

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 18

Stengårdsvej 9-311 og Stengærde

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	200 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	13.629,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	41 stk	El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	208,2 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **2,51%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

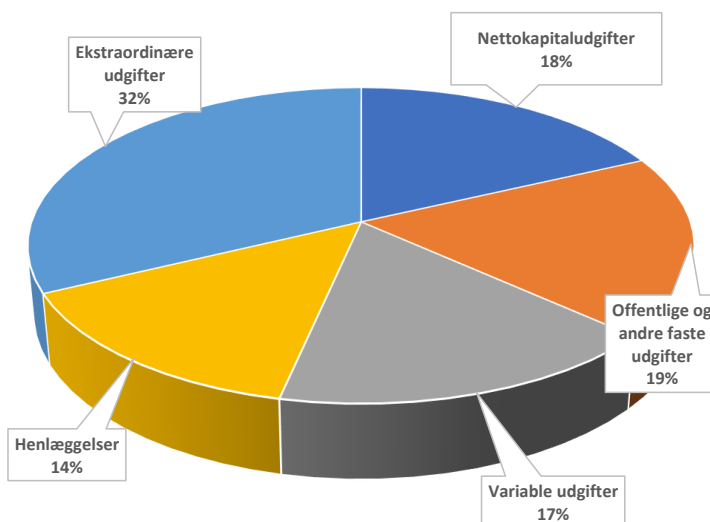
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	50.300
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	23.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	130.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	125.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	174.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-204.200

Samlet huslejerregulering **300.700**

Lejeregulering pr. m ²	Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	13.629,0 m ²	879	22	901
Boliglejemål i alt	13.629,0 m²	879	22	901
		Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejerregulering (kr.):		5.293	133	5.426

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 18%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 19%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 17%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 14%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 32%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 18

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,51%.

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. 102.3 Ydelsesstøtte (kr. 50.300)
Tilbagebetalingen af ydelsessikring stiger på baggrund af indekseringsfaktorer.
- Kt. 109 Renovation (kr. 48.800)
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. 13.300)
Der er lavere udgifter til budgettet 2025/2026, da der har været mindre forbrug.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (kr. 117.300)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 114.2 Ekstern viceværtshjælp (kr. 27.400)
Færre udgifter til ekstern viceværtshjælp i takt med at driftscenter udfører flere opgaver.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (kr. 5.300)
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. 68.600)
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.

Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 156.800 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. 139.148,01.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 442.196,53.

Kr. 156.800 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. 156.800 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	12.202.100	-400	12.202.500	11.984.484
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	546.700	9.200	537.500	539.783
202	● Renter	278.100	181.700	96.400	710.433
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	211.600	13.700	197.900	211.554
	● Overført fra opsamlet resultat	156.800		156.800	156.800
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	526.840
INDTÆGTER I ALT		13.395.300	204.200	13.191.100	14.129.893
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	2.475.500	50.300	2.425.200	2.458.352
106	● Ejendomsskatter	580.600		580.600	613.656
107	● Vandafgift, måleraflæsning	17.600	200	17.400	16.708
109	● Renovation	661.000	41.600	619.400	594.298
110	● Forsikring	170.300	-1.900	172.200	164.141
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	194.100	-16.800	210.900	170.485
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	776.800		776.800	740.164
	● 2. Dispositionsfond	140.500	200	140.300	137.620
114	● Renholdelse	1.389.100	90.100	1.299.000	1.197.616
115	● Almindelig vedligeholdelse	540.000	10.000	530.000	585.915
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.838.153	49.944	1.788.209	1.410.027
	- dækkes af henlæggelser	-1.838.153	-49.944	-1.788.209	-1.410.027
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	84.872
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-84.872
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	282.000	30.500	251.500	295.445
119	● Diverse udgifter	85.400	-100	85.500	74.351
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.859.400	143.600	1.715.800	1.657.800
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	35.000	1.000	34.000	50.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	85.000		85.000	75.000
124	● Andre henlæggelser	0	-18.700	18.700	512.045
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	4.264.600	35.800	4.228.800	4.190.551
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	10.462
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-10.462
130	● Tab ved fraflytning	0		0	434.319
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-79.116
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-355.203
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	139.100	139.100	0	452.899
132	● Ydelser vedr. driftsstøtte	0		0	3.700
UDGIFTER I ALT		13.696.000	504.900	13.191.100	13.990.745
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		300.700	Resultat 2023/2024:		139.148

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	8.130.380
402 - Henl. istandsæt. frafl.	220.821
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	14.815
407 - Opsamlet resultat	442.197

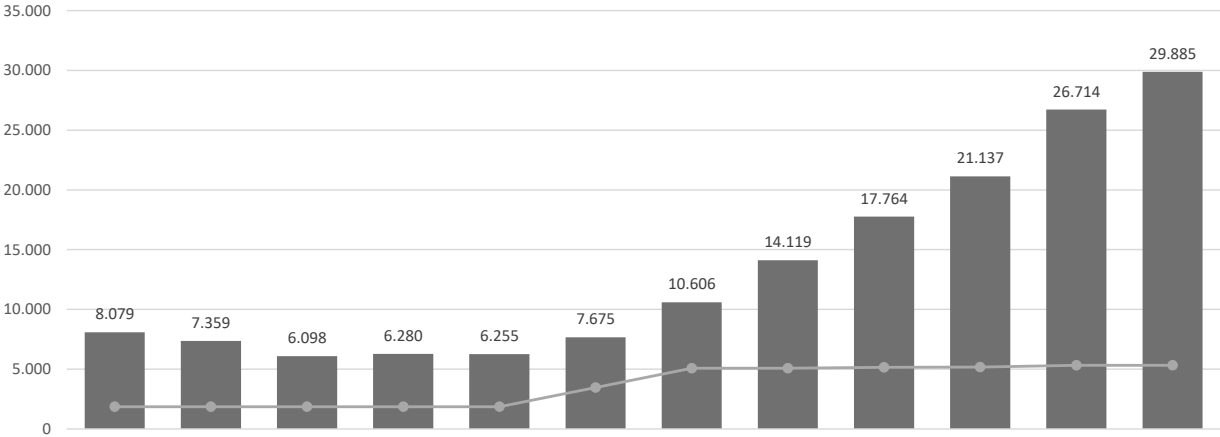
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	18

