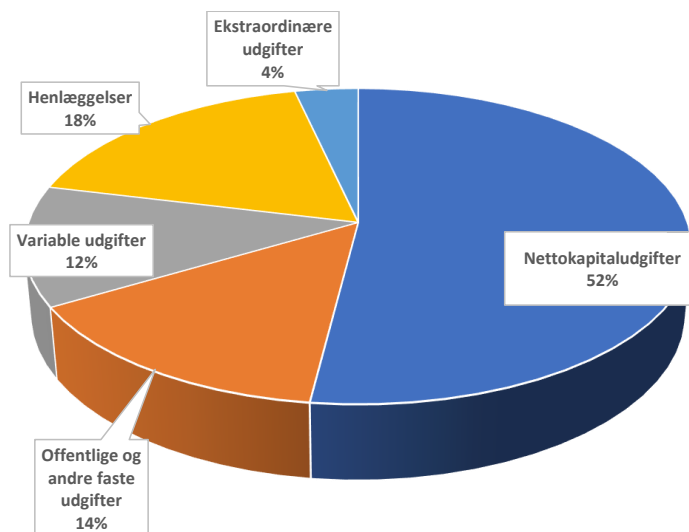
Samlet huslejeregulering

44.600

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	1.189,8 m ²	992	37	1.029	46.500
Boliglejermål i alt	1.189,8 m²	992	37	1.029	46.500
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		6.276	237	6.513	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 52%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 15%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 18%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 4%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 58

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 3,78%.

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. 106 Ejendomsskat (2.300)
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 (16.400)
Der er budgetteret med lavere udgift, som skyldes væsentlige besparelser på kommunens opkrævning af boligbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (5.400)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (3.500)
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 (10.000)
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. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 28.900 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 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. -94.667,45.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -86.606,48. Beløbet vil blive afviklet over de kommende 3 budgetår. Med baggrund i ovenstående opsamlet underskud vil der i 2024/25 ikke blive overført kr. 5.000 fra opsamlet 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. 16.100 fra konto for opsamlet resultat. Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 8.000.

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	1.180.600	100	1.180.500	1.137.300
202	● Renter	19.900	11.200	8.700	58.045
203	● Tilskud fra foreningen	0	-4.000	4.000	8.000
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	5.000	-200	5.200	4.264
	● Overført fra opsamlet resultat	0	-5.000	5.000	16.100
INDTÆGTER I ALT		1.205.500	2.100	1.203.400	1.223.709
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	650.000	5.600	644.400	637.844
106	● Ejendomsskatter	35.500	2.300	33.200	31.320
107	● Vandafgift, måleraflysning	3.000	-1.900	4.900	2.865
109	● Renovation	36.400	-16.400	52.800	60.322
110	● Forsikring	12.300	-200	12.500	11.898
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	5.200	1.400	3.800	4.872
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	78.200		78.200	75.344
	● 2. Dispositionsfond	10.800		10.800	10.576
114	● Renholdelse	84.400	5.400	79.000	76.625
115	● Almindelig vedligeholdelse	46.000	3.500	42.500	142.570
116	● Planlagt vedligeholdelse	141.785	-22.735	164.520	200.240
	- dækkes af henlæggelser	-141.785	22.735	-164.520	-200.240
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	10.174
	- dækkes af henlæggelser	0		0	-10.174
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	18.500	-200	18.700	16.532
119	● Diverse udgifter	4.900	200	4.700	3.123
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	212.600	10.000	202.600	181.700
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	4.000	-1.000	5.000	10.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	4.000	1.000	3.000	4.500
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	5.400	-1.900	7.300	7.317
130	● Tab ved fraflytning	0		0	17.638
	- dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-6.080
	- dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-11.558
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	10.000	10.000	0	40.968
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	28.900	28.900	0	0
UDGIFTER I ALT		1.250.100	46.700	1.203.400	1.318.377
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		44.600	Resultat 2023/2024:		-94.667

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	775.153
402 - Henl. istandsæt. frafl.	30.435
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	11.797
407 - Opsamlet resultat	-86.606

