

NYBORGGADE

BUDGETNOTER FOR 2026

		TAL I 1.000 KR.		
KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2026	BUDGET 2025	BUDGET ÆND- RING

101-105 NETTOKAPITALUDGIFTER

Udamortiserede lån overført til dispositionsfonden	396	396	0
Udamortiserede lån overført til Landsdispositionsfonden	791	791	0
Nettokapitaludgifter i alt	1.187	1.187	0

106 EJENDOMSSKATTER

Opkrævet grundskyld for 2025	2.025		
Beregnet stigning for 2026	79		
Ejendomsskat i alt	2.104	2.104	0

Bemærkning:

Afdelingen har modtaget en foreløbig vurdering af grundværdien. Stigningen i den nye vurdering skal indføres frem mod 2040. For at beregne stigningen, har FA09 bestilt et eksternt firma, som har udregnet grundskylden efter de gældende regler og det er den beregning, vi har lagt til grund for budget 2026.

109 RENOVATION*

			Stigning			
	Bidrags- opgørelse					
Dagrenovation	2025	1.008.251	5%	1.059	954	105
Renovation i alt				1.059	954	105

Bemærkning:

Stigning i renovation skyldes prisstigning fra Københavns Kommune. Der er ikke ændret i volumen eller tømninger.

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2026	BUDGET 2025	BUDGET ÆND- RING
-------	----------	----------------	----------------	------------------------

110 FORSIKRINGER*

	2025 priser	Stigning			
Ejendomsforsikring	220.983	7%	236		
Erhvervsforsikring	8.828	7%	9		
Mæglervederlag	10.583	2%	11		
Forsikringer i alt			256	255	1

111 EL- OG VARME TIL FÆLLESAREALER*

			Stigning			
Elforbrug i fællesarealer	Forbrug 2024	357.650	3%	368	405	-37
Målerpasning m.v.	Forbrug 2024	146.920	4%	153	172	-19
El- og varme til fællesarealer i alt				521	577	-56

112 BIDRAG TIL BOLIGORGANISATIONEN

Administrationsbidrag

			Takst			
Grundbidrag FA09	304,2	lejemålsenheder	4.288	1.304	1.232	72
Grundbidrag boligorganisation	304,2	lejemålsenheder	602	183	161	22
Varmeregnskab	283,0	lejemål	209	59	56	3
Vandregnskab	283,0	lejemål	209	59	56	3
Elregnskab	7,0	lejemål	209	1	1	0
Administrationsbidrag i alt				1.606	1.506	100

Bidrag til arbejdskapital

Bidrag til arbejdskapital	304,2 lejemålsenheder	191	58	0	58
Bidrag til boligorganisationen i alt			1.664	1.506	158

Bemærkning:

Afdelingen skal til at begynde med at betale bidrag til arbejdskapital

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2026	BUDGET 2025	BUDGET ÆND- RING
-------	----------	----------------	----------------	------------------------

113 A- OG/ELLER G-INDSKUD

A-indskud

A-indskud - fast ureguleret beløb	16	16	0
--	-----------	-----------	----------

G-indskud

Fast beløb for 2026	17.611,0	m² a	82,3	1.450	1.440	10
G-indskud i alt				1.450	1.440	10

A- og/eller G-indskud i alt	1.466	1.456	10
------------------------------------	--------------	--------------	-----------

114 RENHOLDELSE**

Lønninger, eksterne

Andre lønrelaterede udgifter:					
114.105	Lønninger, ekstern		1.283	1.265	18
Lønninger, eksterne i alt			1.283	1.265	18

Øvrige personaleudgifter

				Stigning			
114.410	Telefoni	Forbrug 2024	22.672	4%	24	19	5
Andre udgifter ejendomsfunktionærer m.v. i alt					24	19	5

Øvrig renholdelse

				Stigning			
114.500	Trappevask, rengøring	12 mdr. a	32.039	2%	392	380	12
114.510	Vinduespolering	12 mdr. a	2.892	2%	35	34	1
114.530	Anden rengøring	Forbrug 2024	22.361	4%	23	18	5
114.540	Snebekæmpelse	Forbrug 2024	51.861	4%	54	63	-9
114.550	Renhold fortov (ejendomsskat)	Forbrug 2024	1.581	4%	2	1	1
114.600	Skadedyrsbekæmpelse	Forbrug 2024	94.856	4%	99	150	-51
114.610	Skadedyrsbekæmpelse, ejd.skat	Forbrug 2024	2.046	4%	2	6	-4
Øvrig renholdelse i alt					607	652	-45

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2026	BUDGET 2025	BUDGET ÆND- RING
-------	----------	----------------	----------------	------------------------

