

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

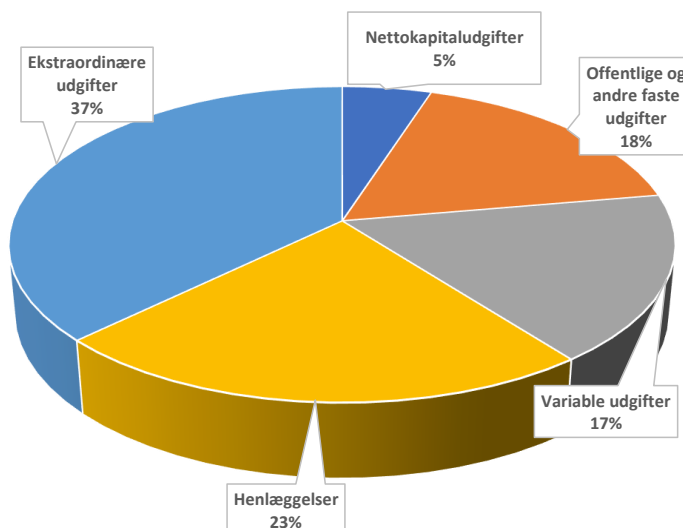
445.800

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 Boligafgifter
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 ungdomsbo.dk eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: bogholderi@ungdomsbo.dk.

DRIFTSBUDGET FOR 2025/2026

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2024/2025 (Kr.)	Regnskab 2023/2024 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	484.800	-8.200	-1,7%	493.000	487.538,70
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	32.000	6.000	23,1%	26.000	29.109,37
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	423.100			423.100	423.148,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	939.900	-2.200	-0,2%	942.100	939.796,07
106	Ejendomsskatter	649.900	34.200	5,6%	615.700	585.985,74
107	Målerpasning - vand	24.300	300	1,3%	24.000	23.350,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	717.500	66.500	10,2%	651.000	629.686,83
	2. Containertømning	36.500	-19.500	-34,8%	56.000	35.094,35
110	Forsikring	325.100	-8.000	-2,4%	333.100	313.417,54
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	213.200	-14.000	-6,2%	227.200	172.457,74
	Varme til fællesarealer	5.500			5.500	3.644,59
	3. Målerpasning m.v.	77.400	-3.300	-4,1%	80.700	77.881,19
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	992.400			992.400	944.307,00
	Adm. bidrag - tillægsydelse	1.900			1.900	1.900,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	184.300	300	0,2%	184.000	180.453,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	3.248.000	56.500	1,8%	3.191.500	2.988.177,98
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	1.539.500	136.100	9,7%	1.403.400	1.091.192,12
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	262.600	-5.000	-1,9%	267.600	488.162,53
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	5.200	500	10,6%	4.700	5.151,85
	4. Ekstern viceværthjælp	48.100	5.100	11,9%	43.000	234.501,13
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	590.000			590.000	604.687,06
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	3.273.071	540.428	19,8%	2.732.643	1.320.133,61
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.273.071	-540.428	19,8%	-2.732.643	-1.320.133,61
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	63.871,88
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-63.871,88
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	386.300	-300	-0,1%	386.600	378.096,37
	Andel, kapitaludgifter fælles faciliteter	61.700			61.700	61.703,00
	Andel, drift af bydelshus	132.100	19.400	17,2%	112.700	161.399,26
	Andel, miljøstation	82.900	900	1,1%	82.000	79.568,93
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	19.400			19.400	17.802,21
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	48.300	2.900	6,4%	45.400	44.712,00
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	15.000			15.000	8.622,67
	4. a. Fritidsomkostninger	3.000	-3.000	-50,0%	6.000	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	9.500			9.500	8.414,60
	6. Advokatomkostninger	2.500	-2.500	-50,0%	5.000	167,00
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	32.700	-85.300	-72,3%	118.000	118.796,30
	9. Diverse	0	-2.500	-100,0%	2.500	0,37
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	3.238.800	66.300	2,1%	3.172.500	3.302.977,40
	HENLÆGGELSER:					
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	4.309.600	165.800	4,0%	4.143.800	4.003.700,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	25.000	-25.000	-50,0%	50.000	50.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	40.000			40.000	40.000,00
124	Andre henlæggelser (kt. 406)	0			0	2.293.377,07
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	4.374.600	140.800	3,3%	4.233.800	6.387.077,07
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	11.801.300	261.400	2,3%	11.539.900	13.618.028,52

