

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 55

Østergade 19-21 m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	44 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3.070,4 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	44 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **2,39%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	8.600
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-10.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	-11.400
Kt. 120-124	Henlæggelser	75.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	44.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-36.600

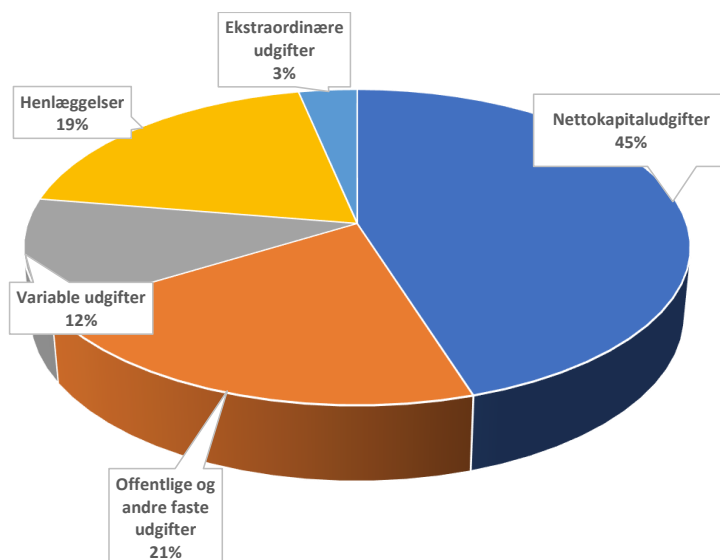
Samlet huslejerregulering **70.200**

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 2.914,7 m ²	970	23	993	67.500
Almene ungdomsboliger 155,7 m ²	719	17	736	2.700
Boliglejemål i alt 3.070,4 m²	958	23	981	70.200

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejerregulering (kr.):	5.351	128	5.479

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 46%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 21%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 19%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 3%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 55

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,39%.

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. 24.500)
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen.
- Kt. 107 Vandafgift og vandafledningsafgift (kr. 8.600)
Der er flere udgifter til budgettet 2025/2026, i takt med højere vandforbrug.
- Kt. 109 Renovation (kr. 6.600)
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 (kr. 8.800)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 5.000)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (kr. 25.600)
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. 75.300)
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. 4.500 fra opsamlet resultat.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteafkast 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 underskud på kr. -44.054,06.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 42.259,74.

Kr. 28.800 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. 4.700 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	2.951.400	16.500	2.934.900	2.878.656
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	28.100	16.500	11.600	17.261
202	● Renter	56.700	28.000	28.700	184.493
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	26.900	-100	27.000	26.920
	● Overført fra opsamlet resultat	4.500	-24.300	28.800	4.700
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	18.000		18.000	25.246
INDTÆGTER I ALT		3.085.600	36.600	3.049.000	3.137.275
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.423.900	8.600	1.415.300	1.405.357
106	● Ejendomsskatter	118.700	-24.500	143.200	117.918
107	● Vandafgift, måleraflæsning	135.000	8.600	126.400	128.589
109	● Renovation	114.900	6.600	108.300	111.523
110	● Forsikring	35.600	-400	36.000	34.307
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	47.700	-500	48.200	42.594
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	185.000		185.000	177.039
	● 2. Dispositionsfond	29.700		29.700	29.084
114	● Renholdelse	172.600	8.300	164.300	156.892
115	● Almindelig vedligeholdelse	104.000	5.000	99.000	212.041
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.435.506	1.047.488	388.018	482.469
	- dækkes af henlæggelser	-1.435.506	-1.047.488	-388.018	-482.469
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	21.323
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-21.323
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	58.600	400	58.200	55.165
119	● Diverse udgifter	23.100	-25.100	48.200	45.792
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	583.700	75.300	508.400	458.200
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	15.000		15.000	10.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	5.000		5.000	8.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	74.900	16.100	58.800	60.488
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	5.520
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-5.520
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	28.400	28.400	0	128.341
UDGIFTER I ALT		3.155.800	106.800	3.049.000	3.181.329
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		70.200	Resultat 2023/2024:		-44.054

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	2.414.709
402 - Henl. istandsæt. frafl.	6.380
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	42.574
407 - Opsamlet resultat	42.260

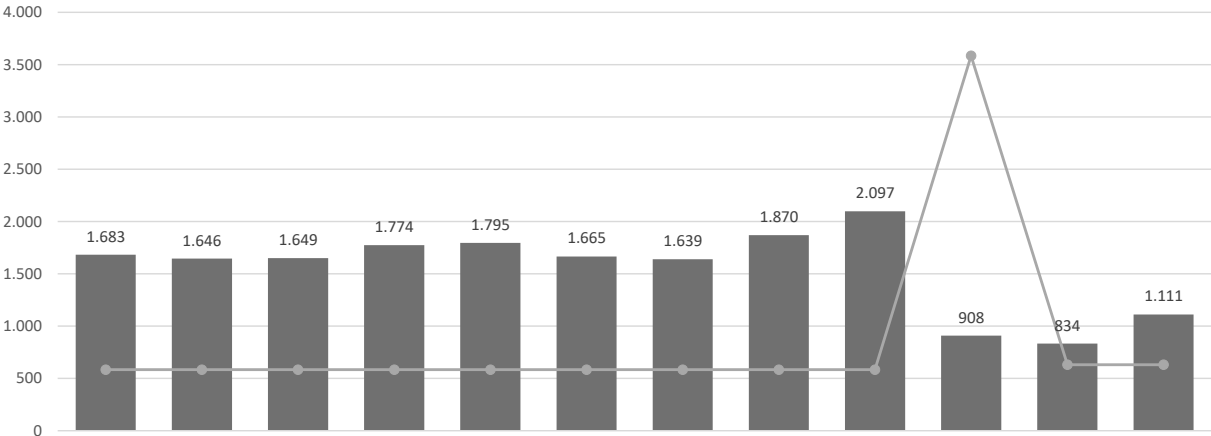
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	55

