

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 2

Hermodsvej 19-49, Strandby Kirkevej 133 m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	201 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	14.864,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	18 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	204,6 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 1,85%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	87.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	77.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	113.400
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	145.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-231.500

Samlet huslejeregulering

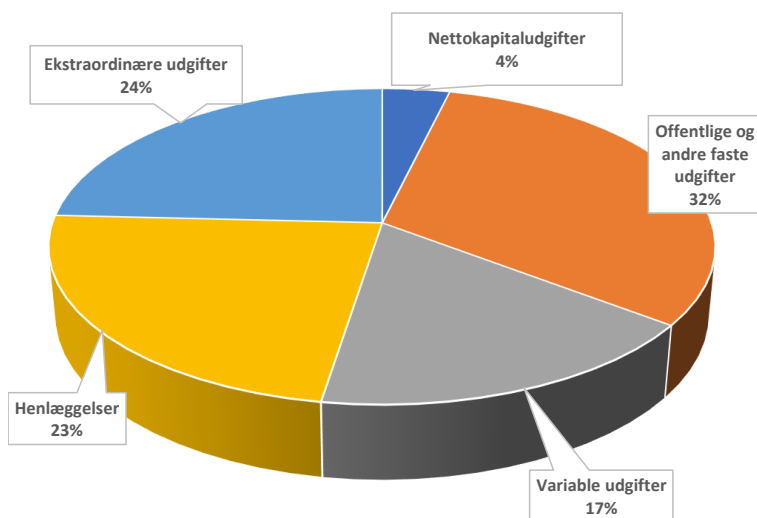
192.400

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	13.589,0 m²	679	13	692	170.600
Almene ungdomsboliger	1.275,0 m²	926	17	943	21.800
Boliglejemål i alt	14.864,0 m²	700	13	713	192.400

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.561	84	4.645

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 4%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 32%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 17%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 23%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 24%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 2

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 1,85%.

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 (**19.800**)
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 (**62.200**)
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 (**36.300**)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (**5.700**)
Der er foretaget en større omlægning af netværket i afdelinger, hvilket har bevirket øget udgifter.
- 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.

Indtægter

- Der er i budgettet givet tilskud fra organisationen på kr. 300.000.
- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 88.900 fra opsamlet resultat.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaftast 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. 169.341,70.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 315.341,24.

Kr. 48.700 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. 130.200 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 300.000.

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	10.544.400	4.700	10.539.700	10.279.998
202	● Renter	277.200	174.800	102.400	602.407
203	● Tilskud fra foreningen	300.000		300.000	300.000
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	113.900	11.800	102.100	113.898
	● Overført fra opsamlet resultat	88.900	40.200	48.700	130.200
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	4.000		4.000	1.026
INDTÆGTER I ALT		11.328.400	231.500	11.096.900	11.427.529
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	434.900		434.900	434.973
106	● Ejendomsskatter	383.900	19.800	364.100	350.085
107	● Vandaftgift, måleraflæsning	18.800	200	18.600	17.834
109	● Renovation	624.100	60.700	563.400	541.380
110	● Forsikring	205.600	-3.500	209.100	198.166
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	221.600	-6.800	228.400	192.409
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	763.700		763.700	727.711
	● 2. Dispositionsfond	138.100	200	137.900	135.241
113	● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	1.279.200	17.200	1.262.000	1.228.800
114	● Renholdelse	1.359.000	52.000	1.307.000	1.246.400
115	● Almindelig vedligeholdelse	380.000	10.000	370.000	415.399
116	● Planlagt vedligeholdelse	3.203.715	1.239.636	1.964.079	719.235
	- dækkes af henlæggelser	-3.203.715	-1.239.636	-1.964.079	-719.235
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	95.520
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-95.520
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	168.500	7.200	161.300	152.504
119	● Diverse udgifter	74.100	7.900	66.200	58.369
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	2.480.400	95.400	2.385.000	2.304.400
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	98.000	18.000	80.000	100.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	100.000		100.000	80.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	2.652.300	7.000	2.645.300	2.649.337
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	94.809
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-94.809
130	● Tab ved fraflytning	0		0	45.332
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-45.332
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	138.600	138.600	0	425.179
UDGIFTER I ALT		11.520.800	423.900	11.096.900	11.258.187
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		192.400	Resultat 2023/2024:		169.342

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	7.362.849
402 - Henl. istandsæt. frafl.	127.082
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	59.431
407 - Opsamlet resultat	315.341

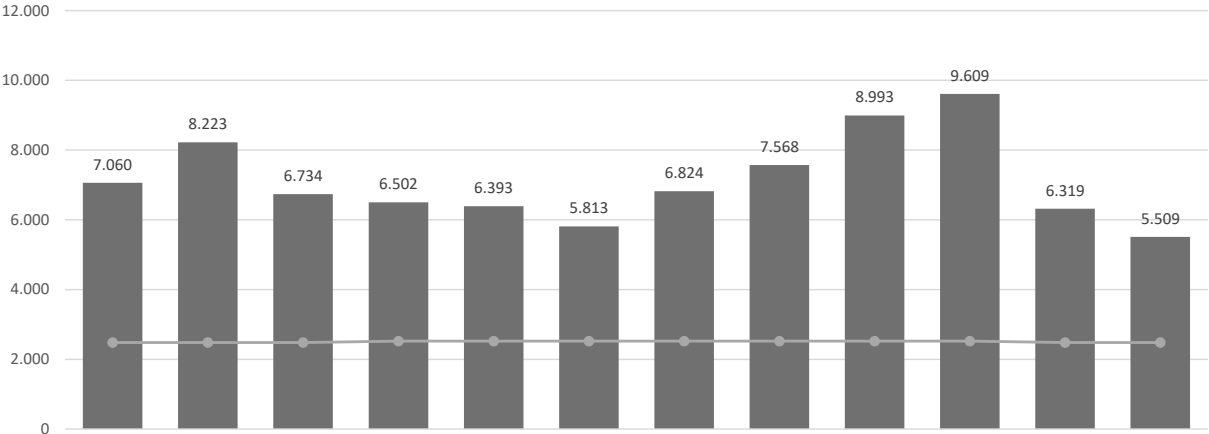
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	2

