



ESEBOLIG

Vores boligforening

Nygårdsvej 37 - 6700 Esbjerg - Telefon 76 13 50 50

Budget for 1. oktober 2026 - 30. september 2027

Afdeling 81

Spelmanns Toft 14 A-P

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.306,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2026:

4,67%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	7.500
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	23.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	5.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	15.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	7.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	4.700

Samlet huslejeregulering

63.500

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	811,0 m ²	992	46	1.038	37.600
Almene ældreboliger	495,0 m ²	1.123	52	1.175	25.900
Boliglejemål i alt	1.306,0 m²	1.042	49	1.091	63.500
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			5.898	275	6.173

Hvad bruges huslejen til?

» Nettokapitaludgifter - 59%

Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.

» Offentlige og andre faste udgifter - 13%

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

» Variable udgifter - 10%

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

» Henlæggelser - 16%

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. 81

Budgettet for 2026/2027 udviser en lejeregulering på 4,67%.

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)

- Kto. 105 Nettokapitaludgifter (kr. 7.500)
Stigende udgifter til lån skyldes faldende ydelsesstøtte.
- Kt. 106 Ejendomsskat (kr. 2.200)
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. 27.100)
Der er budgetteret med højere udgift, som skyldes væsentlige stigninger på kommunens opkrævning af tømningsbidrag til rest-og madaffald.
- Kt. 111.3 Målerpasning - varme (kr. 5.300)
Der er budgetteret med en besparelse på opkrævningen af målerpasning, desuden er der ny lovgivning, der foreskriver at en del af udgiften skal medtages i forbrugsregnskabet. Dette giver afdelingen færre udgifter til målerpasning end tidligere.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 7.000)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 15.000)
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. 6.000 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 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 underskud på kr. -32.714,91.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -17.952,54.
Beløbet vil blive afviklet over de kommende budgetår.

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. 10.800 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	846.400			846.400	846.295,96
	Periodisering af lån	0			0	1.337,32
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	0			0	-2.101,11
105	Negativ ydelsesstøtte (Nybyggerifonden)	7.500	7.500		0	0,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	853.900	7.500	0,9%	846.400	845.532,17
106	Ejendomsskatter	17.700	2.200	14,2%	15.500	13.319,67
107	Målerpasning - vand	1.400	-100	-6,7%	1.500	1.327,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	63.100	27.100	75,3%	36.000	55.101,57
	2. Containertømning	0			0	60,27
110	Forsikring	13.900	-400	-2,8%	14.300	13.959,63
111	Afdelingens energiforbrug:					
	3. Målerpasning m.v. (inkl. Brunata Online)	2.100	-5.300	-71,6%	7.400	1.829,10
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	58.200			58.200	58.160,00
	2. Dispositionsfond kr. 685 pr. lejemålsenhed	11.000	200	1,9%	10.800	10.592,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	187.400	23.700	14,5%	163.700	174.349,24
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	84.300	-1.200	-1,4%	85.500	75.782,92
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	290,10
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	55.000	7.000	14,6%	48.000	79.999,16
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	323.759	143.912	80,0%	179.847	364.134,99
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-323.759	-143.912	80,0%	-179.847	-364.134,99
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	1.700	-800	-32,0%	2.500	1.183,30
	Andel, viceværtfaciliteter	4.100			4.100	3.944,76
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	3.000	100	3,4%	2.900	2.819,20
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.500			1.500	368,45
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	600			600	412,31
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	150.500	5.100	3,5%	145.400	164.800,20
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	235.000	15.000	6,8%	220.000	202.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	235.000	15.000	6,8%	220.000	202.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.426.800	51.300	3,7%	1.375.500	1.386.681,61
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	3.527,21
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-3.527,21
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	4.024,66
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-4.024,66
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	7.700	1.500	24,2%	6.200	7.524,22
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	6.000	6.000		0	0,00
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	400,05
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	13.700	7.500	121,0%	6.200	7.924,27
139	UDGIFTER I ALT	1.440.500	58.800	4,3%	1.381.700	1.394.605,88
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.440.500	58.800	4,3%	1.381.700	1.394.605,88

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	804.900	-100	0,0%	805.000	785.364,00
	3. Almene ældreboliger	555.800			555.800	542.328,00
202	Renter	15.400	3.000	24,2%	12.400	21.315,07
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	900	-200	-18,2%	1.100	1.017,84
	6. Overført fra opsamlet resultat	0	-7.400	-100,0%	7.400	10.800,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.377.000	-4.700	-0,3%	1.381.700	1.360.824,91
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.066,06
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	1.066,06
209	INDTÆGTER I ALT	1.377.000	-4.700	-0,3%	1.381.700	1.361.890,97
210	Nødvendig merindtægt/underskud	63.500	63.500		0	32.714,91
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.440.500	58.800	4,3%	1.381.700	1.394.605,88

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

Drift af gæsteværelser						
118.24	Udgifter	1.700	-800	-32,0%	2.500	1.183,30
203.33	Lejeindtægter	900	-200	-18,2%	1.100	1.017,84
	Over/-underskud af gæsteværelser	-800	600	-42,9%	-1.400	-165,46

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2026/27 for afd. 81 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Nordby, den

