

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 26

Fyrparken 52-64, 292-338, 510-548

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	78 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	6.220,2 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	78 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **2,99%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

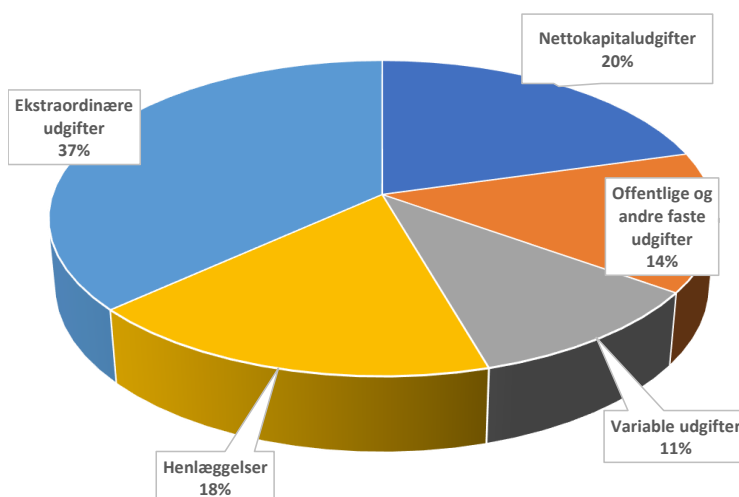
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-2.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	34.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	23.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	142.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-47.900

Samlet huslejeregulering **151.100**

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	6.220,2 m ² 811	24	835	151.100
Boliglejemål i alt	6.220,2 m² 811	24	835	151.100
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu 5.544	Regulering 166	Ny husleje 5.710

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 20%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 14%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 18%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 37%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 26

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,99%.

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. 111 Fælles el (**8.100**)
Der er budgetteret med lavere el-udgifter, da el-priserne har fundet et mere stabilt niveau, men er dog steget siden før energikrisen bl.a. på grund af ændringer i nettariffrerne.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (**31.700**)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (**5.000**)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (**23.800**)
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. 127 Ydelser vedr. bygningrenoveringslån (**25.000**)
Låneydelserne stiger i forhold til sidste års budget på baggrund af faldende støtte.

Indtægter

- Kt. 201 Lejeindtægt (**24.300**)
Der er budgetteret med flere lejeindtægter på almene familieboliger, grundet etablering af nye p-pladser, som blev vedtaget på sidste års afdelingsmøde.
- Kt. 204.4 Løbende tilskud fra dispositionsfonden (**56.000**)
Tilskuddet aftrappes årligt med kr. 9 pr. kvm, hvor man i afdelingen har fået godkendelse for at udskyde aftrapningen ved hjælp af reguleringsmidlerne kt. 206.
- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 151.400 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. 35.398,12.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 694.432,56.

Kr. 245.700 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. 292.800 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	5.047.100	24.300	5.022.800	4.924.800
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	146.000	-3.200	149.200	156.647
202	● Renter	244.500	176.800	67.700	591.172
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	21.200	300	20.900	21.205
	● Overført fra opsamlet resultat	151.400	-94.300	245.700	292.800
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	1.097.500	-56.000	1.153.500	1.176.780
INDTÆGTER I ALT		6.707.700	47.900	6.659.800	7.163.403
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.412.700		1.412.700	1.412.703
106	● Ejendomsskatter	265.700		265.700	286.512
107	● Vandafgift, måleraflæsning	7.600	-1.000	8.600	7.345
109	● Renovation	240.300	10.900	229.400	218.913
110	● Forsikring	70.000	-1.800	71.800	68.034
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	40.400	-10.300	50.700	39.056
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	303.500		303.500	289.802
	● 2. Dispositionsfond	52.700	100	52.600	51.558
114	● Renholdelse	468.500	32.300	436.200	419.643
115	● Almindelig vedligeholdelse	190.000	5.000	185.000	269.991
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.017.605	245.900	771.705	375.758
	- dækkes af henlæggelser	-1.017.605	-245.900	-771.705	-375.758
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	24.981
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-24.981
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	46.100	-500	46.600	42.970
119	● Diverse udgifter	25.700	-2.000	27.700	21.450
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.216.100	23.800	1.192.300	1.152.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0		0	15.000
124	● Andre henlæggelser	0		0	35.785
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	2.397.200	20.200	2.377.000	2.405.403
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	10.562
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-10.562
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	122.300	122.300	0	391.841
UDGIFTER I ALT		6.858.800	199.000	6.659.800	7.128.005
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		151.100	Resultat 2023/2024:		35.398

