

BOLIGSELSKAB :

Esbjerg Sociale
Byggeselskab
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg

**FORRETNINGSFØRER-
SELSKAB :**

Ungdomsbo
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Tlf. 76 135050

**TILSYNSFØRENDE
KOMMUNE :**

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Tlf. 76 161616

BUDGET



2026

Indhold:

1. Budget foreningen
2. Driftsbudget afdeling 1
3. Planlagt og periodisk vedligeholdelsesplan

Boligorganisation:	Administrator:	Tilsynsførende kommune:
Esbjerg Sociale Byggeselskab Nygårdsvej 37 6700 Esbjerg Tlf. 76 13 50 50, Lbf. nr. 682	Ungdomsbo Nygårdsvej 37 6700 Esbjerg Tlf. 76 13 50 50, Lbf. nr. 378	Esbjerg Kommune Torvegade 74 6700 Esbjerg Tlf. 76 16 16 16 Lbf. nr. 561

Boligorganisationen udgør 1 afdeling med 77 lejemål.

Esbjerg Sociale Byggeselskab Budget 2026

Konto nr.	Specifikation				Budget 2026 kr.	Budget 2025 kr.	Real. 2024 kr.
	Ordinære udgifter:						
502	Udgifter til mødeaktiviteter				12.500	12.500	11.831
512	Forretningsførelse pr. lejemål	77	3.635	279.895			266.343
	Grundbidrag pr. afdeling			10.000	289.900	289.900	10.000
	Moms af administrationsbidrag				72.500	72.500	69.086
513	Kontorhold				2.000	2.500	1.624
521	Revision				27.800	27.500	27.450
530	Bruttoadministrationsomkostninger				404.700	404.900	386.333
531	Tilskud til afdeling 1				0	0	57.004
532	Renteudgifter:						
	* disp. fond (disk. -2%)	380.812	0,10%	400		6.100	5.035
	Mellemregning med afd. 1	3.249.880	1,80%	58.500		79.200	106.949
	Nordea	1.749.046	0,00%	0	58.900	0	0
	Kurstab				0	0	714
	Egen trækningsret				0	0	38.654
533	Henlæggelser til disp.				229.300	229.200	228.190
540	Samlede ordinære udgifter				692.900	719.400	822.880
541	Ekstra ordinære udgifter				0	0	0
	Årets overskud-underskud				7.500	25.300	38.577
	Udgifter ialt				700.400	744.700	861.457
	Ordinære indtægter						
601	Administrationsbidrag	77	5.126	394.700			379.687
	Grundbidrag pr. afdeling			10.000	404.700	404.900	10.000
602	Indmeldelsesgebyr				0	0	0
603	Renteindtægter:						
	Nordea	1.749.046	1,00%	17.500		56.300	50.889
	Obligationsbeholdning	2.640.646	1,85%	48.900	66.400	54.300	67.558
	Real. kursgevinst				0	0	29.475
	Renter LBF vedr. egen trækningsret				0	0	38.654
604	Afd. bidrag til disp. fond				229.300	229.200	228.190
607	Tilskud til afdeling 1				0	0	57.004
610	Samlede ordinære indtægter				700.400	744.700	861.457
611	Ekstra ordinære indtægter				0	0	0
620	Indtægter ialt				700.400	744.700	861.457

* sidste års (2024) overskud er overført til selskabets arbejdskapital.

Foreningens dispositionsfond er af en sådan størrelse at afdelingen skal foretage årlige henlæggelser.

Mellemregningsrente 1,80%

Disp. fond forrentes med diskontoen reduc. med 2%, diskonto udgør 0,10% p.a.

Adm. bidrag til Ungdomsbo udgør kr. 3.635 pr. lejemålsenhed og kr.10.000 pr. afdeling. + 25% moms.

Foreningsbudget og budget afd. 1 godkendt af bestyrelsen d. 12.05.2025

Hanne Nielsen	Lone Rise	Jane Jespersen	Jane Nielsen	Britta Nielsen
---------------	-----------	----------------	--------------	----------------

Budget for 1. januar 2026 - 31. december 2026

Afdeling 1

Stavangervej 17-63, Mellemvangs Alle 22-42 m.fl.

