

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 44

Islandsgade 54-62

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	24 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.436,2 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	24 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,78%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	7.500
Kt. 114-119	Variable udgifter	300
Kt. 120-124	Henlæggelser	42.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	18.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-29.000

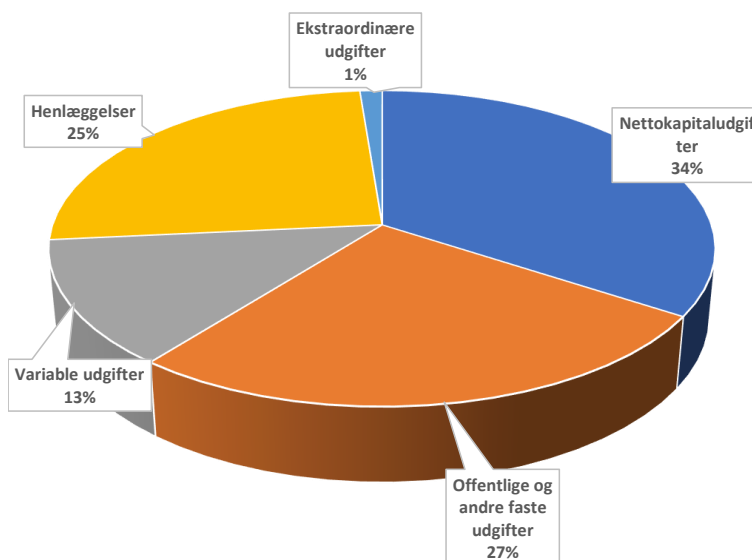
Samlet huslejustrategi 39.700

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	1.256,2 m ²	984	1.011	34.400
Almene ungdomsboliger	180,0 m ²	1.053	1.082	5.300
Boliglejemål i alt	1.436,2 m²	993	1.021	39.700

Eksempel på huslejustrategi (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.445	151	5.596

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 34%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 26%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 25%**
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. 44

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,78%.

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 (kr. 5.700)
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. 114.1 Ejendomsfunktionærer (kr.3.400)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 114.2 Fælles rengøring (kr.3.500)
Højere udgifter til ekstern trappevask, indekseringen er beregnet på årsregnskabet for 2023/2024.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 3.000)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- 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. 42.800)
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. 16.700 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. 28.839,43.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 60.648,32.

Kr. 10.600 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:

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	537.100			537.100	537.144,04
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	537.100			537.100	537.144,04
106	Ejendomsskatter	73.500	600	0,8%	72.900	69.923,05
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	72.500	2.400	3,4%	70.100	63.250,65
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	65.000	5.700	9,6%	59.300	57.282,82
110	Forsikring	21.300	-300	-1,4%	21.600	20.585,42
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	29.500	-800	-2,6%	30.300	23.639,52
	Varme til fællesarealer	14.900			14.900	12.987,08
	2. El til ungdomsboliger	9.300			9.300	6.702,36
	3. Målerpasning m.v.	6.200	-100	-1,6%	6.300	6.113,33
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	87.200			87.200	83.016,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	16.200			16.200	15.864,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	415.600	7.500	1,8%	408.100	379.364,23
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	52.100	3.400	7,0%	48.700	47.041,88
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	73.900	3.500	5,0%	70.400	69.747,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	500	100	25,0%	400	425,52
	4. Ekstern viceværthjælp	0	-1.200	-100,0%	1.200	0,00
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	51.000	3.000	6,3%	48.000	56.040,34
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	339.956	-216.762	-38,9%	556.718	183.671,94
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-339.956	216.762	-38,9%	-556.718	-183.671,94
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	9.553,57
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-9.553,57
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	13.800	-200	-1,4%	14.000	12.839,98
	Andel, viceværthfaciliteter	2.400	-100	-4,0%	2.500	2.125,19
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.300	300	7,5%	4.000	3.974,40
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	600			600	571,48
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	3.300	-8.500	-72,0%	11.800	11.878,83
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	201.900	300	0,1%	201.600	204.645,12
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	383.000	42.800	12,6%	340.200	305.400,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000			5.000	5.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	9.000			9.000	9.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	397.000	42.800	12,1%	354.200	319.400,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.551.600	50.600	3,4%	1.501.000	1.440.553,39

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 :					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	2. Frafly. lejers godtgj. forbedringer	1.500			1.500	1.512,00
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	14.071,58
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-14.071,58
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	57.781,44
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-9.120,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-48.661,44
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	18.100	18.100		0	66.992,87
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	19.600	18.100	1206,7%	1.500	68.504,87
139	UDGIFTER I ALT	1.571.200	68.700	4,6%	1.502.500	1.509.058,26
140	Årets overskud					28.839,43
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.571.200	68.700	4,6%	1.502.500	1.537.897,69

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligaftager & lejer :					
	1. Almene familieboliger	1.236.500			1.236.500	1.215.336,00
	2. Almene ungdomsboliger	189.500			189.500	186.264,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	3.900			3.900	3.860,00
	8. Særlig forh. i forbr. lejemål (alm. råderet)	1.500			1.500	1.512,00
202	Renter	36.200	22.100	156,7%	14.100	94.917,64
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	10.200	800	8,5%	9.400	10.186,90
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Indtægt Guardian	5.000			5.000	3.430,31
	6. Overført fra opsamlet resultat	16.700	6.100	57,5%	10.600	0,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.499.500	29.000	2,0%	1.470.500	1.515.506,85
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	-564,16
	Andel fællesudgifter erhverv	32.000			32.000	22.955,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	32.000			32.000	22.390,84
209	INDTÆGTER I ALT	1.531.500	29.000	1,9%	1.502.500	1.537.897,69
210	Nødvendig merindtægt/underskud	39.700	39.700		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.571.200	68.700	4,6%	1.502.500	1.537.897,69

