

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 20

Torvegade 49

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	47 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3.032,0 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
		El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	3 stk		
Antal lejemålsenheder:	51 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **3,47%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	12.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	15.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	32.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	44.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-16.600

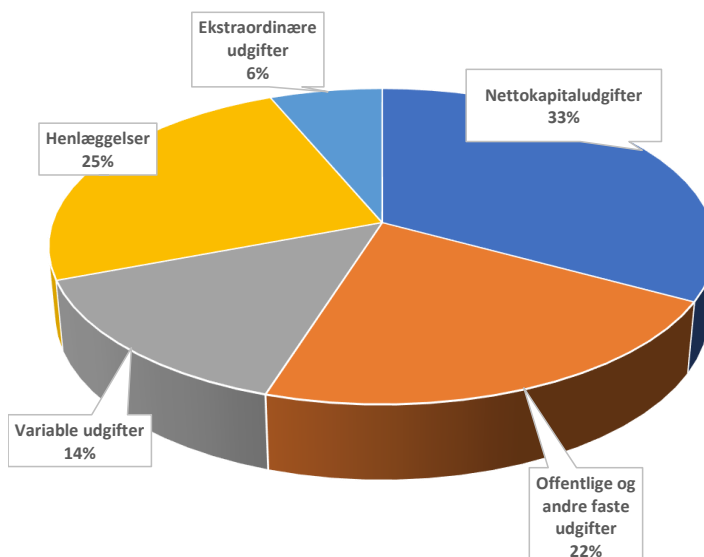
Samlet huslejeregulering **88.200**

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	3.032,0 m ²	839	29	868
Boliglejemål i alt	3.032,0 m²	839	29	868

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.614	160	4.774

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 33%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 24%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 6%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 20

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 3,47%.

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 (9.900)
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. 107 Vandafgift og vandafledningsafgift (5.600)
Der er stigning til budgettet 2025/2026, i takt med højere vandforbrug.
- Kt. 109 Renovation (2.300)
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. 111.1 El til fællesarealer (3.300)
Der er flere udgifter til budgettet 2025/2026, i takt prisstigninger på kwh.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (9.600)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (7.000)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- 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
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 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 underskud på kr. -15.453,48.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 83.064,27.

Kr. 49.500 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. 44.400 fra 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.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	962.000			962.000	962.010,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	962.000			962.000	962.010,00
106	Ejendomsskatter	68.500	9.900	16,9%	58.600	50.828,47
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	130.200	5.600	4,5%	124.600	126.789,75
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	108.500	2.300	2,2%	106.200	102.731,97
110	Forsikring	38.400	-600	-1,5%	39.000	37.081,64
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	38.000	3.300	9,5%	34.700	30.723,55
	Varme til fællesarealer	2.600	-6.700	-72,0%	9.300	2.182,70
	3. Målerpasning m.v.	16.100	-1.100	-6,4%	17.200	16.657,38
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	185.400			185.400	176.409,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	34.400			34.400	33.711,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	642.100	12.700	2,0%	629.400	597.115,46
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	149.400	9.600	6,9%	139.800	134.574,81
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	101.000	4.800	5,0%	96.200	95.262,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.000	100	11,1%	900	904,23
	4. Ekstern viceværthjælp	2.600	100	4,0%	2.500	0,00
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	90.000	7.000	8,4%	83.000	156.337,92
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	378.905	112.334	42,1%	266.571	443.312,72
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-378.905	-112.334	42,1%	-266.571	-443.312,72
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	12.840,90
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-12.840,90
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	46.700	-1.500	-3,1%	48.200	42.179,76
	Andel, viceværthfaciliteter	7.000	-200	-2,8%	7.200	6.270,34
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	5.400	2.100	63,6%	3.300	4.723,78
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	8.400	500	6,3%	7.900	7.783,20
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.000			1.000	1.023,80
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.400			1.400	1.206,47
	6. Advokatomkostninger	0			0	167,00
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	3.300	-8.500	-72,0%	11.800	11.878,83
	9. Diverse	1.300	1.300		0	1.282,50
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	418.500	15.300	3,8%	403.200	463.595,14
	HENLÆGGELSER:					
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	700.000	32.700	4,9%	667.300	620.600,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000			10.000	10.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	5.000			5.000	5.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	715.000	32.700	4,8%	682.300	635.600,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.737.600	60.700	2,3%	2.676.900	2.658.320,60

