

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 24

Kystvænget 1-21 og 2-44

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	32 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3.238,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	32 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **0,00%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	45.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	-17.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	16.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	30.700
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-74.500

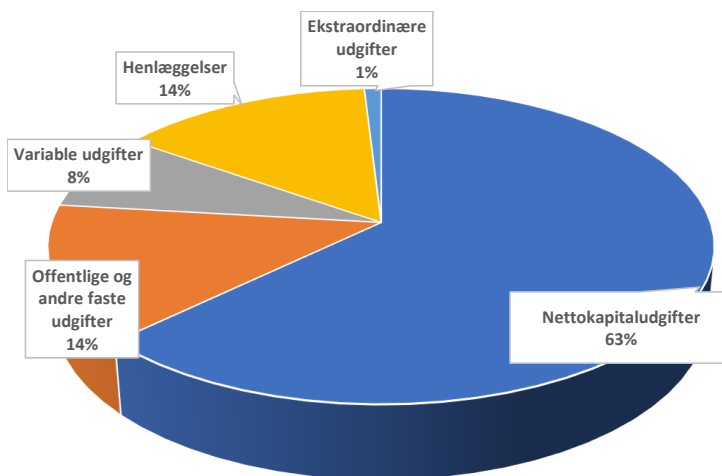
Samlet huslejeregulering

0

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	3.238,0 m ² 982	0	982	0
Boliglejemål i alt	3.238,0 m² 982	0	982	0
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu 8.554	Regulering 0	Ny husleje 8.554

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 63%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 8%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 14%**
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. 24

Budgettet for 2025/2026 udviser ingen lejeregulering.

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.

- Kt. 106 Ejendomsskat (28.900)
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 (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 (23.300)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang. Derudover en højere stigning end vanligt, da budgettal for 2024/25 stammer fra budgettet for 2023/24.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (41.000)
Da afdelingen er nyopført og der i den forbindelse ikke forventes at være store udgifter til reparationer mv., budgetteres der med væsentligt lavere udgifter til almindelig vedligeholdelse.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (16.800)
Der er 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 2025/26 er indtægtsført kr. 13.500 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. 38.321,47.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 38.321,47. Beløbet 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.

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	3.180.000	100	3.179.900	1.586.604
202	● Renter	61.300	60.900	400	102.165
203	● Overført fra opsamlet resultat	13.500	13.500	0	0
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	400
INDTÆGTER I ALT		3.254.800	74.500	3.180.300	1.689.169
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	2.045.600	-400	2.046.000	372.446
106	● Ejendomsskatter	150.900	28.900	122.000	231.315
109	● Renovation	102.500	11.500	91.000	52.765
110	● Forsikring	39.800	-200	40.000	17.648
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	4.000		4.000	951
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	136.300	5.600	130.700	65.344
	● 2. Dispositionsfond	21.600	100	21.500	10.576
114	● Renholdelse	182.000	23.000	159.000	83.811
115	● Almindelig vedligeholdelse	55.000	-41.000	96.000	16.616
116	● Planlagt vedligeholdelse	75.670	72.670	3.000	1.376
	- dækkes af henlæggelser	-75.670	-72.670	-3.000	0
119	● Diverse udgifter	20.200	100	20.100	951
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	437.800	16.800	421.000	210.500
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	16.000		16.000	8.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	12.400	-600	13.000	6.500
124	● Andre henlæggelser	0		0	499.940
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	30.700	30.700	0	72.108
UDGIFTER I ALT		3.254.800	74.500	3.180.300	1.650.848
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		0	Resultat 2023/2024:		38.321

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	282.608
402 - Henl. istandsæt. frafl.	8.000
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	6.500
407 - Opsamlet resultat	38.321

