

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 8

Stengårdsvej 60-118

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	270 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	21.147,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	15 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	273 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **2,77%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-2.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	56.500
Kt. 114-119	Variable udgifter	66.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	140.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	377.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-193.000

Samlet huslejeregulering

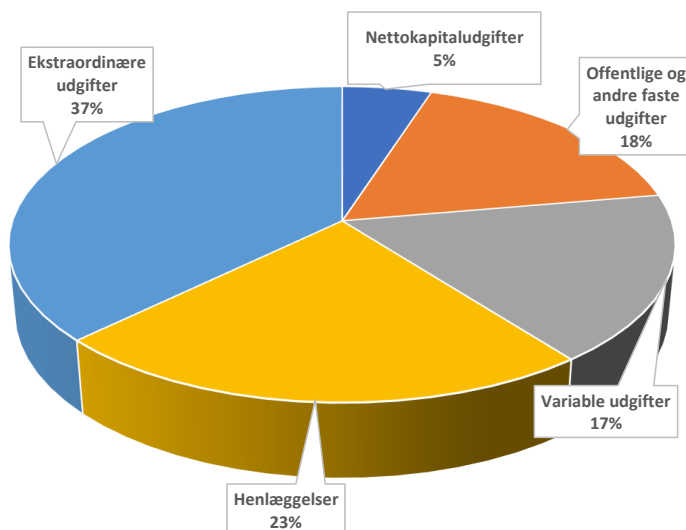
445.800

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	15.486,0 m²	739	20	759	316.800
Almene ungdomsboliger	3.506,0 m²	826	23	849	80.200
Almene ældreboliger	2.155,0 m²	817	23	840	48.800
Boliglejemål i alt	21.147,0 m²	761	21	782	445.800

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.898	136	5.034

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 5%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 18%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 17%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 23%**
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. 8

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,77%.

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. 106 Ejendomsskat (kr. 34.200)
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 (kr. 47.000)
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. 111.1 El til fællesarealer (kr. 14.000)
Der er lavere udgifter til budgettet 2025/2026, da der har været mindre forbrug.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (kr. 136.100)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (kr. 85.300)
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. 165.800)
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. 121 Henlæggelser til Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kr. 25.000)
Der er behov for at henlægge mindre, når man sammenligner med tidligere år forbrug over til de samlede opsparede henlæggelser.

Indtægter

- Kt. 201 Boligaftgifter
Budgettet viser faldende indtægter på almene familieboliger, hvilket skyldes ommærkning til ungdomsboliger og ældreboliger, hvor lejeindtægten tilsvarende er steget.
- Kt. 204.4 Driftsstøtte (kr. 215.000)
Faldende indtægter i ekstraordinære indtægter vedrørende aftrapning af driftstøtten i forbindelse med helhedsplanen.
- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 460.800 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. 12.310,44.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 1.268.546,26.

Kr. 580.000 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. 298.800 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 2.193.

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på [ungsdomsbo.dk](http://ungdomsbo.dk) eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: bogholderi@ungsdomsbo.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	16.141.400	500	16.140.900	15.828.876
202	● Renter	811.400	524.900	286.500	2.631.275
203	● Tilskud fra foreningen	0		0	2.193
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	215.100	1.800	213.300	215.178
	● Overført fra opsamlet resultat	460.800	-119.200	580.000	298.800
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	720.800	-215.000	935.800	2.058.326
INDTÆGTER I ALT		18.349.500	193.000	18.156.500	21.034.649
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	939.900	-2.200	942.100	939.796
106	● Ejendomsskatter	649.900	34.200	615.700	585.986
107	● Vandafgift, måleraflæsning	24.300	300	24.000	23.350
109	● Renovation	754.000	47.000	707.000	664.781
110	● Forsikring	325.100	-8.000	333.100	313.418
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	296.100	-17.300	313.400	253.984
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	1.014.300		1.014.300	966.207
	● 2. Dispositionsfond	184.300	300	184.000	180.453
114	● Renholdelse	1.855.400	136.700	1.718.700	1.819.008
115	● Almindelig vedligeholdelse	590.000		590.000	604.687
116	● Planlagt vedligeholdelse	3.273.071	540.428	2.732.643	1.320.134
	- dækkes af henlæggelser	-3.273.071	-540.428	-2.732.643	-1.320.134
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	63.872
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-63.872
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	682.400	20.000	662.400	698.570
119	● Diverse udgifter	111.000	-90.400	201.400	180.713
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	4.309.600	165.800	4.143.800	4.003.700
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	25.000	-25.000	50.000	50.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	40.000		40.000	40.000
124	● Andre henlæggelser	0		0	2.293.377
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	6.588.300	-28.300	6.616.600	5.295.524
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	913.360
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-913.360
130	● Tab ved fraflytning	0		0	54.912
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-54.912
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	405.700	405.700	0	1.857.154
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	251.632
UDGIFTER I ALT		18.795.300	638.800	18.156.500	21.022.339
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		445.800	Resultat 2023/2024:		12.310

