

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 35

Nygårdsvej 34-46 m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	45 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	2.662,4 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	45 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,67%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-3.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	-200
Kt. 120-124	Henlæggelser	82.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	14.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-26.100

Samlet huslejeregulering

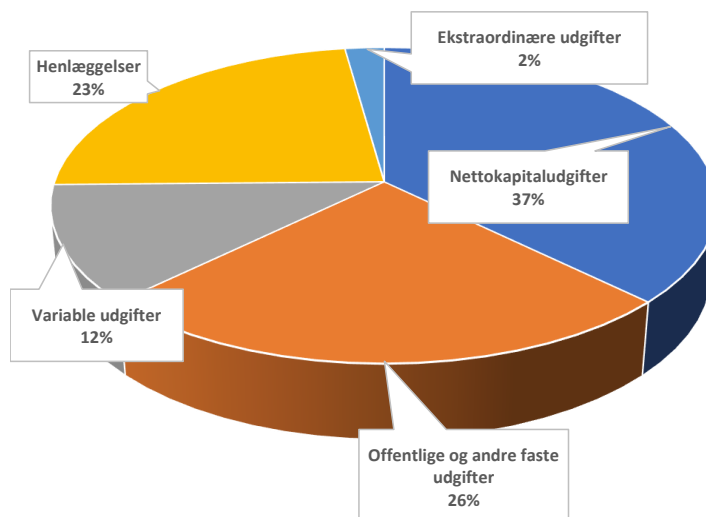
67.400

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	2.287,9 m ²	954	25	979	58.300
Almene ungdomsboliger	374,5 m ²	905	24	929	9.100
Boliglejermål i alt	2.662,4 m²	947	25	972	67.400

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.028	134	5.162

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 37%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 25%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 23%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 3%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 35

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,67%.

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 (kr. 7.400)
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. Hvis den nye ejendomsskat allerede svarer til den tidligere, så er der ingen stigning i året.
- Kt. 107 Vandafgift og vandafledningsafgift (kr. 7.600)
Der er besparelse til budgettet 2025/2026, i takt med lavere vandforbrug.
- Kt. 109 Renovation (kr. 4.000)
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. 111.1 El til fællesarealer (kr. 6.000)
Der er besparelse til budgettet 2025/2026, i takt med lavere elforbrug.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (kr. 10.300)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (kr. 8.500)
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. 85.200)
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.

Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 45.300 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. 68.385,66.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 169.466,77.

Kr. 33.700 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. 26.100 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	15.400	-100	-0,6%	15.500	15.569,71
	Periodisering af lån	0			0	12,96
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-7.900	100	-1,3%	-8.000	-8.202,26
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter	1.009.700			1.009.700	1.009.671,08
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.017.200			1.017.200	1.017.051,49
106	Ejendomsskatter	127.500	7.400	6,2%	120.100	113.703,22
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	132.500	-7.600	-5,4%	140.100	116.299,49
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	107.300	4.000	3,9%	103.300	99.954,17
110	Forsikring	33.100	-400	-1,2%	33.500	31.885,83
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	47.600	-6.000	-11,2%	53.600	37.764,31
	Varme til fællesarealer	0			0	0,00
	2. El til ungdomsboliger	18.000			18.000	14.599,27
	3. Målerpasning m.v.	15.000	-800	-5,1%	15.800	15.256,23
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	163.600			163.600	155.655,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	30.400	100	0,3%	30.300	29.745,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	695.000	-3.300	-0,5%	698.300	634.862,52
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	161.500	10.300	6,8%	151.200	145.277,35
	2. Fælles rengøring (trapevask, vinduespolering m.v.)	0			0	2.680,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	800			800	797,85
	4. Ekstern viceværthjælp	0	-2.200	-100,0%	2.200	0,00
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	84.000	2.000	2,4%	82.000	81.037,94
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	405.500	149.520	58,4%	255.980	886.692,16
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-405.500	-149.520	58,4%	-255.980	-851.424,53
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	3.578,24
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-3.578,24
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	49.800	-2.700	-5,1%	52.500	46.370,52
	Andel, viceværthjælp	7.700	-300	-3,8%	8.000	6.880,55
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	4.000	700	21,2%	3.300	3.792,81
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	8.100	500	6,6%	7.600	7.452,00
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	6.000			6.000	1.228,57
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.200			1.200	1.059,39
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	3.300	-8.500	-72,0%	11.800	11.878,83
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	326.400	-200	-0,1%	326.600	343.723,44

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)	615.000	85.200	16,1%	529.800	460.700,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	15.000	-2.400	-13,8%	17.400	5.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	630.000	82.800	15,1%	547.200	465.700,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.668.600	79.300	3,1%	2.589.300	2.461.337,45
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	45.600			45.600	45.606,00
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	20.685,98
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-20.685,98
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	14.200	14.200		0	55.249,92
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	59.800	14.200	31,1%	45.600	100.855,92
139	UDGIFTER I ALT	2.728.400	93.500	3,5%	2.634.900	2.562.193,37
140	Årets overskud					68.385,66
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.728.400	93.500	3,5%	2.634.900	2.630.579,03

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	2.182.300			2.182.300	2.118.840,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	45.600			45.600	45.552,00
	2. Almene ungdomsboliger	339.000	100	0,0%	338.900	329.136,00
202	Renter	28.400	16.000	129,0%	12.400	89.572,85
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	19.900	-1.300	-6,1%	21.200	19.931,50
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Indtægt Gardian	500	-300	-37,5%	800	547,82
	6. Overført fra opsamlet resultat	45.300	11.600	34,4%	33.700	26.100,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.661.000	26.100	1,0%	2.634.900	2.629.680,17
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	898,86
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	898,86
209	INDTÆGTER I ALT	2.661.000	26.100	1,0%	2.634.900	2.630.579,03
210	Nødvendig merindtægt/underskud	67.400	67.400		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.728.400	93.500	3,5%	2.634.900	2.630.579,03

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	17.500	-3.500	-16,7%	21.000	14.783,36
	Rengøring	13.800	300	2,2%	13.500	13.782,50
	Total Care	18.500	500	2,8%	18.000	17.804,66
	Udgifter i alt	49.800	-2.700	-5,1%	52.500	46.370,52
203.2	Vaskeriindtægter	19.900	-1.300	-6,1%	21.200	19.931,50
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-29.900	1.400	-4,5%	-31.300	-26.439,02
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	4.000	700	21,2%	3.300	3.792,81
	Udgifter i alt	4.000	700	21,2%	3.300	3.792,81
203.4	Lejeindtægter	0			0	0,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-4.000	-700	21,2%	-3.300	-3.792,81

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 35 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	35

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	735	944	952	1.043	1.334	1.201	1.355	1.511	1.661	1.738	1.787	2.101
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	615	615	615	615	615	615	615	615	615	615	615	615
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	405	607	524	324	748	461	460	464	538	296	301	499
Henlæggelser - ultimo	944	952	1.043	1.334	1.201	1.355	1.511	1.661	1.738	2.057	2.101	2.218

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