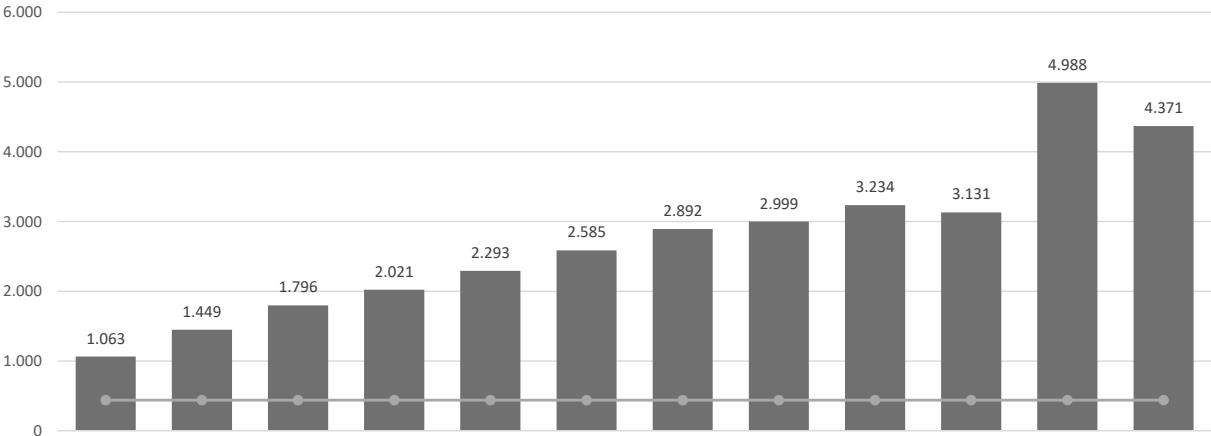
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	24

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	701	1.063	1.449	1.796	2.021	2.293	2.585	2.892	2.999	3.234	4.756	4.988
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438	438
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	76	52	90	213	166	146	131	331	203	540	206	1.055
Henlæggelser - ultimo	1.063	1.449	1.796	2.021	2.293	2.585	2.892	2.999	3.234	3.131	4.988	4.371

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	24								
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: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	5	0	0	0	5	0	0	0	0	33
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	23
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	0	0	0	0	0	0	0	19	19	19	19	19	431
	Udskiftning komfur	0	0	0	0	0	0	0	25	25	25	25	25	574
b.bk.væg	Dynasytan behandling af facader	0	0	0	0	0	0	0	93	0	0	0	0	280
	Rep./udskiftning murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	176	0	176	529
	Udskift fuger ved udvendige døre og vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	176	353
m.mu.mas	Div. småmaskiner	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	29
	Servicebil	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	7
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	0	38	0	0	0	0	227
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	11	11	13	42	42	42	42	42	42	42	42	42	1.157
t.tt.afl.sam	Kontrol og reparation af kloakbrønde og ledninger	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	16	65
b.bt.ven.sam	Årlig service på ventilationsanlæg, samt filterskift.	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	718
	Udskift genvekspumpe	0	0	0	24	0	24	0	24	0	24	0	24	333
	Udskiftning emhætter	0	0	0	0	0	0	0	10	10	10	10	10	239
b.bt.elf.sam	Udskift udelamper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83	166
b.bt.van.sam	Vedligehold af vandinstallation	0	0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	349
	Udskiftning sanitet	0	0	0	11	11	11	11	11	11	11	11	11	309
	Udskiftning af vandinstallation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62	0	62	187
t.tk.bel	Opretning af stibelægning	0	0	0	18	0	0	0	0	18	0	18	0	110
t.ti.bor	Udskiftning af flagstang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
b.bk.tad	Rep./eftergåelse af tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37	0	0	150
b.bk.vin	Rep. og gennemgang af gummifuger ved vinduer og udv. døre	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	31
	Tidligere glasforsikring	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	312
	Smøring og justering af vinduer og døre	27	0	27	0	27	0	27	0	27	0	27	0	399
b.bi.bad	Udskift badeværelses skabe, håndvask, bl.batt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	276	276
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	0	50	150
	Etablering af Data Net-opsamling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
t.tb.græ	Vedligeholdelse af biodiversitet	0	0	0	0	16	0	0	0	0	16	0	16	94
b.bt.var.sam	Udskiftning af varmeveksler 32 stk ialt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	799
	Udskiftning varmeinstallation	0	0	0	62	0	0	0	0	0	0	0	0	187
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	17	0	0	0	0	17	0	17	101
b.bt.van.for	Udskiftning blandingsbatterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	73
t.ti.sby	Rep. udskiftning beklædning, fritstående og skure under carport.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	499
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160
Total		76	52	90	213	166	146	131	331	203	540	206	1.055	9.464