



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 42

Havnegade 11-13

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	23 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	923,7 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	23 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

1,39%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	2.700
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-16.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	-100
Kt. 120-124	Henlæggelser	39.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-4.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-8.200

Samlet huslejeregulering

13.700

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 ungdomsboliger	923,7 m ²	1.070	15	1.085	13.700
Boliglejemål i alt	923,7 m²	1.070	15	1.085	13.700
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			3.532	49	3.581

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 36%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 21%

Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.

» Variable udgifter - 16%

Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.

» Henlæggelser - 26%

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning

» Ekstraordinære udgifter - 1%

F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.

Kommentarer til budget og regnskab for afd. 42

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 1,39%.

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. 109 Renovation (kr. 6.800)
Der er budgetteret med besparelser på både boligbidraget og tømningsbidraget grundet faldende udgifter.
- Kt. 111 Fælles el (kr. 8.400)
Der er budgetteret med lavere udgifter til fælles el, da elafgiften i 2026 og 2027 er midlertidig nedsat med 89 øre pr. kWh.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 50.800)
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. 121 Henlæggelser til Istandsættelse v. fraflytning (kr. 8.000)
Der er et mindre behov for henlæggelserne, da afdelingen har tilstrækkelig med opsparede henlæggelser.

Indtægter

- I budgettet for 2026/2027 er indtægtsført kr. 16.100 fra opsamlet resultat.
- 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 2024/2025 endte med et overskud på kr. 40.564,33.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 40.564,33.

Kr. er indregnet som indtægt i budgettet for 2025/2026, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Renter og kursregulering (konto 131/202):

Der har i regnskabsåret været fine afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 3,11% 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. 929 fra konto for opsamlet resultat.

DRIFTSBUDGET FOR 2026/2027

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2026/27 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2025/26 (Kr.)	Regnskab 2024/25 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	619.400	-8.300	-1,3%	627.700	623.387,18
	Periodisering af lån	0			0	935,25
102.3+4	Ydelsessøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-240.000	11.000	-4,4%	-251.000	-255.015,07
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	379.400	2.700	0,7%	376.700	369.307,36
106	Ejendomsskatter	16.900			16.900	16.909,20
107	Målerpasning - vand	2.200	-100	-4,3%	2.300	2.073,43
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	50.200	-6.800	-11,9%	57.000	57.340,97
110	Forsikring	12.800	-300	-2,3%	13.100	12.674,16
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	16.100	-8.400	-34,3%	24.500	22.332,49
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	6.900	-900	-11,5%	7.800	6.522,24
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	83.600			83.600	83.605,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	15.800	300	1,9%	15.500	15.226,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	224.500	-16.200	-6,7%	240.700	236.683,49
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	47.700	-1.300	-2,7%	49.000	43.371,61
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	45.200	2.200	5,1%	43.000	42.607,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	500	-200	-28,6%	700	417,03
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	25.000	1.500	6,4%	23.500	14.310,11
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.151.812	785.941	214,8%	365.871	238.625,42
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.151.812	-785.941	214,8%	-365.871	-238.625,42
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	4.349,54
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-4.349,54
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	35.900	-2.000	-5,3%	37.900	36.823,88
	Andel, viceværtsfaciliteter	2.200			2.200	2.129,27
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.300	200	4,9%	4.100	4.052,60
	4. a. Fritidsomkostninger	2.300			2.300	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	400			400	291,62
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	3.300			3.300	2.646,20
	9. Diverse	0	-500	-100,0%	500	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	166.800	-100	-0,1%	166.900	146.649,82
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	271.400	50.800	23,0%	220.600	212.100,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000	-8.000	-44,4%	18.000	18.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	0	-3.000	-100,0%	3.000	0,00
124.8	HENLÆGGESELSER I ALT	281.400	39.800	16,5%	241.600	230.100,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.052.100	26.200	2,6%	1.025.900	982.740,67
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	13.642,73
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-13.642,73
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	431,41
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-431,41
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	10.200	-3.400	-25,0%	13.600	12.853,32
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0	-900	-100,0%	900	0,00
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	225,42
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	10.200	-4.300	-29,7%	14.500	13.078,74
139	UDGIFTER I ALT	1.062.300	21.900	2,1%	1.040.400	995.819,41
140	Årets overskud					40.564,33
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.062.300	21.900	2,1%	1.040.400	1.036.383,74

