

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 81

Spelmanns Toft 14 A-P

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.306,0 m ²	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

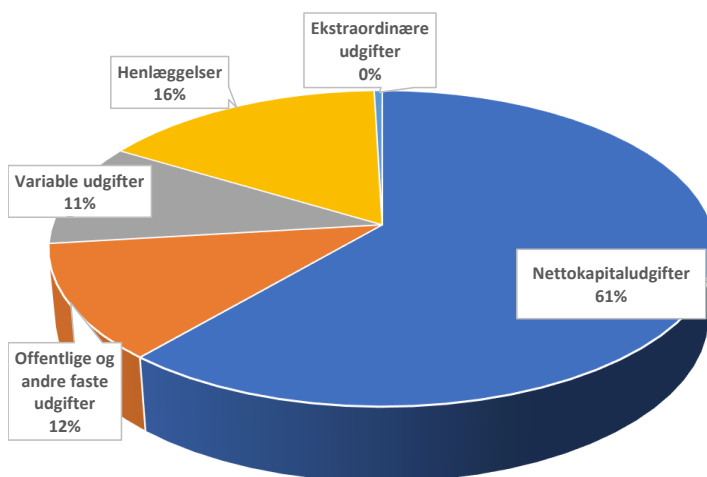
Samlet huslejeregulering 33.100

Lejeregulering pr. m ²	Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	811,0 m ²	968	24	992	19.600
Almene ældreboliger	495,0 m ²	1.096	27	1.123	13.500
Boliglejermål i alt	1.306,0 m²	1.017	25	1.042	33.100

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 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	846.400	2.800	0,3%	843.600	846.295,96
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	0	17.400	-100,0%	-17.400	-21.904,70
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	846.400	20.200	2,4%	826.200	824.391,26
106	Ejendomsskatter	15.500	2.200	16,5%	13.300	11.589,75
107	Målerpasning - vand	1.500			1.500	1.415,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	36.000	-16.400	-31,3%	52.400	60.216,76
110	Forsikring	14.300	-300	-2,1%	14.600	13.851,47
111	Afdelingens energiforbrug:					
	3. Målerpasning m.v.	7.400	-600	-7,5%	8.000	7.580,56
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	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
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	163.700	-15.100	-8,4%	178.800	180.573,54
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	85.500	5.500	6,9%	80.000	77.586,75
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	283,69
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	48.000	2.000	4,3%	46.000	47.299,68
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	179.848	-141.328	-44,0%	321.176	95.078,61
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-179.848	141.328	-44,0%	-321.176	-95.078,61
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	2.500	1.000	66,7%	1.500	1.904,51
	Andel, viceværtsfaciliteter	4.100	-200	-4,7%	4.300	3.703,29
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.900	200	7,4%	2.700	2.649,60
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.500	-500	-25,0%	2.000	210,35
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	600			600	519,67
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	145.400	8.000	5,8%	137.400	134.157,54

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)	220.000	18.000	8,9%	202.000	180.900,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	220.000	18.000	8,9%	202.000	180.900,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.375.500	31.100	2,3%	1.344.400	1.320.022,34
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	2.761,97
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-2.761,97
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	6.200	6.200		0	32.726,51
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	6.200	6.200		0	32.726,51
139	UDGIFTER I ALT	1.381.700	37.300	2,8%	1.344.400	1.352.748,85
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.381.700	37.300	2,8%	1.344.400	1.352.748,85

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	785.400	100	0,0%	785.300	755.328,00
	3. Almene ældreboliger	542.300	-100	0,0%	542.400	521.568,00
202	Renter	12.400	7.700	163,8%	4.700	46.367,97
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift: Gæsteværelser (iflg. spec.)	1.100	-100	-8,3%	1.200	1.064,04
	6. Overført fra opsamlet resultat	7.400	-3.400	-31,5%	10.800	21.500,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.348.600	4.200	0,3%	1.344.400	1.345.828,01
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	22,50
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	22,50
209	INDTÆGTER I ALT	1.348.600	4.200	0,3%	1.344.400	1.345.850,51
210	Nødvendig merindtægt/underskud	33.100	33.100		0	6.898,34
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.381.700	37.300	2,8%	1.344.400	1.352.748,85

