

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 21

Thulevej 6-480

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	218 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	15.448,1 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	19 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	221,8 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,26%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	16.800
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	2.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	101.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	94.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	183.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-77.600

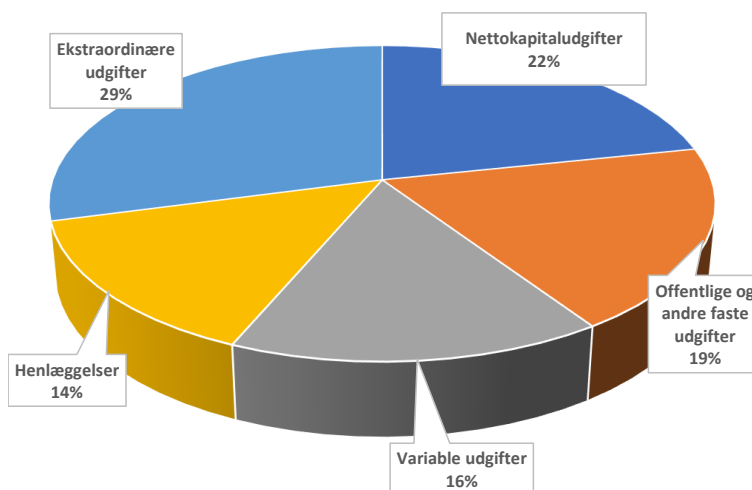
Samlet huslejeregulering 320.800

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	15.300,5 m ²	921	942	318.000
Almene ungdomsboliger	147,6 m ²	829	848	2.800
Boliglejemål i alt	15.448,1 m²	921	942	320.800

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.689	129	5.818

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 22%**
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 - 29%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 21

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,26%.

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. 105 Nettokapitaludgifter (kr. 16.800)
Landsbyggefonden udarbejder rentesikring i forbindelse med afdelingens lån, udgifterne bliver beregnet på baggrund af den stigende renteutvikling i tidligere år.
- Kt. 106 Ejendomsskat (kr. 13.400)
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen.
- Kt. 109 Renovation (kr. 45.300)
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. 112 Administrationsgebyr tillægsydelse (kr. 18.200)
Der er budgetteret med at der skal administreres færre trailer- og campingspladser, hvorfor afdelingen har en besparelse på denne udgift.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (kr. 89.800)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 15.000)
Stigende priser og udviklingen i de almindelig vedligeholdelse har gjort, at afdelingen har haft behov for stigning i forhold til budgettet for 2024/2025.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (kr. 12.300)
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. 79.300)
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. 123 Henlæggelser til tab ved fraflytning (kr. 15.000)
Der er behov for at øge henlæggelserne, da afdelingen har lave opsårede henlæggelser.
- Kt. 127 Ydelser vedrørende lån til bygningsrenoveringer (kr. 83.600)
Der er stigende udgifter på bygningsrenoveringslån i takt med mindre støtte på lån.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 113.200 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- Kt. 204.2 Huslejesikring (kr. 77.300)
Huslejesikring aftrappes årligt.
- 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 underskud på kr. -48.936,09.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -485.062,24.

Kr. 145.400 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. 106.600 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	460.800	-24.600	-5,1%	485.400	460.951,12
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	151.600	41.400	37,6%	110.200	137.537,00
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter	2.716.800			2.716.800	2.716.815,08
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	3.329.200	16.800	0,5%	3.312.400	3.315.303,20
106	Ejendomsskatter	850.600	-13.400	-1,6%	864.000	874.783,22
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	400	-100	-20,0%	500	128,39
	Målerpasning - vand	18.800	-200	-1,1%	19.000	18.063,75
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	702.000	45.500	6,9%	656.500	624.030,20
	2. Containertømning	1.000	-200	-16,7%	1.200	0,00
110	Forsikring	195.500	-3.400	-1,7%	198.900	188.459,43
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	36.400	-3.300	-8,3%	39.700	31.946,61
	Varme til fællesarealer	43.400			43.400	35.147,01
	3. Målerpasning m.v.	60.700	-4.700	-7,2%	65.400	62.307,40
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	806.200			806.200	767.206,20
	Adm. bidrag - tillægsydelse	8.000	-18.200	-69,5%	26.200	24.904,80
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	149.700	200	0,1%	149.500	146.609,80
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.892.700	2.200	0,1%	2.890.500	2.793.586,81
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	1.274.300	89.800	7,6%	1.184.500	1.097.586,12
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	4.000	200	5,3%	3.800	3.932,52
	4. Ekstern viceværthjælp	57.300	1.700	3,1%	55.600	92.378,88
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	735.000	15.000	2,1%	720.000	899.514,18
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	3.363.902	904.220	36,8%	2.459.682	1.692.476,25
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.363.902	-904.220	36,8%	-2.459.682	-1.692.476,25
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	101.932,24
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-101.932,24
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	201.000	-3.400	-1,7%	204.400	186.365,31
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	27.000	-3.500	-11,5%	30.500	18.270,85
	Drift af motionsrum (iflg. spec.)	10.000	10.000		0	11.156,33
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	27.000	2.500	10,2%	24.500	32.315,12
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	39.000	2.400	6,6%	36.600	36.100,80
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	15.000			15.000	7.576,83
	4. a. Fritidsomkostninger	19.300			19.300	1.424,60
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	7.000			7.000	6.146,95
	6. Advokatomkostninger	0			0	167,00
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	11.300	-12.300	-52,1%	23.600	23.836,49
	9. Diverse	0	-500	-100,0%	500	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	2.427.200	101.900	4,4%	2.325.300	2.416.771,98

