

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 51

Finsensgade 9

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	8 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	690,8 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	8 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **2,05%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	3.400
Kt. 114-119	Variable udgifter	4.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	9.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	15.800
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-23.700

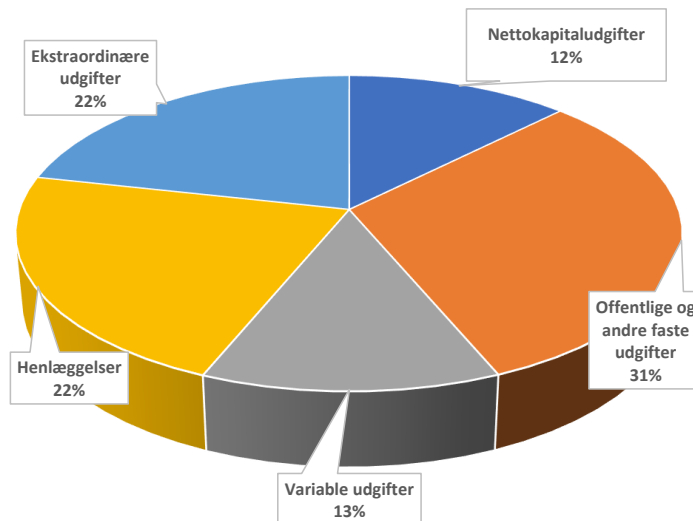
Samlet huslejeregulering

9.400

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	690,8 m²	665	14	679	9.400
Boliglejemål i alt	690,8 m²	665	14	679	9.400
			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			4.858	100	4.958

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 13%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 30%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 22%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 22%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 51

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,05%.

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 (kr. 1.800)
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 (kr. 2.000)
Der er budgetteret med højere udgifter til renovation, som b.la. har årsag i kommunens indførelse af den lovpligtige sortering af affaldstyper, hvilket betyder væsentlig prisstigning på boligbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (kr. 1.800)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (kr. 2.400)
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 (kr. 9.800)
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. 9.800 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. 17.825,54.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 35.393,18.

Kr. 5.900 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. 2.300 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	459.400		459.400	441.864
202	● Renter	29.100	19.800	9.300	67.153
203	● Overført fra opsamlet resultat	9.800	3.900	5.900	2.300
INDTÆGTER I ALT		498.300	23.700	474.600	511.317
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	63.600	-400	64.000	64.067
106	● Ejendomsskatter	33.500	1.800	31.700	30.172
107	● Vandafgift, måleraflæsning	25.200	-400	25.600	20.793
109	● Renovation	21.300	2.000	19.300	18.659
110	● Forsikring	8.600	-100	8.700	8.328
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	14.800	100	14.700	12.913
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	49.100		49.100	47.672
	● 2. Dispositionsfond	5.400		5.400	5.288
114	● Renholdelse	40.200	2.000	38.200	36.506
115	● Almindelig vedligeholdelse	15.500		15.500	10.933
116	● Planlagt vedligeholdelse	233.831	181.683	52.148	26.030
	- dækkes af henlæggelser	-233.831	-181.683	-52.148	-26.030
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	9.917
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-9.917
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	1.300		1.300	1.168
119	● Diverse udgifter	7.000	2.500	4.500	6.562
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	112.800	9.800	103.000	90.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	94.800	1.200	93.600	93.034
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	14.600	14.600	0	47.396
UDGIFTER I ALT		507.700	33.100	474.600	493.491
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		9.400	Resultat 2023/2024:		17.826

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	959.309
402 - Henl. istandsæt. frafl.	48.010
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	20.394
407 - Opsamlet resultat	35.393

