

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

## Afdeling 92

### Vølundsvej 2, Kastanjen

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.450,4 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,68%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	10.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	5.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	6.400
Kt. 120-124	Henlæggelser	8.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	34.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-28.900

**Samlet huslejeregulering 36.100**

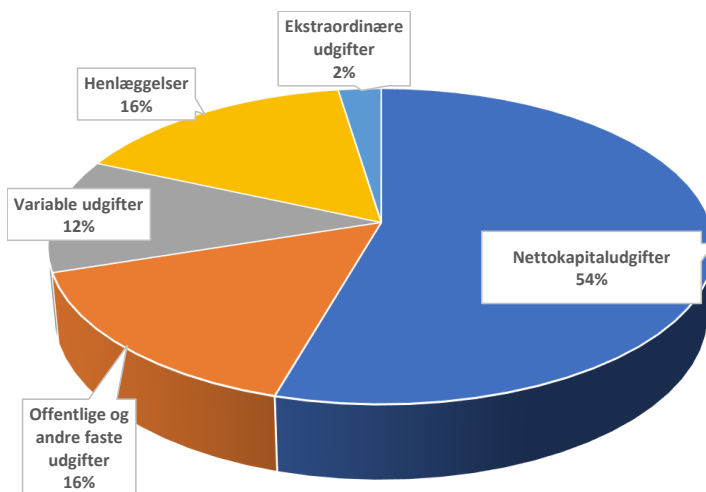
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger 1.450,4 m <sup>2</sup>	928	25	953	36.100
<b>Boliglejemål i alt 1.450,4 m<sup>2</sup></b>	<b>928</b>	<b>25</b>	<b>953</b>	<b>36.100</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	7.064	189	7.253

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 54%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**  
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. 92

---

### Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,68%.

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)

- Kto. 105 Nettokapitaludgifter (10.000)  
Pga. stigninger i nettoprisindekset og stigende udgift til nybyggerifonden, er der budgetteret med højere ydelser på lånet.
- Kt. 106 Ejendomsskat (2.800)  
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen. Ejendomsskatten må max. stige med 3,5% (af den nye beregning) pr. år pga. særregler for almene boliger.
- Kt. 109 Renovation (3.800)  
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 (3.000)  
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (3.500)  
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (8.700)  
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. 133 Underskudsafvikling.  
Der afvikles i budgetåret kr. 10.700 af opsamlet underskud (kt. 407).

### 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 underskud på kr. -35.877,99.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -32.056,85. Beløbet vil blive afviklet over de kommende 3 budgetår. Med baggrund i ovenstående opsamlet underskud, vil der i 2024/25 ikke blive overført kr. 900 fra opsamlet resultat som budgetteret.

### 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. 1.100 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](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	625.600			625.600	625.741,00
	Periodisering af lån	0			0	12.364,33
105	Negativ ydelsesstøtte (Nybyggerifonden)	152.500	10.000	7,0%	142.500	142.183,27
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>778.100</b>	<b>10.000</b>	<b>1,3%</b>	<b>768.100</b>	<b>780.288,60</b>
106	Ejendomsskatter	52.000	2.800	5,7%	49.200	46.718,85
107	Målerpasning - vand	1.500			1.500	0,00
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	38.400	3.800	11,0%	34.600	33.168,14
	2. Containertømning	0	-200	-100,0%	200	0,00
110	Forsikring	16.600	-300	-1,8%	16.900	16.038,87
111	<b>Afdelingens energiforbrug:</b>					
	1. El til fællesarealer	19.600	100	0,5%	19.500	15.888,34
	3. Målerpasning m.v.	4.600	-600	-11,5%	5.200	5.038,23
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	58.200			58.200	55.344,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemåsenhed	10.800			10.800	10.576,00
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>221.700</b>	<b>5.600</b>	<b>2,6%</b>	<b>216.100</b>	<b>202.772,43</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	77.200	3.000	4,0%	74.200	68.417,62
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	15.200	300	2,0%	14.900	14.296,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	283,69
	4. Ekstern viceværthjælp	1.800	-100	-5,3%	1.900	3.114,89
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	44.000	3.500	8,6%	40.500	88.744,58
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	294.977	106.018	56,1%	188.959	125.227,21
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-294.977	-106.018	56,1%	-188.959	-125.227,21
118	<b>Særlige aktiviteter:</b>					
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	15.000	-500	-3,2%	15.500	7.577,18
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.900	200	7,4%	2.700	2.649,60
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.500			2.500	2.303,97
	4. a. Fritidsomkostninger	7.500			7.500	7.236,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	700			700	577,13
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>167.100</b>	<b>6.400</b>	<b>4,0%</b>	<b>160.700</b>	<b>195.200,66</b>
	<b>HENLÆGGELSER:</b>					
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	227.800	8.700	4,0%	219.100	183.500,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>227.800</b>	<b>8.700</b>	<b>4,0%</b>	<b>219.100</b>	<b>183.500,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>1.394.700</b>	<b>30.700</b>	<b>2,3%</b>	<b>1.364.000</b>	<b>1.361.761,69</b>
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
131	<b>Andre renter:</b>					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	23.600	23.600		0	79.110,28
133	<b>Afvikling af:</b>					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	10.700	10.700		0	1.100,00
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>34.300</b>	<b>34.300</b>		<b>0</b>	<b>80.210,28</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.429.000</b>	<b>65.000</b>	<b>4,8%</b>	<b>1.364.000</b>	<b>1.441.971,97</b>
140	Årets overskud					0,00
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>1.429.000</b>	<b>65.000</b>	<b>4,8%</b>	<b>1.364.000</b>	<b>1.441.971,97</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>INDTÆGTER:</b>						
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>						
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>					
	1. Almene familieboliger	1.345.700	100	0,0%	1.345.600	1.294.008,00
202	Renter	47.200	29.700	169,7%	17.500	112.085,98
	6. Overført fra opsamlet resultat	0	-900	-100,0%	900	0,00
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.392.900</b>	<b>28.900</b>	<b>2,1%</b>	<b>1.364.000</b>	<b>1.406.093,98</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.392.900</b>	<b>28.900</b>	<b>2,1%</b>	<b>1.364.000</b>	<b>1.406.093,98</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	<b>36.100</b>	36.100		0	35.877,99
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>1.429.000</b>	<b>65.000</b>	<b>4,8%</b>	<b>1.364.000</b>	<b>1.441.971,97</b>

**DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203**

<b>118.3</b>	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>					
	1. Forbrugsafgifter	8.700	-500	-5,4%	9.200	7.577,18
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	6.300			6.300	0,00
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>15.000</b>	<b>-500</b>	<b>-3,2%</b>	<b>15.500</b>	<b>7.577,18</b>
<b>203.4</b>	Lejeindtægter	0			0	0,00
	<b>Over-/underskud af møde- og selskabslokaler</b>	<b>-15.000</b>	<b>500</b>	<b>-3,2%</b>	<b>-15.500</b>	<b>-7.577,18</b>

**Afdelingsbestyrelsens påtegning**

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 92 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

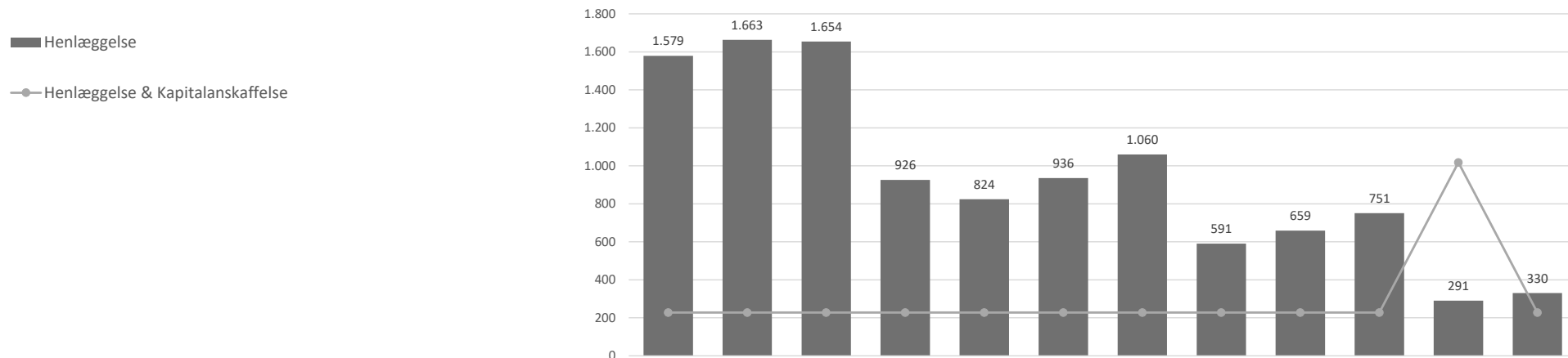
Esbjerg, den

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2025  
 Selskab 10  
 Afdeling 92

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>	1.646	1.579	1.663	1.654	926	824	936	1.060	591	659	451	291
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	790	0
Planlagt vedligeholdelse	295	144	237	955	330	116	104	697	159	136	1.178	188
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>1.579</b>	<b>1.663</b>	<b>1.654</b>	<b>926</b>	<b>824</b>	<b>936</b>	<b>1.060</b>	<b>591</b>	<b>659</b>	<b>751</b>	<b>291</b>	<b>330</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)





b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og udv. på svalegang.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41
t.ti.sby	Udskiftning af beklædning på 2 skure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93	0	93
	Maling af cykelskur	0	0	0	10	0	0	0	0	10	0	10	0	62
m.mu.red	Div. redskaber maskiner.	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	42
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96
<b>Total</b>		<b>295</b>	<b>144</b>	<b>237</b>	<b>955</b>	<b>330</b>	<b>116</b>	<b>104</b>	<b>697</b>	<b>159</b>	<b>136</b>	<b>1.178</b>	<b>188</b>	<b>15.290</b>