



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 47

Østergade 62 C-E, Karremidten

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	6 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	482,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	6 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

0,91%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	4.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-7.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	2.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	9.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-3.200

Samlet huslejeregulering

4.300

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	482,0 m²	977	9	986	4.300
Boliglejemål i alt	482,0 m²	977	9	986	4.300
			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			6.868	62	6.930

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 56%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 21%

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

» Variable udgifter - 8%

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

» Henlæggelser - 14%

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. 47

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 0,91%.

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. 1.100)
Midlertidige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomsskatten, indtil de endelige vurderinger udsendes inden for de kommende år. Hvis de nye beregninger giver en højere ejendomsskat, så må ejendomsskatten maksimalt stige 3,5% (af den nye grundskyldsberegning) frem til 2040. Dette skyldes særregler for almene boliger.
- Kt. 109 Renovation (kr. 1.700)
Der er budgetteret med besparelser på både boligbidraget og tømningsbidraget grundet faldende udgifter.
- Kt. 111.1 Fælles el (kr. 4.000)
Der er budgetteret med lavere udgifter til fælles el, da elafgiften i 2026 og 2027 er midlertidig nedsat med 89 øre pr. kWh.
- Kt. 111.3 Målerpasning (kr. 2.300)
Brunata har ændret deres beregning på hvordan de udregner deres honorar for forbrugsregnskaber.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 9.200)
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

- Der er i budgettet givet tilskud fra organisationen på kr. 3.000.
- I budgettet for 2026/2027 er indtægtsført kr. 4.600 fra opsamlet resultat.
- 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 2024/2025 endte med et overskud på kr. 14.239,79.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 14.997,85.

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

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 5.000.

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	222.800	-48.000	-17,7%	270.800	222.935,32
	Periodisering af lån	0			0	2.585,07
105	Negativ ydelsesstøtte (Nybyggerifonden)	52.000	52.000		0	45.050,97
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	274.800	4.000	1,5%	270.800	270.571,36
106	Ejendomsskatter	25.800	1.100	4,5%	24.700	23.521,93
107	Målerpasning - vand	600	-700	-53,8%	1.300	580,56
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	16.700	-1.700	-9,2%	18.400	17.898,59
110	Forsikring	5.200	-200	-3,7%	5.400	5.209,08
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	7.200	-4.000	-35,7%	11.200	9.725,12
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	2.200	-2.300	-51,1%	4.500	2.027,06
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	21.800			21.800	21.810,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	4.100			4.100	3.972,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	103.600	-7.800	-7,0%	111.400	104.744,34
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	21.100	-400	-1,9%	21.500	18.785,68
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	100			100	108,79
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	13.000			13.000	2.081,89
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	93.832	20.454	27,9%	73.378	19.450,03
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-93.832	-20.454	27,9%	-73.378	-19.450,03
118	Særlige aktiviteter:					
	Andel, viceværtfaciliteter	1.000			1.000	974,98
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.100			1.100	1.057,20
	4. a. Fritidsomkostninger	0	-600	-100,0%	600	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	200			200	152,17
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	3.300	3.300		0	3.010,79
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	39.800	2.300	6,1%	37.500	26.171,50
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	70.000	9.200	15,1%	60.800	58.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	70.000	9.200	15,1%	60.800	58.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	488.200	7.700	1,6%	480.500	459.487,20
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	5.200	-200	-3,7%	5.400	4.963,33
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0			0	1.000,00
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	100,26
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	5.200	-200	-3,7%	5.400	6.063,59
139	UDGIFTER I ALT	493.400	7.500	1,5%	485.900	465.550,79
140	Årets overskud					14.239,79
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	493.400	7.500	1,5%	485.900	479.790,58

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	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	471.100			471.100	460.440,00
202	Renter	10.400	-400	-3,7%	10.800	14.060,42
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	3.000	-1.000	-25,0%	4.000	5.000,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	4.600	4.600		0	0,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	489.100	3.200	0,7%	485.900	479.500,42
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	290,16
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	290,16
209	INDTÆGTER I ALT	489.100	3.200	0,7%	485.900	479.790,58
210	Nødvendig merindtægt/underskud	4.300	4.300		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	493.400	7.500	1,5%	485.900	479.790,58

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 47 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

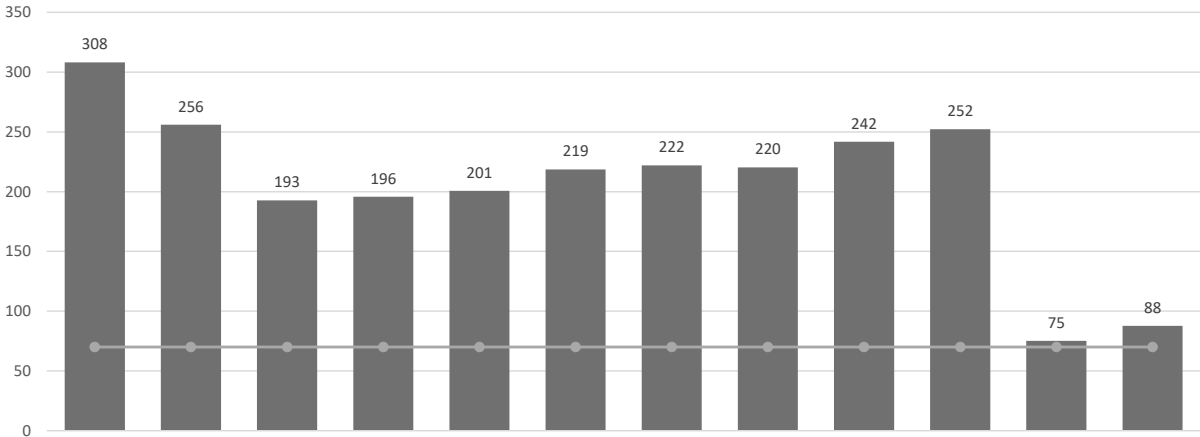
Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	47

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	332	308	256	193	196	201	219	222	220	242	74	75
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	94	122	133	67	65	52	67	72	49	60	68	57
Henlæggelser - ultimo	308	256	193	196	201	219	222	220	242	252	75	88

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026		Selskab	10	Afdeling		47						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti	0	0	0	0	5	0	0	0	0	5	0	5	33
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgæ	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	21
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 1 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	E-syn: årlig hosting.MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 3 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	58
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0	3	0	19
	Udskiftning af varmeveksler	0	0	66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132
m.mu.mas	Redskaber, div. rep.	0	1	0	1	0	1	0	1					