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	7.784	7.060	8.223	6.734	6.502	6.393	5.813	6.824	7.568	8.993	6.261	6.319
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	2.480	2.480	2.480	2.521	2.521	2.521	2.521	2.521	2.521	2.521	2.480	2.480
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	3.204	1.318	3.969	2.753	2.630	3.102	1.510	1.777	1.097	1.905	2.423	3.291
Henlæggelser - ultimo	7.060	8.223	6.734	6.502	6.393	5.813	6.824	7.568	8.993	9.609	6.319	5.509

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	2								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bt.var.sam	Sensor på stigstreng vand/varme	0	0	0	0	63	0	0	0	0	0	0	0	63
	Udskiftning af vand- og varmemålere samt digitalisering	0	0	0	0	844	0	0	0	0	0	844	0	2.531
	Renovering/udskiftning af varmforsyning	2.119	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.119
	Rep./udskiftning varmeinstallation	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	3.653
	Varmautomatik CTS	0	0	0	0	53	0	0	0	0	0	53	0	160
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	107	0	0	0	0	107	0	107	644
m.mu.ikt	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	100
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	78
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	30	0	0	0	30	0	0	0	0	211
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	146
b.bt.van.for	Rep. /Udskiftning vandinstallationer	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	731
b.bk.væg	Maling af kældre	0	0	0	1.080	0	0	0	0	0	0	0	0	3.239
	Årlig hovedrengøring i opgange	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	1.953
	Maling af div. kælderrum incl. rep puds	0	0	0	0	278	0	0	0	0	0	0	0	557
	Vedligehold murværk ved tørregårde	0	0	0	0	0	0	0	132	0	0	0	0	395
	Maling opgange	0	0	1.915	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.746
	Rep. omfugning facade og gavle	0	0	0	0	0	0	425	0	0	0	0	0	850
b.bi.bad	Badeværelseprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.775
b.bt.ven.sam	Rep./udskiftning ventilationsanlæg	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	1.976
	Årlig service ventilationsanlæg	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	533
	Årlig lovpligtig serviceeftersyn på røgventilation	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	994
	Ventilationskanaler renses	0	0	0	0	0	0	0	86	0	0	0	0	258
t.tb.græ	Omlægning af græs og beplantning	0	98	0	0	98	0	0	98	0	0	98	0	983
t.ti.leg	Nyt legepladsudstyr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107	0	107	322
	Lovpligtig eftersyn af legepladser	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	45
t.tt.af.l.sam	Kloakrør i terræn	0	63	0	63	0	63	0	63	0	63	0	63	942
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	1.883
	Udskiftning af blandingsbatterier	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	904
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	400	0	0	0	0	0	400	1.200
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	447	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.342
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgå	0	0	0	0	0	0	0	26	0	0	26	0	104
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti	0	0	0	0	0	26	0	0	0	0	0	0	132
t.tk.bel	Udskiftning asfalt ved garager	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85	0	0	85
	Udskiftning asfaltbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	214	0	0	214
	Udskiftning asfalt på P-pladser ved Jagtvej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171	0	0	171
	Udskiftning flisebelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.660
	Opretning af stibælægninger	0	16	0	0	0	16	0	0	0	16	0	16	127
b.bt.vas.sam	1 stk Nortec EC Sidros BW9 (Semiprof.)	0	0	0	49	0	0	0	0	0	0	0	0	146
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	3.202
	Smøring og justering af vinduer og døre incl. div. rep.	0	0	146	0	0	0	0	146	0	0	0	0	877
	Udskiftning vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.841
b.bi.møb	Konvertering til kollegielejemål	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	1.918
	Rep/ nyt udstyr i fællesrum	0	0	0	0	0	0	0	55	0	0	0	0	164
m.mu.mas	Rep/nye maskiner	0	0	12	0	0	12	0	0	12	0	0	12	122
	Andel ny traktorEgholm 2250	0	0	0	390	0	0	0	0	0	0	0	0	1.560
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	317	317	317	317	317	317	317	317	317	317	317	317	9.499
b.bk.tad	Vedligehold af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	215	0	215
t.ti.sby	Udskiftning af garageport	0	0	364	0	0	0	0	0	0	0	0	0	364
	Rep. puds på lofter og vægge	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	218
	Maling af garager	0	0	0	0	101	0	0	0	0	0	101	0	506
b.bt.af.l.ops	Gennemgang af regnvandsfaskiner og rensning af tagrender	0	56	0	56	0	56	0	56	0	56	0	56	847
b.bk.alt	Malerbeh. af altanbrystninger og div.	0	0	0	0	0	691	0	0	0	0	0	691	3.453
	Behandling af altangulve epoxybeh.	0	0	0	0	0	753	0	0	0	0	0	753	2.260
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	4.708
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udv. belysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	271
Total		3.204	1.318	3.969	2.753	2.630	3.102	1.510	1.777	1.097	1.905	2.423	3.291	93.999