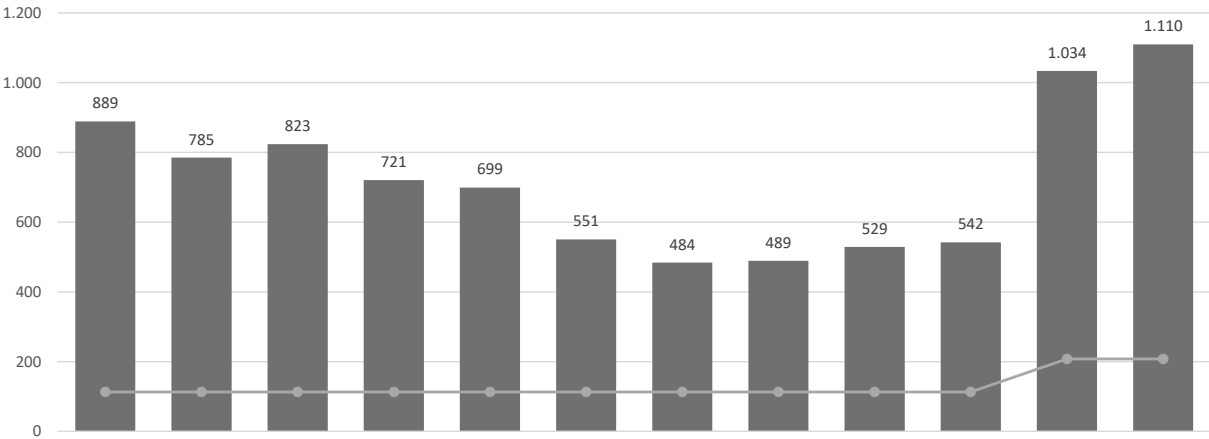
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	51

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	1.010	889	785	823	721	699	551	484	489	529	893	1.034
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	208	208
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	234	217	74	215	134	261	180	107	73	100	66	132
Henlæggelser - ultimo	889	785	823	721	699	551	484	489	529	542	1.034	1.110

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	51								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	434
t.ti.bor	Bord og bænke	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	8	23
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3
	Andel ny traktor	0	18	0	0	0	0	0	0	18	0	0	18	92
b.bk.vin	Reparation af vinduer i trappeopgang	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	52
	Maling træværk udvendigt.	113	0	0	0	0	0	113	0	0	0	0	0	565
	Udskiftning af glaslister.	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28
	Udskiftning af altan og vinduespartier 3. sal	0	0	0	0	0	78	0	0	0	0	0	0	78
	Tidligere glasforsikring	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	75
	Udskiftning af vinduer og døre(altanpartier i anden aktivitet)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	807
b.bk.gul	Udskiftning af vinyl på gulve i bad	0	0	0	0	69	0	0	0	0	0	0	0	69
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	0	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	380
	Rep /udskiftning tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	39	0	0	0	0	78
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	588
b.bk.væg	Maling af for- og baggang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	196
	Eftergåelse af murværk	0	0	0	0	0	75	0	0	0	0	0	0	226
	Maling af gulve i kældergange	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41
	Isolering af vægge på havesiden (hulmur)	0	0	0	65	0	0	0	0	0	0	0	0	65
	Maling af kældre incl. vaskeri	0	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	36
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	156
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg, inkl.. rensning af ventilatorer	0	6	0	0	0	6	0	0	0	6	0	6	44
	Udskiftning af ventilationsmotorer m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41	0	41	83
b.bt.van.for	Renovering af vandinstallationer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	205
	Udskiftning af VV-beholder	0	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgået til afdeling)	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	21
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og FortiGate-60F	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	26
	Rep. / udskiftning af porttelefonanlæg	0	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38
b.bi.hvi	Udskiftning af vaskemaskine/tørretumbler	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	53
	Udskiftning af køleskabe	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	192
	Udskiftning af komfur	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	207
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsændringer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	8
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter/sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	151
	Udskiftning af blandingsbatteri	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	45
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	0	42	0	0	0	0	0	0	169
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4	0	4	25
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	100
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	584
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	7	0	35
Total		234	217	74	215	134	261	180	107	73	100	66	132	6.459