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 :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Vinduer	85.600			85.600	85.993,15
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning ombygning erhverv (303.20)	24.800			24.800	24.800,00
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	40.700	10.900	36,6%	29.800	28.378,39
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	32.443,44
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-32.443,44
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	24.163,46
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-19.380,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-4.783,46
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	33.200	33.200		0	88.471,77
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	184.300	44.100	31,5%	140.200	227.643,31
139	UDGIFTER I ALT	2.921.900	104.800	3,7%	2.817.100	2.885.963,91
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.921.900	104.800	3,7%	2.817.100	2.885.963,91

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	2.544.700	300	0,0%	2.544.400	2.496.120,00
	Særlig forh. i forbdr. lejemål (kollektiv råderet)	40.700	10.900	36,6%	29.800	34.360,00
	4. Erhverv	139.200	900	0,7%	138.300	131.928,00
202	Renter	66.300	42.200	175,1%	24.100	132.101,63
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	31.600	600	1,9%	31.000	31.600,80
	6. Overført fra opsamlet resultat	11.200	-38.300	-77,4%	49.500	44.400,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.833.700	16.600	0,6%	2.817.100	2.870.510,43
209	INDTÆGTER I ALT	2.833.700	16.600	0,6%	2.817.100	2.870.510,43
210	Nødvendig merindtægt/underskud	88.200	88.200		0	15.453,48
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.921.900	104.800	3,7%	2.817.100	2.885.963,91

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	24.400	-3.100	-11,3%	27.500	20.757,48
	Total Care	22.300	1.600	7,7%	20.700	21.422,28
	Udgifter i alt	46.700	-1.500	-3,1%	48.200	42.179,76
203.2	Vaskeriindtægter	31.600	600	1,9%	31.000	31.600,80
	Overl-/underskud af fællesvaskeri	-15.100	2.100	-12,2%	-17.200	-10.578,96
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	5.400	2.100	63,6%	3.300	4.723,78
	Udgifter i alt	5.400	2.100	63,6%	3.300	4.723,78
203.4	Lejeindtægter	0			0	0,00
	Overl-/underskud af møde- og selskabslokaler	-5.400	-2.100	63,6%	-3.300	-4.723,78

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 20 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

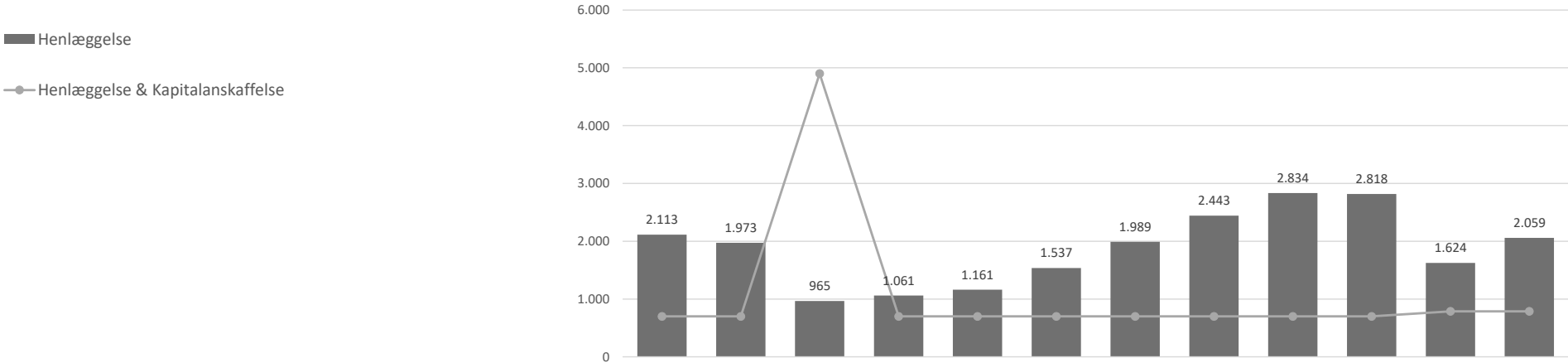
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	20

