

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

## Afdeling 81

### Spelmanns Toft 14 A-P

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.306,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.	El-måling:	Individuel

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,49%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	20.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-15.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	8.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	18.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	6.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-4.200

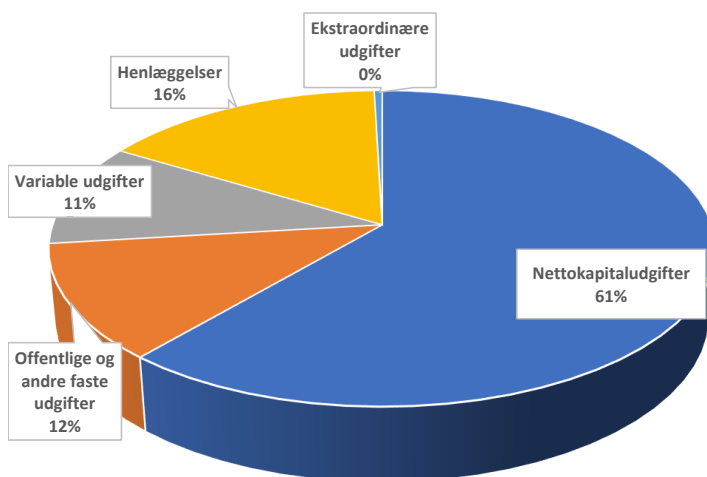
**Samlet huslejeregulering 33.100**

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	811,0 m <sup>2</sup>	968	24	992	19.600
Almene ældreboliger	495,0 m <sup>2</sup>	1.096	27	1.123	13.500
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>1.306,0 m<sup>2</sup></b>	<b>1.017</b>	<b>25</b>	<b>1.042</b>	<b>33.100</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.755	143	5.898

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 61%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 12%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 16%**  
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. 81

---

### Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,49%.

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 (20.200)  
Stigende udgifter til lån skyldes faldende ydelsesstøtte.
- Kt. 106 Ejendomsskat (2.200)  
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 (5.500)  
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (2.000)  
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 (18.000)  
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.

#### Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 7.400 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 underskud på kr. -6.898,34.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 25.562,37.

Kr. 10.800 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:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 21.500 fra konto for opsamlet resultat.

---

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	1.327.700		1.327.700	1.276.896
202	● Renter	12.400	7.700	4.700	46.368
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	1.100	-100	1.200	1.064
	● Overført fra opsamlet resultat	7.400	-3.400	10.800	21.500
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	23
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.348.600</b>	<b>4.200</b>	<b>1.344.400</b>	<b>1.345.851</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	846.400	20.200	826.200	824.391
106	● Ejendomsskatter	15.500	2.200	13.300	11.590
107	● Vandafgift, måler aflæsning	1.500		1.500	1.415
109	● Renovation	36.000	-16.400	52.400	60.217
110	● Forsikring	14.300	-300	14.600	13.851
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	7.400	-600	8.000	7.581
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	78.200		78.200	75.344
	● 2. Dispositionsfond	10.800		10.800	10.576
114	● Renholdelse	85.800	5.500	80.300	77.870
115	● Almindelig vedligeholdelse	48.000	2.000	46.000	47.300
116	● Planlagt vedligeholdelse	179.848	-141.328	321.176	95.079
	- dækkes af henlæggelser	-179.848	141.328	-321.176	-95.079
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	6.600	800	5.800	5.608
119	● Diverse udgifter	5.000	-300	5.300	3.380
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	220.000	18.000	202.000	180.900
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	2.762
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-2.762
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	6.200	6.200	0	32.727
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>1.381.700</b>	<b>37.300</b>	<b>1.344.400</b>	<b>1.352.749</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2025/2026</b>		<b>33.100</b>			<b>-6.898</b>

Resultat 2023/2024:

