

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 44

Islandsgade 54-62

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	24 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.436,2 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	24 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **2,78%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	7.500
Kt. 114-119	Variable udgifter	300
Kt. 120-124	Henlæggelser	42.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	18.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-29.000

Samlet huslejeregulering

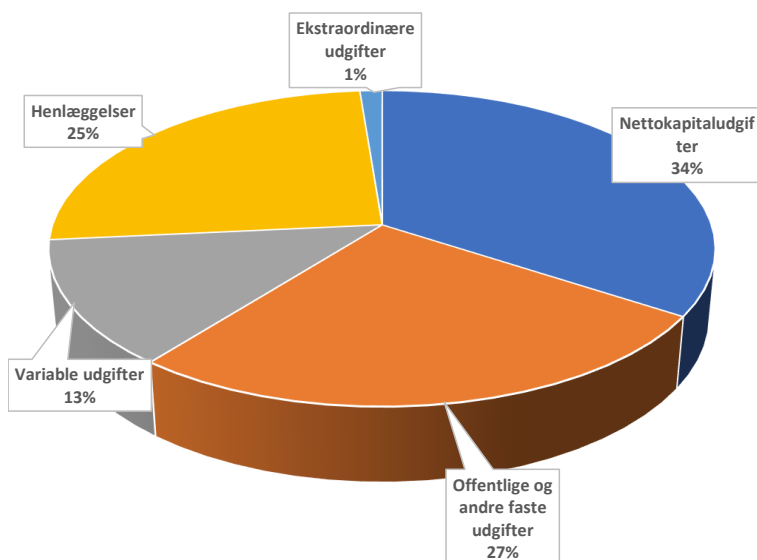
39.700

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	1.256,2 m²	984	27	1.011	34.400
Almene ungdomsboliger	180,0 m²	1.053	29	1.082	5.300
Boliglejemål i alt	1.436,2 m²	993	28	1.021	39.700

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.445	151	5.596

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 34%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 26%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 25%**
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. 44

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,78%.

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 (kr. 5.700)
Der er budgetteret med højere udgifter til renovation, som b.la. har årsag i kommunens indførelse af den lovpligtige sortering af affaldstyper, hvilket betyder væsentlig prisstigning på boligbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (kr. 3.400)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 114.2 Fælles rengøring (kr. 3.500)
Højere udgifter til ekstern trappevask, indekseringen er beregnet på årsregnskabet for 2023/2024.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 3.000)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (kr. 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 (kr. 42.800)
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.

Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 16.700 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. 28.839,43.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 60.648,32.

Kr. 10.600 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:

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	1.429.900		1.429.900	1.405.460
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	1.500		1.500	1.512
202	● Renter	36.200	22.100	14.100	94.918
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	15.200	800	14.400	13.617
	● Overført fra opsamlet resultat	16.700	6.100	10.600	0
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	32.000		32.000	22.391
INDTÆGTER I ALT		1.531.500	29.000	1.502.500	1.537.898
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	537.100		537.100	537.144
106	● Ejendomsskatter	73.500	600	72.900	69.923
107	● Vandafgift, måleraflæsning	72.500	2.400	70.100	63.251
109	● Renovation	65.000	5.700	59.300	57.283
110	● Forsikring	21.300	-300	21.600	20.585
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	59.900	-900	60.800	49.442
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	107.200		107.200	103.016
	● 2. Dispositionsfond	16.200		16.200	15.864
114	● Renholdelse	126.500	5.800	120.700	117.215
115	● Almindelig vedligeholdelse	51.000	3.000	48.000	56.040
116	● Planlagt vedligeholdelse	339.956	-216.762	556.718	183.672
	- dækkes af henlæggelser	-339.956	216.762	-556.718	-183.672
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	9.554
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-9.554
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	16.200	-300	16.500	14.965
119	● Diverse udgifter	8.200	-8.200	16.400	16.425
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	383.000	42.800	340.200	305.400
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	5.000		5.000	5.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	9.000		9.000	9.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	1.500		1.500	1.512
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	14.072
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-14.072
130	● Tab ved fraflytning	0		0	57.781
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-9.120
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-48.661
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	18.100	18.100	0	66.993
UDGIFTER I ALT		1.571.200	68.700	1.502.500	1.509.058
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		39.700	Resultat 2023/2024:		28.839

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	1.394.249
402 - Henl. istandsæt. frafl.	42.015
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	14.738
407 - Opsamlet resultat	60.648

