

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 11

Sneumvej 37-107

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	28 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.868,8 m²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	28 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: **2,48%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	13.900
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	4.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	5.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	25.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-5.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-3.000

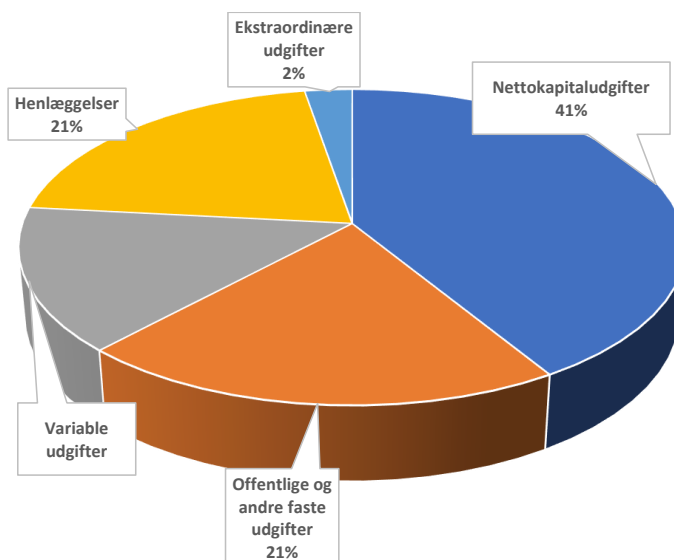
Samlet huslejerregulering **40.700**

Lejeregulering pr. m²	Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger 1.749,6 m²	886	22	908	38.400
Almene ungdomsboliger 119,2 m²	770	19	789	2.300
Boliglejemål i alt 1.868,8 m²	879	22	901	40.700

Eksempel på huslejerregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.261	130	5.391

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 41%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 21%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 21%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 3%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 11

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,48%.

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 (13.900)
Højere prioritetsydelse, lavere ydelsesstøtte.
- Kt. 106 Ejendomsskat
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen.
- Kt. 109 Renovation (7.100)
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 (2.600)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- 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.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 19.900 af opsamlet underskud (kt. 407). Underskudsafviklingen dækkes af tilskud fra boligorganisationen.

Indtægter

- Der er i budgettet givet tilskud fra organisationen på kr. 19.900.
- 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. 34.135,85.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -72.914,26.

Kr. 53.000 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2024/2025. Det resterende beløb er indregnet i budgettet for 2025/26.

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. 53.100 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 53.100.

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	952.100	1.500	0,2%	950.600	956.426,21
	Periodisering af lån	0			0	1.262,56
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-211.900	12.400	-5,5%	-224.300	-238.824,74
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	740.200	13.900	1,9%	726.300	718.864,03
106	Ejendomsskatter	71.900			71.900	78.163,39
107	Målerpasning - vand	2.700	-1.100	-28,9%	3.800	2.551,25
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	88.800	7.100	8,7%	81.700	78.800,96
110	Forsikring	21.600	-300	-1,4%	21.900	20.865,72
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	8.300	-800	-8,8%	9.100	6.845,34
	Varme til fællesarealer	26.200			26.200	23.379,93
	3. Målerpasning m.v.	10.800	-700	-6,1%	11.500	11.091,75
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	101.800			101.800	96.852,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	18.900			18.900	18.508,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	371.000	4.200	1,1%	366.800	357.058,34
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	40.000	2.600	7,0%	37.400	36.473,30
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	500			500	496,44
	4. Ekstern viceværthjælp	128.000	12.000	10,3%	116.000	132.259,07
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	43.500	1.500	3,6%	42.000	45.626,27
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	460.024	-47.925	-9,4%	507.949	294.509,35
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-460.024	47.925	-9,4%	-507.949	-294.509,35
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	30.900	-2.500	-7,5%	33.400	28.630,32
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	8.500	-500	-5,6%	9.000	6.913,65
	Andel, viceværthfaciliteter	1.700	-100	-5,6%	1.800	1.546,54
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	5.000	300	6,4%	4.700	4.636,80
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.300	300	15,0%	2.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	800			800	743,62
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	3.300	-8.500	-72,0%	11.800	11.878,83
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	264.500	5.100	2,0%	259.400	269.204,84