-6.898

## 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:

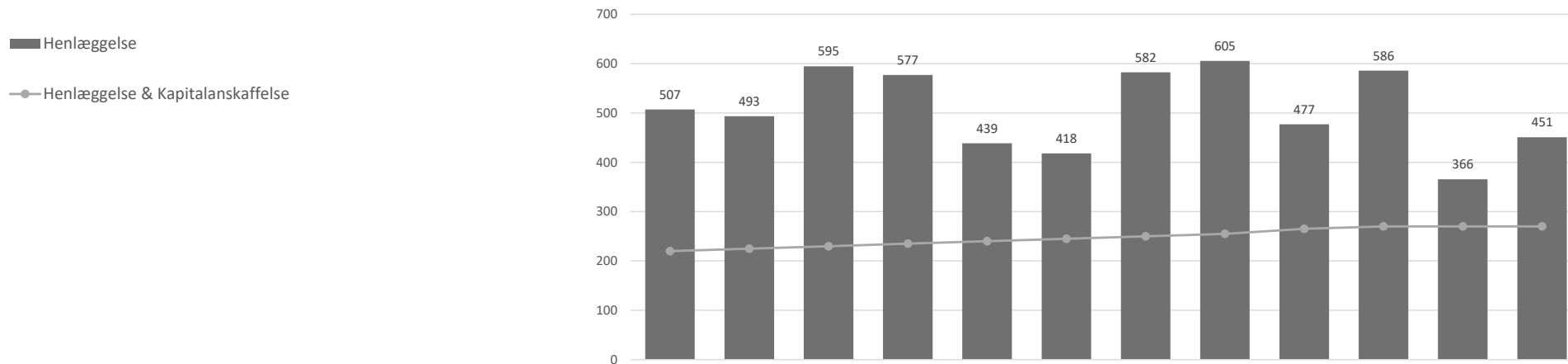
401 - Henl. vedligeholdelse	586.166
402 - Henl. istandsæt. frafl.	28.278
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	26.000
407 - Opsamlet resultat	25.562

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	81

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	467	507	493	595	577	439	418	582	605	477	516	366
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	220	225	230	235	240	245	250	255	265	270	270	270
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	180	239	129	253	378	266	86	232	394	161	420	185
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>507</b>	<b>493</b>	<b>595</b>	<b>577</b>	<b>439</b>	<b>418</b>	<b>582</b>	<b>605</b>	<b>477</b>	<b>586</b>	<b>366</b>	<b>451</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	81								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	527
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	0	13	0	0	13	0	0	13	0	0	13	0	134
	Tidligere glasforsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	158
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0	8	50
	Solceller. Udskiftning af invertere	0	44	0	44	0	44	0	44	0	44	0	44	662
	Rep./udskiftning jordvarmeanlæg, brønde, pumper mv.-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	158
	Rep./udskiftning varmeinstallation	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	257
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	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
	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: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	17
b.bi.hvi	Udskiftning emhætter	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	135
	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemaal	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	222
	Udskiftning køleskabe	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	313
	Udskiftning komfur	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	373
b.bk.væg	Udskift fuger i murværk Fokus vestvendte gavle.	0	0	0	0	0	0	0	0	264	0	0	0	527
	Udskift fuger i murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	562
	Rep. og gennemgang af murværk	13	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	0	52
	Afrensning for alger og begroning samt imprægnering på udasatte vestgavle	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115
	Udskiftning af gummifuger ved udv. døre og vinduer	0	0	0	0	0	0	0	41	0	0	0	0	82
	Rep. og gennemgang af udv. vindues og dørfuger	8	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	30
m.mu.mas	Service div. småmaskiner	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	29
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	51	0	0	0	0	0	0	154
	Servicebil	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	7
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	257
	Udskiftning blandingsbatterier	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	75
	Udskiftning sanitet	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	226
t.tk.heg	Maling af hegn i haver og skel	0	0	0	0	230	0	0	0	0	0	230	0	1.150
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105
b.bt.ven.sam	Service ventilation/genvinding	0	23	0	23	0	23	0	23	0	23	0	23	347
	Udskift genveks pumpe	0	0	24	0	0	24	0	0	24	0	0	24	238
b.bt.van.mål	Netdel til opsamling af digitale målere:	0	0	0	0	38	0	0	0	0	0	38	0	115
t.ti.leg	Ny legeplads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93
t.ti.sby	Skure, rep. beklædning 16 stk gavle	0	0	0	97	0	0	0	0	0	0	0	0	97
	Udskiftning af iverplank på udhuse (16 Stk)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	338
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53
t.tb.græ	Efterplantning	22	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0	0	131
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.342
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	19	0	0	0	0	19	0	0	0	0	117
t.tk.væg	Maling af skure, Iverplank	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	0	200
b.bk.tad	Rep. og gennemgang af tage	13	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	0	81
<b>Total</b>		180	239	129	253	378	266	86	232	394	161	420	185	9.621