DRIFTSBUDGET FOR 2026/2027

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2026/27 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2025/26 (Kr.)	Regnskab 2024/25 (Kr.)
ORDINÆRE INDTÆGTER:						
201	Boligaftager & lejer :					
	2. Almene ungdomsboliger	988.600			988.600	974.460,00
202	Renter	20.400	-6.800	-25,0%	27.200	36.411,67
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	23.500	-1.100	-4,5%	24.600	23.486,20
	6. Overført fra opsamlet resultat	16.100	16.100		0	928,99
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.048.600	8.200	0,8%	1.040.400	1.035.286,86
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.096,88
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	1.096,88
209	INDTÆGTER I ALT	1.048.600	8.200	0,8%	1.040.400	1.036.383,74
210	Nødvendig merindtægt/underskud	13.700	13.700		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.062.300	21.900	2,1%	1.040.400	1.036.383,74

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	19.500	-600	-3,0%	20.100	21.092,37
	Total Care	16.400	-1.400	-7,9%	17.800	15.731,51
	Udgifter i alt	35.900	-2.000	-5,3%	37.900	36.823,88
203.2	Vaskeriindtægter	23.500	-1.100	-4,5%	24.600	23.486,20
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-12.400	900	-6,8%	-13.300	-13.337,68

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 42 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Esbjerg, den

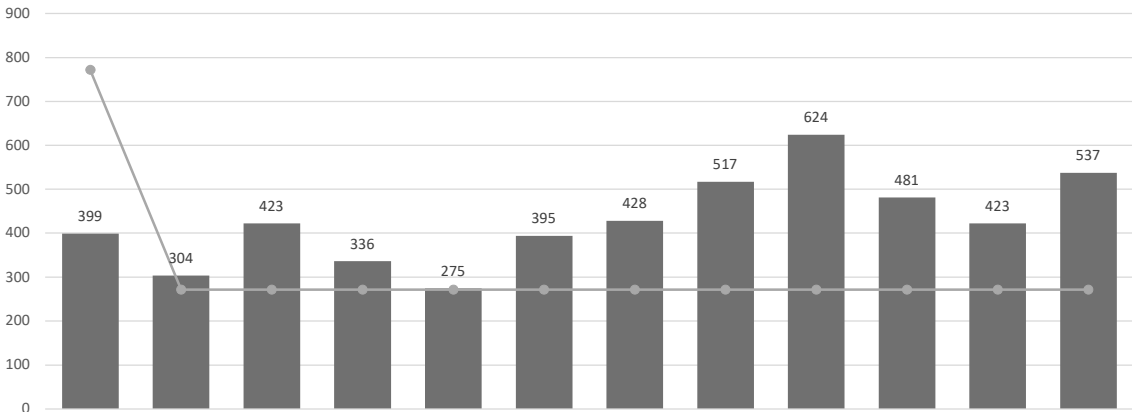
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	42

Henlæggelser (t.DKK)	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2035/36	2054/55	2055/56
Henlæggelser - primo	780	399	304	423	336	275	395	428	517	624	346	423
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271
Anden Kapitalanskaffelse	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.152	367	153	358	333	151	238	182	164	414	195	157
Henlæggelser - ultimo	399	304	423	336	275	395	428	517	624	481	423	537

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026		Selskab		10	Afdeling		42						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År													Total
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055		
b.bk.væg	Rep./vedligehold murværk	0	0	0	0	68	0	0	0	0	0	0	0	205	
	Maling af opgange kælder og vaskerier	0	0	0	0	0	0	94	0	0	0	0	0	282	
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	1.730	
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	237	
m.mu.ikt	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	20	
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17	
	E-syn: årlig hosting.MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	
	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 1 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELINC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	
	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 3 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELINC	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	8	
	Servicebil	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	10	
	Andel ny traktor	44	0	0	0	0	0	0	44	0	0	44	0	222	
	Smøring og justering af vinduer	0	0	14	0	0	14	0	0	14	0	0	14	136	
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	194	
	Maling af vinduer og døre i facade	0	0	0	207	0	0	0	0	0	207	0	0	1.036	
	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.206	
b.bi.bad	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	114	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	341	
b.bt.van.mål	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Fort	0	0	0	0	5	0	0	0	0	5	0	5	33	
b.bt.elf.sam	Udskiftning porttelefon	0	0	0	0	118	0	0	0	0	0	0	0	118	
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overg	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	21	
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange samt udvendig.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	
b.bk.tad	Rep. tagbelægning samt inddækning ved Velux vinduer	0	64	0	0	0	0	0	0	0	64	0	0	256	
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	669	
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning af varmeinstallationer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	205	
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	12	0	0	0	0	12	0	12	0	75	
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallationer.	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	205	
	Udskiftning sanitet	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	357	
	Udskiftning blandingsbatterier	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	109	
	Nyt låsesystem	0	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103	
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	268	
	Udskiftning køleskabe	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	395	
	Kloakseparering	219	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	219	
b.bi.køk	Udskiftning af køkkener	750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.501	
b.bk.gul	Rep/udskiftning af vinyl på værelser	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	386	
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52	
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67	
Total		1.152	367	153	358	333	151	238	182	164	414	195	157	10.719	