

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 12

Sneumvej 13-33 / Kærvej 5A-F

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	46 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3.439,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	46 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 3,72%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	3.600
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	8.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	28.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	23.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	45.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-1.800

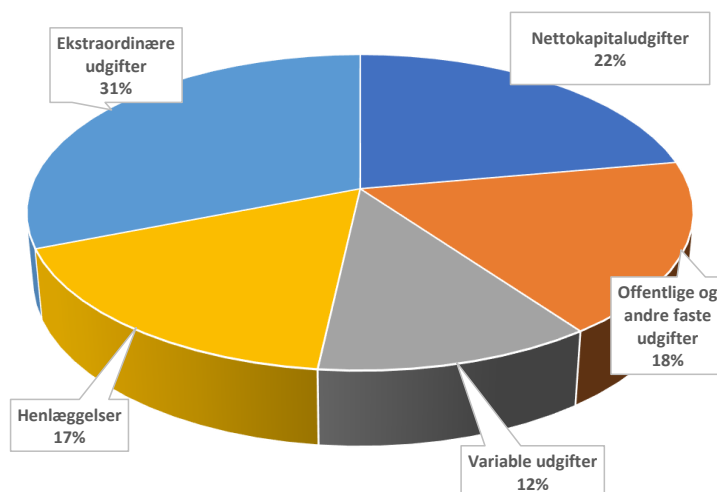
Samlet huslejerregulering 108.200

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	3.439,0 m ²	846	31	877	108.200
Boliglejemål i alt	3.439,0 m²	846	31	877	108.200

Eksempel på huslejerregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.775	140	3.915

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 22%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 18%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 17%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 31%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 12

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 3,72%.

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. 109 Renovation (11.000)
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. 114.1 Ejendomsfunktionærer (4.200)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 114.4 Ekstern viceværthjælp (17.900)
Stigning skyldes øgede udgifter til vintertjeneste.
- 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. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 6.700 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%.
- Kt. 203.6 Overført fra opsamlet resultat
Da årsregnskabet for 2023/24 endte med en underskud, der vendte resultatkontoen (407) til et underskud, så erstattes indtægt fra opsamlet resultat med en udgift til underskudsafvikling (kt. 133)

Årsregnskabet for 2023/2024 endte med et underskud på kr. -46.495,43.

Underskuddet skyldes hovedsagelig ekstraordinært høje udgifter til alm. vedligeholdelse. Beløbet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -20.213,86.

Beløbet vil blive indregnet i de kommende budgetter som underskudsafvikling.

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. 62.700 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	381.200			381.200	381.157,80
	Periodisering af lån	0			0	6.239,40
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	30.000	3.600	13,6%	26.400	28.294,93
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter	290.100			290.100	290.119,56
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	701.300	3.600	0,5%	697.700	705.811,69
106	Ejendomsskatter	136.000	700	0,5%	135.300	141.827,96
107	Målerpasning - vand	3.600	-400	-10,0%	4.000	3.458,75
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	146.200	11.000	8,1%	135.200	130.694,54
110	Forsikring	36.500	-500	-1,4%	37.000	35.209,86
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	9.800	-1.800	-15,5%	11.600	8.092,28
	3. Målerpasning m.v.	12.800	-500	-3,8%	13.300	12.841,65
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	167.200			167.200	159.114,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	31.100	100	0,3%	31.000	30.406,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	563.200	8.600	1,6%	554.600	541.645,04
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	70.400	4.200	6,3%	66.200	64.854,05
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	900	100	12,5%	800	815,57
	4. Ekstern viceværthjælp	183.000	17.900	10,8%	165.100	188.941,59
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	78.000	3.000	4,0%	75.000	141.703,86
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	664.951	219.053	49,1%	445.898	387.420,25
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-664.951	-219.053	49,1%	-445.898	-387.420,25
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	6.406,68
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-6.406,68
118	Særlige aktiviteter:					
	Andel, kapitaludgifter fælles faciliteter	14.000			14.000	14.000,00
	Andel, viceværthjælp	3.100	-100	-3,1%	3.200	2.809,03
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	9.400	2.900	44,6%	6.500	7.719,54
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	8.200	500	6,5%	7.700	7.617,60
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.000			2.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.500			1.500	1.368,41
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	370.500	28.500	8,3%	342.000	429.829,65
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	530.000	28.800	5,7%	501.200	463.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000			10.000	5.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	5.000	-5.000	-50,0%	10.000	10.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	545.000	23.800	4,6%	521.200	478.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.180.000	64.500	3,0%	2.115.500	2.155.286,38