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.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	360.000	30.000	9,1%	330.000	289.400,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0	-5.000	-100,0%	5.000	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	10.900	900	9,0%	10.000	5.000,00
124.8	HENLÆGGESELSER I ALT	370.900	25.900	7,5%	345.000	294.400,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.746.600	49.100	2,9%	1.697.500	1.639.527,21
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	5.577,00
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-5.577,00
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	64.519,23
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-10.640,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-53.879,23
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	27.700	27.700		0	100.666,88
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	19.900	-33.100	-62,5%	53.000	53.100,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	47.600	-5.400	-10,2%	53.000	153.766,88
139	UDGIFTER I ALT	1.794.200	43.700	2,5%	1.750.500	1.793.294,09
140	Årets overskud					34.135,85
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.794.200	43.700	2,5%	1.750.500	1.827.429,94

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligaftager & lejer :					
	1. Almene familieboliger	1.550.700			1.550.700	1.507.440,00
	2. Almene ungdomsboliger	91.800			91.800	89.232,00
202	Renter	55.400	35.200	174,3%	20.200	142.628,05
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	19.900	-33.100	-62,5%	53.000	53.100,00
	2. Drift af fællesvaskeri	12.700	900	7,6%	11.800	12.669,00
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	9.000			9.000	7.900,80
	Kapitalindtægt vedr. fælles faciliteter	14.000			14.000	14.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.753.500	3.000	0,2%	1.750.500	1.826.969,85
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	460,09
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	460,09
209	INDTÆGTER I ALT	1.753.500	3.000	0,2%	1.750.500	1.827.429,94
210	Nødvendig merindtægt/underskud	40.700	40.700		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.794.200	43.700	2,5%	1.750.500	1.827.429,94

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	11.200	-3.800	-25,3%	15.000	9.504,52
	Rengøring	8.600	300	3,6%	8.300	8.435,00
	IT-omkostninger (modem)	1.500			1.500	1.485,00
	Total Care	9.600	1.000	11,6%	8.600	9.205,80
	Udgifter i alt	30.900	-2.500	-7,5%	33.400	28.630,32
203.2	Vaskeriindtægter	12.700	900	7,6%	11.800	12.669,00
	Overl-/underskud af fællesvaskeri	-18.200	3.400	-15,7%	-21.600	-15.961,32
	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	8.500	-500	-5,6%	9.000	6.913,65
203.33	Lejeindtægter	9.000			9.000	7.900,80
	Overl-/underskud af gæsteværelser	500	500		0	987,15

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 11 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

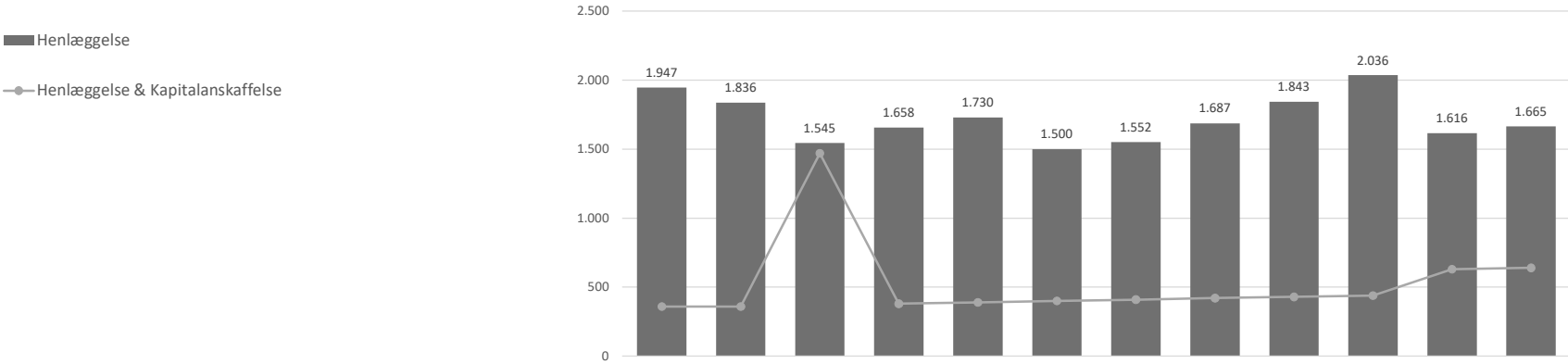
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOELDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	11

