

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 5

Spangsbjerg Møllevej, Nelliikevej, Tulipanvej

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	84 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	6.492,1 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	91 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **2,87%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

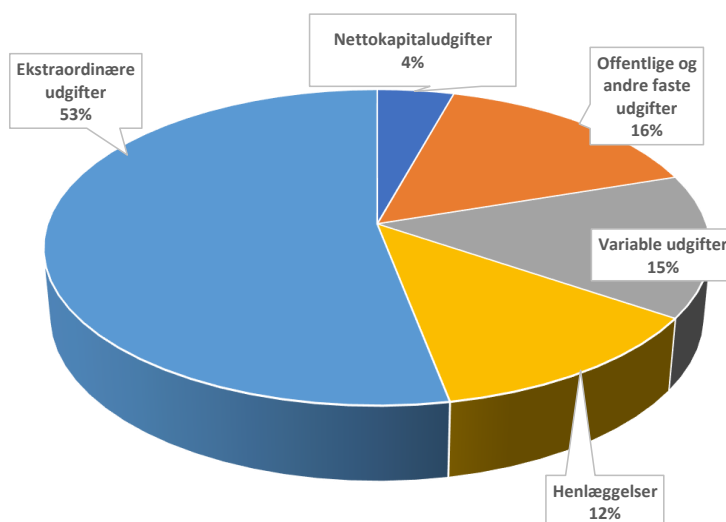
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	23.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	-12.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	217.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	25.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-118.000

Samlet huslejerregulering **135.700**

Lejeregulering pr. m²			Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	6.492,1	m²	729	21	750	135.700
Boliglejemål i alt	6.492,1	m²	729	21	750	135.700
				Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejerregulering (kr.):				5.139	147	5.286

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 4%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 13%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 53%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 5

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,87%.

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 (15.500)
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen. Ejendomsskatten må max. stige med 3,5% (af den nye beregning) pr. år pga. særregler for almene boliger.
- Kt. 109 Renovation (11.500)
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 (17.500)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (6.200)
Der er foretaget en større omlægning af netværket i afdelinger, hvilket har givet større besparelser ift. tidligere MPLS-forbindelse.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (217.500)
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. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 159.400 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- 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. 235.042,94.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -2.220.928,79.

Kr. 206.600 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2024/2025. Det resterende beløb 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. 248.600 til afvikling af underskud på 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	5.176.800	1.600	5.175.200	5.059.452
202	● Renter	258.000	162.000	96.000	603.784
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	114.900	-1.500	116.400	115.490
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	1.672.900	-44.100	1.717.000	1.742.429
INDTÆGTER I ALT		7.222.600	118.000	7.104.600	7.521.154
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	315.600		315.600	317.841
106	● Ejendomsskatter	266.000	15.500	250.500	237.584
107	● Vandafgift, måleraflæsning	9.200	100	9.100	8.814
109	● Renovation	231.500	10.900	220.600	212.663
110	● Forsikring	93.600	-300	93.900	88.977
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	100.600	-2.700	103.300	87.171
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	350.800		350.800	334.769
	● 2. Dispositionsfond	61.400	100	61.300	60.151
113	● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	33.900		33.900	33.911
114	● Renholdelse	634.800	24.300	610.500	580.656
115	● Almindelig vedligeholdelse	190.000	5.000	185.000	229.481
116	● Planlagt vedligeholdelse	536.397	-728.210	1.264.607	472.567
	- dækkes af henlæggelser	-536.397	728.210	-1.264.607	-472.567
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	24.713
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-24.713
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	146.700	-34.900	181.600	134.082
119	● Diverse udgifter	102.800	-7.100	109.900	108.470
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	920.500	217.500	703.000	513.800
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	3.312.500	-41.500	3.354.000	3.362.991
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	2.622
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-2.622
130	● Tab ved fraflytning	0		0	19.893
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-19.893
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	129.000	129.000	0	426.151
132	● Ydelser vedr. driftsstøtte	300.000	-15.000	315.000	300.000
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	159.400	-47.200	206.600	248.600
UDGIFTER I ALT		7.358.300	253.700	7.104.600	7.286.111
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		135.700	Resultat 2023/2024:		235.043

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	8.460.221
402 - Henl. istandsæt. frafl.	569.578
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	95.326
407 - Opsamlet resultat	-2.220.929

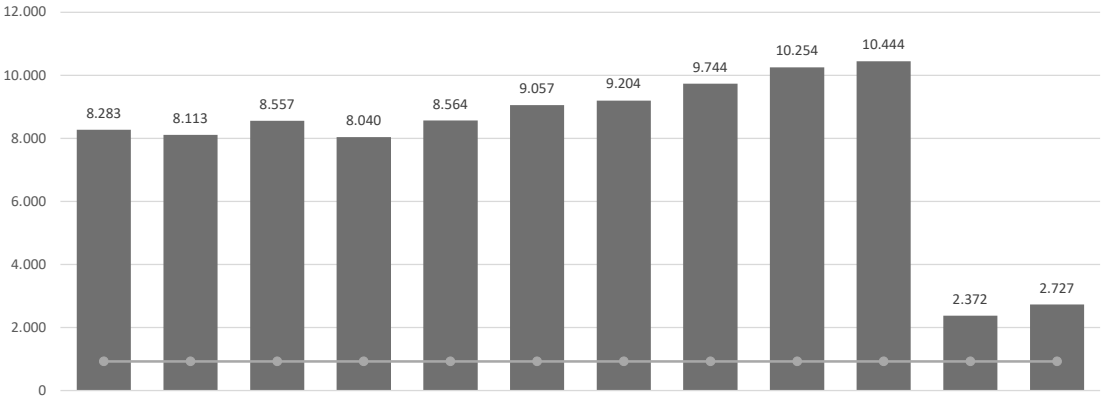
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	5

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	7.899	8.283	8.113	8.557	8.040	8.564	9.057	9.204	9.744	10.254	2.057	2.372
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	921	921	921	921	921	921	921	921	921	921	921	921
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	536	1.090	477	1.437	397	427	774	380	410	731	605	566
Henlæggelser - ultimo	8.283	8.113	8.557	8.040	8.564	9.057	9.204	9.744	10.254	10.444	2.372	2.727

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



[illegible]

b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	0	377
	Rep/udskiftning af vandinstallationer	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	0	492
m.mu.mas	Granskning vedligeholdelsesplaner / ekstern andel	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	5
	Ny traktor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	882
t.tb.græ	3 stk. bede med biodiversitet. Ca 150 m2 i alt	78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78
	Efterplantning	0	25	0	25	0	25	0	25	0	25	0	25	0	369
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	168	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	504
b.bi.køk	Udskiftning af køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.473
t.ti.leg	Lovpligtig eftersyn af legepladser	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	45
Total		536	1.090	477	1.437	397	427	774	380	410	731	605	566	0	32.787