

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 29

Fyrparken 98-162, 164-290, 340-500

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	185 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	14.249,9 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	28 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	190,6 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,98%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	25.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	96.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	270.400
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	144.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-206.800

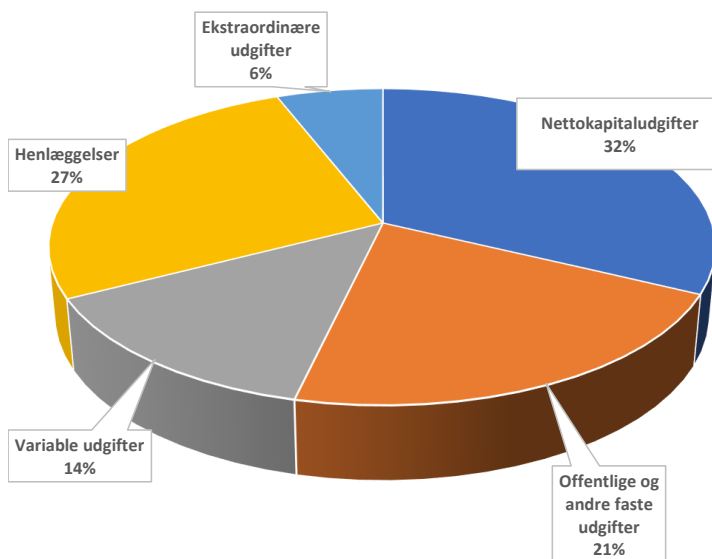
Samlet huslejeregulering 329.800

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	14.249,9 m ²	776	23	799	329.800
Boliglejermål i alt	14.249,9 m²	776	23	799	329.800

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.391	161	5.552

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 32%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 27%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 6%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 29

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,98%.

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 (43.600)
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. 111 Fælles el (11.600)
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.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (73.000)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (9.000)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (3.900)
Der er foretaget en større omlægning af netværket i Ungdomsbos afdelinger. For afd. 29 har der været behov for at udvide netværket på flere installationer, hvilket medfører højere udgifter.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (196.500)
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 (73.900)
Der er behov for at øge henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning i afdelingen.

Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 71.600 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. 139.065,27.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 274.293,75.

Kr. 59.600 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.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 43.700 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.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	3.960.500			3.960.500	3.960.499,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	3.960.500			3.960.500	3.960.499,52
106	Ejendomsskatter	953.900			953.900	975.971,58
107	Målerpasning - vand	15.800	-100	-0,6%	15.900	15.160,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	594.600	43.600	7,9%	551.000	533.323,00
	2. Containertømning	900	-100	-10,0%	1.000	0,00
110	Forsikring	165.000	-2.900	-1,7%	167.900	159.090,90
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	39.500	-11.600	-22,7%	51.100	32.648,62
	3. Målerpasning m.v.	46.900	-4.000	-7,9%	50.900	48.633,95
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemåsenhed	692.800			692.800	659.285,40
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemåsenhed	128.700	200	0,2%	128.500	125.986,60
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.658.100	25.100	1,0%	2.633.000	2.570.100,05
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	1.038.900	73.000	7,6%	965.900	895.866,19
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	3.400	200	6,3%	3.200	3.379,34
	4. Ekstern viceværthjælp	35.800	1.100	3,2%	34.700	66.691,34
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	459.000	9.000	2,0%	450.000	546.551,00
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	885.334	-1.389.929	-61,1%	2.275.263	1.803.394,13
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-885.334	1.389.929	-61,1%	-2.275.263	-1.803.394,13
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	47.272,39
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-47.272,39
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	51.500	1.600	3,2%	49.900	47.333,49
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	38.500	5.000	14,9%	33.500	37.474,17
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	36.100	3.000	9,1%	33.100	32.636,00
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	10.600			10.600	6.139,65
	4. a. Fritidsomkostninger	8.000			8.000	6.300,80
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	6.400			6.400	5.670,17
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	9.800	3.900	66,1%	5.900	6.136,49
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.698.000	96.800	6,0%	1.601.200	1.654.178,64

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)	3.208.100	196.500	6,5%	3.011.600	2.575.600,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	73.900	73.900		0	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	3.282.000	270.400	9,0%	3.011.600	2.575.600,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	11.598.600	392.300	3,5%	11.206.300	10.760.378,21
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	3. Vinduesudskiftning	72.400	-200	-0,3%	72.600	72.738,97
	7. Individuel køkkenrenovering	242.500			242.500	242.503,16
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning individuel køkkener (303.15)	209.200	8.900	4,4%	200.300	147.578,07
	Rentetilskrivning individuel forbedringer	0			0	61.887,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Ombygning festsal	73.600	-400	-0,5%	74.000	74.073,66
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	180.111,33
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-72.428,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-107.683,33
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	136.000	136.000		0	352.735,75
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	733.700	144.300	24,5%	589.400	951.516,61
139	UDGIFTER I ALT	12.332.300	536.600	4,5%	11.795.700	11.711.894,82
140	Årets overskud					139.065,27
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	12.332.300	536.600	4,5%	11.795.700	11.850.960,09

