

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

## Afdeling 64

### Grådybet 73E, Grådyb Kollegiet

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	57 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	2.746,9 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	57 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 0,90%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

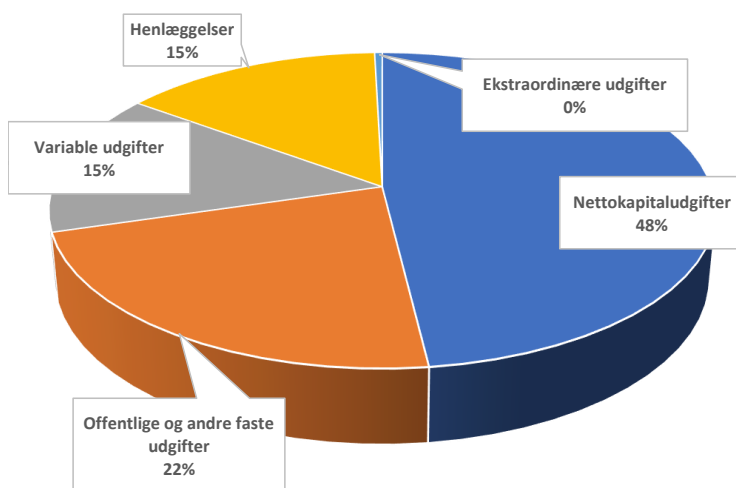
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-13.800
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	11.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	8.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	53.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	12.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-46.700

**Samlet huslejustregulering 25.900**

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 ungdomsboliger	2.746,9 m <sup>2</sup>	1.049	9	1.058	25.900
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>2.746,9 m<sup>2</sup></b>	<b>1.049</b>	<b>9</b>	<b>1.058</b>	<b>25.900</b>
<b>Eksempel på huslejustregulering (kr.):</b>		<b>Husleje nu</b>	<b>Regulering</b>	<b>Ny husleje</b>	
		4.334	39	4.373	

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 48%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**  
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 - 0%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 64

---

### Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 0,9%.

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  
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  
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  
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger  
Der er foretaget en større omlægning af netværket i afdelinger. Udgiften til etablering/omlægningen er taget fra arbejdskapitalen og påvirker ikke afdelingen.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser  
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. 123 Tab ved fraflytning  
Der er i budgettet afsat kr. 20.000 til tab ved fraflytning

### Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 35.000 fra opsamlet resultat.
- 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 overskud på kr. 91.901,15.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 111.454,42.

Kr. 6.500 er indregnet som indtægt i budgettet for 2024/2025, og resten 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:

---

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på [ungdomsbo.dk](http://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	2.881.200	200	2.881.000	2.893.014
202	● Renter	25.800	18.100	7.700	37.232
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	56.000	-100	56.100	58.466
	● Overført fra opsamlet resultat	35.000	28.500	6.500	0
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	41.662
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>2.998.000</b>	<b>46.700</b>	<b>2.951.300</b>	<b>3.030.374</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	1.453.600	-13.800	1.467.400	1.547.165
106	● Ejendomsskatter	16.100	3.300	12.800	10.251
107	● Vandafgift, måleraflysning	6.100		6.100	5.903
109	● Renovation	142.100	14.000	128.100	123.599
110	● Forsikring	32.300	-500	32.800	31.051
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	214.100	-5.300	219.400	173.511
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	227.200		227.200	217.163
	● 2. Dispositionsfond	38.500	100	38.400	37.677
114	● Renholdelse	230.300	200	230.100	220.923
115	● Almindelig vedligeholdelse	78.000	3.000	75.000	73.448
116	● Planlagt vedligeholdelse	193.502	-138.116	331.618	463.749
	- dækkes af henlæggelser	-193.502	138.116	-331.618	-463.749
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	93.200	4.000	89.200	84.559
119	● Diverse udgifter	39.500	1.600	37.900	27.644
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	410.000	33.100	376.900	359.300
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	10.000		10.000	0
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	291.983
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-291.983
130	● Tab ved fraflytning	0		0	1.299
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-1.299
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	12.900	12.900	0	26.278
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>3.023.900</b>	<b>72.600</b>	<b>2.951.300</b>	<b>2.938.473</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2025/2026</b>		<b>25.900</b>			<b>Resultat 2023/2024: 91.901</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	392.423
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	53.730
407 - Opsamlet resultat	111.454

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

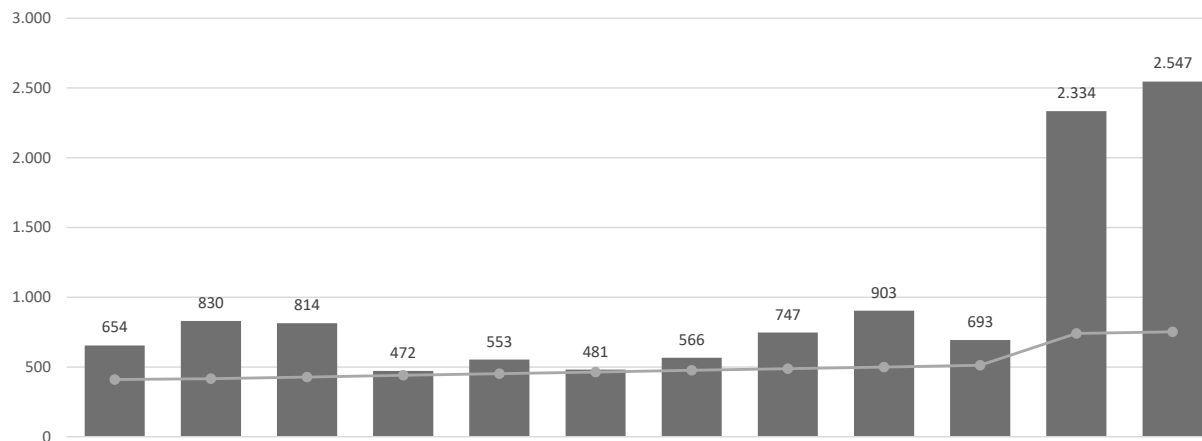
Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	64

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>	438	654	830	814	472	553	481	566	747	903	1.932	2.334
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	410	416	428	440	452	464	476	488	500	512	740	752
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	194	240	444	782	371	536	391	307	344	722	338	539
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>654</b>	<b>830</b>	<b>814</b>	<b>472</b>	<b>553</b>	<b>481</b>	<b>566</b>	<b>747</b>	<b>903</b>	<b>693</b>	<b>2.334</b>	<b>2.547</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse





m.mu.mas	Andel ny traktor, Egholm 2150	0	0	0	70	0	0	0	0	0	0	0	280	
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	678	
	Maling af kontorbygning	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0	18	
t.tk.bel	Opretning af stibelægningetr	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	44	
b.bk.dør	Udskiftning af døre i facaden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	
m.mk.bil	Bilskifte Varmemester - Med Fordeling	0	0	0	0	16	0	0	0	0	16	0	64	
<b>Total</b>		194	240	444	782	371	536	391	307	344	722	338	539	15.237