

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 82

Kallesbjergvej 34-38

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	9 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	676,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	9 enh.	El-måling:	Individuel

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

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	9.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-8.400
Kt. 114-119	Variable udgifter	4.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	4.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	6.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-5.400

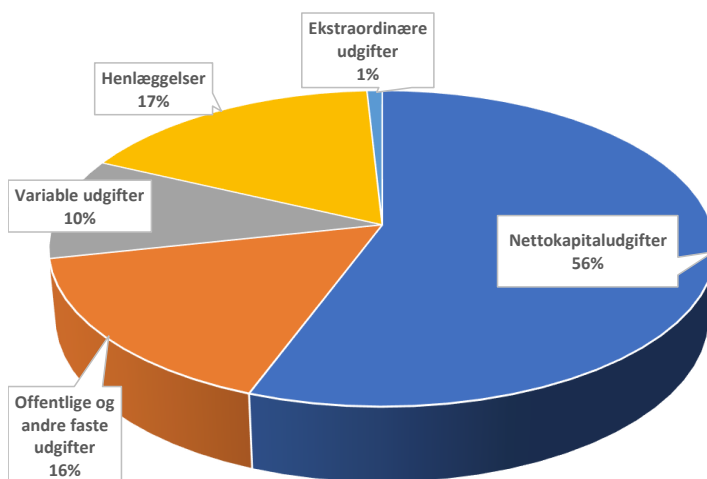
Samlet huslejeregulering 10.100

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	456,0 m ²	965	14	6.500
Almene ældreboliger	220,0 m ²	1.089	16	3.600
Boliglejemål i alt	676,0 m²	1.005	15	10.100

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	6.241	93	6.334

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 56%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 17%**
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. 82

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 1,49%.

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)

- Kt. 105 Nettokapitaludgifter (9.000)
Nettokapitaludgifterne stiger i forhold til sidste års budget, stigningen er den forventede regulering i beboerbetalingen.
- Kt. 106 Ejendomsskat (1.400)
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 (9.500)
Der er budgetteret med lavere udgift, som skyldes væsentlige besparelser på kommunens opkrævning af boligbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (3.100)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (4.800)
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. 800 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. -4.811,84.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 5.799,61.

Kr. 3.500 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:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 7.500 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

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra budget 24/25 (Kr.)	Budget 2024/2025 (Kr.)	Resultat 2023/2024 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	679.700	100	679.600	653.664
202	● Renter	12.000	8.100	3.900	26.557
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	600	-100	700	599
	● Overført fra opsamlet resultat	800	-2.700	3.500	7.500
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	444
INDTÆGTER I ALT		693.100	5.400	687.700	688.764
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	391.200	9.000	382.200	378.551
106	● Ejendomsskatter	22.700	1.400	21.300	20.183
107	● Vandafgift, måler aflæsning	3.000		3.000	2.861
109	● Renovation	19.600	-9.500	29.100	33.860
110	● Forsikring	7.600	-100	7.700	7.331
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	600	-200	800	723
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	52.700		52.700	51.131
	● 2. Dispositionsfond	6.100		6.100	5.949
114	● Renholdelse	46.800	3.100	43.700	42.353
115	● Almindelig vedligeholdelse	21.000	500	20.500	21.349
116	● Planlagt vedligeholdelse	116.230	54.362	61.868	61.378
	- dækkes af henlæggelser	-116.230	-54.362	-61.868	-61.378
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	3.600	400	3.200	3.081
119	● Diverse udgifter	1.900	100	1.800	1.759
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	116.400	4.800	111.600	104.700
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	4.000		4.000	1.000
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	6.000	6.000	0	18.744
UDGIFTER I ALT		703.200	15.500	687.700	693.575
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		10.100	Resultat 2023/2024:		-4.812

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:

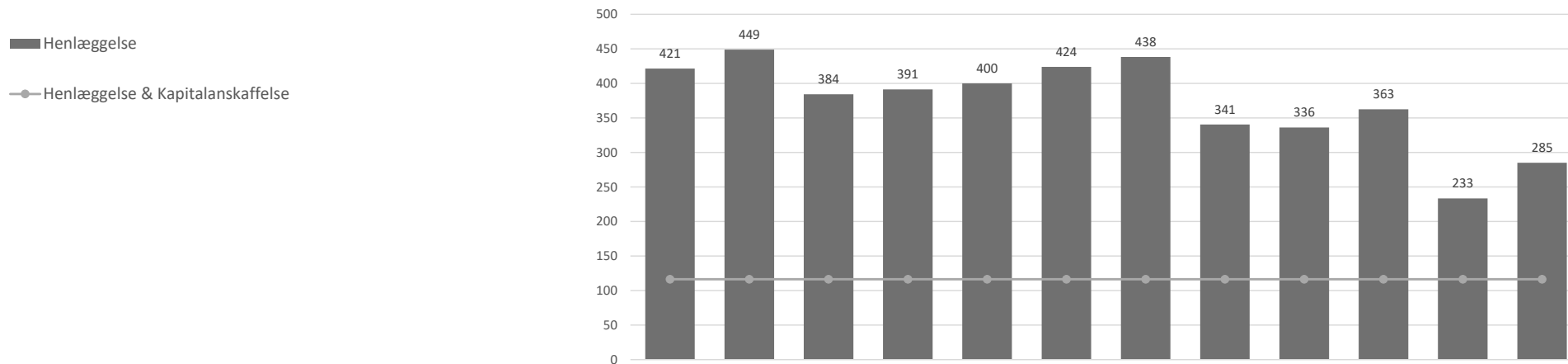
401 - Henl. vedligeholdelse	371.569
402 - Henl. istandsæt. frafl.	6.613
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	10.525
407 - Opsamlet resultat	5.800

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