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	11.058.000	-400	0,0%	11.058.400	10.647.036,00
	Særlig forh. i forbr. lejemaal (kollektiv råderet)	451.700	8.900	2,0%	442.800	446.133,00
	7. Garager	100.800			100.800	100.675,00
202	Renter	272.000	180.900	198,6%	91.100	561.654,28
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	23.900	400	1,7%	23.500	23.911,81
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	24.500	5.000	25,6%	19.500	27.850,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	71.600	12.000	20,1%	59.600	43.700,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	12.002.500	206.800	1,8%	11.795.700	11.850.960,09
209	INDTÆGTER I ALT	12.002.500	206.800	1,8%	11.795.700	11.850.960,09
210	Nødvendig merindtægt/underskud	329.800	329.800		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	12.332.300	536.600	4,5%	11.795.700	11.850.960,09

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	21.600	-400	-1,8%	22.000	18.159,45
	Rengøring	9.500			9.500	9.540,00
	Total Care	20.400	2.000	10,9%	18.400	19.634,04
	Udgifter i alt	51.500	1.600	3,2%	49.900	47.333,49
203.2	Vaskeriindtægter	23.900	400	1,7%	23.500	23.911,81
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-27.600	-1.200	4,5%	-26.400	-23.421,68
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	21.000	3.500	20,0%	17.500	17.098,13
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	15.500	1.500	10,7%	14.000	14.700,00
	5. Vedligeholdelse	1.000			1.000	5.351,54
	6. Diverse	1.000			1.000	324,50
	Udgifter i alt	38.500	5.000	14,9%	33.500	37.474,17
203.4	Lejeindtægter	24.500	5.000	25,6%	19.500	27.850,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-14.000			-14.000	-9.624,17

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 29 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

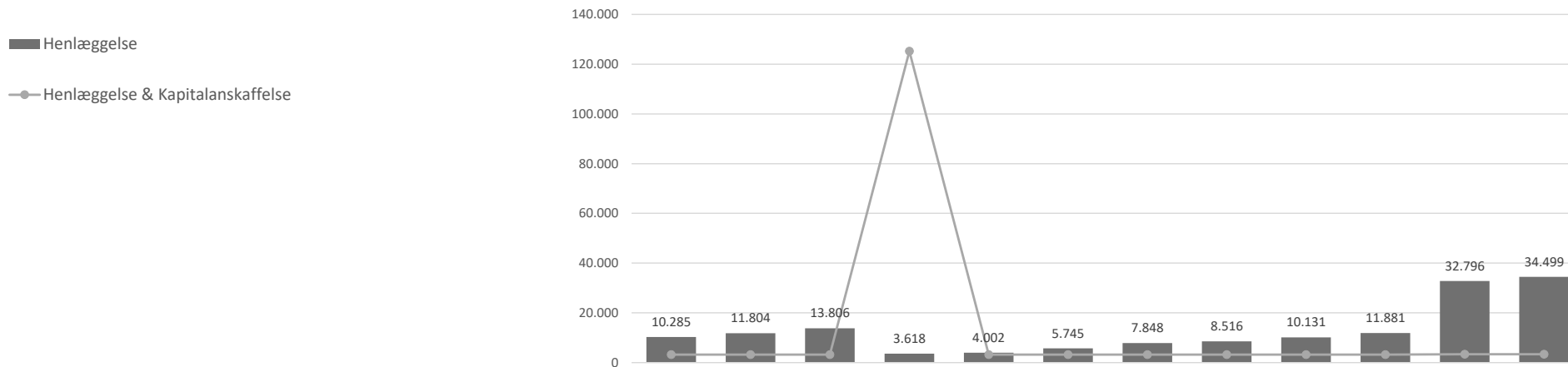
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2025
 Selskab 10
 Afdeling 29

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	7.962	10.285	11.804	13.806	3.618	4.002	5.745	7.848	8.516	10.131	32.780	32.796
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.245	3.355	3.355
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	122.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	885	1.689	1.206	135.396	2.824	1.464	1.106	2.540	1.593	1.496	3.340	1.652
Henlæggelser - ultimo	10.285	11.804	13.806	3.618	4.002	5.745	7.848	8.516	10.131	11.881	32.796	34.499

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



b.bk.ovf	Maling af garager i afsnit 1	0	0	0	0	69	0	0	0	0	0	69	0	346
b.bk.væg	Reparation og gennemgang af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	343
	Rep. murværk/gavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.420
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	260
	Rep. af eternitfacader i gavle 22 stk. i alt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	0	180
	Rep af fuger i gavle	0	42	0	42	0	42	0	42	0	42	0	42	626
	Rep. beklædninger på skure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103	412
t.tb.græ	Omlægning af grønne områder	0	0	0	0	0	206	0	0	0	206	0	206	1.441
b.bt.var.rør	Rensning af filter	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	2.556
b.bk.vin	Maling af 1. afsnitHusk maling af hegn ved værksted og materialegård	0	0	0	0	247	0	0	0	0	0	247	0	1.234
	Udskiftning af glas	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	624
	Rep. ovenlys i badeværelser	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	220
	Maling af 2. og 3. afsnit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	100	0	0	0	0	100	0	100	600
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1.488
t.tb.bus	Rydning af støjvold	0	0	0	0	0	69	0	0	0	0	0	69	345
b.bt.var.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere samt digitalisering	0	0	0	0	780	0	0	0	0	0	780	0	2.340
b.bi.møb	Rep/nyt udstyr i fællesrum	0	0	0	72	0	0	0	0	72	0	72	0	431
b.bi.ska	Skabslåger i værelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	880
b.bk.gul	Udskiftning af kokosmætter	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	260
t.ti.bor	Nye bord/bænke i området	125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250
Total		885	1.689	1.206	135.396	2.824	1.464	1.106	2.540	1.593	1.496	3.340	1.652	194.140