

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 17

Stenkrogen 11-73, Hedelundvej 102-152

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	170 stk	Varmemåling:	Individuel/kollektiv
Areal boliglejemål:	5.362,0 m²	Vandmåling:	Individuel/Kollektiv
		El-måling:	Individuel/kollektiv
Antal lejemålsenheder:	170 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **0,00%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	15.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	40.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	-62.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	130.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	102.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-225.800

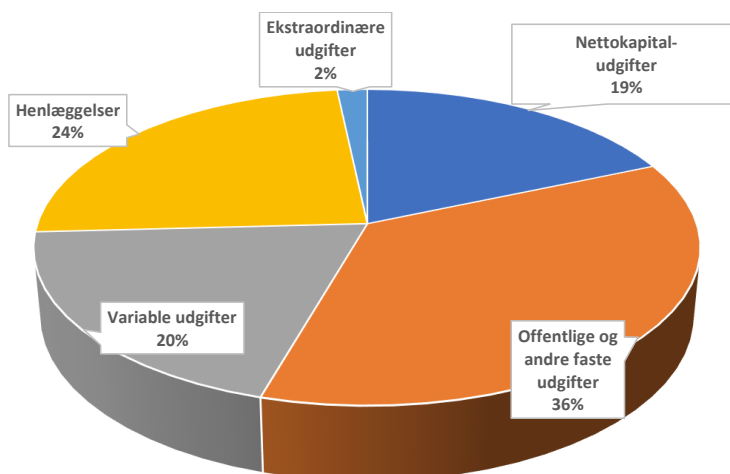
Samlet huslejerregulering **0**

Lejeregulering pr. m²	Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene ungdomsboliger	2.813,0 m²	862	0	862
Almene enkeltværelser	2.549,0 m²	1.206	0	1.206
Boliglejemål i alt	5.362,0 m²	1.025	0	1.025

Eksempel på huslejerregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	2.668	0	2.668

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 19%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 36%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikr administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 20%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 24%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og ta ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 2%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 17

Budgettet for 2025/2026 udviser ingen lejeregulering.

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
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. 107 Vandafgift og vandaflædningsafgift
Der er budgetteret med et højere beløb pga. almindelig prisstigning.
- Kt. 109 Renovation
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
Der er i budgettet afsat et større beløb til el til fællesarealer (Stenkrogen)
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer
Omrokering af udgifter forbundet med viceværtfaciliteter har betydet en nedsættelse af budgettet for kt. 114.1 i afdelingen på trods af stigninger baseret på nye overenskomstforhandlinger for ejendomsfunktionærerne.
- Kt. 114.4 Ekstern viceværthjælp
Der er i budgettet afsat et lavere beløb, da afdelingen tidligere har gjort brug af mere ekstern hjælp, hvilket ikke er nødvendigt mere.
- Kt. 118.1/203.2 Drift af fællesvaskeri
Forhøjede vaskeripriser og omlægning af netværk betyder, at der kan budgetteres med et lavere underskud på vaskeriet end tidligere.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger
Der er foretaget en større omlægning af netværket i afdelingerne. Udgift til løbende drift af netværket har tidligere været ført på fællesvaskeri.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser
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.
Der er i budgettet afsat ekstra kr. 20.000 så der i alt afsættes kr. 35.000 til istandsættelse ved fraflytning
- Kt. 123. Henlæggelser til tab ved fraflytning
Der er i budgettet afsat kr. 83.500 til tab ved fraflytning, da der er behov for øgede henlæggelser.

Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 232.600 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. 383.031,26.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 789.969,40.

Kr. 135.600 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.

