

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 11

Sneumvej 37-107

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	28 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.868,8 m²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	28 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,48%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	13.900
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	4.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	5.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	25.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-5.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-3.000

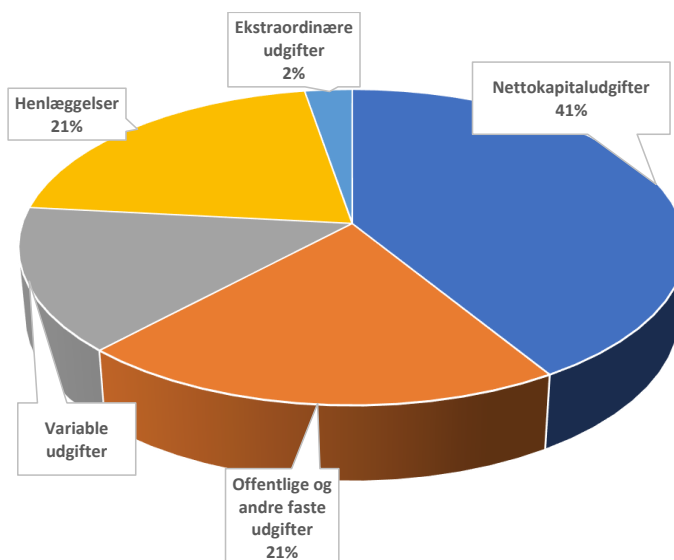
Samlet huslejerregulering 40.700

Lejeregulering pr. m²	Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger 1.749,6 m²	886	22	908	38.400
Almene ungdomsboliger 119,2 m²	770	19	789	2.300
Boliglejemål i alt 1.868,8 m²	879	22	901	40.700

Eksempel på huslejerregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.261	130	5.391

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 41%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 21%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 21%**
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. 11

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,48%.

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. 105 Nettokapitaludgifter (13.900)
Højere prioritetsydelse, lavere ydelsesstøtte.
- Kt. 106 Ejendomsskat
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen.
- Kt. 109 Renovation (7.100)
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 (2.600)
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. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 19.900 af opsamlet underskud (kt. 407). Underskudsafviklingen dækkes af tilskud fra boligorganisationen.

Indtægter

- Der er i budgettet givet tilskud fra organisationen på kr. 19.900.
- 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. 34.135,85.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -72.914,26.

Kr. 53.000 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2024/2025. Det resterende beløb er indregnet i budgettet for 2025/26.

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. 53.100 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 53.100.

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	1.642.500		1.642.500	1.596.672
202	● Renter	55.400	35.200	20.200	142.628
203	● Tilskud fra foreningen	19.900	-33.100	53.000	53.100
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	35.700	900	34.800	34.570
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	460
INDTÆGTER I ALT		1.753.500	3.000	1.750.500	1.827.430
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	740.200	13.900	726.300	718.864
106	● Ejendomsskatter	71.900		71.900	78.163
107	● Vandafgift, måleraflæsning	2.700	-1.100	3.800	2.551
109	● Renovation	88.800	7.100	81.700	78.801
110	● Forsikring	21.600	-300	21.900	20.866
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	45.300	-1.500	46.800	41.317
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	121.800		121.800	116.852
	● 2. Dispositionsfond	18.900		18.900	18.508
114	● Renholdelse	168.500	14.600	153.900	169.229
115	● Almindelig vedligeholdelse	43.500	1.500	42.000	45.626
116	● Planlagt vedligeholdelse	460.024	-47.925	507.949	294.509
	- dækkes af henlæggelser	-460.024	47.925	-507.949	-294.509
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	41.100	-3.100	44.200	37.091
119	● Diverse udgifter	11.400	-7.900	19.300	17.259
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	360.000	30.000	330.000	289.400
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0	-5.000	5.000	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	10.900	900	10.000	5.000
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	5.577
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-5.577
130	● Tab ved fraflytning	0		0	64.519
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-10.640
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-53.879
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	27.700	27.700	0	100.667
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	19.900	-33.100	53.000	53.100
UDGIFTER I ALT		1.794.200	43.700	1.750.500	1.793.294
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		40.700	Resultat 2023/2024:		34.136

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:

