

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 5

Spangsbjerg Møllevej, Nellikevej, Tulipanvej

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	84 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	6.492,1 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	91 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **2,87%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

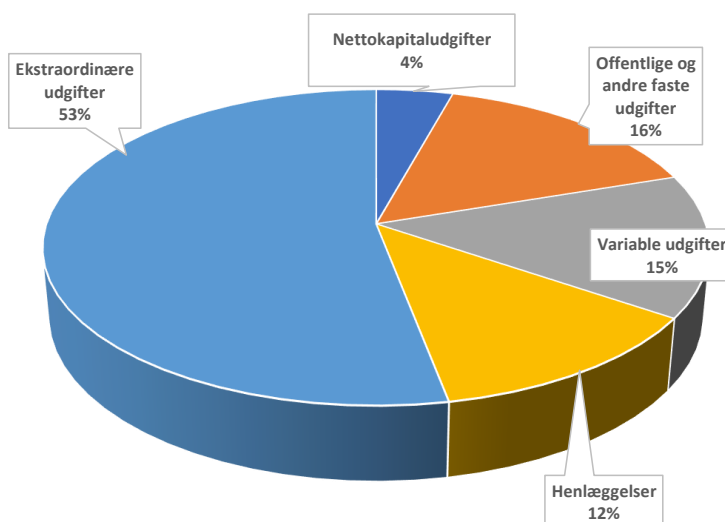
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	23.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	-12.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	217.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	25.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-118.000

Samlet huslejerregulering **135.700**

Lejeregulering pr. m²			Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	6.492,1	m²	729	21	750	135.700
Boliglejemål i alt	6.492,1	m²	729	21	750	135.700
				Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejerregulering (kr.):				5.139	147	5.286

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 4%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 13%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 53%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 5

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,87%.

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 (15.500)
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 (11.500)
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 (17.500)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (6.200)
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 (217.500)
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. 159.400 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 renteaftast 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. 235.042,94.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -2.220.928,79.

Kr. 206.600 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2024/2025. Det resterende beløb 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. 248.600 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	122.600			122.600	127.991,47
	Periodisering af lån	0			0	684,88
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	193.000			193.000	189.164,50
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	315.600			315.600	317.840,85
106	Ejendomsskatter	266.000	15.500	6,2%	250.500	237.583,75
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	1.000			1.000	967,61
	Målerpasning - vand	8.200	100	1,2%	8.100	7.846,25
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	231.500	11.500	5,2%	220.000	212.663,00
	2. Containertømning	0	-600	-100,0%	600	0,00
110	Forsikring	93.600	-300	-0,3%	93.900	88.976,99
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	65.400	-900	-1,4%	66.300	52.648,91
	Varmer til fællesarealer	10.000			10.000	8.499,98
	3. Målerpasning m.v.	25.200	-1.800	-6,7%	27.000	26.022,55
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	330.800			330.800	314.769,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	61.400	100	0,2%	61.300	60.151,00
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden:					
	2. G-indsud	33.900			33.900	33.911,12
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.147.000	23.600	2,1%	1.123.400	1.064.040,16
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	473.600	17.500	3,8%	456.100	419.963,37
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	149.400	7.100	5,0%	142.300	140.987,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.700	200	13,3%	1.500	1.613,42
	4. Ekstern viceværthjælp	10.100	-500	-4,7%	10.600	18.091,74
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	190.000	5.000	2,7%	185.000	229.481,05
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	536.397	-728.210	-57,6%	1.264.607	472.566,93
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-536.397	728.210	-57,6%	-1.264.607	-472.566,93
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	24.712,56
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-24.712,56
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	134.100	-29.000	-17,8%	163.100	122.815,78
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	12.600	-5.900	-31,9%	18.500	11.266,60
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	15.000	900	6,4%	14.100	13.910,40
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.000			5.000	5.699,35
	4. a. Fritidsomkostninger	0	-2.000	-100,0%	2.000	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	2.900			2.900	2.568,11
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	6.500	-6.200	-48,8%	12.700	12.924,64
	9. Diverse	73.400	200	0,3%	73.200	73.367,16
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.074.300	-12.700	-1,2%	1.087.000	1.052.689,12
	HENLÆGGELSER:					
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	920.500	217.500	30,9%	703.000	513.800,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	920.500	217.500	30,9%	703.000	513.800,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	3.457.400	228.400	7,1%	3.229.000	2.948.370,13

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.:					
	1. Afskrivning ombygning Kvaglundpk. 4 (303.12)	125.500	-34.600	-21,6%	160.100	160.117,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Nedrivning Kridthuset	264.000	-4.800	-1,8%	268.800	856.323,72
	2. Bygningsrenovering	2.923.000	-2.100	-0,1%	2.925.100	2.346.549,81
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	2.622,40
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-2.622,40
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	19.892,88
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-19.892,88
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	129.000	129.000		0	426.150,57
	1. Driftstabslån	0			0	0,00
	4. Særstøttelån	300.000	-15.000	-4,8%	315.000	300.000,00
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	159.400	-47.200	-22,8%	206.600	248.600,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	3.900.900	25.300	0,7%	3.875.600	4.337.741,10
139	UDGIFTER I ALT	7.358.300	253.700	3,6%	7.104.600	7.286.111,23
140	Årets overskud					235.042,94
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	7.358.300	253.700	3,6%	7.104.600	7.521.154,17