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.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	2.061.500	79.300	4,0%	1.982.200	1.915.200,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	40.000			40.000	35.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	115.000	15.000	15,0%	100.000	80.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	2.216.500	94.300	4,4%	2.122.200	2.030.200,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	10.865.600	215.200	2,0%	10.650.400	10.555.861,99
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Forbedringsarbejde	207.200	-600	-0,3%	207.800	208.374,22
	2. Udskitning køkken og garderobe	296.000	-400	-0,1%	296.400	296.991,62
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Bygnings-skaderenovering	3.719.600	83.600	2,3%	3.636.000	3.627.142,03
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	14.505,34
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-14.505,34
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	189.997,30
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-84.284,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-105.713,30
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	132.800	132.800		0	521.008,68
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	113.200	-32.200	-22,1%	145.400	106.600,00
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	430,50
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	4.468.800	183.200	4,3%	4.285.600	4.760.547,05
139	UDGIFTER I ALT	15.334.400	398.400	2,7%	14.936.000	15.316.409,04
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	15.334.400	398.400	2,7%	14.936.000	15.316.409,04

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2024/2025 (Kr.)	Regnskab 2023/2024 (Kr.)
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	14.098.000			14.098.000	13.727.316,00
	2. Almene ungdomsboliger	122.400			122.400	119.160,00
	7. Garager	79.800			79.800	79.800,00
	Trailerpladser	5.800	400	7,4%	5.400	5.490,00
	Campingsvognspladser	3.600	-1.800	-33,3%	5.400	4.550,00
202	Renter	265.600	153.500	136,9%	112.100	738.181,75
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	98.100	5.800	6,3%	92.300	98.115,20
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	26.000			26.000	25.412,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	32.000	-3.000	-8,6%	35.000	30.700,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	14.731.300	154.900	1,1%	14.576.400	14.828.724,95
204	2. Huslejesikring	182.300	-77.300	-29,8%	259.600	336.748,00
204	4. Andre driftssikring o.a. løb. særlig driftsstøtte	100.000			100.000	100.000,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	2.000,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	282.300	-77.300	-21,5%	359.600	438.748,00
209	INDTÆGTER I ALT	15.013.600	77.600	0,5%	14.936.000	15.267.472,95
210	Nødvendig merindtægt/underskud	320.800	320.800		0	48.936,09
220	NØDVENDIG INDTÆGT	15.334.400	398.400	2,7%	14.936.000	15.316.409,04

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	85.000	-12.000	-12,4%	97.000	73.272,92
	Rengøring	38.000	600	1,6%	37.400	38.055,00
	IT-omkostninger (modem)	1.500			1.500	1.485,00
	Total Care	76.500	8.000	11,7%	68.500	73.552,39
	Udgifter i alt	201.000	-3.400	-1,7%	204.400	186.365,31
203.2	Vaskeriindtægter	98.100	5.800	6,3%	92.300	98.115,20
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-102.900	9.200	-8,2%	-112.100	-88.250,11
	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	27.000	-3.500	-11,5%	30.500	18.270,85
203.33	Lejeindtægter	26.000			26.000	25.412,00
	Over-/underskud af gæsteværelser	-1.000	3.500	-77,8%	-4.500	7.141,15
	Drift af motionsrum					
118.23	Udgifter	10.000	10.000		0	11.156,33
	Over-/underskud af motionsrum	-10.000	-10.000		0	-11.156,33
	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	22.000	2.500	12,8%	19.500	24.746,88
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	3.000			3.000	2.330,75
	5. Vedligeholdelse	500			500	5.072,51
	6. Diverse	1.500			1.500	164,98
	Udgifter i alt	27.000	2.500	10,2%	24.500	32.315,12
203.4	Lejeindtægter	32.000	-3.000	-8,6%	35.000	30.700,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	5.000	-5.500	-52,4%	10.500	-1.615,12

