

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 m ²	Vandmåling:	Individuel/Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	170 enh.	EI-måling:	Individuel/kollektiv

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

Hvorfor skal huslejen reguleres?

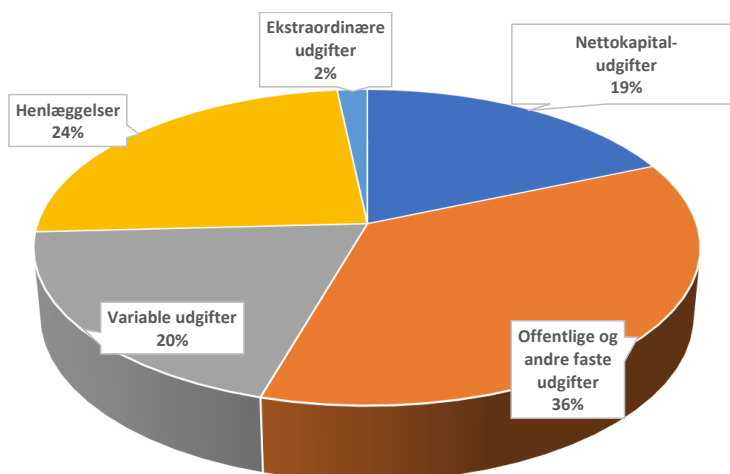
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	15.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	40.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	-62.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	130.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	102.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-225.800

Samlet huslejustrategi 0

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 ungdomsboliger	2.813,0 m ²	862	0	862	0
Almene enkeltværelser	2.549,0 m ²	1.206	0	1.206	0
Boliglejemål i alt	5.362,0 m²	1.025	0	1.025	0
		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
Eksempel på huslejustrategi (kr.):		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 vandafledningsafgift
Der er budgetteret med et højere beløb pga. almindelig prisstigning.
- Kt. 109 Renovation
Der er budgetteret med højere udgifter til renovation, som b.la. 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 viceværthfaciliteter har betydet en nedsættelse af budgettet for kt. 114.1 i afdelingen på trods af stigninger baseret på nye overenskomstsforhandlinger for ejendomsfunktionærerne.
- Kt. 114.4 Ekstern viceværthhjælp
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 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 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

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	1.815.700	6.200	0,3%	1.809.500	1.822.424,84
	Periodisering af lån	0			0	1.367,05
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-690.100	9.000	-1,3%	-699.100	-721.450,15
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.125.600	15.200	1,4%	1.110.400	1.102.341,74
106	Ejendomsskatter	195.400	9.500	5,1%	185.900	174.800,69
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	218.300	9.500	4,5%	208.800	66.962,89
	Målerpasning - vand	8.000	100	1,3%	7.900	7.687,50
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	235.300	21.500	10,1%	213.800	206.660,33
	2. Containertømning	17.500	-4.400	-20,1%	21.900	16.786,84
110	Forsikring	58.600	-500	-0,8%	59.100	56.466,38
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	14.200	9.700	215,6%	4.500	11.573,34
	2. El til ungdomsboliger	164.600			164.600	114.319,56
	Varme til ungdomsboliger	489.500	-3.500	-0,7%	493.000	365.157,20
	3. Målerpasning m.v.	22.500	-1.400	-5,9%	23.900	23.148,75
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	618.000			618.000	588.030,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	114.800	200	0,2%	114.600	112.370,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.176.700	40.700	1,9%	2.136.000	1.763.963,48
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	691.500	-40.300	-5,5%	731.800	531.334,15
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	49.200	1.800	3,8%	47.400	45.520,77
	4. Ekstern viceværthjælp	30.500	-15.300	-33,4%	45.800	138.401,99
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	235.000	3.000	1,3%	232.000	230.761,54
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	780.433	73.656	10,4%	706.777	1.406.386,70
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-780.433	-73.656	10,4%	-706.777	-1.406.386,70
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	132.100	-13.000	-9,0%	145.100	128.053,00
	Andel, miljøstation	7.700	-7.200	-48,3%	14.900	9.995,91
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	1.700	-900	-34,6%	2.600	1.165,07
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	18.700	900	5,1%	17.800	17.553,60
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.000	2.000	200,0%	1.000	2.088,00
	4. a. Fritidsomkostninger	13.400			13.400	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	2.400			2.400	2.133,59
	6. Advokatombkostninger	2.000			2.000	0,00
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	6.500	6.500		0	78,83
	9. Diverse	500			500	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.194.200	-62.500	-5,0%	1.256.700	1.107.086,45
	HENLÆGGELSER:					
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	1.345.900	51.800	4,0%	1.294.100	1.264.800,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	35.000	20.000	133,3%	15.000	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	83.500	58.500	234,0%	25.000	25.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.464.400	130.300	9,8%	1.334.100	1.289.800,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	5.960.900	123.700	2,1%	5.837.200	5.263.191,67

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 :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	1.461.868,26
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-1.461.868,26
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	104.809,48
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-64.600,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-40.209,48
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	102.100	102.100		0	312.396,28
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	102.100	102.100		0	312.396,28
139	UDGIFTER I ALT	6.063.000	225.800	3,9%	5.837.200	5.575.587,95
140	Årets overskud					383.031,26
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	6.063.000	225.800	3,9%	5.837.200	5.958.619,21