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	2.047	1.947	1.836	1.545	1.658	1.730	1.500	1.552	1.687	1.843	1.324	1.616
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	360	360	370	380	390	400	410	420	430	440	630	640
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	1.100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	460	471	1.761	267	318	630	358	285	274	248	338	591
Henlæggelser - ultimo	1.947	1.836	1.545	1.658	1.730	1.500	1.552	1.687	1.843	2.036	1.616	1.665

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025		Selskab		10		Afdeling		11						
Planlagt vedligehold (t.DKK)																
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	Ar	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	(tom)	Total
t.tk.væg	Udskiftning af eternitplader på udhuse	0	0	0	47	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	282
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	268
	Rep./udskiftning tagrender og nedløb	78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	155
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe i ungdomsboliger, 4 stk	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0	97
	Udskiftning af Kervelovne i ungdomsboliger	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	13	0	0	38
	Udskiftning komfur	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	0	692
	Udskiftning køleskabe	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	0	604
b.bk.vin	Udskiftning af glasTidligere glasforsikring	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	0	231
	Smøring og justering af vinduer	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	17	0	17	0	99
	Udskiftning vinduer og døreCa. 85 vinduer og 57 enkeltdøre samt 1 dd.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.080
	Gummifuger ved vinduer rep.	0	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	47	0	0	235
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	0	970
	Maling af stern, udhæng og vandskurede felter	0	0	0	0	0	0	260	0	0	0	0	0	260	0	1.300
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overg.	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	0	21
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Fort	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	26
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	936
	104 cylindre i system/100 stk. nøgler	0	117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	351
b.bi.køk	Udskiftning køkkener,	0	0	0	1.357	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.357
b.bt.bly.sam	Lamper i redskabsrum samt udv. mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
b.bk.væg	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
	Rep./vedligehold murværk.	0	0	0	0	0	0	125	0	0	0	0	0	125	0	374
	Behandling af hvide skure ved hver bolig	12	0	0	12	0	0	0	12	0	0	12	0	0	0	125
b.bk.tad	Afrensning/imprægnering af tegltage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	189
	Tagrender oprenses og afvaskes udv. samt nedløb.	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	0	582
	Pap på udhuse rep/udskiftning	71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71
	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.581
	Eftergåelse af tagsten / Herunder algebehandling	43	0	0	0	0	0	0	43	0	0	0	0	0	0	213
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	0	386
	Udskiftning blandingsbatterier	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	178
	Rep./vedligeholdelse vandinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	180
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0	0	0	29
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	20
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
b.bt.ven.sam	Montering af mekanisk udluftning på badeværelser	0	0	0	0	0	0	62	0	0	0	0	0	0	0	185
	Udskiftning emhætter	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	0	227
b.bi.møb	Rep/nyt inventar i gæsteværelser/fælleshus	0	0	0	0	0	0	0	46	0	0	0	0	0	0	139
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering	0	125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	374
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72
t.tb.græ	Beskæring samt efterplantning	29	0	0	29	0	0	0	29	0	0	29	0	0	0	294
b.bk.gul	Klinker i bad - løbende udskiftning	52	0	0	52	0	52	0	52	0	52	0	52	0	0	781
	Udskiftning gulve i køkken	0	0	130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.058
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	47	0	0	0	0	47	0	47	0	0	280
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	15	0	15	0	88
	Rep./udskiftning varmeinstallation	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	0	1.051
t.tk.heg	Maling af plankeværker i lejlighedsskelUdført 2014	0	54	0	0	0	0	0	0	54	0	0	0	0	0	270
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	12
b.bt.van.pro	Udskiftning af 4 stk vekslere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200
Total		460	471	1.761	267	318	630	358	285	274	248	338	591	0	21.942	