Oplysninger om afdelingen:			
Antal boliglejemål:	77 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	6.352,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsheder:	77 enh.		

Lejeregulering pr. 1. januar 2026: **0,39%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-26.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	6.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	76.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	66.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-104.600

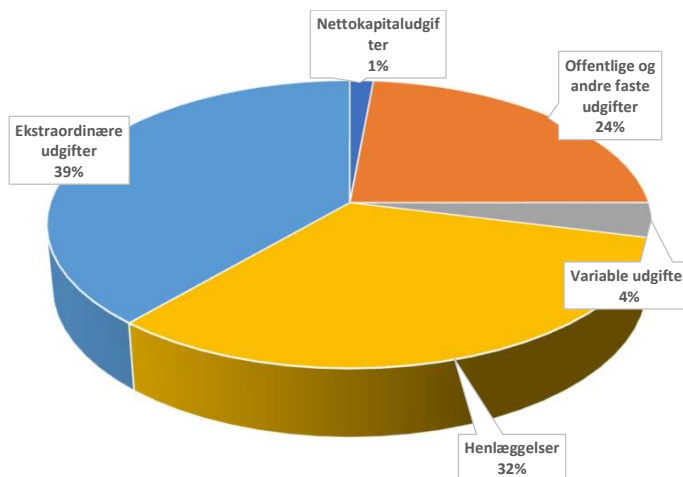
Samlet huslejustrategi **19.600**

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger	6.352,0 m²	793	3	796	19.600
Boliglejemål i alt	6.352,0 m²	793	3	796	19.600

Eksempel på huslejustrategi (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.533	22	5.555

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 1%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 24%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 4%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 32%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 39%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 1

Budgettet for 2026 udviser en lejeregulering på 0,39%.

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. 22.600)
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. 111.3 Målerpasning (kr. 47.500)
Brunata har ændret deres beregning på hvordan de udregner deres honorar for varmeregnskaber.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 5.000)
Stigende priser og udviklingen i de almindelig vedligeholdelse har gjort, at afdelingen har haft behov for stigning i forhold til budgettet for 2025.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 82.400)
Der er fortsat behov for at øge henlæggelserne - specielt inden for de 20 områder, der stilles krav om ifm. eksternt granskning. Vedligeholdelsesplanen ligger til grund for henlæggelserne og kan findes på de sidste sider i budgettet.
- Kt. 125 Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder (kr. 43.200)
Forhøjelsen skyldes kommende lån vedrørende køkkenudskiftning.

Indtægter

- Kt. 201.1 Boligafgifter (kr. 112.800)
Der er flere indtægter for budgettet 2026, da kommende huslejevarsling vedrørende køkkenudskiftning på Rosenvængets Alle, Jagtvej og Spangsbjerg Møllevej er medregnet i budgettet for 2026. I den forbindelse fjernes indtægter vedrørende kollektiv råderet (køkkenlån) på ovenstående adresser, hvorfor der forekommer mindre indtægter på kto. 201 Kollektiv råderet.
- I budgettet for 2026/2026 er indtægtsført kr. 139.700 fra opsamlet resultat.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 1,8% 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 1,35%.

Årsregnskabet for 2024 endte med et overskud på kr. 103.478,00.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 328.718,74.

Kr. 75.100 er indregnet som indtægt i budgettet for 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 2,97% 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 tidligere års kurstab.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 90.700 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 2026