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

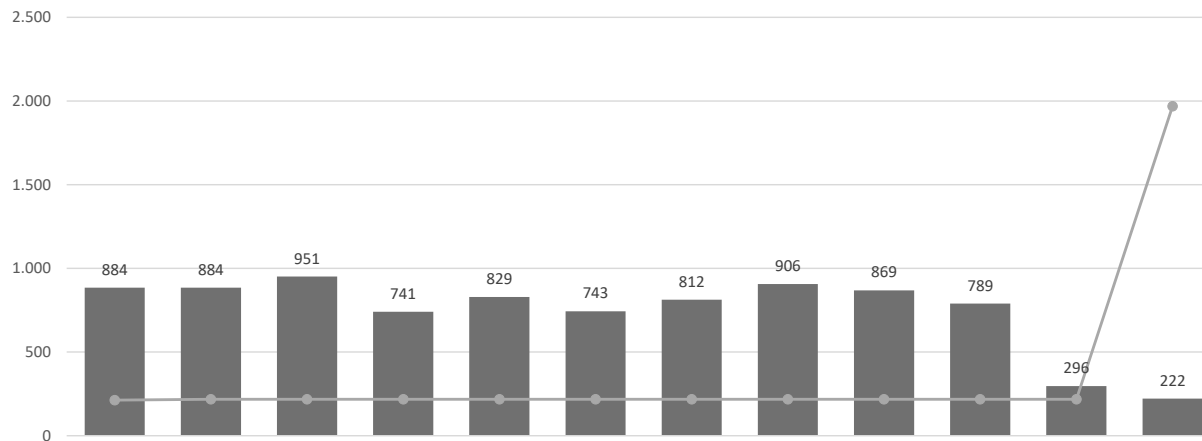
Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	58

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	813	884	884	951	741	829	743	812	906	869	313	296
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	213	218	218	218	218	218	218	218	218	218	218	218
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.750
Planlagt vedligeholdelse	142	218	151	428	130	304	148	124	255	297	235	2.042
Henlæggelser - ultimo	884	884	951	741	829	743	812	906	869	789	296	222

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	58								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	17
	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	8
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Mollo.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
b.bt.var.sam	Udskiftning af radiatorventiler	0	0	0	0	0	54	0	0	0	0	0	0	108
	Rep./udskiftning varmeinstallation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	234
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0	8	50
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	7
	Div. småmaskiner	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	79
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	71	0	0	0	0	0	0	212
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	139
	Udskiftning af ventilatorer i badeværelser.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	65
t.tb.græ	Efterplantning	0	11	0	0	0	11	0	0	0	11	0	11	90
t.tt.af.l.pum	Udskiftning af pumpeanlæg	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	16	65
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	471
	Udskiftning køleskabe	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	422
	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	358
b.bk.væg	Fokus vestgavle	0	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	58
	Reparation af vandskuring	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	121
	Maling af vandskuring	0	0	0	61	0	0	0	0	0	0	0	0	183
	fokus gavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.059
	Gennemgang udvendige vinduesfuger	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0	22	0	111
	Udskift udv. vindues og dørfuger	0	0	0	0	0	0	0	0	85	0	85	0	255
b.bk.ovf	Malerbeh. af festsal indv. incl. træværk	13	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	0	51
	Afdelings andel af flytteudgifter	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	584
b.bk.tad	Udskift tagbelægning, tagrende og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.558
	Rep/eftergå tagbelægning og ventilation	0	0	0	46	0	0	0	0	0	0	0	0	183
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	15	0	0	15	0	0	15	0	0	15	0	0	149
	Tidligere glasforsikring	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	128
	Udskiftning af vinduer/døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.872	1.872
b.bt.van.for	Rep./udskiftning vand installationer	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	245
	Udskiftning sanitet	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	226
t.ti.sby	Maling af skure	0	0	0	98	0	0	0	0	0	98	0	0	492
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	35	0	0	0	0	0	35	105
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	111
t.ti.leg	Gyng-vippedyr-købmandsbutik.	0	50	0	0	0	0	0	0	0	50	0	0	201
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt masebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69
b.bk.gul	Linoleum gulve i Entre / Køkken	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	0	0	165
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.384
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69
t.tk.heg	Vedligehold af hegn	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	121
t.tk.bel	Opretning stibelægning	0	0	0	21	0	0	0	0	21	0	21	0	128
b.bt.van.sam	Udskiftning af bl.batterier	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	75
Total		142	218	151	428	130	304	148	124	255	297	235	2.042	14.046