

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 53

Ringen 71-79

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	22 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.487,0 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	22 enh.		

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

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	7.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	-3.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	31.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	40.800
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-48.500

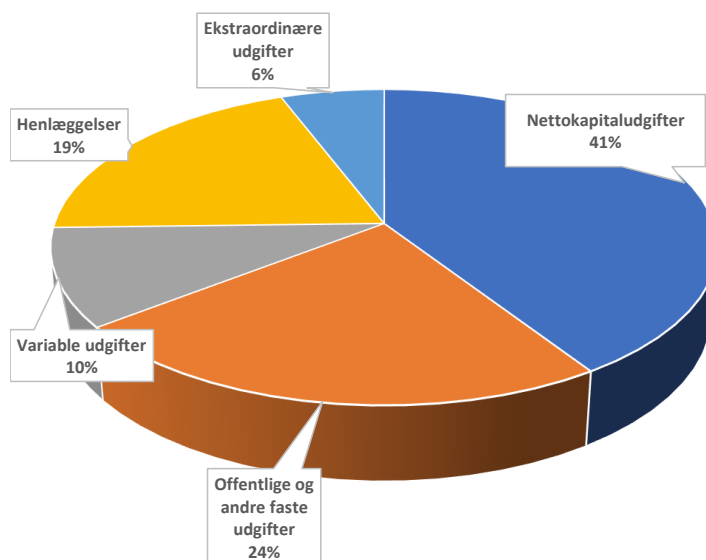
Samlet huslejerregulering **28.000**

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	1.347,0 m²	942	19	961	26.000
Almene ungdomsboliger	140,0 m²	697	14	711	2.000
Boliglejemål i alt	1.487,0 m²	919	19	938	28.000

Eksempel på huslejerregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	6.277	129	6.406

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 41%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 24%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 20%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 6%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 53

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 (2.700)
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 (5.200)
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 (4.600)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (8.500)
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
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. 125 Ekstraordinære udgifter (22.000)
Låneydelser vedr. porttelefon (huslejen er reguleret pr. 1. januar 2025).

Indtægter

- Kt. 201 Boligafgifter (22.300)
Huslejen er reguleret pr. 1. januar 2025 pga. etablering af porttelefon.
- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 24.300 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. 35.091,15.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 91.894,11.

Kr. 18.900 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. 9.600 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	1.366.300	22.300	1.344.000	1.322.892
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	43.900	4.300	39.600	39.588
202	● Renter	29.000	18.000	11.000	90.607
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	7.600	-1.500	9.100	7.464
	● Overført fra opsamlet resultat	24.300	5.400	18.900	9.600
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	15.000		15.000	1.998
INDTÆGTER I ALT		1.486.100	48.500	1.437.600	1.472.148
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	617.300		617.300	617.292
106	● Ejendomsskatter	62.000	2.700	59.300	56.822
107	● Vandafgift, måleraflæsning	66.400	1.400	65.000	64.120
109	● Renovation	56.300	5.200	51.100	49.403
110	● Forsikring	19.200	-200	19.400	18.553
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	40.700	-1.500	42.200	33.974
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	100.000		100.000	96.098
	● 2. Dispositionsfond	14.900	100	14.800	14.542
114	● Renholdelse	71.200	3.500	67.700	64.028
115	● Almindelig vedligeholdelse	55.500	1.500	54.000	55.837
116	● Planlagt vedligeholdelse	150.755	-195.433	346.188	335.831
	- dækkes af henlæggelser	-150.755	195.433	-346.188	-335.831
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	13.118
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-13.118
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	16.400	-400	16.800	12.880
119	● Diverse udgifter	9.400	-8.300	17.700	16.413
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	297.000	31.700	265.300	233.500
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	73.300	26.300	47.000	46.956
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	25.629
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-25.629
130	● Tab ved fraflytning	0		0	458
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-458
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	14.500	14.500	0	56.639
UDGIFTER I ALT		1.514.100	76.500	1.437.600	1.437.057
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		28.000	Resultat 2023/2024:		35.091

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:

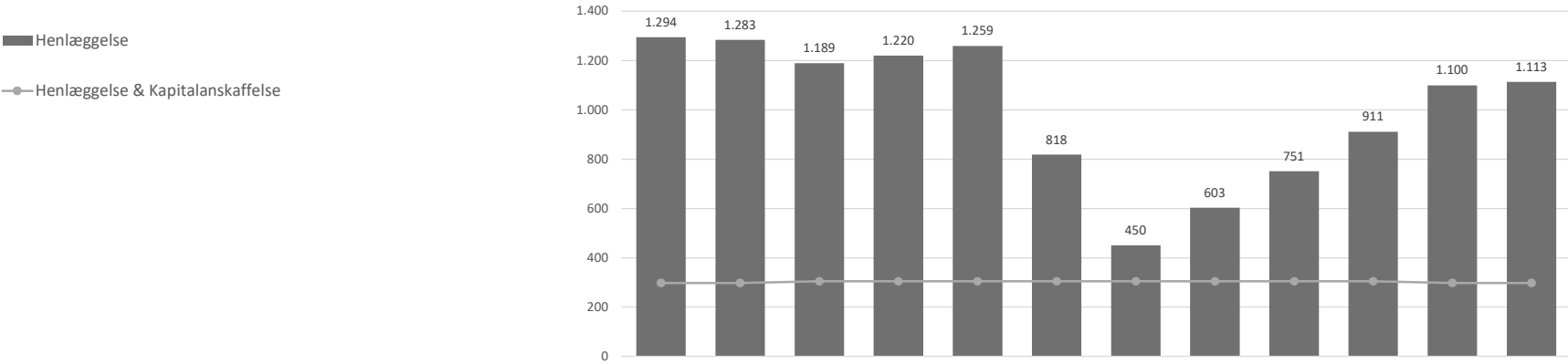
401 - Henl. vedligeholdelse	1.228.823
402 - Henl. istandsæt. frafl.	33.440
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	27.606
407 - Opsamlet resultat	91.894

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	53

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	1.148	1.294	1.283	1.189	1.220	1.259	818	450	603	751	991	1.100
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	297	297	304	304	304	304	304	304	304	304	297	297
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	151	308	399	274	265	745	673	151	157	144	188	284
Henlæggelser - ultimo	1.294	1.283	1.189	1.220	1.259	818	450	603	751	911	1.100	1.113

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	53										
Planlagt vedligehold (t.DKK)		Ar														
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	(tom)	Total	
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilationsmotorer, spjæld m.m.	0	0	25	0	0	25	0	0	25	0	0	25	0	249	
	Service ventilationsanlæg	0	0	0	0	0	35	0	0	0	0	0	35	0	174	
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	0	419	
	Udskiftning køleskabe	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	349	
b.bk.væg	Reparation og gennemgang af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57	
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108	
	Rep./udskiftning murværk	0	93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	280	
	Maling af div. facader	0	0	0	0	0	80	0	0	0	0	0	80	0	402	
b.bk.dør	Udskiftning af 4 stk. hoveddørspartier.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88	
	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	465	0	0	0	0	0	0	0	465	
b.bt.afll.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87	
b.bk.tad	Rep./vedligehold tagdækning	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	19	0	0	75	
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.686	
m.mu.ikt	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	3	0	0	0	3	0	0	0	0	0	23	
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	16	
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	12	0	0	0	0	12	0	12	0	69	
	Rep./udskiftning varmeinstallation	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	350	
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	140	
	Servicebil	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	9	
	Andel ny traktor	0	0	0	139	0	0	0	0	0	0	0	0	0	555	
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Fortis	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	26	
t.tk.bel	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgai	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	0	21	
	Andel asfaltbelægninger	19	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	0	93	
b.bk.vin	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0	22	0	0	110	
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	12	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	83	
	Tidligere glasforsikring	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	169	
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	499	0	0	0	0	0	0	499	
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	0	960	
b.bk.tra	Maling af opgange og kældre	0	0	107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	213	
	Udskiftning af tæpper på trapper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105	
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	0	282	
	Udskiftning af blandingsbatteri	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0	102	
	Rep./udskiftning vandinstallation	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	350	
	Rensning af tæpper på trapper	0	10	0	0	10	0	0	10	0	0	10	0	0	105	
b.bk.gul	Udskiftning af vinyl på badeværelser	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	0	943	
	Rep/nyt udstyr i fællesrum	0	0	55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	166	
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74	
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	12	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	82	
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112	
b.bi.bad	Badeværelseprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.617	
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	0	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	215	
Total		151	308	399	274	265	745	673	151	157	144	188	284	0	11.950	