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	1.792	2.113	1.973	965	1.061	1.161	1.537	1.989	2.443	2.834	1.305	1.624
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	786	786
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	4.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	379	840	5.908	604	600	324	248	246	309	716	467	351
Henlæggelser - ultimo	2.113	1.973	965	1.061	1.161	1.537	1.989	2.443	2.834	2.818	1.624	2.059

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	20								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bt.elf.sam	Rep./udskiftning porttelefon	0	0	0	0	111	0	0	0	0	0	0	0	223
	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
	Nyt elanlæg i etageboliger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	643
b.bt.afl.sam	Udskiftning og renovering af afløbsinstallationer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	416
	Rep. udskiftning faldstammenog div. afløb	0	0	0	0	0	71	0	0	0	0	0	0	213
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	565
	Rep./udskiftning vandinstallationer.	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	597
	Udskiftning blandingsbatterier	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	245
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	817
	Udskiftning køleskabe	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	923
b.bt.van.mål	Udskiftning af radiatormålere m.m.	0	0	0	0	168	0	0	0	0	0	168	0	504
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	22
	Udskiftning af traktor	0	53	0	0	0	0	0	0	53	0	0	53	266
	Maskiner - redskaber rep/nyt	0	0	0	23	0	0	0	0	23	0	23	0	137
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	8	0	0	0	8	0	0	0	0	53
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	36
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	19
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	25
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	272
	Udskiftning af motorer, spjæld m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80
	Udskiftning af emfang	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	327
	Reparation af ventilationsanlæg	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	136
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udvendig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	203
b.bk.vin	Maling af vinduer, døre og porte	0	0	0	207	0	0	0	0	0	207	0	0	1.036
	Udskiftning af udvendige fuger omkring vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93
	Smøring og justering af vinduer og døre.	15	0	0	15	0	0	15	0	0	15	0	0	150
	Tidligere glasforsikring	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	533
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	27	0	0	0	0	27	0	27	160
	Rep./udskiftning varmeinstallationer	41	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	273
	Udskiftning af varmeanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.200
t.ti.bor	Borde og bænke - Rep/nyt	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	47
b.bi.bad	Renovering af 50 badeværelser	0	0	3.786	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.786
	Renoveringsprojekt badeværelser/rørinstallationer	0	0	1.479	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.479
b.bk.tad	Tagbelægning udskiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.917
	Rep. tagbelægning	0	0	134	0	0	0	0	0	0	134	0	0	536
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	353
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	272
b.bt.tra.sam	Lovpligtig serviceeftersyn på elevator	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	166
	Rep. / vedligehold af elevator, bæretov, glidesko, dørkontakter og ruller.	0	0	0	0	38	0	0	0	0	0	38	0	188
b.bk.væg	Maling af kældre og vaskeri	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180
	Reparation af skalmur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62	0	0	187
	Rep./vedligehold murværk	0	484	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	484
	Maling af gangarealer	0	0	276	0	0	0	0	0	0	0	0	0	552
	Reparation af udvendige vinduesfuger.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	0	26	78
b.bi.møb	Rep/nyt udstyr i fællesrum	8	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	48
b.bk.alt	Renovering udvendige altaner	0	0	0	118	0	0	0	0	0	0	0	0	355
	Udskiftning af altaner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.242
t.ti.sby	Udhuse males	0	0	0	0	12	0	0	0	0	12	0	12	70
b.bk.gul	Udskiftning af gulvbelægning i gange	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	544
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	2.090
Total		379	840	5.908	604	600	324	248	246	309	716	467	351	26.927