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	5.802.171
402 - Henl. istandsæt. frafl.	284.660
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	96.022
407 - Opsamlet resultat	694.433

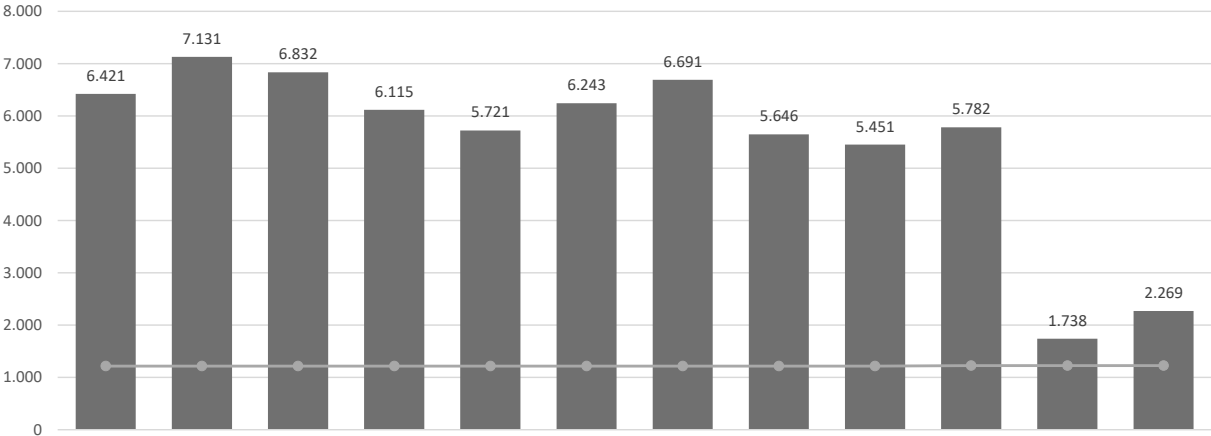
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOELDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	26

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	6.223	6.421	7.131	6.832	6.115	5.721	6.243	6.691	5.646	5.451	1.776	1.738
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.216	1.216	1.216	1.216	1.216	1.216	1.216	1.216	1.216	1.226	1.226	1.226
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.018	507	1.514	1.933	1.610	694	768	2.262	1.411	895	1.264	695
Henlæggelser - ultimo	6.421	7.131	6.832	6.115	5.721	6.243	6.691	5.646	5.451	5.782	1.738	2.269