DRIFTSBUDGET FOR 2025/2026

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2024/2025 (Kr.)	Regnskab 2023/2024 (Kr.)
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Helhedsplan understøttet	1.684.800	-4.200	-0,2%	1.689.000	1.692.390,08
	3. Renovering gårdfacade	426.400	1.500	0,4%	424.900	426.678,17
	4. Renovering varmeanlæg	56.400			56.400	-208.803,22
	5. Køkkenrenovering	433.900	-2.500	-0,6%	436.400	433.963,44
	6. Lån vedr. hjemfaldspligt	80.400	1.200	1,5%	79.200	72.791,24
	Periodisering af ydelser	0			0	-1.000,87
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Miljøforbedring	72.400	-100	-0,1%	72.500	69.925,08
	2. Helhedsplan støttet	3.834.000	-24.200	-0,6%	3.858.200	3.719.565,40
	Ydelser ovf. til reguleringskonto	0			0	-909.985,42
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	913.360,48
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-913.360,48
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	54.912,46
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-54.912,46
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	405.700	405.700		0	1.857.154,07
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	251.632,03
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	6.994.000	377.400	5,7%	6.616.600	7.404.310,00
139	UDGIFTER I ALT	18.795.300	638.800	3,5%	18.156.500	21.022.338,52
140	Årets overskud					12.310,44
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	18.795.300	638.800	3,5%	18.156.500	21.034.648,96

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligaftager & lejer :					
	1. Almene familieboliger	11.438.200	-3.010.000	-20,8%	14.448.200	12.701.698,00
	2. Almene ungdomsboliger	2.896.500	1.667.900	135,8%	1.228.600	2.012.906,00
	3. Almene ældreboliger	1.761.700	1.342.600	320,4%	419.100	1.069.272,00
	7. Garager	45.000			45.000	45.000,00
202	Renter	811.400	524.900	183,2%	286.500	2.631.275,25
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	0			0	2.192,91
	2. Drift af fællesvaskeri	203.400	-900	-0,4%	204.300	203.437,35
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	11.700	2.700	30,0%	9.000	11.740,96
	6. Overført fra opsamlet resultat	460.800	-119.200	-20,6%	580.000	298.800,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	17.628.700	408.000	2,4%	17.220.700	18.976.322,47
204	4. Driftsstøtte vedr. "Bydelsprojekt 3 i 1"	0			0	671.127,00
	Løbende tilskud fra disp.fonden (manko)	720.800	-215.000	-23,0%	935.800	1.386.741,98
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	457,51
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	720.800	-215.000	-23,0%	935.800	2.058.326,49
209	INDTÆGTER I ALT	18.349.500	193.000	1,1%	18.156.500	21.034.648,96
210	Nødvendig merindtægt/underskud	445.800	445.800		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	18.795.300	638.800	3,5%	18.156.500	21.034.648,96

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	145.000	-5.000	-3,3%	150.000	141.339,09
	Rengøring	107.900	4.500	4,4%	103.400	108.526,10
	Total Care	133.400	200	0,2%	133.200	128.231,18
	Udgifter i alt	386.300	-300	-0,1%	386.600	378.096,37
203.2	Vaskeriindtægter	203.400	-900	-0,4%	204.300	203.437,35
	Overl-/underskud af fællesvaskeri	-182.900	-600	0,3%	-182.300	-174.659,02
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	11.500			11.500	10.618,48
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	5.300			5.300	5.875,54
	4. Containertømning	1.600			1.600	1.308,19
	5. Vedligeholdelse	500			500	0,00
	6. Diverse	500			500	0,00
	Udgifter i alt	19.400			19.400	17.802,21
203.4	Lejeindtægter	11.700	2.700	30,0%	9.000	11.740,96
	Overl-/underskud af møde- og selskabslokaler	-7.700	2.700	-26,0%	-10.400	-6.061,25

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 8 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Esbjerg, den

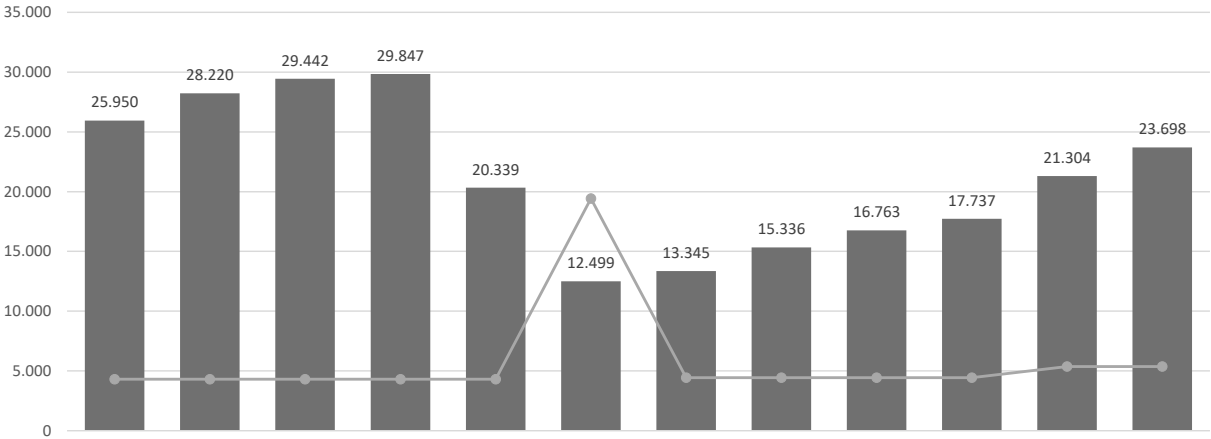
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOJDELSE

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