

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 13

Stengårdsvej 120-142

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	82 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	8.243,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	10 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	84 enh.		

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

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	8.900
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	30.500
Kt. 114-119	Variable udgifter	42.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	47.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	113.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-84.800

Samlet huslejeregulering

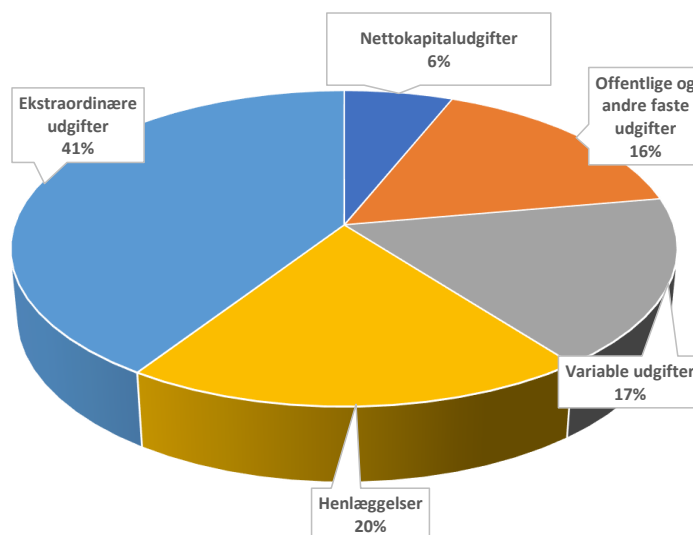
158.300

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	7.933,0 m²	685	19	704	151.100
Almene ungdomsboliger	310,0 m²	834	23	857	7.200
Boliglejemål i alt	8.243,0 m²	690	19	709	158.300

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.264	146	5.410

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 6%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 17%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 20%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 41%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 13

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. 106 Ejendomsskat (kr. 12.100)
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. 26.700)
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. 13.200)
Der er lavere udgifter til budgettet 2025/2026, da der har været mindre forbrug.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (kr. 48.200)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (kr. 34.100)
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. 57.600)
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. 10.000)
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, hvor lejeindtægten tilsvarende er steget.
- Kt. 204.4 Andre driftssikring og driftsstøtte (kr. 94.200)
Faldende indtægter i ekstraordinære indtægter vedrørende aftrapning af støtten i forbindelse med helhedsplanen.
- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 261.400 fra opsamlet resultat.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteafkast 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. -12.216,58.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 601.267,31.

Kr. 240.500 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. 145.600 fra 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	5.754.600	-800	5.755.400	5.642.634
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	156.200	-10.700	166.900	165.765
202	● Renter	248.400	161.000	87.400	1.121.788
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	106.300	8.600	97.700	108.420
	● Overført fra opsamlet resultat	261.400	20.900	240.500	145.600
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	939.500	-94.200	1.033.700	1.329.276
INDTÆGTER I ALT		7.466.400	84.800	7.381.600	8.513.483
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	464.300	8.900	455.400	460.531
106	● Ejendomsskatter	281.500	12.100	269.400	258.588
107	● Vandafgift, måleraflæsning	9.100	-500	9.600	8.489
109	● Renovation	249.200	26.700	222.500	206.131
110	● Forsikring	129.800	-1.900	131.700	125.101
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	178.300	-6.000	184.300	153.145
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	325.900		325.900	311.156
	● 2. Dispositionsfond	56.700	100	56.600	55.524
114	● Renholdelse	673.700	50.900	622.800	670.298
115	● Almindelig vedligeholdelse	301.000	6.000	295.000	234.790
116	● Planlagt vedligeholdelse	958.410	66.979	891.431	576.452
	- dækkes af henlæggelser	-958.410	-66.979	-891.431	-576.452
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	25.783
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-25.783
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	301.900	18.800	283.100	307.389
119	● Diverse udgifter	46.500	-33.200	79.700	70.122
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.498.400	57.600	1.440.800	1.392.100
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0	-10.000	10.000	10.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	0		0	10.000
124	● Andre henlæggelser	0		0	960.044
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	2.984.200	-10.600	2.994.800	2.524.175
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	102.901
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-102.901
130	● Tab ved fraflytning	0		0	259
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-259
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	124.200	124.200	0	768.117
UDGIFTER I ALT		7.624.700	243.100	7.381.600	8.525.700
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		158.300	Resultat 2023/2024:		-12.217

