

**BOLIGSELSKAB :**

NYBO  
Nygårdsvej 37  
6700 Esbjerg

**ADMINISTRATIONSSELSKAB :**

Ungdomsbo  
Nygårdsvej 37  
6700 Esbjerg  
Tlf. 76 135050  
e-mail:post@ungdomsbo.dk

**TILSYNSFØRENDE KOMMUNE**

Esbjerg Kommune  
Torvegade 74  
6700 Esbjerg  
Tlf. 76 161616

# BUDGET

# 2025

**Indhold:**

1. Foreningsbudgettet
2. Driftsbudget afdeling 1, med 30 års vedligeholdelsesplan.

<b>Boligorganisationen NYBO</b>	<b>Administrator: Ungdomsbo</b>	<b>Esbjerg Kommune</b>
Nygårdsvej 37, 6700 Esbjerg	Nygårdsvej, 6700 Esbjerg	6700 Esbjerg
Tlf. 76 135050	Tlf. 76 135050	Tlf. 76 161616
e-mail: post@ungdomsbo.dk		
Antal lme 41	Antal afdelinger: 1	

## Budget 2025 - foreningen NYBO

Konto nr.	Note	Specifikation			Budget 2025	Budget 2024	Real. 2023
					kr.	kr.	kr.
<b>Ordinære udgifter:</b>							
501		Best. honorar			3.700	3.700	3.631
502		Mødeudgifter, generalforsamling m.v.			6.000	13.000	3.467
512		Forretningsførelse Ungdomsbo	41	3.635	149.035		
		Grundbidrag Ungdomsbo	1	10.000	10.000	151.800	143.865
		25% moms af administrationsbidrag			39.800	38.000	35.966
513		Kontorhold			2.000	3.500	1.630
521		Revision			29.500	29.500	28.900
<b>530</b>		<b>Bruttoadministrationsomkostninger</b>			<b>240.000</b>	239.500	217.460
531		Tilskud til afdeling 1			0	0	0
532		<b>Renteudgifter:</b>					
		* disp. fond (disk. -2%)	946.968	1,60%	15.200		
		Mellemregning med afd. 1	2.268.405	2,00%	45.400	46.500	110.129
533		Henlæggelser til disp. f.			118.200	113.600	113.563
		Indbetalinger til LBF			312.100	309.200	286.499
540		Samlede ordinære udgifter			730.900	708.800	727.651
551		Årets overskud overført til arbejdskapitalen			2.500	12.600	33.920
		<b>Forventet overskud</b>			<b>0</b>	0	0
		<b>Udgifter ialt</b>			<b>733.400</b>	721.400	761.571
<b>Ordinære indtægter</b>							
601		Administrationsbidrag pr. lme.	41	5.610	230.000		
		Grundbidrag pr. afdeling	1	10.000	10.000	239.500	229.391
603		<b>Renteindtægter:</b>					
		Nordea	1.718.281	2,00%	34.400		
		Obligationsbeholdning	1.436.098	2,00%	28.700	59.100	128.956
604		Afd. bidrag til disp. fond			118.200	113.600	113.563
		Indbetalinger til LBF			312.100	309.200	286.499
607		Diverse indtægter (tilskud til afd. 1)			0	0	0
610		Samlede indtægter			733.400	721.400	758.409
611		Ekstra ordinære indtægter			0	0	3.162
621		<b>Årets underskud</b>			<b>0</b>	0	0
<b>630</b>		<b>Indtægter ialt</b>			<b>733.400</b>	721.400	761.571

### Budgetforudsætninger 2025:

Foreningens dispositionsfond er af en sådan størrelse at foreningen ikke skal foretage årlige henlæggelser.

Mellemregningsrente 2,00 %

Disp. fond forrentes med diskontoen reduc. med 2%, diskonto udgør 1,60% p.a.

Adm. bidrag til Ungdomsbo udgør kr. 3.635 pr. lejemålsenhed og kr.10.000 pr. afdeling. + 25% moms.

# Budget for 1. januar 2025 - 31. december 2025

## Afdeling 1

### Enghavevej 1-35, Rolfsgade 91, Carit Etlars Alle m.fl.

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	41 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	3.825,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	41 enh.	El-måling:	Individuel

**Lejeregulering pr. 1. januar 2025: 1,95%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-79.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	17.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	137.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	7.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-29.700

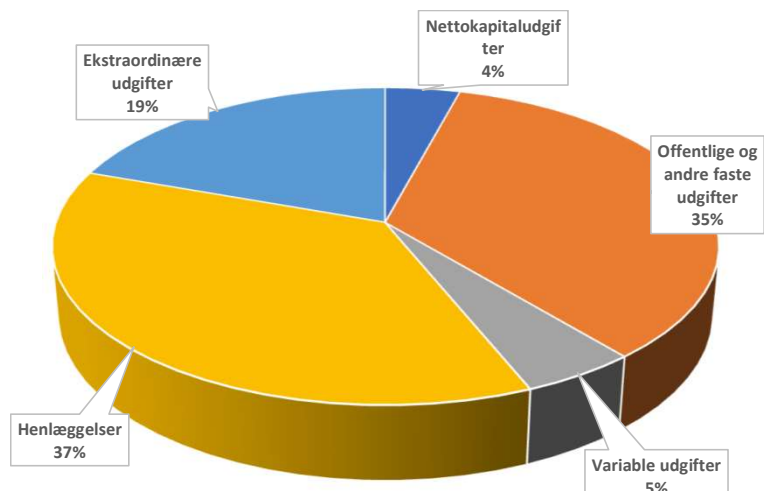
#### Samlet huslejeregulering

**53.500**

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	3.825,0 m <sup>2</sup>	717	14	731	53.500
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>3.825,0 m<sup>2</sup></b>	<b>717</b>	<b>14</b>	<b>731</b>	<b>53.500</b>
<b>Eksempel på huslejeregulering (kr.):</b>		<b>Husleje nu</b>	<b>Regulering</b>	<b>Ny husleje</b>	
		5.502	107	5.609	

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 4%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 34%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 5%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 37%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 20%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 1

---

### Budgettet for 2025 udviser en lejeregulering på 1,95%.

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. 85.000)  
Nye midlertidige ejendomsvurderinger ligger til grund for ejendomsskatten i 2025, og indtil de endelige vurderinger udsendes inden for de kommende år. Dette skyldes særregler for almene boliger.
- Kt. 109 Renovation (kr. 5.500)  
Højere udgifter på både boligbidraget og tømningbidraget.
- Kt. 110 Forsikringer (kr. 3.400)  
De fleste af forsikringspræmierne i afdelingen indekseres ift. "byggeomkostningsindeks for boliger". Det betød bl.a. at præmien på bygningforsikring steg med 9,88% fra 2022 til 2023. Fra 2023 til 2024 stiger den yderligere 5,5% og det betyder stigning i budgettet.
- Kt. 111 Fælles el (kr. 8.000)  
Der er budgetteret med lavere el-udgifter, da el-priserne har fundet et mere stabilt niveau, men er dog steget siden før energikrisen bl.a. på grund af ændringer i nettarifferne.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 20.500)  
Stigende priser og udviklingen i de almindelig vedligeholdelse har gjort, at afdelingen har haft behov for stigning i forhold til budgettet for 2024.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 137.600)  
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

- Kt. 201 Boligafgifter (kr. 30.100)  
Der er flere indtægter for budgettet 2025, da huslejevarslingen først blev foretaget pr. april 2024.
- I budgettet for 2025 er indtægtsført kr. 19.200 fra opsamlet resultat.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteafkast på obligationsbeholdning og driftskonti. Kursreguleringer bogføres fremover på kt. 401 og kan derfor påvirke henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i både positiv og negativ retning.

---

### Årsregnskabet for 2023 endte med et overskud på kr. 29.618,39.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 85.764,08.

Kr. 28.100 er indregnet som indtægt i budgettet for 2024, 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 3,45% 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. 27.200 fra 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

## UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2024 (Kr.)	Regnskab 2023 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	4.600	-4.600	-50,0%	9.200	9.219,10
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter	118.200	4.600	4,0%	113.600	113.563,52
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>122.800</b>			<b>122.800</b>	<b>122.782,62</b>
106	Ejendomsskatter	269.000	-85.000	-24,0%	354.000	353.996,77
107	Målerpasning - vand	1.300			1.300	1.200,00
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	123.700	5.500	4,7%	118.200	114.690,65
110	Forsikring	47.100	3.400	7,8%	43.700	42.457,58
111	<b>Afdelingens energiforbrug:</b>					
	1. El til fællesarealer	16.000	-8.000	-33,3%	24.000	14.546,14
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	4.900	1.500	44,1%	3.400	4.622,63
112	<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 10.000	10.000			10.000	10.000,00
	Administrationsgebyr kr. 5.610 pr. lejemålsenhed	230.000	500	0,2%	229.500	219.391,00
113	<b>Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden:</b>					
	1. A-indskud	2.300			2.300	2.280,00
	2. G-indskud	309.800	3.100	1,0%	306.700	284.219,24
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>1.014.100</b>	<b>-79.000</b>	<b>-7,2%</b>	<b>1.093.100</b>	<b>1.047.404,01</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	6.000	-2.500	-29,4%	8.500	4.040,54
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	130.000	20.500	18,7%	109.500	151.538,35
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	476.880	-74.815	-13,6%	551.695	794.709,55
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-476.880	74.815	-13,6%	-551.695	-794.709,55
117	<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>					
	1. Afholdte udgifter	0			0	484,63
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-484,63
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	6.900	-100	-1,4%	7.000	6.566,56
	8. Abonnement MPLS m.v.( digital kommunikation)	900	100	12,5%	800	735,00
	9. Diverse	0	-500	-100,0%	500	0,00
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>143.800</b>	<b>17.500</b>	<b>13,9%</b>	<b>126.300</b>	<b>162.880,45</b>
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	1.070.700	137.600	14,7%	933.100	872.100,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0			0	5.000,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>1.070.700</b>	<b>137.600</b>	<b>14,7%</b>	<b>933.100</b>	<b>877.100,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>2.351.400</b>	<b>76.100</b>	<b>3,3%</b>	<b>2.275.300</b>	<b>2.210.167,08</b>

# DRIFTSBUDGET FOR 2025

## UDGIFTER (fortsat):

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2024 (Kr.)	Regnskab 2023 (Kr.)
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
125	<b>Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:</b>					
	1. Forbedring	79.800			79.800	78.261,38
	2. Facaderenovering 1	182.000			182.000	182.349,23
	3. Hjemfaldspligt - Esbjerg Kommune	38.400	-100	-0,3%	38.500	31.562,64
	4. Renovering fjernvarme m.v.	106.800	-400	-0,4%	107.200	107.369,96
	5. Renovering badeværelser 2005	31.600	3.200	11,3%	28.400	30.236,43
	6. Facaderenovering 2	72.200			72.200	72.349,83
	7. Kollektive råderetsarbejder (lån)	12.000			12.000	12.000,00
126	<b>Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:</b>					
	1. Afskrivning forbedringsarb. (303.16)	21.000			21.000	16.480,77
	Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	28.700	4.400	18,1%	24.300	28.999,00
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	4.974,00
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-4.974,00
131	<b>Andre renter:</b>					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	0			0	9.696,89
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>572.500</b>	<b>7.100</b>	<b>1,3%</b>	<b>565.400</b>	<b>569.306,13</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>2.923.900</b>	<b>83.200</b>	<b>2,9%</b>	<b>2.840.700</b>	<b>2.779.473,21</b>
140	Årets overskud					29.618,39
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>2.923.900</b>	<b>83.200</b>	<b>2,9%</b>	<b>2.840.700</b>	<b>2.809.091,60</b>

## INDTÆGTER:

	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>					
	1. Almene familieboliger	2.744.100	30.100	1,1%	2.714.000	2.623.428,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	61.700	4.400	7,7%	57.300	59.868,00
202	Renter	45.400	4.100	9,9%	41.300	96.737,46
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>					
	6. Overført fra opsamlet resultat	19.200	-8.900	-31,7%	28.100	27.200,00
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.870.400</b>	<b>29.700</b>	<b>1,0%</b>	<b>2.840.700</b>	<b>2.807.233,46</b>
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.858,14
<b>208</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>1.858,14</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.870.400</b>	<b>29.700</b>	<b>1,0%</b>	<b>2.840.700</b>	<b>2.809.091,60</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	53.500	53.500		0	
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>2.923.900</b>	<b>83.200</b>	<b>2,9%</b>	<b>2.840.700</b>	<b>2.809.091,60</b>