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	2.500	1.000	66,7%	1.500	1.904,51
203.33	Lejeindtægter	1.100	-100	-8,3%	1.200	1.064,04
	Over-/underskud af gæsteværelser	-1.400	-1.100	366,7%	-300	-840,47

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 81 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

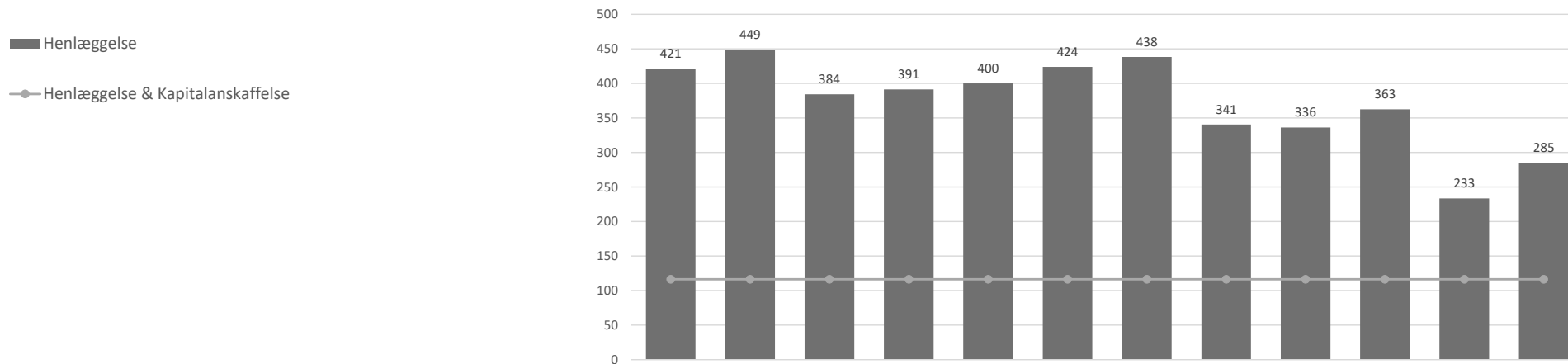
Nordby, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	82

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	421	421	449	384	391	400	424	438	341	336	243	233
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	116	89	181	109	108	93	102	214	121	90	126	65
Henlæggelser - ultimo	421	449	384	391	400	424	438	341	336	363	233	285

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	82								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, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	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	4
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	9
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	146
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	165
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	5	0	0	0	0	5	0	5	28
t.tk.heg	Maling af hegn i haver og skel	0	0	73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	290
b.bk.væg	Udskift fuger i murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	562
	Rep. og gennemgang af udv. vindues og dørfuger	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	13
	Rep. og gennemgang af murværk	8	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	31
	Udskiftning af gummifuger ved udv. døre og vinduer	0	0	0	0	0	0	0	21	0	0	0	0	42
	Udskift fuger i murværk fokus gavle mod vest	0	0	0	0	0	0	0	118	0	0	0	0	237
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	64
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	9	0	0	9	0	0	9	0	0	9	0	90
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	207
	Udskiftning køleskabe	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	200
	Udskiftning vaskemaskiner	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	193
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0	73
	Servicebil	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	4
	Div. småmaskiner	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	14
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
b.bt.van.mål	Digitalisering af eksist. vandmåler	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	18	0	53
t.tk.bel	Opretning stibelægninger	0	0	11	0	0	0	0	0	11	0	0	0	53
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	23	0	0	0	0	23	0	23	0	136
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	527
b.bk.tad	Udskift tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.170
	Rep. og gennemgang af tage	7	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	40
b.bt.ven.sam	Udskift genveks pumpedel - løbende	24	0	0	24	0	0	24	0	0	24	0	0	238
	Service ventilation genveks	16	0	16	0	16	0	16	0	16	0	16	0	247
	Udskiftning emhætter	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	79
t.ti.sby	Skure rep. beklædning	0	0	3	0	0	0	0	0	3	0	0	0	16
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	166
	Udskiftning blandingsbatteri	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	44
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
Total		116	89	181	109	108	93	102	214	121	90	126	65	5.298