

# Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

## Afdeling 46

### Finsensgade 7

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	23 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.821,6 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	23 enh.	El-måling:	Individuel

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,09%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	11.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	8.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	4.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	28.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	29.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-45.100

**Samlet huslejeregulering 37.100**

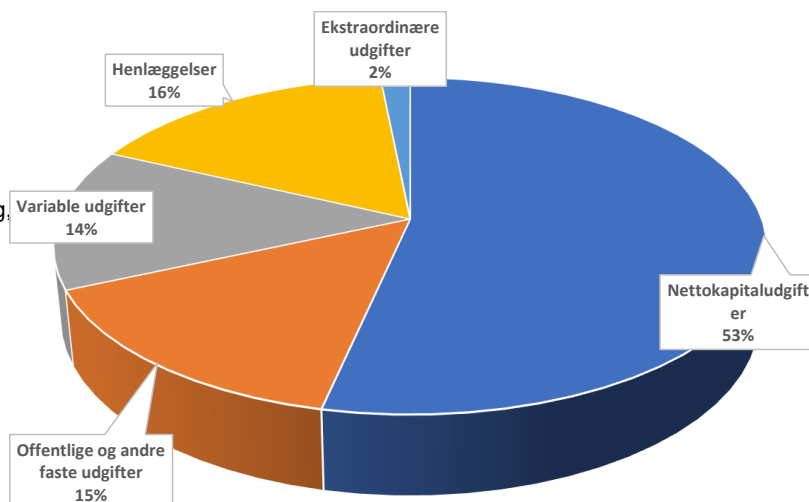
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	1.821,6 m <sup>2</sup>	976	20	996	37.100
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>1.821,6 m<sup>2</sup></b>	<b>976</b>	<b>20</b>	<b>996</b>	<b>37.100</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.749	120	5.869

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 53%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 15%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 16%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 2%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 46

---

### Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,09%.

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 (11.400)  
Stigning skyldes lavere ydelsesstøtte .
- Kt. 106 Ejendomsskat (5.000)  
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.
- Kt. 109 Renovation (5.300)  
Der er budgetteret med højere udgifter til renovation, som b.la. har årsag i kommunens indførelse af den lovpligtige sortering af affaldstyper, hvilket betyder væsentlig prisstigning på boligbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (5.500)  
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 118 Særlige aktiviteter - drift af fællesvaskeri (4.800)  
Stigning i energipriser.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (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 (18.900)  
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

- 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. 25.623,37.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 34.125,36.

Kr. 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. 6.000 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](http://ungdomsbo.dk) eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: [bogholderi@ungdomsbo.dk](mailto: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	1.058.500	-8.200	-0,8%	1.066.700	1.071.395,87
	Periodisering af lån	0			0	1.883,67
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-45.500	19.600	-30,1%	-65.100	-77.627,69
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>1.013.000</b>	<b>11.400</b>	<b>1,1%</b>	<b>1.001.600</b>	<b>995.651,85</b>
106	Ejendomsskatter	44.800	5.000	12,6%	39.800	35.911,17
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	200	100	100,0%	100	181,10
	Målerpasning - vand	2.100	-100	-4,5%	2.200	2.055,00
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	56.900	5.300	10,3%	51.600	49.888,78
110	Forsikring	22.700	-300	-1,3%	23.000	21.866,13
111	<b>Afdelingens energiforbrug:</b>					
	1. El til fællesarealer	25.900	-1.600	-5,8%	27.500	20.650,26
	Varme til fællesarealer	3.400			3.400	2.757,20
	3. Målerpasning m.v.	8.200	-300	-3,5%	8.500	8.105,70
112	<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemåsenhed	83.600			83.600	79.557,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemåsenhed	15.500			15.500	15.203,00
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>283.300</b>	<b>8.100</b>	<b>2,9%</b>	<b>275.200</b>	<b>256.175,34</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	83.700	5.500	7,0%	78.200	75.059,68
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	40.600	1.900	4,9%	38.700	38.285,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	400			400	407,78
	4. Ekstern viceværthjælp	0	-1.200	-100,0%	1.200	0,00
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	66.000	2.000	3,1%	64.000	76.162,26
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	625.318	416.498	199,5%	208.820	276.698,62
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-625.318	-416.498	199,5%	-208.820	-276.698,62
117	<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>					
	1. Afholdte udgifter	0			0	20.241,23
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-20.241,23
118	<b>Særlige aktiviteter:</b>					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	23.700	4.800	25,4%	18.900	21.005,85
	Andel, viceværthjælp	4.000	-100	-2,4%	4.100	3.556,01
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	20.400	100	0,5%	20.300	17.359,82
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.100	200	5,1%	3.900	3.808,80
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	9.074,84
	4. a. Fritidsomkostninger	2.300			2.300	1.178,95
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	800			800	724,84
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	3.300	-8.500	-72,0%	11.800	11.878,83
	9. Diverse	200	200		0	167,00
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>258.500</b>	<b>4.900</b>	<b>1,9%</b>	<b>253.600</b>	<b>258.669,66</b>
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	303.000	18.900	6,7%	284.100	233.100,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	2.000	2.000		0	7.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	7.300	7.300		0	0,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>312.300</b>	<b>28.200</b>	<b>9,9%</b>	<b>284.100</b>	<b>240.100,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>1.867.100</b>	<b>52.600</b>	<b>2,9%</b>	<b>1.814.500</b>	<b>1.750.596,85</b>

