

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 66

Spangsbjerg Kirkevej 106, Park Kollegiet

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	42 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.000,1 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	42 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **0,31%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	2.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	6.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	4.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	41.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	21.700
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-69.700

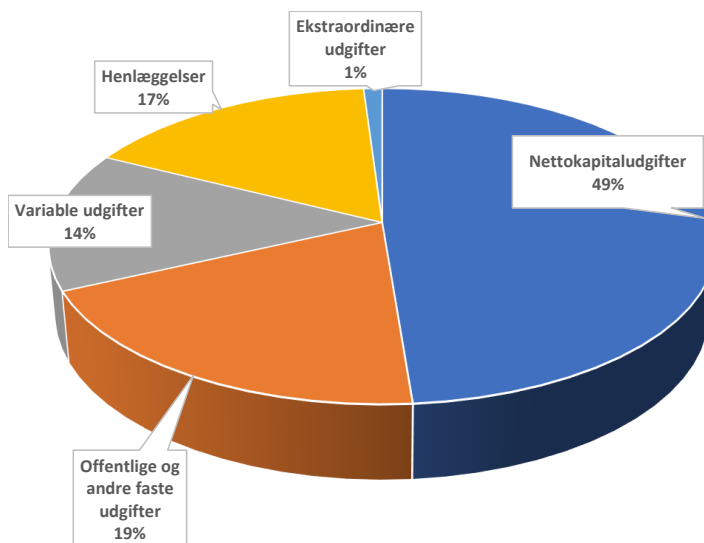
Samlet huslejeregulering

6.000

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene ungdomsboliger	2.000,1 m²	983	3	986	6.000
Boliglejemål i alt	2.000,1 m²	983	3	986	6.000
			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			3.955	12	3.967

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 49%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 19%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 17%**
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. 66

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 0,31%.

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
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
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. 111. El og varme til fællesarealer
Der er budgetteret med lavere udgifter til el til fællesarealer, da en større andel af udgiften overføres til kt. 118.1 drift af fællesvaskeri. Modsat er der budgetteret med en højere udgift til varme til fællesarealer.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 114.2 Fælles rengøring
Der er budgetteret med et lavere udgift til fælles rengøring/vinduespolering, da man på kollegiet har valgt, at der kun skal vaskes vinduer en enkelt gang om året, samt man har valgt anden udbyder.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger
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. 123 Tab ved fraflytning
Der er budgetteret med kr. 12.000 til tab ved fraflytninger

Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 36.900 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 overskud på kr. 92.123,44.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 120.136,34.

Kr. 9.300 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. 19.900 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	1.965.300	200	1.965.100	1.940.448
202	● Renter	43.400	30.800	12.600	91.873
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	37.800	11.100	26.700	37.774
	● Overført fra opsamlet resultat	36.900	27.600	9.300	19.900
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	15.555
INDTÆGTER I ALT		2.083.400	69.700	2.013.700	2.105.550
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.018.400	2.200	1.016.200	1.001.171
106	● Ejendomsskatter	14.200	3.500	10.700	8.055
107	● Vandafgift, måleraflæsning	5.000		5.000	4.851
109	● Renovation	100.200	10.000	90.200	86.272
110	● Forsikring	26.300	-400	26.700	25.351
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	58.200	-7.200	65.400	48.154
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	172.700		172.700	165.278
	● 2. Dispositionsfond	28.400	100	28.300	27.762
114	● Renholdelse	150.000	-300	150.300	143.735
115	● Almindelig vedligeholdelse	36.500	1.500	35.000	39.966
116	● Planlagt vedligeholdelse	277.882	-251.612	529.494	159.859
	- dækkes af henlæggelser	-277.882	251.612	-529.494	-159.859
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	88.100	9.700	78.400	78.726
119	● Diverse udgifter	24.000	-6.600	30.600	35.061
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	318.700	24.500	294.200	284.200
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	15.000	5.000	10.000	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	12.000	12.000	0	0
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	0		0	0
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	41.074
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-41.074
130	● Tab ved fraflytning	0		0	1.704
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-1.704
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	21.700	21.700	0	64.844
UDGIFTER I ALT		2.089.400	75.700	2.013.700	2.013.427
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		6.000	Resultat 2023/2024:		92.123

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	1.339.971
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	36.504
407 - Opsamlet resultat	120.136