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 :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Renovering VVS og el-anlæg m.m.	87.200	-800	-0,9%	88.000	88.240,68
	7. Individuel køkkenrenovering	19.900			19.900	19.879,84
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning individuel køkkener (303.17)	40.000	2.000	5,3%	38.000	30.233,45
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Bygningssskade	795.800	8.000	1,0%	787.800	777.755,18
	2. Ombygning store lejligheder	0			0	1.403,25
129	Andre renter:					
	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	3.463,67
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-3.463,67
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	29.600	29.600		0	105.173,44
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	6.700	6.700		0	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	979.200	45.500	4,9%	933.700	1.022.685,84
139	UDGIFTER I ALT	3.159.200	110.000	3,6%	3.049.200	3.177.972,22
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	3.159.200	110.000	3,6%	3.049.200	3.177.972,22

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	2.910.700			2.910.700	2.803.572,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	59.900	2.000	3,5%	57.900	57.924,00
202	Renter	59.200	26.900	83,3%	32.300	157.474,09
203	Andre ordinære indtægter :					
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	6.000			6.000	5.400,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	0	-13.000	-100,0%	13.000	62.700,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.035.800	15.900	0,5%	3.019.900	3.087.070,09
204	Huslejesikring	15.200	-14.100	-48,1%	29.300	43.495,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	911,70
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	15.200	-14.100	-48,1%	29.300	44.406,70
209	INDTÆGTER I ALT	3.051.000	1.800	0,1%	3.049.200	3.131.476,79
210	Nødvendig merindtægt/underskud	108.200	108.200		0	46.495,43
220	NØDVENDIG INDTÆGT	3.159.200	110.000	3,6%	3.049.200	3.177.972,22

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	8.900	3.900	78,0%	5.000	7.719,54
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
	5. Vedligeholdelse	500			500	0,00
	Udgifter i alt	9.400	2.900	44,6%	6.500	7.719,54
203.4	Lejeindtægter	6.000			6.000	5.400,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-3.400	-2.900	580,0%	-500	-2.319,54

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 12 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

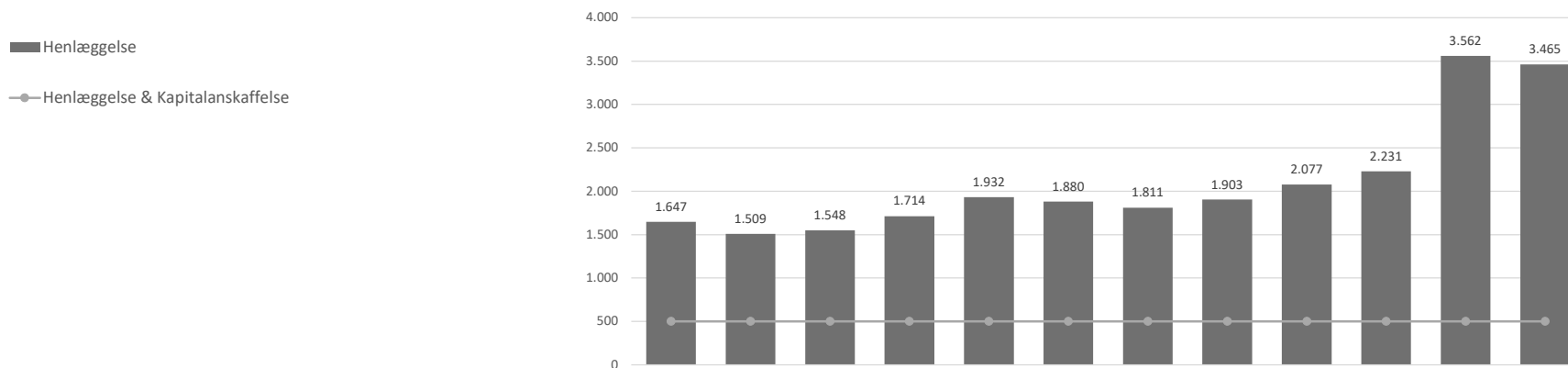
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	12

