



# ESEBOLIG

Vores boligforening

## Afdeling 6

**Bøndergårdsvej, Platanvej, Skolebakken m.fl**

### Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

**1,10%**

svarende til gns.8 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år

|                                      | Husleje nu | Regulering | Ny husleje |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Eksempel på huslejeregulering (kr.): | 4.641      | 51         | 4.692      |

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](http://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. 6 - Bøndergårdsvej, Platanvej, Skolebakken m.fl  
Budget for perioden 1. oktober 2026 til 2027

| Konto                                    | Beskrivelse                                         | Budget<br>2026/27 | Budget<br>2025/26 | Ændring    | Resultat<br>2024/25 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------|---------------------|
| UDGIFTER                                 |                                                     |                   |                   |            |                     |
| 120                                      | ● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse         | 4.968.000         | 4.584.600         | 383.400    | 4.328.500           |
| 121                                      | ● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.     | 40.000            | 20.000            | 20.000     | 20.000              |
| 123                                      | ● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.          | 160.000           | 140.000           | 20.000     | 100.000             |
| 124                                      | ● Andre henlæggelser                                | 0                 | 0                 |            | 640.745             |
|                                          | Opsparing (henlæggelser)                            | 5.168.000         | 4.744.600         | 423.400    | 5.089.245           |
| 107                                      | ● Vand, vandregnskab                                | 853.500           | 758.100           | 95.400     | 794.754             |
| 109                                      | ● Renovation                                        | 712.800           | 794.200           | -81.400    | 768.949             |
| 111                                      | ● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab          | 352.400           | 491.200           | -138.800   | 471.926             |
| 118                                      | ● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)        | 276.800           | 279.100           | -2.300     | 296.034             |
|                                          | Fælles udgifter                                     | 2.195.500         | 2.322.600         | -127.100   | 2.331.663           |
| 119                                      | ● Diverse udgifter                                  | 142.300           | 131.800           | 10.500     | 96.178              |
|                                          | Fællesskab                                          | 142.300           | 131.800           | 10.500     | 96.178              |
| 114                                      | ● Renholdelse                                       | 2.014.500         | 1.937.700         | 76.800     | 1.868.300           |
| 115                                      | ● Almindelig vedligeholdelse                        | 700.000           | 790.000           | -90.000    | 688.157             |
| 116-1                                    | ● Planlagt vedligeholdelse                          | 3.072.895         | 4.771.122         | -1.698.227 | 1.343.866           |
| 116-2                                    | - dækkes af henlæggelser                            | -3.072.895        | -4.771.122        | 1.698.227  | -1.343.866          |
| 117-1                                    | ● Istandsættelse ved fraflytning                    | 0                 | 0                 |            | 115.393             |
| 117-2                                    | ● - dækkes af henlæggelser                          | 0                 | 0                 |            | -115.393            |
|                                          | Drift og service                                    | 2.714.500         | 2.727.700         | -13.200    | 2.556.457           |
| 105                                      | ● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse        | 2.730.100         | 2.725.900         | 4.200      | 2.725.751           |
| 106                                      | ● Ejendomsskat                                      | 725.400           | 692.900           | 32.500     | 660.411             |
| 110                                      | ● Forsikring                                        | 330.700           | 335.100           | -4.400     | 325.329             |
| 112                                      | ● Administrationsbidrag                             | 1.143.900         | 1.143.900         |            | 1.143.942           |
| 112                                      | ● Afd. andel til dispositionsfonden                 | 211.800           | 208.700           | 3.100      | 204.690             |
| 113                                      | ● Afd. andel til Landsbyggefonden (A- og G-indskud) | 411.500           | 402.100           | 9.400      | 395.450             |
| 125-128                                  | ● Afdrag og renter på forbedringslån                | 2.493.700         | 2.518.600         | -24.900    | 2.531.056           |
| 129-1                                    | ● Tab ved lejeledighed                              | 0                 | 0                 |            | 77.555              |
| 129-2                                    | ● - dækket af Eseboligs dispositionsfond            | 0                 | 0                 |            | -77.555             |
| 130-1                                    | ● Tab ved fraflytning                               | 0                 | 0                 |            | 47.692              |
| 130-2                                    | ● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)           | 0                 | 0                 |            | -47.692             |
| 131                                      | ● Renteudgifter                                     | 343.500           | 280.700           | 62.800     | 243.836             |
| 134                                      | ● Korrektioner vedr. tidligere år                   | 0                 | 0                 |            | 6.522               |
|                                          | Faste udgifter                                      | 8.390.600         | 8.307.900         | 82.700     | 8.236.988           |
|                                          | UDGIFTER I ALT                                      | 18.610.900        | 18.234.600        | 376.300    | 18.310.530          |
| INDTÆGTER                                |                                                     |                   |                   |            |                     |
| 201                                      | ● Huslejeindtægter                                  | 17.403.700        | 17.434.100        | -30.400    | 16.946.822          |
| 202                                      | ● Renteindtægter                                    | 686.900           | 561.400           | 125.500    | 825.535             |
| 203                                      | ● Indtægter fra fællesfaciliteter                   | 198.900           | 198.000           | 900        | 193.558             |
| 203                                      | ● Indtægt fra opsamlet resultat                     | 144.900           | 41.100            | 103.800    | 52.800              |
| 204-206                                  | ● Særlige indtægter                                 | 0                 | 0                 |            | 660.012             |
|                                          | INDTÆGTER I ALT                                     | 18.434.400        | 18.234.600        | 199.800    | 18.678.727          |
| Manglende husleje for budgetåret 2026/27 |                                                     | 176.500           | Resultat 2024/25: |            |                     |
|                                          |                                                     |                   | 368.197           |            |                     |

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       | 22.023.986 |
| 402 - Henl. istandsæt. frafl.     | 309.232    |
| 405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v. | 52.308     |
| 407 - Opsamlet resultat           | 491.530    |

## AFD. 6 - Bøndergårdsvej, Platanvej, Skolebakken m.fl Budget for 2026/27

### De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| Huslejeindtægter                          | -30.400  |
| Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse | 383.400  |
| Fælles el og varme, el- og varmeregnskab  | -138.800 |
| Renovation                                | -81.400  |
| Vand, vandregnskab                        | 95.400   |

### 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                                | 442.558          |
| 116.2                                                            | Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner                            | 334.075          |
| 116.3                                                            | Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet  | 1.368.386        |
| 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 | 907.494          |
| 116.6                                                            | Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.                                    | 20.382           |
| <b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b> |                                                                                                  | <b>3.072.895</b> |
| Heraf dækket af opsparede henlæggelser                           |                                                                                                  | -3.072.895       |
| <b>Budgetmæssig udgift</b>                                       |                                                                                                  | <b>0</b>         |

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

Udskiftning af radiatormålere samt elmålere  
 Udskiftning radiatormålere  
 Oprettning af stibelægninger  
 Smøring og justering af vinduer og døre  
 Kloakseperering

## Årsregnskab for 2024/25

### Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 368.197,14.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 491.530,45.

Kr. 41.100 er indregnet som indtægt i budgettet for 2025/2026, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

### De 5 væsentligste afvigelser i regnskabet er:

|                                               |         |
|-----------------------------------------------|---------|
| Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse     | 0       |
| Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn. | 0       |
| Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.      | 0       |
| Andre henlæggelser                            | 640.745 |
| Vand, vandregnskab                            | -19.646 |

### Tomgange i regnskabsåret:

I regnskabsåret har der været 11 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

### Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 42 flytninger - svarende til en flytteprocent på 14,9% - mod tidligere år 42, 35 og 37 flytninger.