

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 12

Sneumvej 13-33 / Kærvej 5A-F

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	46 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3.439,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	46 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **3,72%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

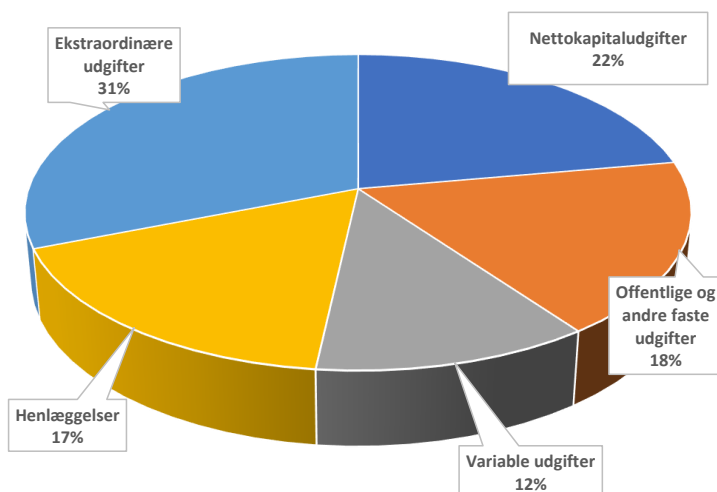
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	3.600
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	8.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	28.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	23.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	45.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-1.800

Samlet huslejustrategi **108.200**

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	3.439,0 m²	846	31	877	108.200
Boliglejemål i alt	3.439,0 m²	846	31	877	108.200
			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			3.775	140	3.915

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 22%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 18%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**
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 - 31%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 12

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 3,72%.

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. 109 Renovation (**11.000**)
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 (**4.200**)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 114.4 Ekstern viceværthjælp (**17.900**)
Stigning skyldes øgede udgifter til vintertjeneste.
- 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. 6.700 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- 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%.
- Kt. 203.6 Overført fra opsamlet resultat
Da årsregnskabet for 2023/24 endte med en underskud, der vendte resultatkontoen (407) til et underskud, så erstattes indtægt fra opsamlet resultat med en udgift til underskudsafvikling (kt. 133)

Årsregnskabet for 2023/2024 endte med et underskud på kr. -46.495,43.

Underskuddet skyldes hovedsagelig ekstraordinært høje udgifter til alm. vedligeholdelse. Beløbet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -20.213,86.

Beløbet vil blive indregnet i de kommende budgetter som underskudsafvikling.

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. 62.700 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	2.910.700		2.910.700	2.803.572
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	59.900	2.000	57.900	57.924
202	● Renter	59.200	26.900	32.300	157.474
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	6.000		6.000	5.400
	● Overført fra opsamlet resultat	0	-13.000	13.000	62.700
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	15.200	-14.100	29.300	44.407
INDTÆGTER I ALT		3.051.000	1.800	3.049.200	3.131.477
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	701.300	3.600	697.700	705.812
106	● Ejendomsskatter	136.000	700	135.300	141.828
107	● Vandafgift, måleraflæsning	3.600	-400	4.000	3.459
109	● Renovation	146.200	11.000	135.200	130.695
110	● Forsikring	36.500	-500	37.000	35.210
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	22.600	-2.300	24.900	20.934
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	187.200		187.200	179.114
	● 2. Dispositionsfond	31.100	100	31.000	30.406
114	● Renholdelse	254.300	22.200	232.100	254.611
115	● Almindelig vedligeholdelse	78.000	3.000	75.000	141.704
116	● Planlagt vedligeholdelse	664.951	219.053	445.898	387.420
	- dækkes af henlæggelser	-664.951	-219.053	-445.898	-387.420
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	6.407
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-6.407
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	26.500	2.800	23.700	24.529
119	● Diverse udgifter	11.700	500	11.200	8.986
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	530.000	28.800	501.200	463.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	10.000		10.000	5.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	5.000	-5.000	10.000	10.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	942.900	9.200	933.700	917.512
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	3.464
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-3.464
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	29.600	29.600	0	105.173
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	6.700	6.700	0	0
UDGIFTER I ALT		3.159.200	110.000	3.049.200	3.177.972
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		108.200	Resultat 2023/2024:		-46.495

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	1.803.136
402 - Henl. istandsæt. frafl.	10.317
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	39.943
407 - Opsamlet resultat	-20.214

