

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 9

Fyrparken 14-40

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	126 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	10.530,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	11 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	128,2 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,53%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	1.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	70.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	22.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	123.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	33.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-86.600

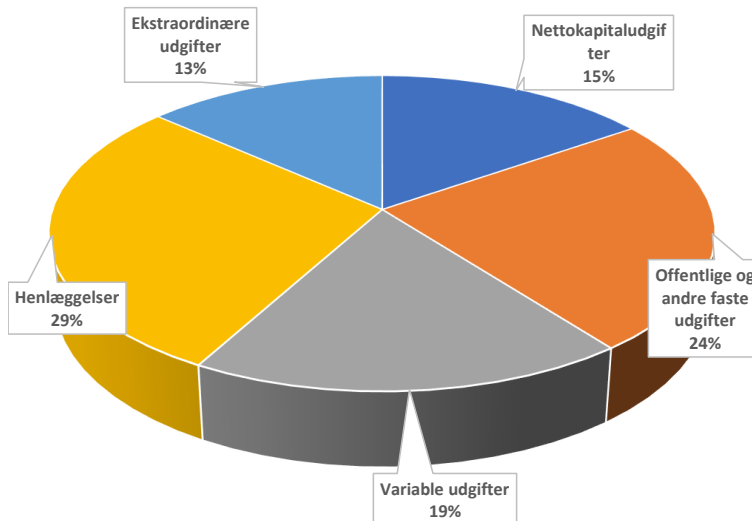
Samlet huslejeregulering 164.200

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	10.530,0 m ²	615	631	164.200
Boliglejemål i alt	10.530,0 m²	615	631	164.200

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.132	130	5.262

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 15%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 24%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 19%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 29%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 13%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 9

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,53%.

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 (15.700)
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen. Ejendomsskatten må stige med 3,5% (af den nye beregning) pr. år pga. særregler for almene boliger.
- Kt. 109 Renovation (38.100)
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. 114 Ejendomsfunktionærer (54.400) og trappevask (37.000)
For ejendomsfunktionærerne pågår der overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
For trappevask er der budgetteret med højere udgifter, da der er indført kollektiv trappevask
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (10.000)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 118 Særlige aktiviteter
Der er budgetteret med lavere indtægter og udgifter på drift af gæsteværelserne, da de ikke længere lejes ud. Der er fortsat nødt til at være varme på, men da lokalerne står tomme, bogføres varmeudgiften på kto. 111 varme til fællesarealer (hvor der derfor er budgetteret med højere udgifter).
I festsalen er der også nødt til at være varme på, selvom lokalet ikke lejes ud. Her bruges lokalet dog fortsat og derfor bogføres varmeudgiften på festsalen. Her er der budgetteret med en højere udgift grundet stigende varmepriser.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (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 (73.700)
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 (50.000)
Der er behov for at øge henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning i afdelingen.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 21.800 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- 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. 32.959,40.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -163.717,00.

Kr. 98.300 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2024/2025. Det resterende beløb 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. 107.100 til afvikling af underskud på 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	347.600	1.000	0,3%	346.600	347.578,02
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	728.300			728.300	728.290,56
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.075.900	1.000	0,1%	1.074.900	1.075.868,58
106	Ejendomsskatter	307.200	15.700	5,4%	291.500	277.900,44
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	1.500	-500	-25,0%	2.000	949,02
	Målerpasning - vand	10.800	-100	-0,9%	10.900	10.401,25
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	430.500	38.100	9,7%	392.400	379.849,99
	2. Containertømning	0	-700	-100,0%	700	0,00
110	Forsikring	153.000	-2.600	-1,7%	155.600	147.515,41
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	120.800	3.300	2,8%	117.500	90.995,85
	Varme til fællesarealer	43.600	20.000	84,7%	23.600	18.147,72
	3. Målerpasning m.v.	50.400	-3.100	-5,8%	53.500	51.055,26
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	466.000			466.000	443.443,80
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	86.500	100	0,1%	86.400	84.740,20
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.690.300	70.200	4,3%	1.620.100	1.524.998,94
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	773.700	54.400	7,6%	719.300	666.576,61
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	49.300	37.000	300,8%	12.300	46.500,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	2.300	100	4,5%	2.200	2.272,99
	4. Ekstern viceværthjælp	24.100	700	3,0%	23.400	44.857,37
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	360.000	10.000	2,9%	350.000	425.167,61
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.092.445	-124.615	-10,2%	1.217.060	1.271.890,62
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.092.445	124.615	-10,2%	-1.217.060	-1.271.890,62
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	79.254,45
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-79.254,45
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	16.800	-3.000	-15,2%	19.800	13.844,29
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	0	-53.000	-100,0%	53.000	63.477,65
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	14.500	4.500	45,0%	10.000	12.743,11
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	22.600	1.400	6,6%	21.200	20.865,60
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	10.000	4.000	66,7%	6.000	9.694,85
	4. a. Fritidsomkostninger	4.000			4.000	1.555,40
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	4.700			4.700	4.189,99
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	13.100	-34.100	-72,2%	47.200	47.519,32
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.295.100	22.000	1,7%	1.273.100	1.359.264,79