Ejendoms kontor

				Stigning			
114.820	Kontorholdsudgifter incl. porto	Forbrug 2024	9.593	4%	10	23	-13
114.830	IT-ejendoms kontor	Skøn	3.500	4%	4	10	-6
114.835	IT-gebyr				66	0	66
114.870	Andre udgifter ejendoms kontor	Forbrug 2024	3.483	4%	4	0	4
Udgifter ejendoms kontor i alt					84	33	51

Renholdelse - løn til driftspersonale m.v. i alt	1.998	1.969	29
---	--------------	--------------	-----------

115 ALMINDELIG VEDLIGEHOELDELSE**

Almindelig vedligeholdelse i alt	18.862,0 m² a	4	80	80	0
---	---------------------------------	----------	-----------	-----------	----------

116 PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOELDELSE

Konto 116.1 - Budgetteret forbrug i henhold til PPV-plan	6.158	3.707	2.451
Konto 116.2 - Budgetteret overførsel fra henlagte midler, konto 401	-6.158	-3.707	-2.451
Planlagt og periodisk vedligeholdelse i alt	0	0	0

120 HENLÆGGELSE TIL PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOELDELSE

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse i alt	4.200	3.838	362
--	--------------	--------------	------------

117 ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING*

Forbrug, A-ordning

Statistik for de seneste 3 år, konto 117.1	Kr. i alt	Pr. m ²
Faktisk forbrug i 2022	228.367	13
Faktisk forbrug i 2023	178.616	10
Faktisk forbrug i 2024	152.585	9
Gennemsnit	186.523	11

Konto 117.1 - Budgetteret forbrug, boligareal	17.600 m ²	a kr 11	187	188	-1
Konto 117.2 - Budgetteret overførsel fra kt. 402 (henlagte midler)			-187	-188	1
Istandsættelse A-ordning i alt			0	0	0

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2026	BUDGET 2025	BUDGET ÆND- RING
-------	----------	----------------	----------------	------------------------

121 **HENLÆGGELSE TIL ISTANDSÆTTELSE A-ORDNING**

	Konto		
Henlagte midler	402	31.12.2024	277
Budgetteret forbrug	117	2025	-188
Budgetteret henlæggelse	121	2025	190
Henlagte midler	402	31.12.2025	279
Budgetteret forbrug	117	2026	-187
Henlagte midler (før årets henlæggelse)	402	31.12.2026	92
Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytninger i alt		187	190
			-3

Bemærkning:

Afdelingsbestyrelsen bedes tage stilling til, om der skal ske ændring af henlæggelsen.

118 **DRIFT AF FÆLLESFACILITETER****

Drift af fællesvaskeri

Konto		Regnskab		Budget		Ændring budget
		2023	2024	2026	2025	
118.110	Reparation af maskiner	57	91	90	90	0
118.120	Vandforbrug	40	36	40	40	0
118.130	El	0	0	30	30	0
118.160	Vaskekort	7	1	4	8	-4
118.195	Transaktionsgebyr	9	9	9	9	0
	I alt	113	137	173	177	-4
203.200	Indtægt	-204	-206	-205	-200	-5
Nettoresultat		-91	-69	-32	-23	-9

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd
 ** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen
 *** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2026	BUDGET 2025	BUDGET ÆND- RING
-------	----------	----------------	----------------	------------------------

Drift af beboerlokale

Konto		Regnskab		Budget		Ændring budget
		2023	2024	2026	2025	
118.305	Rengøring, optælling ekstern	0	0	4	5	-1
118.310	Reparation, vedligeholdelse	1	3	7	5	2
118.320	Service, inventar	0	0	2	1	1
118.370	Varme	6	2	4	4	0
	I alt	7	5	17	15	2
203.400	Indtægt	-10	-11	-11	-9	-2
Nettoresultat		-3	-6	6	6	0

Drift af fællesfaciliteter i alt	190	192	-2
---	------------	------------	-----------

Bemærkning:

Afdelingsbestyrelsen bedes tage stilling til om indtægterne er passende.

119 DIVERSE UDGIFTER **

Konto		Regnskab		Budget		Ændring budget
		2023	2024	2026	2025	
	Afdelingsbestyrelsens udgifter					
119.200	Bestyrelsesudgifter	32	21	32	45	-13
119.210	Telefonudgifter/godtgørelse bestyrelse	0	0	18	16	2
119.400	Porto, gebyrer mm.	0	1	0	0	0
119.600	Beboeraktiviteter	38	46	39	35	4
	Afdelingsbestyrelsens udgifter i alt	70	68	89	96	-7
119.500	Annoncer - erhvervslejemål	0	12	0	0	0
119.700	Advokathonorar	0	133	0	0	0
119.810	Omkostninger kopiering/forsendelse	6	0	7	7	0
119.900	Øvrige	203	0	0	0	0
Diverse udgifter i alt		279	213	96	103	-7

Bemærkning:

Afdelingsbestyrelsen bedes tage stilling til, om der skal udbetales telefontilskud til afdelingsbestyrelsen, samt om beløbet til bestyrelsesudgifter er passende.