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 48.300 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	5.532.800	-200	5.533.000	5.372.496
202	● Renter	204.100	125.100	79.000	442.613
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	93.500	3.900	89.600	92.479
	● Overført fra opsamlet resultat	232.600	97.000	135.600	48.300
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	2.731
INDTÆGTER I ALT		6.063.000	225.800	5.837.200	5.958.619
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.125.600	15.200	1.110.400	1.102.342
106	● Ejendomsskatter	195.400	9.500	185.900	174.801
107	● Vandafgift, måleraflæsning	226.300	9.600	216.700	74.650
109	● Renovation	252.800	17.100	235.700	223.447
110	● Forsikring	58.600	-500	59.100	56.466
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	690.800	4.800	686.000	514.199
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	638.000		638.000	608.030
	● 2. Dispositionsfond	114.800	200	114.600	112.370
114	● Renholdelse	771.200	-53.800	825.000	715.257
115	● Almindelig vedligeholdelse	235.000	3.000	232.000	230.762
116	● Planlagt vedligeholdelse	780.433	73.656	706.777	1.406.387
	- dækkes af henlæggelser	-780.433	-73.656	-706.777	-1.406.387
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	141.500	-21.100	162.600	139.214
119	● Diverse udgifter	46.500	9.400	37.100	21.854
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.345.900	51.800	1.294.100	1.264.800
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	35.000	20.000	15.000	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	83.500	58.500	25.000	25.000
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	1.461.868
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-1.461.868
130	● Tab ved fraflytning	0		0	104.809
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-64.600
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-40.209
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	102.100	102.100	0	312.396
UDGIFTER I ALT		6.063.000	225.800	5.837.200	5.575.588
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		0	Resultat 2023/2024:		383.031

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	6.266.473
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	47.973
407 - Opsamlet resultat	789.969

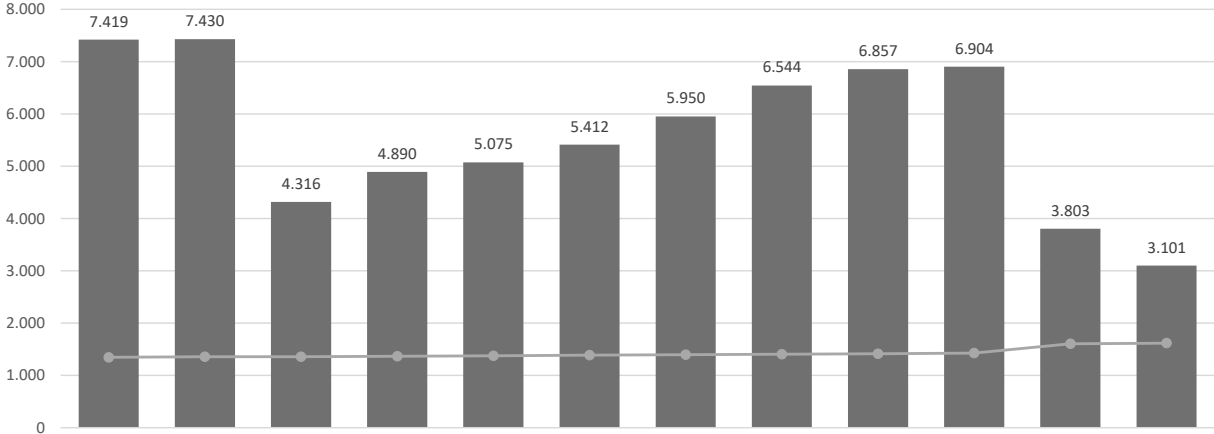
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOELDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	17

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	6.854	7.419	7.430	4.316	4.890	5.075	5.412	5.950	6.544	6.857	5.323	3.803
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.346	1.356	1.356	1.366	1.376	1.386	1.396	1.406	1.416	1.426	1.606	1.616
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	780	1.345	4.470	792	1.191	1.050	857	812	1.103	1.379	3.126	2.318
Henlæggelser - ultimo	7.419	7.430	4.316	4.890	5.075	5.412	5.950	6.544	6.857	6.904	3.803	3.101