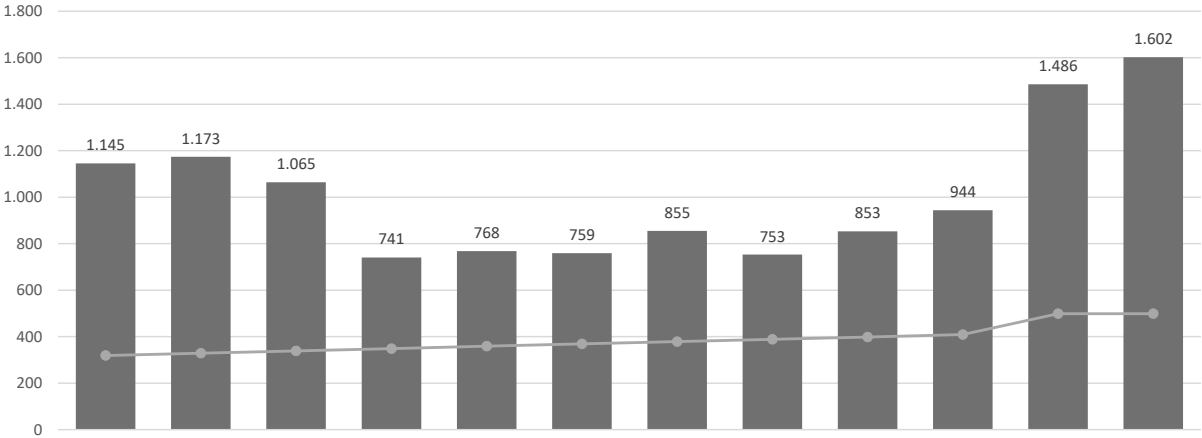
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	66

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	1.105	1.145	1.173	1.065	741	768	759	855	753	853	1.278	1.486
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	319	329	339	349	359	369	379	389	399	409	499	499
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	278	301	448	673	331	377	283	490	298	318	291	383
Henlæggelser - ultimo	1.145	1.173	1.065	741	768	759	855	753	853	944	1.486	1.602

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025		Selskab	10	Afdeling		66						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bt.afl.sam	Service på højt vandslukker	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	97
	Udskiftning af højt vandslukker	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	57
t.ti.tav	Rep. udv. anlæg	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	11	0	66
b.bt.var.sam	Rep. / udskiftning varmeinstallationer	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	428
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	22	0	0	0	0	22	0	22	132
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgået)	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	21
	Kollegienet: Udskiftning af netværks switch på intern netværks kabling - (med fordeling)	0	0	0	0	0	39	0	0	0	0	0	0	78
	Vedligehold/udskiftning af solceller og inverter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	152
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og FortiGate	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	26
b.bt.van.sam	Rep. /udskiftning vandinstallation	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	428
	Udskiftning af toiletter	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	904
	Udskiftning af blandingsbatterier	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	301
b.bt.var.rør	Rep/udskiftning af stigstreng	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.828
b.bt.tra.sam	Årlig eftersyn på elevator	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	171
	Rep. elevator	0	14	0	0	0	14	0	0	0	14	0	14	114
b.bk.væg	Udbygning af varmemesterkontor	0	0	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54
	Maling af Hall, opgange og festsal	0	0	0	0	57	0	0	0	0	0	0	0	171
	Udskiftning af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	131
	Rensning af facader på svalegange m.m.	0	17	0	17	0	17	0	17	0	17	0	17	258
	Udskiftning af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	182	0	0	0	0	364
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.119
b.bk.tad	Reparation og gennemgang af tage	0	0	0	0	0	0	0	26	0	0	0	0	104
	Tagpap skiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	244
m.mu.ikt	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsændringer	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	21
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	30
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	6	0	0	0	6	0	0	0	0	43
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
b.bt.bly.sam	Udv. lamper på bygningen 123 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	222
	Rep. /udskiftning af inverter til solceller	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	Udskiftning af dioder og spoler i skiltet "Park Kollegiet"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	0	25	76
b.bi.aff	Rep. affaldsskakt	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	64
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere	0	0	0	174	0	0	0	0	0	0	0	0	522
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	21	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	128
b.bk.ovf	Maling af kontorbygning	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2	0	2	13
	Afdelings andel af flytteudgifter	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	815
m.mu.mas	Andel ny traktor, Egholm 2150	0	0	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	280
	Andel ny traktor, Egholm 2200	0	0	77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	308
b.bt.ven.sam	Rensning af ventilationsrør	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	136
	Service ventilatorer	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	428
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.Løbende udskiftning	0	0	29	0	0	0	29	0	0	0	0	0	206
b.bk.alg	Rep. beton inkl.. gummifuger på svalegange og facader	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	54
	Udskiftning af gummifuger på svalegang og facader.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	0	50
b.bk.gul	Tæpper i boliger skiftes løbende.	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	632
b.bk.vin	Rep / service jalousi skodder	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	10	50
	Udskiftning af glas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	169
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	48	0	0	48	0	0	48	0	0	48	480
	Vask af vinduer i elevator- og trappetårn samt svalegange og terrasser.	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	419
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	0	0	11	0	0	0	11	0	0	0	0	80
t.tb.græ	Eftergå beplantning	0	0	7	0	0	7	0	0	7	0	0	7	69
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	924
	Udskiftning af komfur	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1.047
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	132	0	0	0	0	0	0	0	0	263
m.mk.bil	Bilskifte Varmemester - Med Fordeling	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	12	0	47
b.bt.aff.sam	Service på nedgravet affaldsanlæg	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	150
b.bk.alt	Skridsikring af udv. reposer på alle etager	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52
Total		278	301	448	673	331	377	283	490	298	318	291	383	15.054