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	23.502.042
402 - Henl. istandsæt. frafl.	517.628
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	163.491
407 - Opsamlet resultat	1.268.546

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

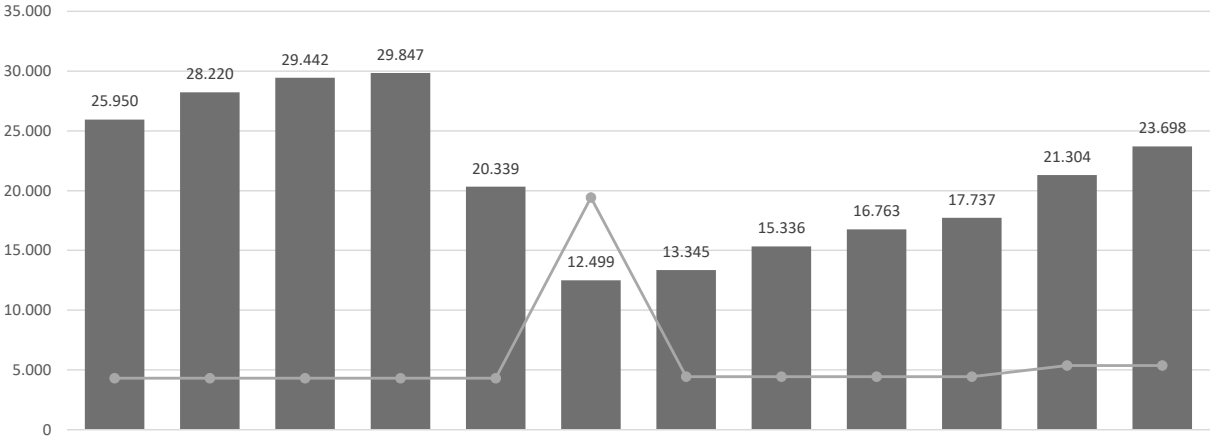
Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	8

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	24.913	25.950	28.220	29.442	29.847	20.339	12.499	13.345	15.336	16.763	18.721	21.304
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	4.310	4.310	4.310	4.310	4.310	4.425	4.439	4.439	4.439	4.439	5.370	5.370
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	15.000	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	3.273	2.039	3.087	3.905	13.817	27.265	3.594	2.447	3.013	3.465	2.786	2.976
Henlæggelser - ultimo	25.950	28.220	29.442	29.847	20.339	12.499	13.345	15.336	16.763	17.737	21.304	23.698

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



[illegible]

m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	40	0	0	0	40	0	0	0	0	282
b.bt.van.mål	Rep./vedligehold af forbrugsmålere, fugt og røgmeldere	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	2.088
	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	0	1.519	0	0	0	0	0	0	0	0	4.556
b.bi.møb	Rep./nyt udstyr i fællesrum	0	0	114	0	0	0	0	114	0	0	0	0	683
	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum MED FORDELING Borde, stole, service o	0	0	0	0	290	0	0	0	0	0	0	0	870
b.bi.køk	Udskiftning af køkkeninventar, skabe og bordplader., blandingsbatteri og afløb.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.206
m.mu.mas	Udskift traktor (fordeling blokside)	0	0	384	0	0	384	0	0	384	0	0	384	3.841
	Service 3 stk elbiler, batteriskift, bremses mv.	0	13	0	13	0	13	0	13	0	13	0	13	198
	Udskiftning af El-biler - 3 stk skiftes i rul med 9 år mellem skift (med fordeling i alle afd	0	0	96	0	0	96	0	0	96	0	0	96	956
b.bt.aut.sam	Låsekasse, cylinder, nøgler og tilbehør i hoveddøre til lejemål (fordeling blokside)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.409
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	936	0	0	936
t.ti.aff	Service på nedgravet affaldsløsning	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	621
	Nedgravet affaldsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	873
t.tt.elf.sam	Udskiftning af parklamper og udv. belysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	710
	Rep. og vedligehold af parklamper og udv. belysning.	0	34	0	0	0	0	34	0	0	0	0	0	207
b.bk.gul	Udskiftning af trægulve i stue og værelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.854
b.bi.bad	Udskift badeværelsesskabe, håndvask og blandingsbatteri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.889
t.ti.sby	Maling af garager	0	0	0	0	71	0	0	0	0	71	0	71	425
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter.	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	11.313
	Årlig hovedrengøring af trappeopgange MED FORDELING	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	4.534
t.tt.afl.sam	Relining af kloakledninger	300	0	0	0	0	300	0	0	0	0	0	0	1.800
	Rensning af alle omfangsdræn	0	0	22	0	0	22	0	0	22	0	0	22	220
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning varmeinstallation.	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	2.773
Total		3.273	2.039	3.087	3.905	13.817	27.265	3.594	2.447	3.013	3.465	2.786	2.976	174.304