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	6.500	-1.000	-13,3%	7.500	5.800,00
	Total Care	7.300	800	12,3%	6.500	7.039,98
	Udgifter i alt	13.800	-200	-1,4%	14.000	12.839,98
203.2	Vaskeriindtægter	10.200	800	8,5%	9.400	10.186,90
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-3.600	1.000	-21,7%	-4.600	-2.653,08

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 44 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

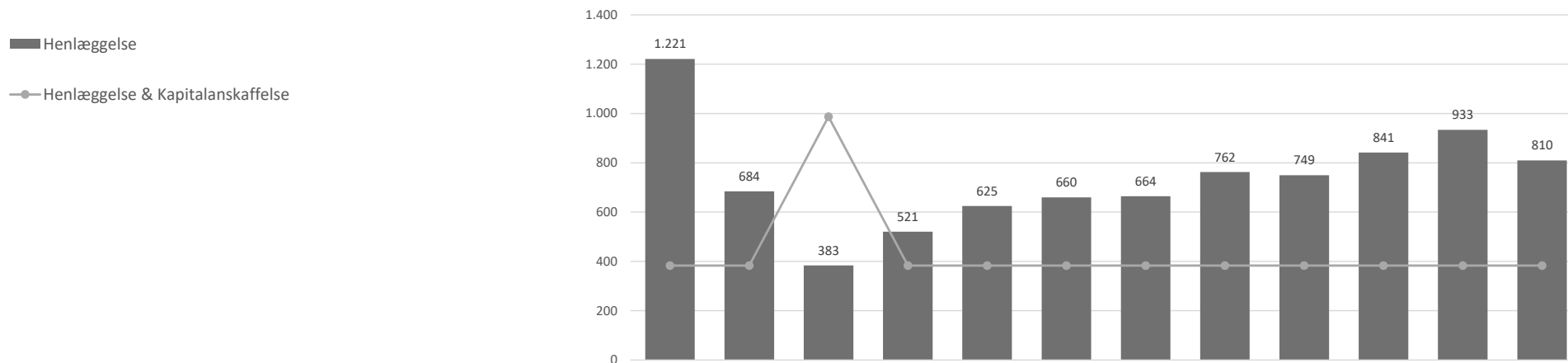
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	44

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	1.178	1.221	684	383	521	625	660	664	762	749	854	933
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	604	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	340	919	1.288	246	279	348	379	285	396	291	304	507
Henlæggelser - ultimo	1.221	684	383	521	625	660	664	762	749	841	933	810

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab		10	Afdeling		44						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	113
	Udskiftning af toiletter	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	362
t.tk.bel	Udskiftning af flisebelægning i fm. kloakseparering mv.	0	188	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	188
t.tb.græ	Efterplantning	11	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	57
b.bk.tad	Inddækning udskiftes på hele kvisten	0	0	0	0	0	0	0	0	37	0	0	0	75
	Rep/udskiftning af tagbelægning	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	201
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.757
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.764
b.bk.vin	Rep./udskiftning af gummifuger	0	0	0	0	0	0	0	54	0	0	0	0	161
	Udskiftning af vinduer på gårdsiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	659
	Udskiftning af glas	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	622
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	13	0	0	0	0	13	0	0	0	0	78
	Alt træværk malesHusk andel erhverv	0	0	0	0	0	129	0	0	0	0	0	0	129
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	342
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.	0	0	0	0	57	0	0	0	0	0	57	0	283
	24 stk emfang	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	218
m.mu.ikt	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	12
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0	0	25
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17
t.tt.af.pum	Årlig eftersyn af pumper	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	39
b.bt.elf.sam	Rep/udskiftning af porttelefon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68	0	0	137
	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 (overgå	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	21
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange samt mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79
t.tt.af.sam	Kloakseparering (kommunalplanlægning 2026 - 2060)	0	343	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	343
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	2.375
b.bt.van.for	Rep. af vandinstallationer	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	463
	Udskiftning af varmtvandsbeholder	0	0	0	0	0	0	0	0	68	0	0	0	137
b.bk.tra	Udskiftning af tæpper på trapper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107	214
t.tk.heg	Afrensning af plankeværk	0	0	0	15	0	0	0	0	15	0	15	0	89
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	697
	Udskiftning af køleskabe	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	563
b.bk.dør	Udskiftning af døre på gårdsiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	159
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	48	0	0	0	0	0	0	48	0	0	48	239
	Servicebil	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	10
t.ti.aff	Etablering af nyt affaldsanlæg.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	13	0	0	0	0	13	0	13	75
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	463
b.bk.væg	Murværk eftergæes	57	0	0	0	0	0	57	0	0	0	0	0	285
	Maling af opgange, kældergang, vaskeri og festsal	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	185
b.bk.gul	Rensning af tæpper i opgange	0	0	0	18	0	0	0	0	18	0	18	0	105
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand og varmemålere	0	92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	277
b.bi.køk	Udskiftning af køkken.	0	0	1.065	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.065
b.bt.af.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160
Total		340	919	1.288	246	279	348	379	285	396	291	304	507	16.012