DRIFTSBUDGET FOR 2025/2026

Konto nr.	Specifikation	2025/2026 (Kr.)	fra sidste års budget	i pct.	2024/2025 (Kr.)	2023/2024 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	1.916.200	73.700	4,0%	1.842.500	1.659.600,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	50.000	50.000		0	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	28.900			28.900	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.995.100	123.700	6,6%	1.871.400	1.659.600,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	6.056.400	216.900	3,7%	5.839.500	5.619.732,31
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	3. Facaderenovering m.m.	484.800	-1.200	-0,2%	486.000	487.336,85
	5. Køkkenrenovering	163.200	-400	-0,2%	163.600	163.952,20
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning forbedringsarb. 1 (303.10)	48.400			48.400	48.384,00
	1. Afskrivning forbedringsarb. 8 (303.17)	13.700			13.700	13.680,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Miljøforbedring	98.800	800	0,8%	98.000	95.715,96
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	17.904,36
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-17.904,36
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	19.837,76
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-19.837,76
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	111.200	111.200		0	325.796,16
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	21.800	-76.500	-77,8%	98.300	107.100,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	941.900	33.900	3,7%	908.000	1.241.965,17
139	UDGIFTER I ALT	6.998.300	250.800	3,7%	6.747.500	6.861.697,48
140	Årets overskud					32.959,40
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	6.998.300	250.800	3,7%	6.747.500	6.894.656,88

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	6.480.900	100	0,0%	6.480.800	6.292.764,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	13.700			13.700	13.680,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	72.300	200	0,3%	72.100	70.305,00
	7. Garager	33.000			33.000	33.000,00
202	Renter	222.300	142.600	178,9%	79.700	465.145,41
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	11.900	-3.300	-21,7%	15.200	11.876,47
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	0	-53.000	-100,0%	53.000	5.904,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	6.834.100	86.600	1,3%	6.747.500	6.892.674,88
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.982,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	1.982,00
209	INDTÆGTER I ALT	6.834.100	86.600	1,3%	6.747.500	6.894.656,88
210	Nødvendig merindtægt/underskud	164.200	164.200		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	6.998.300	250.800	3,7%	6.747.500	6.894.656,88

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	10.000	-1.000	-9,1%	11.000	7.258,80
	Total Care	6.800	-2.000	-22,7%	8.800	6.585,49
	Udgifter i alt	16.800	-3.000	-15,2%	19.800	13.844,29
203.2	Vaskeriindtægter	11.900	-3.300	-21,7%	15.200	11.876,47
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-4.900	-300	6,5%	-4.600	-1.967,82
	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	0	-53.000	-100,0%	53.000	63.477,65
203.33	Lejeindtægter	0	-53.000	-100,0%	53.000	5.904,00
	Over-/underskud af gæsteværelser	0			0	-57.573,65
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	14.500	4.500	45,0%	10.000	12.743,11
	Udgifter i alt	14.500	4.500	45,0%	10.000	12.743,11
203.4	Lejeindtægter	0			0	0,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-14.500	-4.500	45,0%	-10.000	-12.743,11