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	2. Almene ungdomsboliger	2.425.100	-200	0,0%	2.425.300	2.355.264,00
	Enkeltværelser	3.073.500			3.073.500	2.984.832,00
	Møbleringstillæg	34.200			34.200	32.400,00
202	Renter	204.100	125.100	158,4%	79.000	442.613,03
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	92.500	3.900	4,4%	88.600	92.479,18
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	1.000			1.000	0,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	232.600	97.000	71,5%	135.600	48.300,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	6.063.000	225.800	3,9%	5.837.200	5.955.888,21
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	2.731,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	2.731,00
209	INDTÆGTER I ALT	6.063.000	225.800	3,9%	5.837.200	5.958.619,21
210	Nødvendig merindtægt/underskud	0			0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	6.063.000	225.800	3,9%	5.837.200	5.958.619,21

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	54.100	-14.100	-20,7%	68.200	47.047,72
	Rengøring	14.500	600	4,3%	13.900	12.943,07
	IT-omkostninger (føres fremadrettet på kt. 119.8)	0	-7.700	-100,0%	7.700	6.990,00
	Total Care	63.500	8.200	14,8%	55.300	61.072,21
	Udgifter i alt	132.100	-13.000	-9,0%	145.100	128.053,00
203.2	Vaskeriindtægter	92.500	3.900	4,4%	88.600	92.479,18
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-39.600	16.900	-29,9%	-56.500	-35.573,82
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	1.700	-900	-34,6%	2.600	1.165,07
	Udgifter i alt	1.700	-900	-34,6%	2.600	1.165,07
203.4	Lejeindtægter	1.000			1.000	0,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-700	900	-56,3%	-1.600	-1.165,07

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 17 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

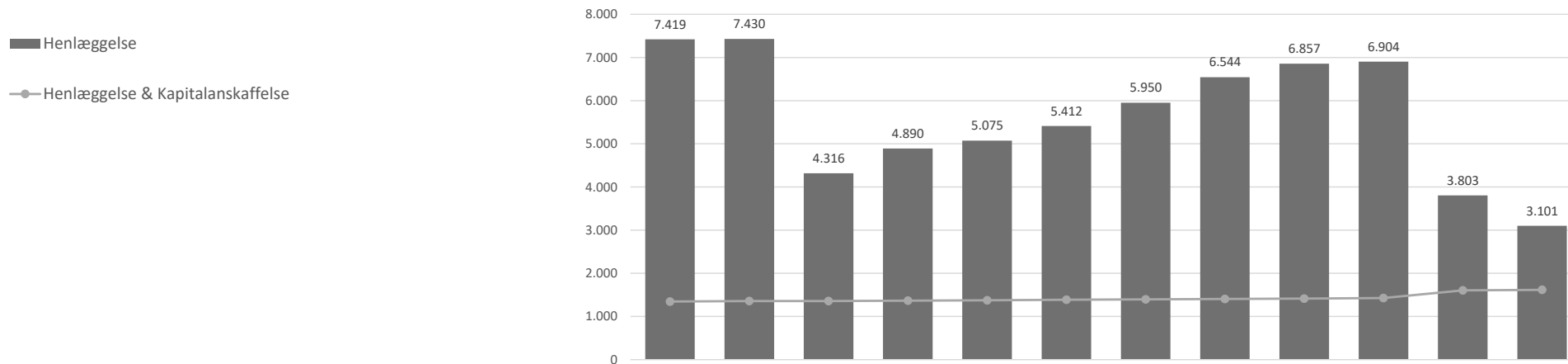
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

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)



t.ti.aff	Udskiftning af affaldsanlæg til nedgravet løsning	0	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	0	50
b.bi.ski	Brochurer	9	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	0	102	712
	Behandling af sålbænke, kuldebroer, udvendige trapper og kælderskakter	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	47	0	233
	Rep. af farvet vandskuring	0	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	168
	Maling af skure, stern, udhæng mv. (Dørkarme Pma)	0	0	0	0	250	0	0	0	0	0	250	0	1.249
	Vedligehold af murværk	0	107	0	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	0	240
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser.	14	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	13	377
	Udskiftning af blandingsbatterier	8	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	60	595
	Andel ny traktor	0	158	0	0	0	158	0	0	0	158	0	158	1.263
	Service 3 stk elbiler, batteriskift, bremser mv.	0	8	0	8	0	8	0	8	0	8	0	8	123
t.tt.afl.sam	Eftersyn og rep. af kloakanlæg	0	0	0	30	0	0	0	0	0	30	0	0	150
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper samt mastebelysning.	0	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	0	75
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	89	0	0	0	0	89	0	89	535
	Rep./udskiftning varmeinstallation	34	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	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	4	121
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	25	0	0	0	25	0	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	3	83
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	2	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	66	1.971
	Rep. køkkeninventar	0	0	194	0	0	0	0	0	0	194	0	0	774
b.bt.afl.ops	Rep/udskiftning af tagrender	0	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	2.318	53.350