



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 1 Toftsvej 24-46

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

1,61%

svarende til gns. 14 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	4.808	77	4.885

Kære lejer

Vi kan i år præsentere et lidt anderledes budget, end du hidtil har set.
Det skyldes, at vi har arbejdet med at gøre budgettet mere enkelt og overskueligt for dig.

I den nye udgave af budgettet er udgifterne derfor delt op i 5 punkter:

Opsparing dækker over den del af budgettet, der lægges til side til senere.

Størstedelen skal bruges til at vedligeholde bygninger m.m. i din boligafdeling, men der spares blandt andet også op til istandsættelse ved fraflytning og tab ved fraflytning.

Fællesudgifter er det, vi deler.

For eksempel vaskeriet, fælleslokaler, renovation og fælles el, vand og varme.

Fælleskab: I budgettet er der som regel sat penge af til fælles aktiviteter i afdelingen.

Men her er for eksempel også udgifter til afdelingsbestyrelsens arbejde.

Drift & service dækker over den daglige service og reparation af alt det, som bl.a. viceværterne laver.

Faste udgifter er skatter, lån og afgifter, som vi ikke kan gøre så meget ved.

Den husleje, du betaler, er en såkaldt **balanceleje**. Det vil sige, at udgifter og indtægter skal balancere – hverken mere eller mindre. Der skal ikke skabes noget overskud, så **der er med andre ord ingen, der skal tjene på, at du bor til leje i en almen bolig**. Men det betyder også, at hvis udgifterne stiger, så vil din husleje også stige.

Du har naturligvis altid mulighed for at se det komplette budget eller regnskab på vores hjemmeside www.esebolig.dk under din afdeling. Eller du kan henvende dig hos administrationen på Nygårdsvej 37 og få udleveret et budget og/eller regnskab på papir.

Vi håber, at den nye udgave af budgettet vil være til gavn for dig som beboer.

Venlig hilsen

Administrationen

AFD. 1 - Toftsvej 24-46

Budget for perioden 1. oktober 2026 til 2027

Konto	Beskrivelse	Budget 2026/27	Budget 2025/26	Ændring	Resultat 2024/25
UDGIFTER					
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.100.000	975.000	125.000	907.200
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	30.000	0	30.000	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	20.000	0	20.000	0
Opsparing (henlæggelser)		1.150.000	975.000	175.000	907.200
107	● Vand, vandregnskab	6.600	6.300	300	6.303
109	● Renovation	166.600	187.900	-21.300	182.771
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	106.900	129.600	-22.700	126.253
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	142.000	152.900	-10.900	140.522
133	● Afvikling af underskud	0	12.400	-12.400	4.500
Fælles udgifter		422.100	489.100	-67.000	460.349
119	● Diverse udgifter	42.400	41.800	600	53.222
Fællesskab		42.400	41.800	600	53.222
114	● Renholdelse	617.300	658.900	-41.600	558.662
115	● Almindelig vedligeholdelse	190.000	150.000	40.000	186.156
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	2.418.923	605.317	1.813.606	351.937
116-2	- dækkes af henlæggelser	-2.418.923	-605.317	-1.813.606	-351.937
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		42.569
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-42.569
Drift og service		807.300	808.900	-1.600	744.817
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	96.000	96.000		95.993
106	● Ejendomsskat	255.400	246.900	8.500	216.920
110	● Forsikring	80.300	80.300		77.903
112	● Administrationsbidrag	307.200	307.200		307.165
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	54.100	53.300	800	52.298
113	● Afd. andel til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	430.300	421.000	9.300	414.018
125-128	● Afdrag og renter på forbedringslån	932.900	936.000	-3.100	935.369
129-1	● Tab ved lejeledighed	0	0		28.944
129-2	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-28.944
130-1	● Tab ved fraflytning	0	0		80.572
130-2	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0	0		-30.020
130-3	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-50.552
131	● Renteudgifter	53.100	22.600	30.500	31.782
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		2.133
Faste udgifter		2.209.300	2.163.300	46.000	2.133.579
UDGIFTER I ALT		4.631.100	4.478.100	153.000	4.299.167
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	4.345.400	4.345.400		4.223.700
202	● Renteindtægter	106.200	45.100	61.100	90.034
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	84.300	87.600	-3.300	84.316
203	● Indtægt fra opsamlet resultat	26.100	0	26.100	0
INDTÆGTER I ALT		4.562.000	4.478.100	83.900	4.402.207
Manglende husleje for budgetåret 2026/27		69.100	Resultat 2024/25:		
			103.039		

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	1.898.232
402 - Henl. istandsæt. frafl.	59.407
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	77.665
407 - Opsamlet resultat	65.984

AFD. 1 - Toftsvej 24-46

Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	125.000
Renholdelse	-41.600
Almindelig vedligeholdelse	40.000
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-22.700
Renovation	-21.300

Planlagt vedligeholdelsearbejde i budgetåret

Der er lavet en plan for vedligeholdelsen i din afdeling, der strækker sig over de kommende 30 år. I 2026/27 ser budgettet sådan ud:

Kto.	Bygningsdele/inventar m.v.	Kr.
116.1	Terræn: fx belægning, hegn, kloak/regnvandsledninger, beplantning	1.707.642
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	349.292
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	247.368
116.4	Bygning, fælles indvendig: fx overflader i bygningen, trappeopgange, kælder- og cykelrum	0
116.5	Bygning, tekniske installationer: fx indvendige afløb, el og belysning, vand, varme, ventilation	109.414
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	5.207
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		2.418.923
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-2.418.923
Budgetmæssig udgift		0

Hvad er de vigtigste vedligeholdelsesopgaver, der skal udføres i 2026/27?

Eftergåelse af facader for vandindtrængning
 Reparation og vedligeholdelse af karnapper
 Service på nedgravet affaldsanlæg
 Kloakseperering
 Nye borde/bænkesæt

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 103.039,36.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 65.984,27.

I budgettet for 2025/26 er indregnet en underskudsafvikling på kr. 12.400, der dog vender sig til en overskudsafvikling i budgettet for 2026/27. Afvikling vil ske over de kommende 3 budgetår. indregnet som underskudsafvikling i budgettet for

De 5 væsentligste afvigelser i regnskabet er:

Renholdelse	-65.438
Almindelig vedligeholdelse	56.156
Diverse udgifter	-21.878
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-15.547
Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	-14.078

Tomgange i regnskabsåret:

I regnskabsåret har der været 5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 14 flytninger - svarende til en flytteprocent på 18,7% - mod tidligere år 9, 7 og 6 flytninger.