



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 9 Fyrparken 14-40

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

3,96%

svarende til gns. 25 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	5.262	208	5.470

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. 9 - Fyrparken 14-40
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	2.200.000	1.916.200	283.800	1.842.500
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	50.000	50.000		0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	28.900	28.900		28.900
Opsparing (henlæggelser)		2.278.900	1.995.100	283.800	1.871.400
107	● Vand, vandregnskab	12.500	12.300	200	11.753
109	● Renovation	392.000	430.500	-38.500	418.326
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	178.400	214.800	-36.400	182.398
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	26.200	31.300	-5.100	54.376
133	● Afvikling af underskud	16.300	21.800	-5.500	98.300
Fælles udgifter		625.400	710.700	-85.300	765.153
119	● Diverse udgifter	55.200	54.400	800	46.881
Fællesskab		55.200	54.400	800	46.881
114	● Renholdelse	868.800	849.400	19.400	790.879
115	● Almindelig vedligeholdelse	420.000	360.000	60.000	419.257
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	2.174.206	1.092.444	1.081.762	1.167.656
116-2	- dækkes af henlæggelser	-2.174.206	-1.092.444	-1.081.762	-1.167.656
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		72.562
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-72.562
Drift og service		1.288.800	1.209.400	79.400	1.210.136
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	1.073.100	1.075.900	-2.800	1.074.871
106	● Ejendomsskat	313.200	307.200	6.000	288.914
110	● Forsikring	149.000	153.000	-4.000	148.911
112	● Administrationsbidrag	486.000	486.000		486.007
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	87.800	86.500	1.300	84.868
125-128	● Afdrag og renter på forbedringslån	808.500	808.900	-400	809.682
129-1	● Tab ved lejeledighed	0	0		5.397
129-2	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-5.397
131	● Renteudgifter	125.000	111.200	13.800	89.323
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		3.486
Faste udgifter		3.042.600	3.028.700	13.900	2.986.062
UDGIFTER I ALT		7.290.900	6.998.300	292.600	6.879.631
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	6.768.300	6.764.100	4.200	6.599.524
202	● Renteindtægter	250.000	222.300	27.700	256.587
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	9.500	11.900	-2.400	9.516
204-206	● Særlige indtægter	0	0		8.815
INDTÆGTER I ALT		7.027.800	6.998.300	29.500	6.874.442

Manglende husleje for budgetåret 2026/27	263.100	Resultat 2024/25:	-5.189
--	---------	-------------------	--------

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	7.081.901
402 - Henl. istandsæt. frafl.	84.745
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	126.814
407 - Opsamlet resultat	-70.606

AFD. 9 - Fyrparken 14-40

Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	283.800
Renovation	-38.500
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-36.400
Renholdelse	19.400
Almindelig vedligeholdelse	60.000

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	500.016
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	488.911
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	902.108
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	228.119
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	55.052
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		2.174.206
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-2.174.206
Budgetmæssig udgift		0

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

Afrensning og behandling af hvide bånd og sokler på indgangsfacader
 Udskiftning af robotklipper
 Arbejde på udvendige trapper til kælder

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/2025 endte med et underskud på kr. -5.189,35.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -70.606,35.

Kr. 21.800 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2025/2026. Det resterende beløb vil blive indregnet i de kommende budgetter.

De 5 væsentligste afvigelser i regnskabet er:

Renovation	25.226
Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	-28.424
Diverse udgifter	-36.219
Renholdelse	33.679
Almindelig vedligeholdelse	69.257

Tomgange i regnskabsåret:

I regnskabsåret har der været 0,5 måneds tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 12 flytninger - svarende til en flytteprocent på 9,5% - mod tidligere år 17, 13 og 20 flytninger.