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	26								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bk.gul	Udskiftning af parket gulve	155	0	0	0	155	0	0	0	155	0	155	0	1.243
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	344	0	0	0	0	0	0	0	688
t.tb.græ	Etablering af beplantning i gavle	0	0	66	0	0	66	0	0	66	0	0	66	655
	Efterplantning	59	0	0	59	0	0	59	0	0	59	0	0	588
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	12	0	0	0	12	0	0	0	0	81
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	55
	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	38
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	30
b.bk.væg	Rep. murværk	0	0	0	442	0	0	0	0	0	0	0	0	1.770
	Maling af trappegelændere i opgange. 27 stk opgange	0	0	0	57	0	0	0	0	0	57	0	0	284
	Afslibning af trappetrin i 27 stk fælles opgange (Ytzen i 2009 kr. 91.250)	0	0	0	136	0	0	0	0	0	136	0	0	680
	Udskiftning af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	130	0	0	0	260
	Udskiftning af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	192	0	0	0	385
	Rep./udskiftning facadeplader på havesiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.131
t.tk.bel	Eftersyn og opretning af stibelægninger	0	0	0	35	0	0	0	35	0	0	0	0	245
	Udskiftning belægning på p-pladser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.357
	Nyt asfalt på "digevejen" ved volden.(Fordeling med afd. 26 og Fladen Grund?)	0	0	0	0	0	0	226	0	0	0	0	0	452
	Belægninger på havesiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	408
	Udskiftning af stibelægning foran blokkene m.m.	0	0	0	0	0	0	0	495	0	0	0	0	495
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	4.461
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	477
	Smøring og justering af vinduer	0	0	54	0	0	54	0	0	54	0	0	54	536
	Maling af overdækninger på havesiden og træværk i afdelingen	0	0	0	0	262	0	0	0	0	0	262	0	1.310
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere samt digitalisering	0	0	0	401	0	0	0	0	0	0	0	0	1.202
	Udskiftning af analog varmestyring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67	0	0	134
t.tt.afl.sam	Udskiftning/ rep. af grundvandspumper	0	24	0	0	24	0	0	24	0	0	24	0	239
	Rep./udskiftning af brønde	226	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226
	Relining hovedledning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.131
	Rep/udskiftning kloak - relining (krybekældre)	0	0	100	0	0	0	0	0	100	0	0	0	502
b.bk.tad	Eftergåelse af tagbelægning/tagsten	0	0	0	0	0	0	0	0	137	0	0	0	547
	Rep./nyt tagbelægning på overdækkede terrasser	0	0	0	0	0	52	0	0	0	52	0	52	367
	Udskiftning af tagpap på skure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	390
t.tt.elf.sam	Udskiftning af mastetoppe på parklamper.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226
	Udskiftning af lamper på gavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73
b.bi.møb	Møbler. Andel rep./nyt udstyr i fællesrum	39	0	0	0	0	39	0	0	0	0	0	0	236
m.mu.mas	Andel ny traktor (3 stk EGHOLM 2200)	0	0	0	114	0	0	0	114	0	0	0	0	798
	Andel ny græsklipper STIGA	0	0	0	39	0	0	0	0	39	0	39	0	233
	Rep/nyt - redskaber, maskiner m.m.	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	227
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	2.198
	Udskiftning af komfur	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	2.398
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	747
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	503
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	41	0	0	0	0	41	0	41	245
	Udskiftning/renovering af stigerør fra kælder og op i lejemål.	0	0	0	156	0	0	0	156	0	0	0	0	1.093
	Udskiftning/renovering af rørføring for varme i terrændæk	0	0	0	0	0	0	0	565	0	0	0	0	1.696

b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	888	
	Vedligeholdelse vandinstallation	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	737	
	Udskiftning af toiletter	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	565	
t.tt.afl.pum	Årlig eftersyn af pumper	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	113	
t.ti.leg	Lovpligtig eftersyn af legepladser	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90	
	Udskiftning af legepladsudstyr	0	0	0	0	246	0	0	0	0	246	0	1.231	
	Reparation af legepladsudstyr	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	475	
b.bk.dør	Udskiftning døre til skure	0	0	529	0	0	0	0	0	0	0	0	529	
b.bi.ska	Udskiftning af vaskeskabe i bad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	294	
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	378	0	0	0	0	756	
t.tk.heg	Rep. plankeværk ved boligerne	55	0	0	0	55	0	0	0	55	0	55	439	
t.tt.afl.led	Udskiftning eller reeling udvendig kloak fra krybekælder og udskiftning af brønde	0	0	283	0	0	0	0	0	0	0	0	848	
t.tk.væg	Behandling af plankeværker og skure på indgangssiden	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	484	
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og på facaden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	152	
Total		1.018	507	1.514	1.933	1.610	694	768	2.262	1.411	895	1.264	695	40.643