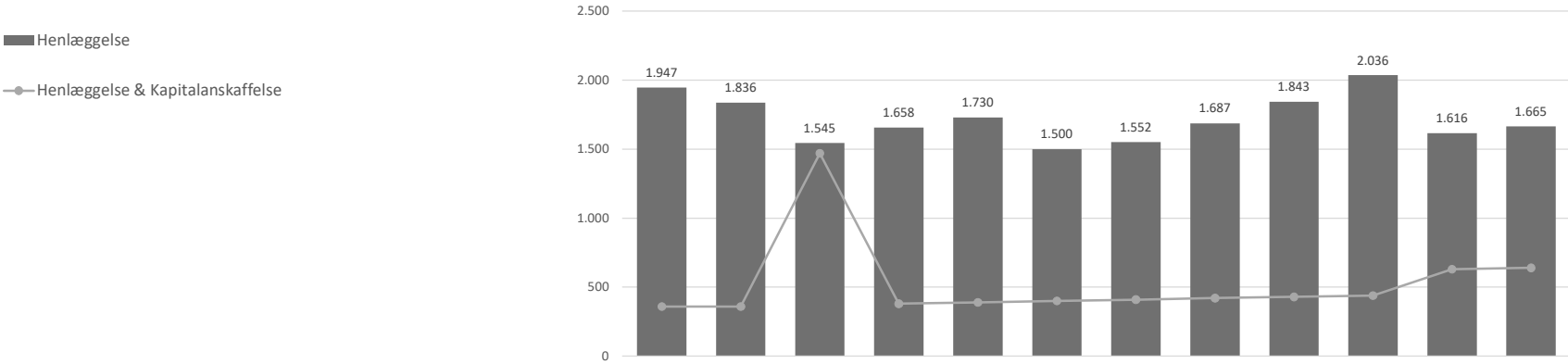
401 - Henl. vedligeholdelse	2.224.825
402 - Henl. istandsæt. frafl.	31.092
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	11.053
407 - Opsamlet resultat	-72.914

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	11

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	2.047	1.947	1.836	1.545	1.658	1.730	1.500	1.552	1.687	1.843	1.324	1.616
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	360	360	370	380	390	400	410	420	430	440	630	640
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	1.100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	460	471	1.761	267	318	630	358	285	274	248	338	591
Henlæggelser - ultimo	1.947	1.836	1.545	1.658	1.730	1.500	1.552	1.687	1.843	2.036	1.616	1.665

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025		Selskab		10		Afdeling		11						
Planlagt vedligehold (t.DKK)																
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	Ar	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	(tom)	Total
t.tk.væg	Udskiftning af eternitplader på udhuse	0	0	0	47	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	282
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	268
b.bi.hvi	Rep./udskiftning tagrender og nedløb	78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	155
	Udskiftning af køleskabe i ungdomsboliger, 4 stk	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0	97
	Udskiftning af Kervelovne i ungdomsboliger	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	13	0	0	38
b.bk.vin	Udskiftning komfur	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	0	692
	Udskiftning køleskabe	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	0	604
	Udskiftning af glasTidligere glasforsikring	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	0	231
	Smøring og justering af vinduer	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	17	0	17	0	99
	Udskiftning vinduer og døreCa. 85 vinduer og 57 enkeltdøre samt 1 dd.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.080
b.bk.ovf	Gummifuger ved vinduer rep.	0	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	47	0	0	235
	Flytteudgifter Afdelingens andel	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	0	970
	Maling af stern, udhæng og vandskurede felter	0	0	0	0	0	0	260	0	0	0	0	0	260	0	1.300
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overg.	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	0	21
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Fort	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	26
	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	936
b.bi.køk	104 cylindre i system/100 stk. nøgler	0	117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	351
	Udskiftning køkkener,	0	0	0	1.357	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.357
	Lamper i redskabsrum samt udv. mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
b.bk.væg	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
	Rep./vedligehold murværk.	0	0	0	0	0	0	125	0	0	0	0	0	125	0	374
	Behandling af hvide skure ved hver bolig	12	0	0	12	0	0	12	0	0	12	0	0	0	0	125
b.bk.tad	Afrensning/imprægnering af tegltage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	189
	Tagrender oprenses og afvaskes udv. samt nedløb.	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	0	582
	Pap på udhuse rep/udskiftning	71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71
b.bt.van.sam	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.581
	Eftergåelse af tagsten / Herunder algebehandling	43	0	0	0	0	0	0	43	0	0	0	0	0	0	213
	Udskiftning sanitet	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	0	386
m.mu.ikt	Udskiftning blandingsbatterier	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	178
	Rep./vedligeholdelse vandinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	180
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0	0	0	29
b.bt.ven.sam	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	20
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
b.bt.var.sam	Montering af mekanisk udluftning på badeværelser	0	0	0	0	0	0	62	0	0	0	0	0	0	0	185
	Udskiftning emhætter	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	0	227
	Rep/nyt inventar i gæsteværelser/fælleshus	0	0	0	0	0	0	0	46	0	0	0	0	0	0	139
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering	0	125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	374
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72
t.tb.græ	Beskæring samt efterplantning	29	0	0	29	0	0	0	29	0	0	29	0	0	0	294
b.bk.gul	Klinker i bad - løbende udskiftning	52	0	0	52	0	52	0	52	0	52	0	52	0	0	781
b.bi.bad	Udskiftning gulve i køkken	0	0	130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130
	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.058
	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	47	0	0	0	0	47	0	47	0	0	280
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	15	0	15	0	88
	Rep./udskiftning varmeinstallation	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	0	1.051
	Maling af plankeværker i lejlighedsskelUdført 2014	0	54	0	0	0	0	0	0	54	0	0	0	0	0	270
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	12
b.bt.van.pro	Udskiftning af 4 stk vekslere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200
Total		460	471	1.761	267	318	630	358	285	274	248	338	591	0	21.942	