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligaftgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	4.730.600	-200	0,0%	4.730.800	4.635.120,00
	4. Erhverv	443.900	1.800	0,4%	442.100	422.016,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	10.200			10.200	10.200,00
	9. Merleje	-7.900			-7.900	-7.884,00
202	Renter	258.000	162.000	168,8%	96.000	603.783,75
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	100.900	-4.200	-4,0%	105.100	100.889,64
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	14.000	2.700	23,9%	11.300	14.600,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.549.700	162.100	3,0%	5.387.600	5.778.725,39
204	4. Andre driftssikring o.a. løb. særlig driftsstøtte	1.672.900	-44.100	-2,6%	1.717.000	1.741.820,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	608,78
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.672.900	-44.100	-2,6%	1.717.000	1.742.428,78
209	INDTÆGTER I ALT	7.222.600	118.000	1,7%	7.104.600	7.521.154,17
210	Nødvendig merindtægt/underskud	135.700	135.700		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	7.358.300	253.700	3,6%	7.104.600	7.521.154,17

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	57.000	-28.000	-32,9%	85.000	48.709,09
	Rengøring	3.200			3.200	3.087,50
	Total Care	73.900	-1.000	-1,3%	74.900	71.019,19
	Udgifter i alt	134.100	-29.000	-17,8%	163.100	122.815,78
203.2	Vaskeriindtægter	100.900	-4.200	-4,0%	105.100	100.889,64
	Overl-/underskud af fællesvaskeri	-33.200	24.800	-42,8%	-58.000	-21.926,14
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	11.600	-5.900	-33,7%	17.500	9.849,45
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	500			500	807,00
	5. Vedligeholdelse	500			500	80,85
	6. Diverse	0			0	529,30
	Udgifter i alt	12.600	-5.900	-31,9%	18.500	11.266,60
203.4	Lejeindtægter	14.000	2.700	23,9%	11.300	14.600,00
	Overl-/underskud af møde- og selskabslokaler	1.400	8.600	-119,4%	-7.200	3.333,40

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 5 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Esbjerg, den

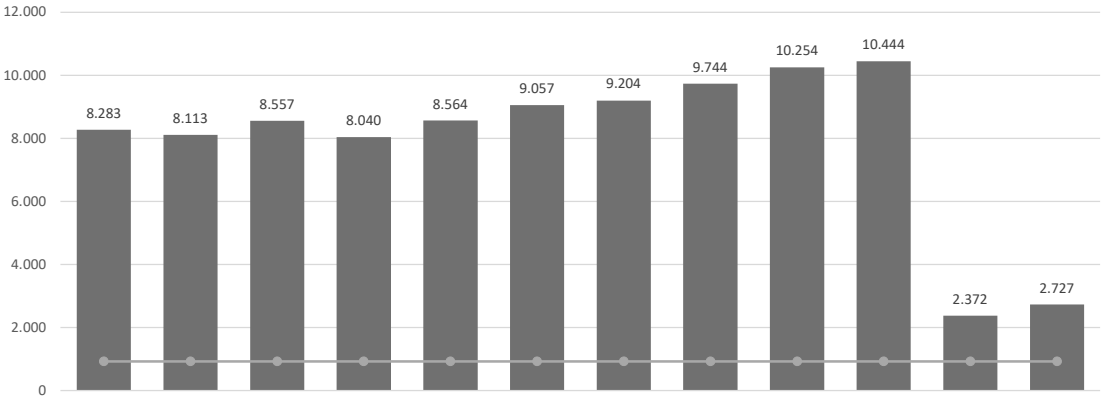
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	5

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	7.899	8.283	8.113	8.557	8.040	8.564	9.057	9.204	9.744	10.254	2.057	2.372
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	921	921	921	921	921	921	921	921	921	921	921	921
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	536	1.090	477	1.437	397	427	774	380	410	731	605	566
Henlæggelser - ultimo	8.283	8.113	8.557	8.040	8.564	9.057	9.204	9.744	10.254	10.444	2.372	2.727

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



[illegible]

b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	0	377
	Rep/udskiftning af vandinstallationer	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	0	492
m.mu.mas	Granskning vedligeholdelsesplaner / ekstern andel	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	5
	Ny traktor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	882
t.tb.græ	3 stk. bede med biodiversitet. Ca 150 m2 i alt	78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78
	Efterplantning	0	25	0	25	0	25	0	25	0	25	0	25	0	369
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	168	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	504
b.bi.køk	Udskiftning af køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.473
t.ti.leg	Lovpligtig eftersyn af legepladser	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	45
Total		536	1.090	477	1.437	397	427	774	380	410	731	605	566	0	32.787