

# Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

## Afdeling 18

### Stengårdsvej 9-311 og Stengærde

#### Oplysninger om afdelingen:

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

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 1,85%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	45.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-97.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	91.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	52.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	118.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	8.100

**Samlet huslejustrøking 218.000**

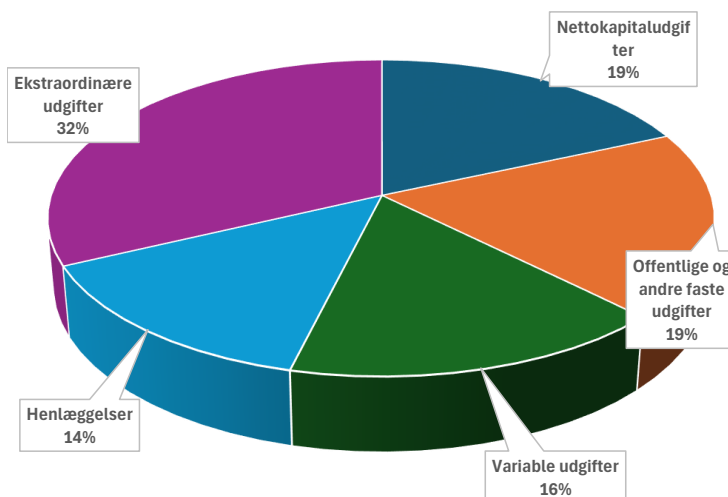
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	13.629,0 m <sup>2</sup>	863	16	879	218.000
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>13.629,0 m<sup>2</sup></b>	<b>863</b>	<b>16</b>	<b>879</b>	<b>218.000</b>

Eksempel på huslejustrøking (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.197	96	5.293

#### 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 - 16%**  
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 - 33%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 18

---

### Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 1,85%.

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. 45.400  
Tilbagebetalingen af ydelsessikring stiger på baggrund af indekseringsfaktorer.
- Kt. 106 Ejendomsskat - kr. 132.200  
Nye midlertidige ejendomsvurderinger ligger til grund for ejendomsskatten i 2024, og indtil de endelige vurderinger udsendes inden for de kommende år.
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 17.800  
De fleste af forsikringspræmierne i afdelingen indekseres ift. "byggeomkostningsindeks for boliger". Det betød bl.a. at præmien på bygningforsikring steg med 9,88% fra 2022 til 2023. Fra 2023 til 2024 stiger den yderligere 5,5% og det betyder store stigninger i budgettet.
- Kt. 111 Fælles el - kr. 40.200  
Der er budgetteret med lavere el-udgifter, da el-priserne har fundet et mere stabilt niveau, men er dog steget siden før energikrisen bl.a. på grund af ændringer i nettariffrerne.
- 112.1 Administrationsbidrag - kr. 36.600  
Bl.a. stigende IT-udgifter inkl. afskrivning, stigende intern forrentning af administrationsejendommen og faldende byggesagshonorarer giver en stigning i administrationsbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer - kr. 71.800  
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse - kr. 30.000  
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - 58.000  
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. 127 Ydelser vedrørende bygningsrenoveringslån - kr. 118.600  
Ydelserne på lånene stiger på baggrund af faldende støtte til lånene.

### Indtægter

- I budgettet for 2024/2025 er indtægtsført kr. 156.800 fra opsamlet resultat.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 1% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteafkast på obligationsbeholdning og driftskonti. Kursreguleringer bogføres fremover på kt. 401 og kan derfor påvirke henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i både positiv og negativ retning.

---

### Årsregnskabet for 2022/2023 endte med et underskud på kr. -10.696,50.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 459.848,52.

Kr. 156.800 er indregnet som indtægt i budgettet for 2023/2024, 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 2,92% 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. 168.100 fra konto for opsamlet resultat.

---

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på [ungdomsbo.dk](http://ungdomsbo.dk) eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: [bogholderi@ungdomsbo.dk](mailto:bogholderi@ungdomsbo.dk).

## DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra budget 23/24 (Kr.)	Budget 2023/2024 (Kr.)	Resultat 2022/2023 (Kr.)
<b>INDTÆGTER:</b>					
201	● Lejeindtægt	11.984.500	700	11.983.800	11.603.811
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	537.500		537.500	534.700
202	● Renter	96.400	-9.400	105.800	429.146
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	197.900	600	197.300	188.204
	● Overført fra opsamlet resultat	156.800		156.800	168.100
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	527.249
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>12.973.100</b>	<b>-8.100</b>	<b>12.981.200</b>	<b>13.451.211</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	2.425.200	45.400	2.379.800	2.398.444
106	● Ejendomsskatter	580.600	-132.200	712.800	712.872
107	● Vandafgift, måler aflæsning	17.400	-1.600	19.000	16.222
109	● Renovation	619.400	10.700	608.700	589.452
110	● Forsikring	172.200	17.800	154.400	149.952
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	210.900	-29.600	240.500	175.286
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	776.800	36.600	740.200	699.773
	● 2. Dispositionsfond	140.300	600	139.700	0
114	● Renholdelse	1.299.000	86.300	1.212.700	1.159.806
115	● Almindelig vedligeholdelse	530.000	30.000	500.000	573.009
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.788.209	640.598	1.147.611	2.009.672
	- dækkes af henlæggelser	-1.788.209	-640.598	-1.147.611	-2.009.672
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	49.318
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-49.318
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	251.500	-17.600	269.100	303.185
119	● Diverse udgifter	79.500	-7.600	87.100	72.651
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.715.800	58.000	1.657.800	1.584.400
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	40.000	-10.000	50.000	50.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	85.000	10.000	75.000	70.600
124	● Andre henlæggelser	18.700	-5.100	23.800	878.314
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	4.228.800	118.200	4.110.600	3.793.480
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	34.218
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-34.218
130	● Tab ved fraflytning	0		0	561.919
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-74.328
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-487.591
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	230.761
132	● Ydelser vedr. driftsstøtte	0		0	3.700
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>13.191.100</b>	<b>209.900</b>	<b>12.981.200</b>	<b>13.461.907</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2024/2025</b>		<b>218.000</b>	Resultat 2022/2023:		<b>-10.697</b>

## 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:

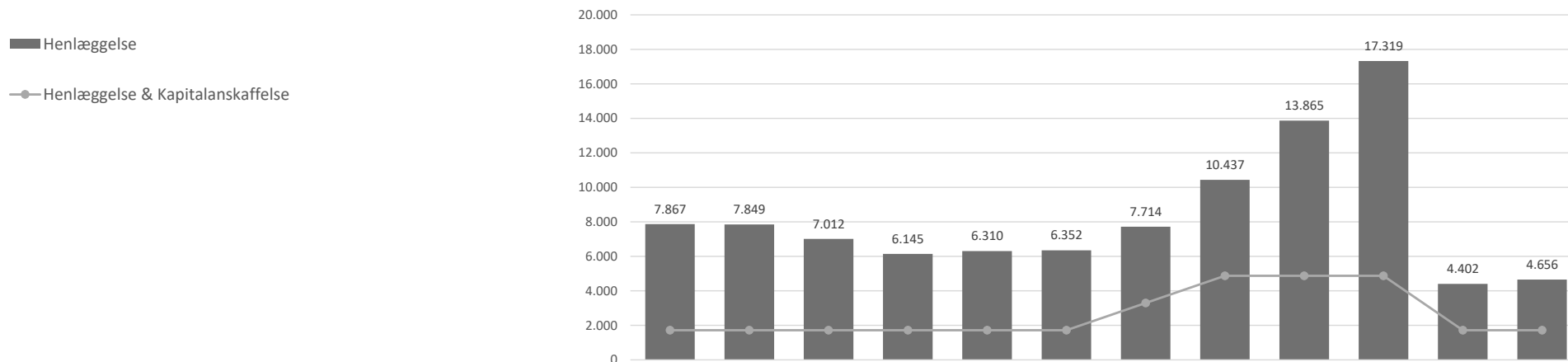
401 - Henl. vedligeholdelse	7.429.708
402 - Henl. istandsæt. frafl.	255.693
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	18.931
407 - Opsamlet resultat	459.849

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	18

Henlæggelser (t.DKK)	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2052/53	2053/54
<b>Henlæggelser - primo</b>	7.940	7.867	7.849	7.012	6.145	6.310	6.352	7.714	10.437	13.865	4.236	4.402
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.716	1.716	1.716	1.716	1.716	1.716	3.294	4.873	4.873	4.873	1.716	1.716
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.788	1.734	2.553	2.583	1.550	1.674	1.932	2.149	1.445	1.418	1.550	1.462
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>7.867</b>	<b>7.849</b>	<b>7.012</b>	<b>6.145</b>	<b>6.310</b>	<b>6.352</b>	<b>7.714</b>	<b>10.437</b>	<b>13.865</b>	<b>17.319</b>	<b>4.402</b>	<b>4.656</b>

## Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	18								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053	Total
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg203/265 og festsal	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	239
	Udskiftning af motor, spjæld m.m. 203/265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	158
	Udskiftning af emhætter	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1.498
	Udskiftning af ventilatorer i bad	0	0	0	420	0	0	0	0	0	0	0	0	840
	Udskiftning af motor, spjæld m.m. festsal	0	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	84
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	97
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	144
b.bk.vin	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	225	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	676
	Udskiftning glas	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	1.606
	Udskiftning vinduer og døreCa. 1000 vinduer og 400 enkeltdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.110
	Smøring af vinduer og døre	111	0	111	0	0	111	0	0	111	0	0	111	1.225
t.tk.heg	Træværk fornyes (havehegn mv.)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1.514
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum MED FORDELING Borde, stole, service o	0	0	0	0	0	212	0	0	0	0	0	0	637
	Rep. / nyt fælles	0	0	0	60	0	0	0	60	0	0	0	0	422
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	3.245
	Udskiftning af komfur	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	3.376
b.bt.var.sam	Renovere varmeautomatik / CTS-anlæg	0	0	0	0	148	0	0	0	0	0	148	0	443
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	106	0	0	0	0	106	0	0	0	0	635
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	640	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.919
	Rep. / udskiftning af varmeinstallation	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	2.707
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	435
	Udskiftning sanitet	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	717
	Reparation af fælles vandinstallationer	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	1.547
t.tk.bel	Opretning af stibælægninger	94	0	0	94	0	0	94	0	0	94	0	0	941
b.bk.væg	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	0	0	705	0	0	0	0	2.116
	Facadebeklædning eftergå	0	145	0	0	145	0	0	145	0	0	145	0	1.449
	Udskiftning af cedertæ på facader ( tidligere malerbehandling ) 45 års levetid beregne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.807
b.bk.dør	Malerbehandling af 18 udv. døre	0	9	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	43
b.bk.gul	Vinyl i bryggers	18	0	18	0	18	0	18	0	18	0	18	0	268
	Nye gulvbelægning på 1. sal	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.015
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	471	471	471	471	471	471	471	471	471	471	471	471	14.128
	Maling af vægge i vaskeri	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
t.ti.sby	Malerbehandling garager ( Rykket fra 2022 til 2023 gr, forugående udskiftning af beklæ	0	0	0	0	0	226	0	0	0	0	0	226	1.129
b.bt.bly.sam	Park- og belysning ved indgange	0	0	28	0	0	0	0	0	28	0	0	0	142
	Udvendig lamper samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	591
t.tt.afl.pum	Årlig eftersyn af pumper	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	124
b.bk.tad	Udskiftning af garage tag	0	0	0	0	77	0	0	0	0	0	77	0	309
	Udskiftning og rep. tagbelægning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.233
t.ti.leg	Rep. / nyt legepladsudstyr	0	0	0	0	0	0	188	0	0	0	0	0	565
t.tb.græ	Omlægning / efterplantning	130	0	0	130	0	0	130	0	0	130	0	0	1.298
t.tt.afl.sam	Rep. af spildevandsledning og brønde	0	0	153	0	0	0	0	0	153	0	0	0	765
b.bi.bad	Badeværelseprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.874
	Gummifuger i badeværelser	231	231	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	924
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	684	0	0	0	0	0	0	0	0	2.052
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	298	0	0	0	298	0	0	0	0	0	2.087
	Service 3 stk elbiler, batteriskift, bremses mv.	10	0	10	0	10	0	10	0	10	0	10	0	145
	Udskiftning af El-biler - 3 stk skiftes i rul med 9 år mellem skift ( med fordeling i alle afd	70	0	0	70	0	0	70	0	0	70	0	0	700
m.mu.red	It + tlf. indkøb til VM- arbejdsplads	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	132
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	1.072
b.bt.afl.sam	Service rottespærre	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	137
	Rep. / udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	28	0	0	0	0	0	28	0	114
<b>Total</b>		1.788	1.734	2.553	2.583	1.550	1.674	1.932	2.149	1.445	1.418	1.550	1.462	88.501