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	17								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bi.hvi	Udskiftning af Kervel komfurer/ovne 380 V, 74 stk	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	712
	25 stk Voss med keramisk plade	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	735
	96 stk Gram KF 184 med lås	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	859
	Udskiftning af køleskabe	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	1.073
b.bk.tad	Alge/mos-behandling	0	13	0	0	13	0	0	13	0	0	13	0	126
	Udskiftning af tagbelægning	0	0	2.956	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.956
	Rep tagrender	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88
	Rep / udskiftning af tagdækning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.001
	Vedligehold af tag	108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	215
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	0	259	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	777
t.tt.afll.pum	Årlig eftersyn af pumper	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	29
t.ti.sby	Rep. af porte i 8 skure og justering/udskiftning af ruller	0	0	0	0	0	0	44	0	0	0	0	0	132
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti:	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	53
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgå	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	10	0	42
	IT	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	534
b.bk.vin	Udskiftning af fuger	0	0	0	0	0	0	73	0	0	0	0	0	146
	Udskiftning glas	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	912
	Udskiftning døre43 enkeltdøre samt 20 dobbeltdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.045	0	2.045
	Smøring og justering af vinduer	0	50	0	0	0	50	0	0	0	50	0	50	400
	Maling af udvendig træværk	0	0	370	0	0	0	0	0	370	0	0	0	1.852
	Andel nye vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.200
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.040	1.352
	Rep. af indv. mellemdøre i fællesrum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	242
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	224
	Udskiftning emhætter	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	524
	Service ventilationsanlæg	22	0	22	0	22	0	22	0	22	0	22	0	333
	Udskiftning af ventilatorer fra badeværelser	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	373
	Udskiftning af motorer fra bad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	142	285
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	56
	Udskiftning sanitet	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	113
	Rep./udskiftning vandinstallation	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	282
	Rep/udskiftning vandinstallation	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	342
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.766
	I badeværelser	0	0	0	0	101	0	0	0	0	0	101	0	303
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	23	0	31	0	23	0	0	31	0	31	348
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	57	38	0	0	0	57	38	0	0	0	0	568
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	0	148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	444
b.bk.gul	Udskiftning af kokosmåtter ved indgange	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0	71
	Rep. udskiftning af linolium på værelser samt Pergo på hemse	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	565
	Vinyl i 15 fællesrum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	244
	Udskiftning vinyl i badeværelse	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	1.086
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	5.001
	Maling af fællesrum	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	363
t.ti.aff	Etablering af nedgravede affaldsbeholdere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	181	0	0	181
	Service på nedgravet affaldsanlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	300

t.ti.aff	Udskiftning af affaldsanlæg til nedgravet løsning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	164
	Rep./udskiftning af inderbeholdere i restaffald specielt	13	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	50
b.bi.ski	Brochurer	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	279
b.bk.væg	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved døre	0	0	0	0	0	102	0	0	0	0	102	712
	Behandling af sålbænke, kuldebroer, udvendige trapper og kælderskakter	0	0	0	0	47	0	0	0	0	47	0	233
	Rep. af farvet vandskuring	0	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	168
	Maling af skure, stjern, udhæng mv. (Dørkarme Pma)	0	0	0	0	250	0	0	0	0	0	250	1.249
	Vedligehold af murværk	0	107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	320
b.bk.tra	Maling af fællesrum og entréUdføres efter behov	0	0	0	0	0	0	0	80	0	0	0	240
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser.	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	412
b.bt.van.for	Udskiftning af sanitet	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	377
	Udskiftning af blandingsbatterier	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	245
m.mu.mas	Udskiftning af El-biler - 3 stk skiftes i rul med 9 år mellem skift (med fordeling i alle afd	0	0	60	0	0	60	0	0	60	0	0	595
	Andel ny traktor	0	158	0	0	0	158	0	0	0	158	0	1.263
	Service 3 stk elbiler, batteriskift, bremses mv.	0	8	0	8	0	8	0	8	0	8	0	123
t.tt.afl.sam	Eftersyn og rep. af kloakanlæg	0	0	0	30	0	0	0	0	0	30	0	150
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	102
	Lamper i gang samt udv. belysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	89	0	0	0	0	89	0	535
	Rep./udskiftning varmeinstallation	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.020
	Udskiftning af varmeveksler	0	0	0	91	0	0	0	0	0	0	0	272
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	121
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	25	0	0	0	25	0	0	0	176
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	83
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	65
b.bi.møb	Vedligeholdelse i fællesrum	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	1.971
	Rep. køkkeninventar	0	0	194	0	0	0	0	0	0	194	0	774
b.bt.afl.ops	Rep/udskiftning af tagrender	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	326
Total		780	1.345	4.470	792	1.191	1.050	857	812	1.103	1.379	3.126	53.350