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

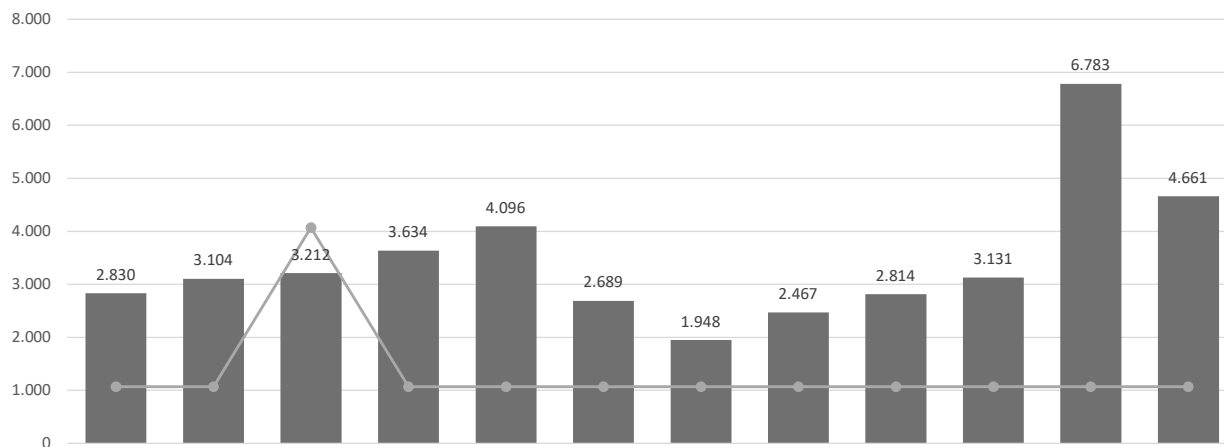
Budgetstart	01-01-2025
Selskab	20
Afdeling	1

Henlæggelser (t.DKK)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054
<b>Henlæggelser - primo</b>	2.236	2.830	3.104	3.212	3.634	4.096	2.689	1.948	2.467	2.814	6.169	6.783
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	477	797	3.963	648	608	2.479	1.811	551	724	754	457	3.193
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>2.830</b>	<b>3.104</b>	<b>3.212</b>	<b>3.634</b>	<b>4.096</b>	<b>2.689</b>	<b>1.948</b>	<b>2.467</b>	<b>2.814</b>	<b>3.131</b>	<b>6.783</b>	<b>4.661</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse







m.mu.mas	Rep/nyt - græsslåmaskine, haveredskaber m.m.	0	0	0	0	6	0	0	0	0	6	0	6	36
b.bt.ven.sam	Rensning af aftrækskanaler og motorer samt indreg. af emhætter	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24
	17 stk alm. med motor	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	149
	Udskiftning af ventilationsmotorerHHP ryk 10 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45
	Service ventilationsanlæg	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	6	0	85
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	6.312
b.bk.alt	Altan renovering	0	280	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	560
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	88	0	0	0	0	236
b.bk.dør	Udskift porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	85	0	0	0	0	0	85
	Udskiftning af entredøre til lejemål	0	0	0	109	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	Opgang og fordør males	0	0	0	0	0	0	0	0	53	0	0	0	106
b.bt.vas.sam	Udskiftning af vaskemaskiner	0	0	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	101
	Tørretumbler	0	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85
b.bt.elf.sam	Reparation af Indvendige Einstallationer	26	0	0	16	0	26	0	0	16	0	16	0	254
t.tk.væg	Hegn mod naboerne	0	0	0	0	54	0	0	0	0	0	0	54	109
t.tt.afl.sam	Kloakseparering kommunal tidligst 2030Afsat 1.291 t. kr. til finansiering i HHP	0	0	0	0	0	0	1.291	0	0	0	0	0	1.291
	Reparation af kloak	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	315
	Kloakseparering260 t. kr. overgår til finansiering i HHP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	260
	Kloakseparering og reelining284 t. kr. overgår til finansiering i HHP	0	0	0	0	0	284	0	0	0	0	0	0	284
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	391	391
t.tk.heg	Plankeværk i baghave ved 9 huse	0	52	0	0	0	52	0	0	52	0	52	0	207
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning af vandinstallation alle afsnit	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	933
b.bt.van.sam	Rep. af stigstreng, rør- og stikledning	0	0	0	5	0	0	0	0	5	0	5	0	33
<b>Total</b>		<b>477</b>	<b>797</b>	<b>3.963</b>	<b>648</b>	<b>608</b>	<b>2.479</b>	<b>1.811</b>	<b>551</b>	<b>724</b>	<b>754</b>	<b>457</b>	<b>3.193</b>	<b>34.397</b>