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 9 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

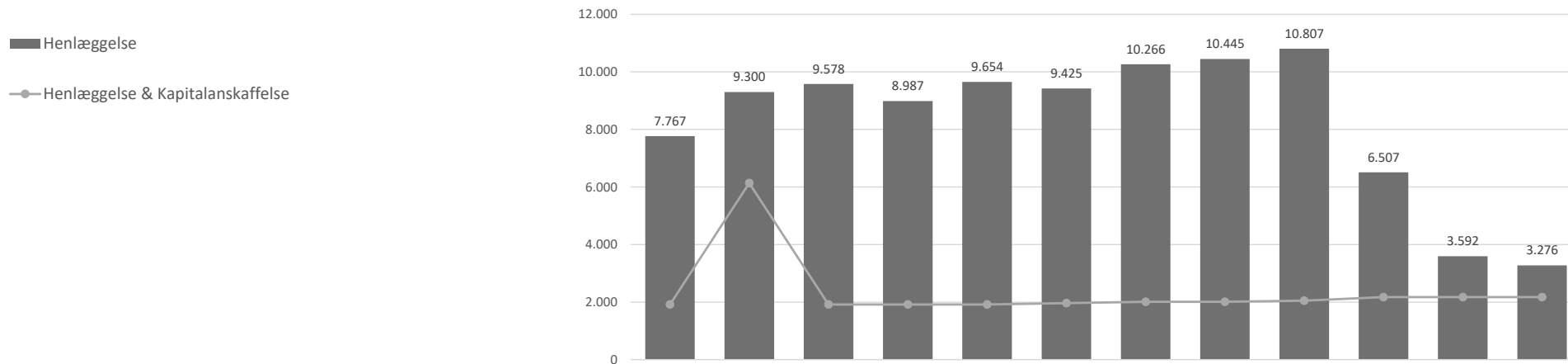
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	9

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	6.943	7.767	9.300	9.578	8.987	9.654	9.425	10.266	10.445	10.807	2.520	3.592
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.916	1.916	1.916	1.916	1.916	1.963	2.009	2.009	2.051	2.174	2.174	2.174
Anden Kapitalanskaffelse	0	4.220	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.092	4.603	1.638	2.507	1.249	2.192	1.169	1.831	1.688	6.474	1.102	2.491
Henlæggelser - ultimo	7.767	9.300	9.578	8.987	9.654	9.425	10.266	10.445	10.807	6.507	3.592	3.276

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



b.bi.hvi	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	3.013
	Udskiftning af køleskabe	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	3.142
	Udskiftning af komfur	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	3.109
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	67	0	0	0	0	67	0	67	403
b.bk.væg	Maling af vægge i kælder, cykel- /barnevognsrum	0	0	0	80	0	0	0	0	0	0	0	0	318
	Reparation af fuger i gavle	0	0	0	0	163	0	0	0	0	163	0	163	979
	Afrensning og behandling af hvide bånd og sokler på indgangsfacader	0	431	0	0	0	0	0	431	0	0	0	0	2.155
	Dueværn	0	0	0	95	0	0	0	95	0	0	0	0	665
	Afrensning og behandling af bånd på altanfacader	0	0	0	0	0	490	0	0	0	0	0	490	2.450
b.bk.dør	Batteriskift i nøglebrik systemet i kælderdøre.	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	356
	Udskiftning af døre (udvendige opgangs- og kælderdøre)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.282
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og kælder samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	342
b.bk.tra	Maling af vægge, trappeløb, gelænder og fordøre i opgange	0	0	0	547	0	0	0	0	0	0	0	0	2.187
t.ti.aff	Nye opsamlingsbeholdere til pap/papir og jern/metal	0	0	0	0	0	0	0	172	0	0	0	172	516
t.tt.af.pum	Årlig eftersyn af pumper	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	58
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.355
Total		1.092	4.603	1.638	2.507	1.249	2.192	1.169	1.831	1.688	6.474	1.102	2.491	86.909