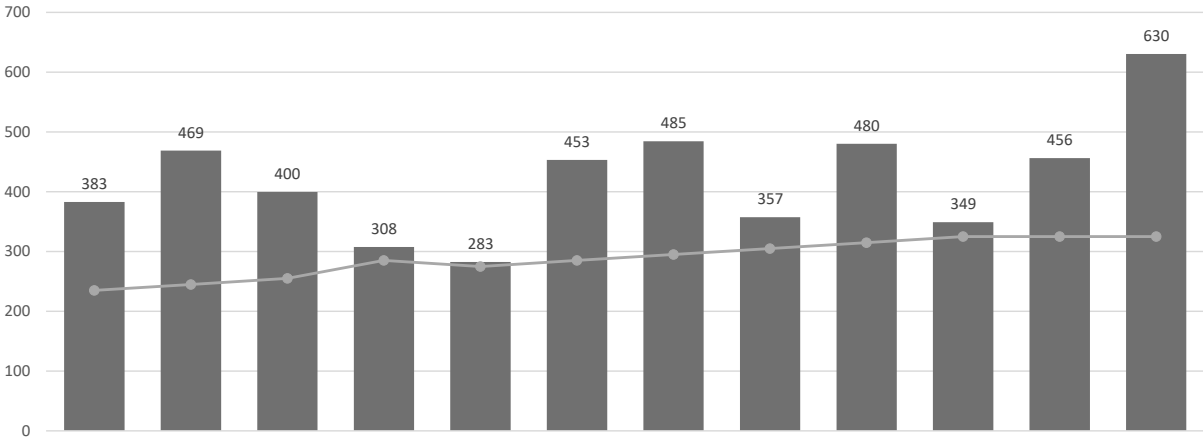
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2026
Selskab	10
Afdeling	81

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	472	383	469	400	308	283	453	485	357	480	348	456
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	235	245	255	265	275	285	295	305	315	325	325	325
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	324	159	324	377	300	115	264	432	192	456	217	151
Henlæggelser - ultimo	383	469	400	308	283	453	485	357	480	349	456	630

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2026	Selskab		10	Afdeling		81						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total
b.bk.væg	Udskiftning af gummifuger ved udv. døre og vinduer	0	0	0	0	0	0	42	0	0	0	0	0	84
	Afrensning for alger og begroning samt imprægnering på udasatte vestgavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79
	Udskift fuger i murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	578
	Udskift fuger i murværk Fokus vestvendte gavle.	0	0	0	0	0	0	0	272	0	0	0	0	543
	Rep. og gennemgang af murværk	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	40
m.mu.ikt	Rep. og gennemgang af udv. vindues og dørfuger	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	23
	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	2
	E-syn, Årlig datavedligehold og indeksering. Prisdata og udbudsportal .	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
	E-syn: årlig hosting.MED FORDELING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
b.bt.bly.sam	E-syn: Udbud af rammeaftaler i 3 af 4 puljer.Gulv - maler- rengøring MED FORDELING	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	6
	Udvendig lamper på facade samt mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54
	Udskiftning køleskabe	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	322
	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	229
	Udskiftning komfur	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	384
b.bi.bad	Udskiftning emhætter	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	139
	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.382
	Udskiftning af de døre vinduer som ikke længere kan justeres	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	618
	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	538
	Andel ny traktor	0	0	0	0	53	0	0	0	0	0	0	0	159
m.mu.mas	Service div. småmaskiner	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	29
	Servicebil	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	7
	Rep./udskiftning vandinstallation	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	265
	Udskiftning sanitet	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	233
	Udskiftning blandingsbatterier	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	78
t.ti.sby	Udskiftning af iverplank på udhuse (16 Stk)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	348
	Skure, rep. beklædning 16 stk gavle	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
	Opretning af stibelægninger	0	20	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	120
	Udskiftning af postkasser	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71
	Efterplantning	0	0	0	0	23	0	0	0	0	23	0	23	135
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	9	0	0	0	0	9	0	9	0	52
	Solceller. Udskiftning af invertere	45	0	45	0	45	0	45	0	45	0	45	0	682
	Rep./udskiftning varmeinstallation	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	265
	Rep./udskiftning jordvarmeanlæg, brønde, pumper mv-.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	162
	Spelmanns Toft 14 E - F - G	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	163
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	996
	Smøring og justering af vinduer og døre	14	0	0	14	0	0	14	0	0	14	0	0	138
	Maling af skure, Iverplank	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52	0	0	206
	Afdelings andel af flytteudgifter	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	711
b.bt.van.mål	Netdel til opsamling af digitale målere:	0	0	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	118
	Udskift genveks pumpe	0	24	0	0	24	0	0	24	0	0	24	0	245
	Service ventilation/genvinding	24	0	24	0	24	0	24	0	24	0	24	0	357
	Maling af hegn i haver og skel	0	0	0	237	0	0	0	0	0	237	0	0	1.185
	Rep. og gennemgang af tage	0	0	0	0	14	0	0	0	0	14	0	14	83
t.ti.leg	Ny legeplads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96
	Nyt låsesystem	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108
	Total	324	159	324	377	300	115	264	432	192	456	217	151	12.216