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 21 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

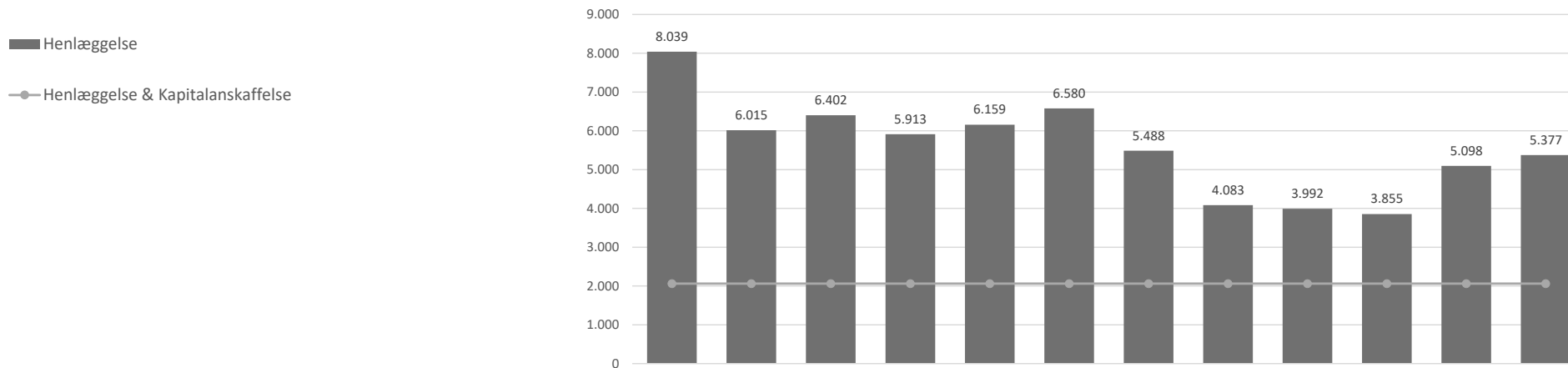
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	21

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	9.342	8.039	6.015	6.402	5.913	6.159	6.580	5.488	4.083	3.992	16.258	5.098
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	2.062	2.062	2.062	2.062	2.062	2.062	2.062	2.062	2.062	2.062	2.062	2.062
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	3.364	4.086	1.674	2.550	1.816	1.640	3.153	3.467	2.153	2.198	13.222	1.782
Henlæggelser - ultimo	8.039	6.015	6.402	5.913	6.159	6.580	5.488	4.083	3.992	3.855	5.098	5.377

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



b.bt.van.sam	Udskiftning af veksler	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	243	7.295
	Udskiftning af blandingsbatterier	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	527
	Udskiftning af toiletter/sanitet	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	1.463
m.mu.mas	Rep/nyt - redskaber, maskiner m.m.	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	419
	Ny traktor Egholm 2250 med plæneklipper	0	0	0	478	0	0	0	0	478	0	478	0	2.867
	Ny traktor Egholm 2200 Turbo, med fejesug	0	584	0	0	0	0	584	0	0	0	0	0	3.507
b.bi.bad	Renovering af badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.406
b.bt.afl.sam	Rep./udskiftning af afløbsinstallationer	276	0	0	0	0	0	276	0	0	0	0	0	1.381
t.tb.græ	Efterplantning og beskæring	188	0	0	188	0	0	188	0	0	188	0	0	1.883
	Udskiftning af hække (hvor det ikke er liguster)	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	1.259
b.bi.køk	Udskiftning af køkkenskabe, låger, bordplader, blandingsbatteri., vaske, afløb og belys	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.029	0	11.029
Total		3.364	4.086	1.674	2.550	1.816	1.640	3.153	3.467	2.153	2.198	13.222	1.782	136.094