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	2.535	1.683	1.646	1.649	1.774	1.795	1.665	1.639	1.870	2.097	668	834
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	631	631
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.000	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.436	621	580	459	563	713	610	353	357	4.773	464	353
Henlæggelser - ultimo	1.683	1.646	1.649	1.774	1.795	1.665	1.639	1.870	2.097	908	834	1.111

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	55								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	24	0	0	0	0	24	0	24	143
b.bk.tra	Gennemgang af rusten jern ved trapper og overligger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73
	Udskiftning af tæpper på indv. trappe	0	93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	186
	Udskiftning af tæpper på trapper	83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167
	Rep. af udv. trapper	23	0	0	0	0	23	0	0	0	0	0	0	139
b.bk.tad	Eftergåelse af tagsten mm.	21	0	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	104
	Eftergåelse af tag	36	0	0	31	0	0	36	0	0	31	0	0	338
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.852	0	0	3.852
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	489	0	0	489
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	6	0	0	0	6	0	0	0	0	45
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17
	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	22
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	31
t.tb.græ	Efterplantning	16	12	0	0	0	16	12	0	0	0	0	0	165
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	139
	Udskiftning sanitet	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	444
	Rep./udskiftning vandinstallationer	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	672
	Rep./udskiftning vandinstallation	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	288
	Udskiftning/renovering af varmtvandsveksler	0	0	0	0	0	0	33	0	0	0	33	0	98
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.234
b.bt.var.sam	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
	Rep./udskiftning varmeinstallation	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	858
	Rep./ udskiftning varmeinstallation	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	369
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	23	0	0	0	0	23	0	23	138
b.bt.ven.sam	Montering af 24 stk ventilator. i resterende lejemål samt malerrep.	245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	735
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.	0	0	115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	231
	Udskiftning af ventilationsmotorer	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	225
	Service ventilationsanlæg	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	272
	Service ventilatorer	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	156
	Montering af Duka ventilator.	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	88
	Udskiftning af emhætter	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	105
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere rykkes til 2027	0	0	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	187
	Udskiftning af radiatormålere	0	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	158
	Udskiftning af varmemålere	0	0	0	0	62	0	0	0	0	0	62	0	187
b.bk.væg	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved døre	0	10	0	21	0	0	29	0	0	10	0	0	212
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer og døre	0	0	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	322
	Maling 2 opgange og kælder	0	0	0	0	74	0	0	0	0	0	0	0	223
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer	0	0	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	166
	Maling af eternit vedr. tårne	19	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	97
	Eftergåelse af murværk	0	0	0	0	0	268	0	0	0	0	0	0	803
	Maling af vandskuring mod haven og indgangssiden og søjler i carporte	38	0	0	0	0	0	38	0	0	0	0	0	192
	Maling opgange	0	0	0	0	0	71	0	0	0	0	0	0	213
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	1.187
	Udskiftning køleskabe	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	997
t.ti.bor	Rep. maling legeplads	0	0	12	0	0	0	0	0	12	0	0	0	60

b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	79	
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgå	0	0	0	0	0	0	0	16	0	0	16	62	
	Rep./udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	59	0	0	117	
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	253	
	Rep. af skotrender	0	0	0	0	26	0	0	0	0	26	0	156	
t.tt.afl.sam	Rep. af rusten jern ved overligger og trappe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73	
	Kloakseparering	541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	541	
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160	
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	2.076	
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	120	
	Udskiftning vinduer og døreCa. 70 vinduer og 17 enkeltdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	936	
b.bt.bly.sam	Maling af udv. træværk samt adskillelse mellem lejemåleneTræværk rep. samt udskiftet	0	50	0	0	0	0	0	50	0	0	0	252	
	Smøring og justering af vinduer og døre	37	0	0	37	0	0	37	0	0	37	0	367	
	Begge afsnit(Tidligere glasforsikring)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	187	
	Lamper i opgang samt udvendig.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	
t.ti.sby	Lamper i opgang.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	
	Udvendig lamper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	
	Maling skur og hegn	0	0	0	0	68	0	0	0	0	0	68	271	
	Maling af cykelskur	11	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	56	
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	105	0	0	0	0	0	0	0	0	418	
	Servicebil	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	19	
b.bk.alt	Rep. fuger på altangange	21	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	127	
	Rep. beton samt galv. gelænder	45	0	0	0	0	0	45	0	0	0	0	223	
	Behandling af træ-terrasser	12	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	73	
t.tk.heg	Rep. beton på altangange	0	42	0	0	0	0	42	0	0	0	0	255	
	Udskift beklædning på skur og hegn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128	
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	181	
	Udskiftning af blandingsbatterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	64	
Total		1.436	621	580	459	563	713	610	353	357	4.773	464	353	26.101