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	8.058	8.079	7.359	6.098	6.280	6.255	7.675	10.606	14.119	17.764	22.954	26.714
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.859	1.859	1.859	1.859	1.859	3.475	5.091	5.091	5.155	5.176	5.324	5.324
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.838	2.579	3.120	1.678	1.885	2.055	2.160	1.578	1.510	1.802	1.565	2.153
Henlæggelser - ultimo	8.079	7.359	6.098	6.280	6.255	7.675	10.606	14.119	17.764	21.137	26.714	29.885

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling		18							
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	1.115
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	148
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	31	0	0	0	31	0	0	0	0	215
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	79
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	102
b.bk.vin	Smøring af vinduer og døre	0	116	0	0	116	0	0	116	0	0	116	0	1.158
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	234	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	703
	Udskiftning glas	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	1.670
	Udskiftning vinduer og døreCa. 1000 vinduer og 400 enkeltdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27.000
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	3.375
	Udskiftning af komfur	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	3.511
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
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	109	0	0	0	0	109	0	109	655
	Renovere varmeautomatik / CTS-anlæg	0	0	0	154	0	0	0	0	0	0	0	0	461
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.996
	Rep. / udskiftning af varmeinstallation	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	2.816
t.ti.leg	Rep. / nyt legepladsudstyr	0	0	0	0	0	196	0	0	0	0	0	196	783
	Multibane (Himmelrummet)	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	864
	Lovpligtig eftersyn af legepladser	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90
b.bt.afl.sam	Rep. / udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	118
	Service rottespærre	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	142
m.mu.red	It + tlf. indkøb til VM- arbejdsplads	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	137
t.ti.sby	Malerbehandling garager	0	0	0	0	235	0	0	0	0	0	235	0	1.174
b.bt.ven.sam	Udskiftning af motor, spjæld m.m. festsal	0	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88
	Udskiftning af ventilatorer i bad	0	0	437	0	0	0	0	0	0	0	0	0	874
	Udskiftning af emhætter	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	1.558
	Service ventilationsanlæg203/265 og festsal	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	249
	Udskiftning af motor, spjæld m.m. 203/265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165
b.bt.van.sam	Reparation af fælles vandinstallationer	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	1.609
	Udskiftning blandingsbatterier	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	452
	Udskiftning sanitet	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	746
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	14.693
	Maling af vægge i vaskeri	0	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum MED FORDELING Borde, stole, service o	0	0	0	0	221	0	0	0	0	0	0	0	663
	Rep. / nyt fælles	0	0	63	0	0	0	63	0	0	0	0	0	439
b.bk.tad	Udskiftning af garage tag	0	0	0	80	0	0	0	0	0	0	0	0	322
	Udskiftning og rep. tagbelægning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.000
b.bt.bly.sam	Park- og belysning ved indgange	0	30	0	0	0	0	0	30	0	0	0	0	148
	Udvendig lamper samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	615
m.mu.mas	Udskiftning af El-biler - 3 stk skiftes i rul med 9 år mellem skift (med fordeling i alle afd	0	0	73	0	0	73	0	0	73	0	0	73	728
	Service 3 stk elbiler, batteriskift, bremses mv.	0	10	0	10	0	10	0	10	0	10	0	10	151
	Andel ny traktor	0	310	0	0	0	310	0	0	0	310	0	310	2.481
t.tk.bel	Opretning af stibælægninger	0	0	98	0	0	98	0	0	98	0	0	98	979
b.bk.gul	Vinyl i bryggers	0	19	0	19	0	19	0	19	0	19	0	19	278
	Nye gulvbelægning på 1. sal	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1.056
b.bi.bad	Badeværelseprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.309
	Gummifuger i badeværelser	240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	721
t.tt.afl.pum	Årlig eftersyn af pumper	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	129
b.bk.dør	Malerbehandling af 18 udv. døre	9	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	45
b.bk.væg	Facadebeklædning eftergå	151	0	0	151	0	0	151	0	0	151	0	0	1.507
	Udskiftning af cedertræ på facader (tidligere malerbehandling) 45 års levetid beregne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.999
	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	0	734	0	0	0	0	0	2.201
t.tb.græ	Omlægning / efterplantning	0	0	135	0	0	135	0	0	135	0	0	135	1.350
t.tk.heg	Træværk fornyes (havehegn mv.)	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	1.575
t.tt.afl.sam	Rep. af spildevandsledning og brønde	0	159	0	0	0	0	0	159	0	0	0	0	795
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.200
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.134
Total		1.838	2.579	3.120	1.678	1.885	2.055	2.160	1.578	1.510	1.802	1.565	2.153	127.733