Konto nr.	Specifikation	Budget 2026 (Kr.)	Ændring fra budget 25 (Kr.)	Budget 2025 (Kr.)	Resultat 2024 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	4.982.300	112.800	4.869.500	4.727.467
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	30.300	-52.100	82.400	90.321
202	● Renter	58.500	-20.700	79.200	145.267
203	● Overført fra opsamlet resultat	139.700	64.600	75.100	90.700
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	152.000		152.000	161.792
INDTÆGTER I ALT		5.362.800	104.600	5.258.200	5.215.547
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	78.100		78.100	78.083
106	● Ejendomsskatter	354.200	100	354.100	354.206
109	● Renovation	248.200	22.600	225.600	222.065
110	● Forsikring	72.000	-3.900	75.900	71.965
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	36.500	-45.000	81.500	34.434
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	404.700	-200	404.900	389.687
	● 2. Dispositionsfond	52.000	100	51.900	50.897
113	● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	99.200		99.200	99.210
114	● Renholdelse	46.000	1.000	45.000	10.158
115	● Almindelig vedligeholdelse	150.000	5.000	145.000	189.828
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.509.043	-600.151	2.109.194	2.061.783
	- dækkes af henlæggelser	-1.509.043	600.151	-2.109.194	-2.061.783
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	26.626
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-26.626
119	● Diverse udgifter	14.300	900	13.400	12.751
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.729.500	82.400	1.647.100	1.402.900
124	● Andre henlæggelser	15.000	-5.700	20.700	25.822
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	2.068.100	52.300	2.015.800	2.149.167
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	6.991
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-6.991
130	● Tab ved fraflytning	0		0	79.273
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-29.260
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-50.013
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	14.600	14.600	0	20.898
UDGIFTER I ALT		5.382.400	124.200	5.258.200	5.112.069
Manglende husleje for budgetåret 2026		19.600	Resultat 2024:		103.478

Hvilken indflydelse har du på budgettet?

- **Ingen indflydelse** (Udgifterne er givet på forhånd af långivere m.v.)
- **Delvis indflydelse** (Kan f.eks. påvirkes af adfærd)
- **Indflydelse** (F.eks. serviceniveau)

Uddrag af balancen fra årsregnskabet:

401 - Henl. vedligeholdelse	1.561.158
402 - Henl. istandsæt. frafl.	94.213
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	80.303
407 - Opsamlet resultat	328.719

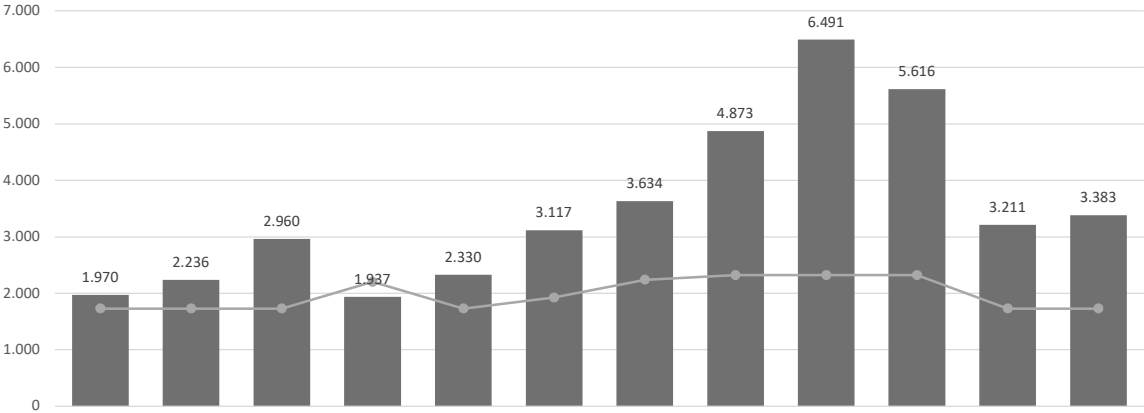
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-01-2026
Selskab	30
Afdeling	1

Henlæggelser (t.DKK)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055
Henlæggelser - primo	1.749	1.970	2.236	2.960	1.937	2.330	3.117	3.634	4.873	6.491	6.290	3.211
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.730	1.730	1.730	1.730	1.730	1.923	2.239	2.323	2.323	2.323	1.730	1.730
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	470	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.509	1.463	1.005	3.223	1.336	1.136	1.723	1.084	706	3.198	4.808	1.558
Henlæggelser - ultimo	1.970	2.236	2.960	1.937	2.330	3.117	3.634	4.873	6.491	5.616	3.211	3.383