## 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.)
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
125	<b>Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:</b>					
	1. Energirenovering	0			0	2.706,45
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	37.347,62
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-8.740,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-28.607,62
131	<b>Andre renter:</b>					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	29.600	29.600		0	113.639,71
133	<b>Afvikling af:</b>					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0			0	6.000,00
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>29.600</b>	<b>29.600</b>		<b>0</b>	<b>122.346,16</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.896.700</b>	<b>82.200</b>	<b>4,5%</b>	<b>1.814.500</b>	<b>1.872.943,01</b>
140	Årets overskud					25.623,37
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>1.896.700</b>	<b>82.200</b>	<b>4,5%</b>	<b>1.814.500</b>	<b>1.898.566,38</b>

### INDTÆGTER:

	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>					
	1. Almene familieboliger	1.777.700			1.777.700	1.726.068,00
202	Renter	59.200	35.800	153,0%	23.400	161.008,38
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>					
	2. Drift af fællesvaskeri	9.600	-500	-5,0%	10.100	9.640,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	2.000	-500	-20,0%	2.500	1.850,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	11.100	10.300	1287,5%	800	0,00
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.859.600</b>	<b>45.100</b>	<b>2,5%</b>	<b>1.814.500</b>	<b>1.898.566,38</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.859.600</b>	<b>45.100</b>	<b>2,5%</b>	<b>1.814.500</b>	<b>1.898.566,38</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	<b>37.100</b>	37.100		0	
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>1.896.700</b>	<b>82.200</b>	<b>4,5%</b>	<b>1.814.500</b>	<b>1.898.566,38</b>

### DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

<b>118.1</b>	<b>Drift af vaskeri</b>					
	Forbrugsafgifter	18.600	4.200	29,2%	14.400	16.137,85
	Total Care	5.100	600	13,3%	4.500	4.868,00
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>23.700</b>	<b>4.800</b>	<b>25,4%</b>	<b>18.900</b>	<b>21.005,85</b>
<b>203.2</b>	Vaskeriindtægter	9.600	-500	-5,0%	10.100	9.640,00
	<b>Over-/underskud af fællesvaskeri</b>	<b>-14.100</b>	<b>-5.300</b>	<b>60,2%</b>	<b>-8.800</b>	<b>-11.365,85</b>
<b>118.3</b>	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>					
	1. Forbrugsafgifter	9.400	100	1,1%	9.300	8.140,07
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	11.000			11.000	9.219,75
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>20.400</b>	<b>100</b>	<b>0,5%</b>	<b>20.300</b>	<b>17.359,82</b>
<b>203.4</b>	Lejeindtægter	2.000	-500	-20,0%	2.500	1.850,00
	<b>Over-/underskud af møde- og selskabslokaler</b>	<b>-18.400</b>	<b>-600</b>	<b>3,4%</b>	<b>-17.800</b>	<b>-15.509,82</b>

### Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 46 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

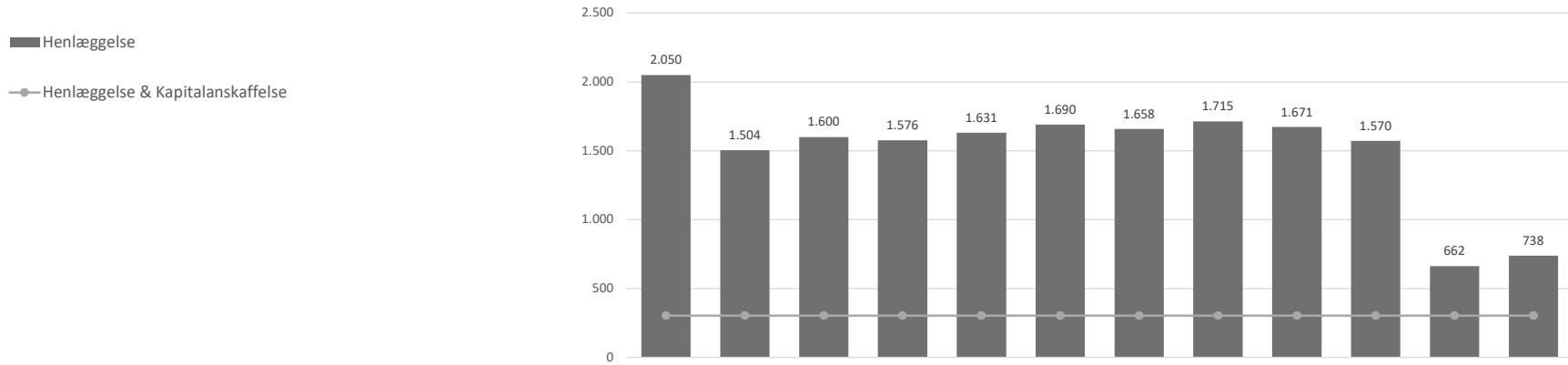
Esbjerg, den

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	46

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
<b>Henlæggelser - primo</b>	2.372	2.050	1.504	1.600	1.576	1.631	1.690	1.658	1.715	1.671	542	662
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	625	849	208	326	248	244	335	246	346	404	183	227
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>2.050</b>	<b>1.504</b>	<b>1.600</b>	<b>1.576</b>	<b>1.631</b>	<b>1.690</b>	<b>1.658</b>	<b>1.715</b>	<b>1.671</b>	<b>1.570</b>	<b>662</b>	<b>738</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)





t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	355
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	56	0	0	0	0	0	0	0	0	112
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	16	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	96
b.bk.alg	Rep. altangange/fuger/beton	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	181
t.tk.bel	Opretning stibelægning	18	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	0	88
<b>Total</b>		<b>625</b>	<b>849</b>	<b>208</b>	<b>326</b>	<b>248</b>	<b>244</b>	<b>335</b>	<b>246</b>	<b>346</b>	<b>404</b>	<b>183</b>	<b>227</b>	<b>0</b>	<b>13.954</b>