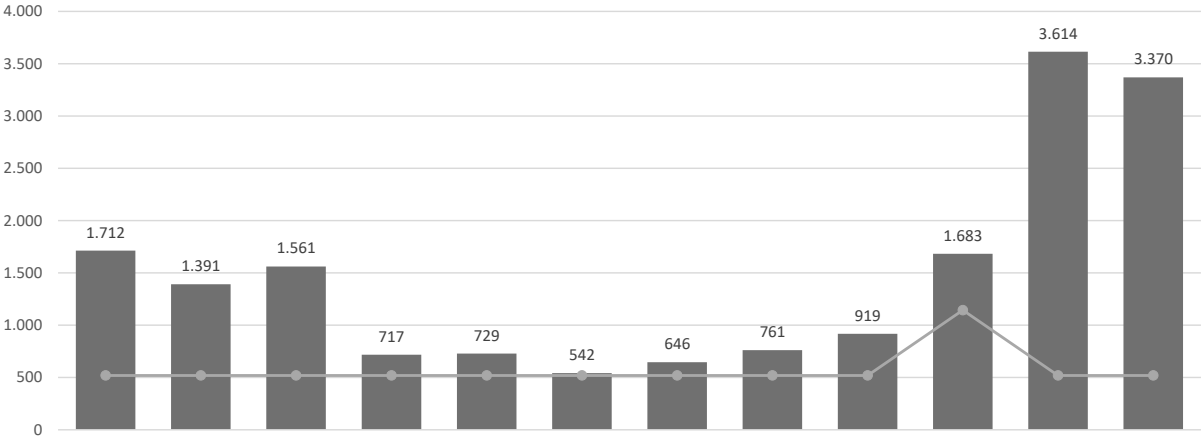
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	12

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	1.858	1.712	1.391	1.561	717	729	542	646	761	919	3.518	3.614
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	519	519	519	519	519	519	519	519	519	519	519	519
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	625	0	0
Planlagt vedligeholdelse	665	840	349	1.363	507	706	415	403	362	380	422	763
Henlæggelser - ultimo	1.712	1.391	1.561	717	729	542	646	761	919	1.683	3.614	3.370

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	12								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	24	0	0	0	0	24	0	24	145
	Rep./udskiftning varmeinstallation	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.029
	Udskiftning af varmevekslere	330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	659
b.bt.bly.sam	Lamper på udv. vægge samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75
	Lamper udv. på huse, pullert og mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	320
t.tk.heg	Maling af plankeværk	0	0	0	0	0	131	0	0	0	0	0	131	654
	Rep. affaldsgård	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	12	0	36
b.bt.van.sam	Rep/Udskiftning af vandinstallation	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	1.067
	Udskiftning af blandingsbatterier	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	27
b.bk.væg	Udskiftning sanitet	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	66
	Udskiftning gummifuger i bad	0	0	0	0	55	0	0	0	0	0	55	0	221
	Gummifuger ved vinduer	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0	83
	Vedligehold murværk og sokkelpuds mv.	0	0	0	0	0	0	0	41	0	0	0	41	124
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	347
	Skure rep. beklædning	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	24
	Rep./vedligehold murværk.	0	0	0	0	0	201	0	0	0	0	0	201	603
	Gummifuger ved vinduer rep.	0	0	0	0	0	0	70	0	0	0	0	0	280
	Udskiftning køleskabe	35	35	35	40	40	40	40	40	40	40	40	40	1.189
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	39	39	39	44	44	44	44	44	44	44	44	44	1.314
	Rep. / udskift emhætter	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	48
	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	852
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	52
	Div. småmaskiner	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	11
	Servicebil	0	0	0	0	0	6	1	0	0	0	0	0	19
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
t.ti.leg	Flagstang udskiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
b.bk.vin	Udskiftning vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.337
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	60	0	0	60	0	0	60	0	0	60	0	600
	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	53
	Udskiftning af glas. Tidligere glasforsikring	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	282
b.bk.tad	Rep/eftergåelse af tagbelægning	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	9	47
	Tagrender oprenses/afrenses årligt	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	495
	Rep / Afrensning / imprægnering af tegltage	0	164	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	328
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere og digitalisering	0	163	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	490
b.bi.møb	Inventar i festsal	52	0	0	0	0	52	0	0	0	0	0	0	313
m.mu.ikt	Opvaskemaskine til festsal	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	37
	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	23
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	7	0	0	0	7	0	0	0	0	48
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	33
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	18
	Afdelings andel af flytteudgifter	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	1.980
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.757
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	1.040	0	0	0	0	0	0	0	0	1.040
	Rep. af køre- og P-areal	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	30
t.tk.bel	Opretnig af stibelægninger	0	0	65	0	0	0	0	0	65	0	0	0	326
	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.940
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	346
t.tb.græ	Efterplantning	0	20	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	120
	Efterplantning samt efterfylde flis	0	0	0	0	60	0	0	0	0	60	0	60	362
Total		665	840	349	1.363	507	706	415	403	362	380	422	763	25.369