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
Henlæggelser - primo	1.591	1.647	1.509	1.548	1.714	1.932	1.880	1.811	1.903	2.077	3.411	3.562
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	446	639	462	335	283	552	571	409	328	347	351	598
Henlæggelser - ultimo	1.647	1.509	1.548	1.714	1.932	1.880	1.811	1.903	2.077	2.231	3.562	3.465

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2024	Selskab	10	Afdeling	12										(tom)	Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2052	2053				
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2024															
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	51		
	Udskiftning af glas. Tidligere glasforsikring	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	0	272		
	Smøring og justering af vinduer og døre	53	0	5	0	0	58	0	0	5	0	0	5	0	364		
	Udskiftning vinduer og døreCa. vinduer og enkelt døre samt dd.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Udskiftning vinduer og døreCa. 258 vinduer og 110 enkelt døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.209		
t.tk.heg	Rep. affaldsgård	0	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	11	0	34		
	Maling af plankeværk	0	0	0	0	0	88	0	0	0	0	0	88	0	441		
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	5	1	0	0	0	0	0	19		
	Div. småmaskiner	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	10		
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	50		
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	0	1.904		
b.bt.van.sam	Rep/udskiftning af vandinstallation	32	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	0	1.023		
	Udskiftning sanitet	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	61		
	Udskiftning af blandingsbatterier	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	26		
b.bt.vas.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	0	819		
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.827		
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	6	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	34		
	Efterplantning samt efterfylde flis	58	0	0	0	0	58	0	0	0	0	0	0	0	348		
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	0	0	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5	0	135		
	Rep. / udskift emhætter	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	0	44		
	Udskiftning komfur	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	0	1.123		
	Udskiftning køleskabe	34	34	34	34	39	39	39	39	39	39	39	39	0	1.138		
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere og digitalisering	0	0	157	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	471		
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	0	924		
	Rep./udskiftning varmeinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	66		
	Udskiftning af varmevekslere	0	317	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	634		
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	23	0	0	0	0	23	0	0	0	0	0	140		
b.bk.tad	Rep/udskift tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.461		
	Afrensning/imprægnering af tegltage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	158	0	315		
	Rep./eftergåelse af tagbelægning	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	30		
	Rep/eftergåelse af tagbelægning	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	36		
	Tagrender oprensning/afrensning årligt	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	0	476		
b.bk.væg	Gummifuger ved vinduer rep.	67	0	0	0	0	0	11	67	0	0	67	0	0	381		
	Vedligehold murværk og sokkelpuds mv.	0	0	0	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	80		
	Udskiftning gummifuger i bad	0	0	0	0	0	0	53	0	0	0	0	53	0	213		
	Rep./vedligehold murværk.	0	0	0	0	0	0	193	0	0	0	0	0	0	386		
	Skure rep. beklædning	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	23		
b.bt.af.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48		
t.tt.af.sam	Kloakseparering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.650		
b.bi.møb	Opvaskemaskine til festsal	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	36		
	Inventar i festsal	0	50	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0	301		
t.tk.bel	Rep. af køre- og P-areal	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	28		
	Oprettning af stibelægninger	0	0	0	63	0	0	0	0	0	63	0	0	0	314		
b.bt.bly.sam	Lamper på udv. vægge samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72		
	Lamper udv. på huse, pullert og mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37		
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	21		
	Pc, mobil, iPad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	32		
t.ti.leg	Flagstang udskiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7		
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25		
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	0	333		
Total		446	639	462	335	283	552	571	409	328	347	351	598	0	24.473		