



Vølundsvej 2, Kastanjen

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.450,4 m²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **2,68%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	10.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	5.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	6.400
Kt. 120-124	Henlæggelser	8.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	34.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-28.900

Samlet huslejeregulering

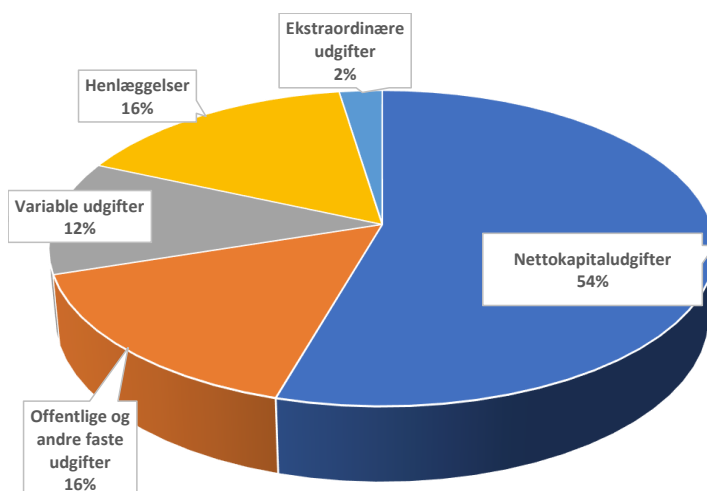
36,100

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	1.450,4 m²	928	25	953	36.100
Boliglejemål i alt	1.450,4 m²	928	25	953	36.100

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	7.064	189	7.253

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 54%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 16%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 2%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 92

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,68%.

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)

- Kto. 105 Nettokapitaludgifter (10.000)
Pga. stigninger i nettoprisindekset og stigende udgift til nybyggerifonden, er der budgetteret med højere ydelser på lånet.
- Kt. 106 Ejendomsskat (2.800)
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 (3.800)
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 (3.000)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (3.500)
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 (8.700)
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. 10.700 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%.

Årsregnskabet for 2023/2024 endte med et underskud på kr. -35.877,99.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -32.056,85. Beløbet vil blive afviklet over de kommende 3 budgetår. Med baggrund i ovenstående opsamlet underskud, vil der i 2024/25 ikke blive overført kr. 900 fra opsamlet resultat som budgetteret.

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. 1.100 til afvikling af underskud på 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	1.345.700	100	1.345.600	1.294.008
202	● Renter	47.200	29.700	17.500	112.086
203	● Overført fra opsamlet resultat	0	-900	900	0
INDTÆGTER I ALT		1.392.900	28.900	1.364.000	1.406.094
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	778.100	10.000	768.100	780.289
106	● Ejendomsskatter	52.000	2.800	49.200	46.719
107	● Vandafgift, måleraflæsning	1.500		1.500	0
109	● Renovation	38.400	3.600	34.800	33.168
110	● Forsikring	16.600	-300	16.900	16.039
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	24.200	-500	24.700	20.927
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	78.200		78.200	75.344
	● 2. Dispositionsfond	10.800		10.800	10.576
114	● Renholdelse	94.500	3.200	91.300	86.112
115	● Almindelig vedligeholdelse	44.000	3.500	40.500	88.745
116	● Planlagt vedligeholdelse	294.977	106.018	188.959	125.227
	- dækkes af henlæggelser	-294.977	-106.018	-188.959	-125.227
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	15.000	-500	15.500	7.577
119	● Diverse udgifter	13.600	200	13.400	12.767
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	227.800	8.700	219.100	183.500
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	23.600	23.600	0	79.110
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	10.700	10.700	0	1.100
UDGIFTER I ALT		1.429.000	65.000	1.364.000	1.441.972
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		36.100	Resultat 2023/2024:		-35.878

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:

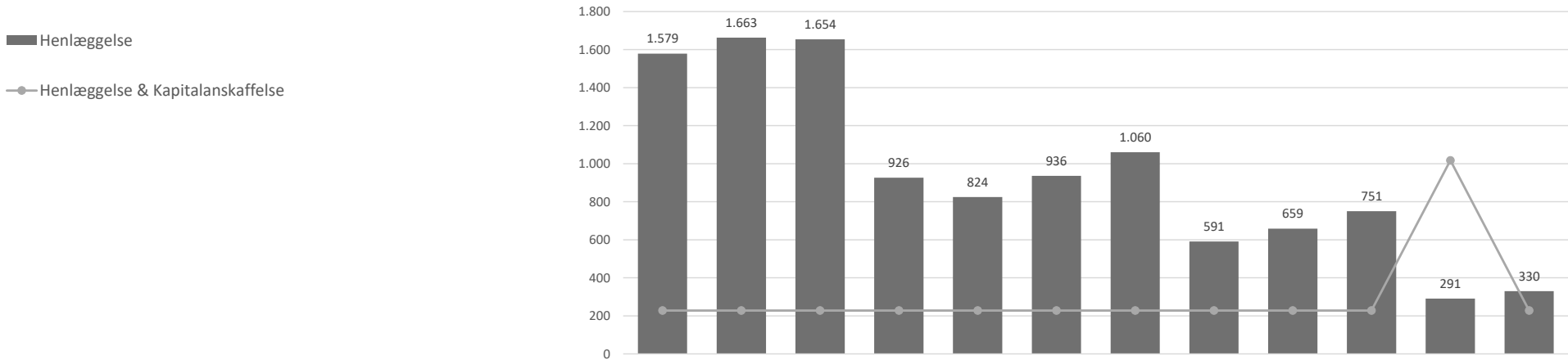
401 - Henl. vedligeholdelse	1.616.086
402 - Henl. istandsæt. frafl.	46.550
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	24.452
407 - Opsamlet resultat	-32.057

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	92

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	1.646	1.579	1.663	1.654	926	824	936	1.060	591	659	451	291
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	790	0
Planlagt vedligeholdelse	295	144	237	955	330	116	104	697	159	136	1.178	188
Henlæggelser - ultimo	1.579	1.663	1.654	926	824	936	1.060	591	659	751	291	330

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	92								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	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	8
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	17
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
b.bt.tra.sam	Årlig service elevator	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	181
	Rep. elevator	19	0	0	0	19	0	0	0	19	0	19	0	151
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	19	0	0	0	0	19	0	0	0	0	114
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	0	0	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	247
	Udskiftning af vandmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	14	0	42
b.bi.møb	Rep./nye møbler	16	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	94
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0	8	50
	Udskiftning af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	52	0	0	0	52	156
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	224
b.bk.væg	Rep. murværk	98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	294
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer og døre	0	0	0	0	73	0	0	0	0	0	0	0	218
b.bk.vin	Maling af opgange og gangarealer	0	0	0	0	77	0	0	0	0	0	77	0	309
	Udskiftning glas.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	94
	Udskiftning vinduer Ca. 100 vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.976
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	0	0	26	0	0	0	0	0	26	0	129
b.bt.afl.ops	Udskiftning af. tagrender	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	536
	Rep. tagrender	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	13	0	0	0	0	13	0	13	0	75
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	471
	Udskiftning køleskabe	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	495
b.bk.alg	Rep. beton reposer, inkl. gummifuger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	0	27	81
b.bt.ven.sam	Udskiftning motorer på ventilation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	84
	Service og rep. ventilationsanlæg	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	185
	Udskiftning emfang	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	87
	Rensning af ventilations rør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54
b.bk.tad	Rep. tagbelægning	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	94
	Udskiftning tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.432
b.bk.gul	Polering af gulvbelægning på trappe og gulv i festsal	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	31
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	520	0	0	0	0	520
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	486
b.bt.van.for	Udskiftning blandingsbatteri	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	75
	Udskiftning sanitet	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	207
t.tk.væg	Malerbehandling af 2 stk. haveskure	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	0	101
b.bk.tra	Ny belægning på trappe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72
b.bt.elf.sam	Rep./udskiftning af porttelefonanlæg	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	94
	Udskiftning af porttelefonanlæg	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.176
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	119
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	0	800	0	0	0	0	0	0	800	0	1.599
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallationer	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	175
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning af vandinstallation	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	224
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og udv. på svalegang.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41
t.ti.sby	Udskiftning af beklædning på 2 skure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93	0	93
m.mu.red	Maling af cykelskur	0	0	0	10	0	0	0	0	10	0	10	0	62
	Div. redskaber maskiner.	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	42
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96
Total		295	144	237	955	330	116	104	697	159	136	1.178	188	15.290