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-01-2026		Selskab	30	Afdeling		1						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2054	2055	Total
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	465
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	1.720
b.bk.gul	Rep/udskiftning af gulve i stueetagen	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	407
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.464
b.bt.elf.sam	Udskiftning af gruppe eltavler i lejemål	16	61	16	61	16	61	16	61	16	61	16	61	1.159
	Nyt el anlæg, el tavler m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.445
b.bk.væg	Maling af vandskuring, stjern, underbrædder m.m.	0	0	0	1.019	0	0	0	0	0	1.019	0	0	5.097
	Vedligeholdelse af murværk (afsnit 4)	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	50	0	200
	Beklædning på 15 stk. skure skiftes.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	541	0	0	541
	Maling af stjern, underbrædder samt gavle på skure	0	0	196	0	0	0	0	0	196	0	0	0	981
	Udskiftning af fuger ved vinduer	249	90	108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	893
	Rep./udskiftning af fuger ved vinduer	0	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87
	Udskiftning af fuger ved døre	79	44	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	334
	Rep. eller udskiftning af facader inkl., gavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.880
	Rep./udskiftning af fuger ved døre	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
	Vedligeholdelse af murværk (afsnit 5)	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	50	0	200
	Maling af stjern, underbrædder og vandskuring	0	0	0	406	0	0	0	0	0	406	0	0	2.028
	Maling af stjern, underbrædder samt vandskurede gavle på skure.	0	0	0	172	0	0	0	0	0	172	0	0	860
	Beklædning på 14 stk. skure skiftes.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	505	0	0	505
t.tk.heg	Betonhegn i skel mod nabogrunden skiftes	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300	0	600
	Udskiftning af tjørnehække til liguster.	148	148	148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	443
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	0	63	0	0	63	0	0	63	0	0	63	0	626
	Smøring og justering af vinduer og dør	0	14	0	0	14	0	0	14	0	0	14	0	144
	Tidligere glasforsikring	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	316
b.bi.køk	Udskiftning af køkken (Rosenvængets Alle)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.050
	Udskiftning af køkken (Grønvangsvej)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.120
	Udskiftning af køkken (Jagtvej)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.050
	Udskiftning af køkken (Mellemvangs Alle)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.120
	Udskiftning af køkken (Stavangervej)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.120
t.tk.væg	Plankeværk mellem haver samt foran husene	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	339
b.bt.var.sam	Rep. udskiftning af varmeanalysator	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	542
	Radiatorer flyttes ud under vinduer	83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83
	Rep./udskiftning varmeinstallation	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	1.314
b.bt.van.for	Udskiftning af veksler.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41	204
t.tt.afl.sam	renovering kloakanlæg	0	0	0	0	0	0	621	0	0	0	0	0	621
	Kloakseparering Mellemvangs Alle/Pilevej	0	0	0	0	650	0	0	0	0	0	0	0	650
	Strømpeforing af kloak	0	0	0	0	0	581	592	0	0	0	0	0	1.173
	Strømpeforing af kloakledninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.660
	Rep. udskiftning af kloakanlæg	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	888
	Kloakseparering Stavangervej	0	0	0	355	0	0	0	0	0	0	0	0	355
	Kloakseparering Grønvangsvej	0	0	0	355	0	0	0	0	0	0	0	0	355
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger, alle afdelinger	0	427	0	0	0	0	0	427	0	0	0	0	2.133
b.bk.tad	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.410
	Algebehandling af tag	26	0	0	27	0	0	0	26	0	0	26	0	238
t.ti.sby	Nyt tagpap på skure inkl. nyt stjern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	465	465
	Nyt tagpap på skur inkl. nyt stjern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	498	498
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	115	31	0	0	0	0	0	0	0	0	29	0	438
	Nye navneskilte på postkasser i alle afsnit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	104
b.bi.bad	Renovering af badeværelser (afsnit 1, 2 og 3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.767	0	3.767
	Renovering af badeværelser (afsnit 4 og 5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.367
b.bt.van.beh	Blandingsbatterier - udskiftning /rep	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	260
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	6.946
b.bt.van.mål	Forbrugsmålere, batteri skift m.m.	0	0	0	335	0	0	0	0	0	0	0	0	1.004
b.bt.van.sam	Rep. /udskiftning af vandinstallation	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	1.598
Total		1.509	1.463	1.005	3.223	1.336	1.136	1.723	1.084	706	3.198	4.808	1.558	66.368