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	7.074.389
402 - Henl. istandsæt. frafl.	205.292
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	109.244
407 - Opsamlet resultat	601.267

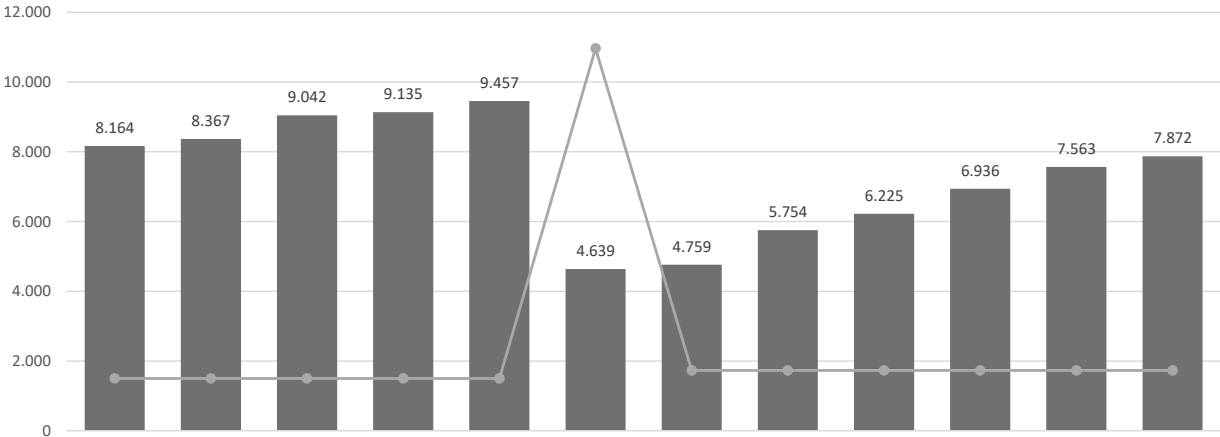
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	13

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	7.624	8.164	8.367	9.042	9.135	9.457	4.639	4.759	5.754	6.225	6.534	7.563
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.498	1.498	1.498	1.498	1.498	1.614	1.730	1.730	1.730	1.730	1.730	1.730
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	9.351	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	958	1.295	823	1.405	1.177	15.783	1.609	735	1.259	1.018	700	1.421
Henlæggelser - ultimo	8.164	8.367	9.042	9.135	9.457	4.639	4.759	5.754	6.225	6.936	7.563	7.872

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



[illegible]

m.mu.mas	Udskiftning af EI-biler - 3 stk skiftes i rul med 9 år mellem skift (med fordeling i alle afd	0	0	29	0	0	29	0	0	29	0	0	29	294
b.bt.var.sam	Udskiftning af CTS-anlæg	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	35
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	44	0	0	0	0	44	0	44	264
	Udskiftning af CTS anlæg	0	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	31
	Rep/udskiftning varmeinstallation	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	812
	Rep./udskiftning varmeveksler	0	0	0	0	94	0	0	0	0	0	0	0	282
b.bt.adg.sam	Rep. og service af elevator - lovpligtig eftersyn	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	377
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	32
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	41
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	12	0	0	0	12	0	0	0	0	87
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	60
t.ti.aff	Udførelse af nedgravet affaldsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507
	Rensning og service molokker	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	395
b.bt.afl.ops	Rensning af faldstammer	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.029
b.bk.gul	Udskiftning af trægulve i stue og værelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.683
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti	0	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	105
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgæ	0	0	0	0	0	0	0	21	0	0	21	0	83
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum MED FORDELING Borde, stole, service o	0	0	0	0	89	0	0	0	0	0	0	0	268
	Rep./nyt udstyr i fællesrum	0	47	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	282
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	434
t.ti.sby	Maling garager	0	0	0	0	69	0	0	0	0	69	0	69	413
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	42	0	0	42	0	0	42	0	0	42	0	0	420
t.tb.græ	Efterplantning	59	0	0	59	0	0	59	0	0	59	0	0	592
Total		958	1.295	823	1.405	1.177	15.783	1.609	735	1.259	1.018	700	1.421	59.721