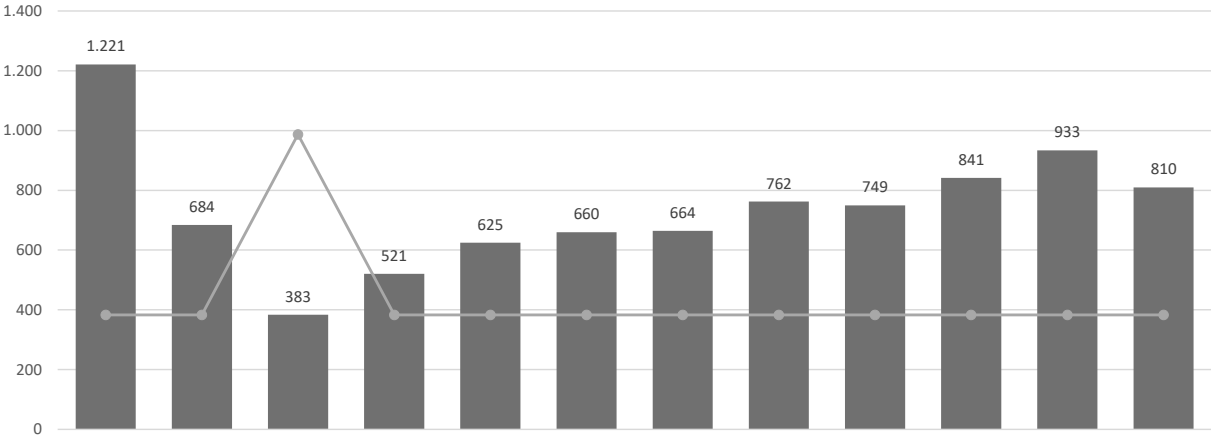
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	44

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	1.178	1.221	684	383	521	625	660	664	762	749	854	933
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	604	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	340	919	1.288	246	279	348	379	285	396	291	304	507
Henlæggelser - ultimo	1.221	684	383	521	625	660	664	762	749	841	933	810

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling		44							
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	113
	Udskiftning af toiletter	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	362
t.tk.bel	Udskiftning af flisebelægning i fm. kloakseparering mv.	0	188	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	188
t.tb.græ	Efterplantning	11	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	57
b.bk.tad	Inddækning udskiftes på hele kvisten	0	0	0	0	0	0	0	0	37	0	0	0	75
	Rep/udskiftning af tagbelægning	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	201
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.757
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.764
b.bk.vin	Rep./udskiftning af gummifuger	0	0	0	0	0	0	0	54	0	0	0	0	161
	Udskiftning af vinduer på gårdsiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	659
	Udskiftning af glas	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	622
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	13	0	0	0	0	13	0	0	0	0	78
	Alt træværk malesHusk andel erhverv	0	0	0	0	0	129	0	0	0	0	0	129	646
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	342
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.	0	0	0	0	57	0	0	0	0	0	57	0	283
	24 stk emfang	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	218
m.mu.ikt	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	12
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0	0	25
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17
t.tt.afl.pum	Årlig eftersyn af pumper	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	39
b.bt.elf.sam	Rep/udskiftning af porttelefon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68	0	0	137
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti:	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	26
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgå	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	21
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange samt mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79
t.tt.afl.sam	Kloakseparering (kommunalplanlægning 2026 - 2060)	0	343	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	343
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	2.375
b.bt.van.for	Rep. af vandinstallationer	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	463
	Udskiftning af varmtvandsbeholder	0	0	0	0	0	0	0	0	68	0	0	0	137
b.bk.tra	Udskiftning af tæpper på trapper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107	214
t.tk.heg	Afrensning af plankeværk	0	0	0	15	0	0	0	0	15	0	15	0	89
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	697
	Udskiftning af køleskabe	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	563
b.bk.dør	Udskiftning af døre på gårdsiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	159
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	48	0	0	0	0	0	0	48	0	0	48	239
	Servicebil	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	10
t.ti.aff	Etablering af nyt affaldsanlæg.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	13	0	0	0	0	13	0	13	75
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	463
b.bk.væg	Murværk eftergås	57	0	0	0	0	0	57	0	0	0	0	0	285
	Maling af opgange, kældergang, vaskeri og festsal	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	185
b.bk.gul	Rensning af tæpper i opgange	0	0	0	18	0	0	0	0	18	0	18	0	105
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand og varmemålere	0	92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	277
b.bi.køk	Udskiftning af køkken.	0	0	1.065	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.065
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160
Total		340	919	1.288	246	279	348	379	285	396	291	304	507	16.012