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2026	BUDGET 2025	BUDGET ÆND- RING
-------	----------	----------------	----------------	------------------------

125-127 YDELSER VEDR. LÅN TIL FORBEDRINGSARBEJDER MV.***

125 Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.

	Hovedstol	Udløbs- måned og -år			
Køkkenudskiftning, pulje 1	2.623.000	3-2036	179		
Køkkenudskiftning, pulje 2	3.806.000	3-2039	222		
Elevatore	4.311.000	3-2039	250		
Varmecentral	1.695.000	3-2036	116		
Vinduer	18.384.000	3-2039	1.066		
Stigstreng	6.521.000	3-2049	271		
Årlig ydelse, realkreditlån i alt			2.104	2.109	-5

126 Afskrivning af forbedringsarbejder

Køkkenmodernisering	453			
Årlig afskrivning i alt	453	418	35	
Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. i alt	2.557	2.527	30	

130 TAB VED FRAFLYTNINGER

Konto 130.1 - Budgetteret forbrug	83	119	-36	
Konto 130.2 - Budgetteret overførsel fra kt. 405 (henlagte midler)	-83	-119	36	
Tab ved fraflytning i alt	0	0	0	

123 HENLÆGGELSE TIL TAB VED FRAFLYTNING

	Konto				
Afdelingens maksimale andel 31.12.2026: 304,2 lejemålsenheder a kr. 388				118	
Henlagte midler	405	31.12.2024	83		
Budgetteret forbrug	130	2025	-119		
Budgetteret henlæggelse	123	2025	126		
Henlagte midler	405	31.12.2025	90		
Budgetteret forbrug	130	2026	-83		
Henlagte midler (før årets henlæggelse)		31.12.2026	7		
Henlæggelse til tab ved fraflytninger i alt			111	126	-15

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2026	BUDGET 2025	BUDGET ÆND- RING
-------	----------	----------------	----------------	------------------------

201 HUSLEJEINDTÆGT

1% af lejegrundlaget udgør kr. : 144.413

Familiebolig, nuværende budgetleje	13.414	13.415	-1
Antal lejemål 272 Leje pr. m²/år. 767 kr.			
Ungdomsboliger, nuværende budgetleje	92	92	0
Antal lejemål 7 Leje pr. m²/år. 767 kr.			
Køkkenmoderniseringer - Kollektiv råderet	854	828	26
Beboelse i alt	14.360	14.335	25
Erhverv budgetleje, nuværende budgetleje	936	936	0
Antal lejemål 2 Erhvervslejemålene reguleres med samme %-sats som boligerne.			
Erhverv markedsleje, forhøjet leje i 2026	1.149	1.108	41
Antal lejemål 2 Erhvervslejemålene reguleres med nettoprisindekset for oktober hvert år.			
Antenneplads, årlig lejeindtægt	151	147	4

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages

KONTO	UDGIFTER	BUDGET 2026	BUDGET 2025	BUDGET ÆND- RING
-------	----------	----------------	----------------	------------------------

Garager/carporte/P-pladser, pt. opkræves der således:

	Pr. lejemål kr. pr. mdr.	I alt årligt		
16 Garager á	525	101		
I alt		101	101	0

Husleje i alt	16.697	16.627	70
----------------------	---------------	---------------	-----------

Bemærkning:

Afdelingsbestyrelsen bedes tage stilling til om der skal ske forhøjelse af lejen i afdelingens bi-lejemål.

202 RENTEINDTÆGTER

	Forventet saldo kr.	Forventet rente			
Mellemregning (konto 307), forventet ultimo saldo	10.228.476	1,00%	102	133	-31
Renteindtægter i alt			102	133	-31

Bemærkning:

Der er budgetteret med en forrentning af mellemregningen med 1% mod tidligere 1,5% i budget 2025.

203 ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER

Afvikling af overskud

År	Overskud (+) Underskud (-)	Afvikling af overskud				
		2024	2025	2026	2027	2028
Tidligere år	63.608	63	0			
2023	283.661		95	95	94	
2024	322.633			76	77	170
		63	95	171	171	170

Afvikling af overskud	171	95	76
------------------------------	------------	-----------	-----------

Andre ordinære indtægter i alt	171	95	76
---------------------------------------	------------	-----------	-----------

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages