

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 42

Havnegade 11-13

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	23 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	923,7 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	23 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 1,45%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	11.100
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-26.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	-800
Kt. 120-124	Henlæggelser	11.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	14.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	4.600

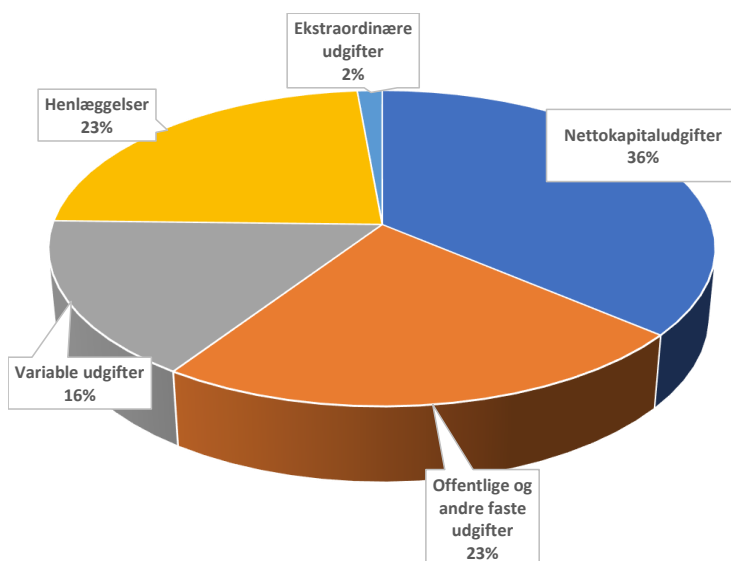
Samlet huslejerregulering 14.100

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 ungdomsboliger	923,7 m ²	1.055	15	1.070	14.100
Boliglejermål i alt	923,7 m²	1.055	15	1.070	14.100

Eksempel på huslejerregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.805	55	3.860

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 36%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 23%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 16%**
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 - 1%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 42

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 1,45%.

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
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen. Ejendomsskatten er faldet efter omberegning, da den tidligere har været vurderet alt for højt.
- Kt. 109 Renovation
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
Der er budgetteret med en lavere udgift til el til fællesarealer ift. Indværede budget med baggrund i sidste års forbrug
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger
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
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.

Årsregnskabet for 2023/2024 endte med et underskud på kr. -5.139,70.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 928,99.

Kr. 1.800 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. 2.100 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	627.700	8.700	1,4%	619.000	629.072,69
	Periodisering af lån	0			0	642,57
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-251.000	2.400	-0,9%	-253.400	-263.856,23
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	376.700	11.100	3,0%	365.600	365.859,03
106	Ejendomsskatter	16.900	-27.800	-62,2%	44.700	17.894,17
107	Målerpasning - vand	2.300			2.300	2.222,50
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	57.000	3.400	6,3%	53.600	52.788,60
110	Forsikring	13.100	-100	-0,8%	13.200	12.607,18
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	24.500	-2.000	-7,5%	26.500	19.919,11
	3. Målerpasning m.v.	7.800	-300	-3,7%	8.100	7.838,75
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	83.600			83.600	79.557,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	15.500			15.500	15.203,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	240.700	-26.800	-10,0%	267.500	228.030,31
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	49.000	3.100	6,8%	45.900	44.338,52
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	43.000	2.000	4,9%	41.000	40.575,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	700			700	407,78
	4. Ekstern viceværthjælp	0	-1.200	-100,0%	1.200	0,00
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	23.500	1.500	6,8%	22.000	36.937,90
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	365.871	-597.455	-62,0%	963.326	286.105,66
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-365.871	597.455	-62,0%	-963.326	-286.105,66
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	37.900	-100	-0,3%	38.000	34.642,85
	Andel, viceværthjælp	2.200	-100	-4,3%	2.300	1.998,94
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.100	200	5,1%	3.900	3.808,80
	4. a. Fritidsomkostninger	2.300	2.300		0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	400			400	367,55
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	3.300	-8.500	-72,0%	11.800	11.878,83
	9. Diverse	500			500	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	166.900	-800	-0,5%	167.700	174.956,17
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	220.600	8.500	4,0%	212.100	204.900,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	18.000			18.000	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	3.000	3.000		0	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	241.600	11.500	5,0%	230.100	204.900,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.025.900	-5.000	-0,5%	1.030.900	973.745,51

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 :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	28.587,42
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-28.587,42
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	1.824,35
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-1.824,35
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	13.600	13.600		0	44.615,93
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	900	900		0	2.100,00
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	14.238,34
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	14.500	14.500		0	60.954,27
139	UDGIFTER I ALT	1.040.400	9.500	0,9%	1.030.900	1.034.699,78
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.040.400	9.500	0,9%	1.030.900	1.034.699,78

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	2. Almene ungdomsboliger	974.500			974.500	941.712,00
202	Renter	27.200	22.300	455,1%	4.900	63.213,28
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	0	-24.000	-100,0%	24.000	0,00
	2. Drift af fællesvaskeri	24.600	-1.100	-4,3%	25.700	24.634,80
	6. Overført fra opsamlet resultat	0	-1.800	-100,0%	1.800	0,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.026.300	-4.600	-0,4%	1.030.900	1.029.560,08
209	INDTÆGTER I ALT	1.026.300	-4.600	-0,4%	1.030.900	1.029.560,08
210	Nødvendig merindtægt/underskud	14.100	14.100		0	5.139,70
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.040.400	9.500	0,9%	1.030.900	1.034.699,78

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	20.100	400	2,0%	19.700	17.487,91
	Total Care	17.800	-500	-2,7%	18.300	17.154,94
	Udgifter i alt	37.900	-100	-0,3%	38.000	34.642,85
203.2	Vaskeriindtægter	24.600	-1.100	-4,3%	25.700	24.634,80
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-13.300	-1.000	8,1%	-12.300	-10.008,05

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 42 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

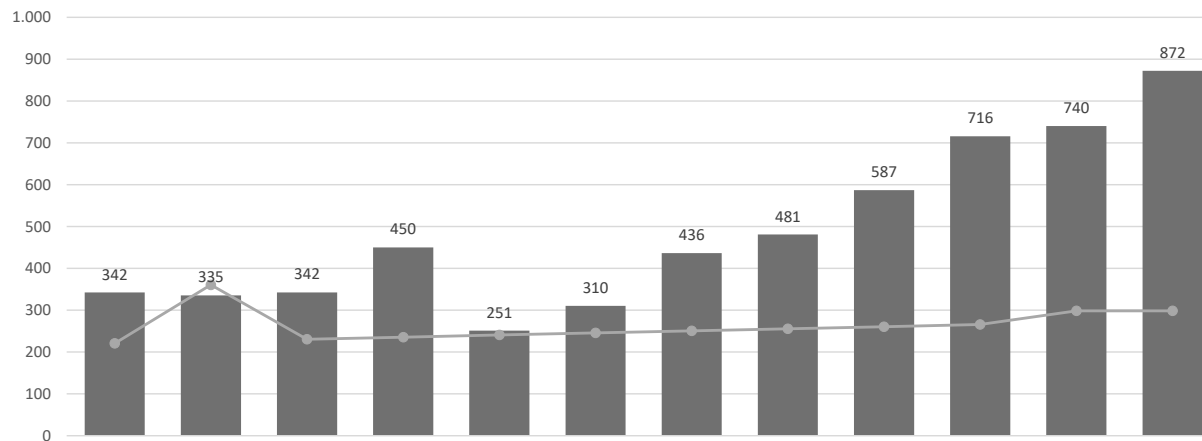
Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	42

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	488	342	335	342	450	251	310	436	481	587	760	740
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	221	226	231	236	241	246	251	256	261	266	299	299
Anden Kapitalanskaffelse	0	135	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	366	367	224	128	439	186	125	211	154	137	318	167
Henlæggelser - ultimo	342	335	342	450	251	310	436	481	587	716	740	872

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	42								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	3	0	0	0	3	0	0	0	0	24
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	13	0	0	13	0	0	13	0	0	13	0	0	132
	Maling af vinduer og døre i facade	0	0	0	0	201	0	0	0	0	0	201	0	1.006
	Tidligere glasforsikring	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	188
b.bk.gul	Rep/udskiftning af vinyl på badeværelser	154	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	154
	Rep/udskiftning af vinyl på gange	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
	Rep/udskiftning af vinyl på værelser	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	375
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	384
	Udskiftning komfur	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	260
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	221
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	231
b.bt.elf.sam	Udskiftning porttelefon	0	0	0	0	115	0	0	0	0	0	0	0	115
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	26
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgø	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	21
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	649
	Rep. tagbelægning samt inddækning ved Velux vinduer	0	0	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	249
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.018
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange samt udvendig.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23
b.bk.væg	Maling af opgange kælder og vaskerier	0	0	0	0	0	0	0	91	0	0	0	0	273
	Rep./vedligehold murværk	0	0	0	0	0	66	0	0	0	0	0	0	199
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	105
	Rep./udskiftning vandinstallationer.	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	199
	Udskiftning sanitet	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	347
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	213	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	213
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.170
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	43	0	0	0	0	0	0	43	0	0	43	215
	Servicebil	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	10
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning af varmeinstallationer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	199
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	12	0	0	0	0	12	0	12	72
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
Total		366	367	224	128	439	186	125	211	154	137	318	167	8.419