



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 10 Jerrigsvej, Topsand m.fl.

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

4,49%

svarende til gns.31 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	6.720	302	7.022

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. 10 - Jerrigsvej, Topsand m.fl.
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	1.396.500	1.355.000	41.500	1.291.700
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	20.000	15.000	5.000	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	12.000	8.600	3.400	8.600
Opsparing (henlæggelser)		1.428.500	1.378.600	49.900	1.300.300
107	● Vand, vandregnskab	5.700	5.700		5.391
109	● Renovation	182.500	198.500	-16.000	197.637
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	36.700	48.100	-11.400	40.067
133	● Afvikling af underskud	155.300	73.600	81.700	61.300
Fælles udgifter		380.200	325.900	54.300	304.395
119	● Diverse udgifter	18.500	18.000	500	15.410
Fællesskab		18.500	18.000	500	15.410
114	● Renholdelse	468.100	457.100	11.000	426.307
115	● Almindelig vedligeholdelse	400.000	255.000	145.000	430.990
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	2.048.554	886.618	1.161.936	821.101
116-2	- dækkes af henlæggelser	-2.048.554	-886.618	-1.161.936	-821.101
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		45.149
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-45.149
Drift og service		868.100	712.100	156.000	857.296
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	779.700	782.500	-2.800	779.574
106	● Ejendomsskat	454.000	430.500	23.500	419.880
110	● Forsikring	103.500	106.100	-2.600	103.234
112	● Administrationsbidrag	262.800	262.800		262.818
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	45.800	45.100	700	44.222
125-128	● Afdrag og renter på forbedringslån	1.260.400	1.321.800	-61.400	1.302.583
130-1	● Tab ved fraflytning	0	0		62.064
130-2	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0	0		-25.384
130-3	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-36.680
131	● Renteudgifter	33.100	31.000	2.100	24.566
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		1.828
Faste udgifter		2.939.300	2.979.800	-40.500	2.938.705
UDGIFTER I ALT		5.634.600	5.414.400	220.200	5.416.107
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	5.333.100	5.352.400	-19.300	5.202.152
202	● Renteindtægter	66.200	62.000	4.200	87.188
204-206	● Særlige indtægter	0	0		4.439
INDTÆGTER I ALT		5.399.300	5.414.400	-15.100	5.293.779
Manglende husleje for budgetåret 2026/27		235.300		Resultat 2024/25:	-122.328

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	1.760.874
402 - Henl. istandsæt. frafl.	30.929
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	59.154
407 - Opsamlet resultat	-343.223

AFD. 10 - Jerrigsvej, Topsand m.fl. Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	41.500
Renovation	-16.000
Afvikling af underskud	81.700
Almindelig vedligeholdelse	145.000
Afdrag og renter på forbedringslån	-61.400
- Heraf kollektiv råderet indtægt, der falder bort	21.700

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	181.235
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	42.604
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	953.785
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	776.045
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	94.885
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		2.048.554
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-2.048.554
Budgetmæssig udgift		0

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

Strømpeforing af kloakledning fra køkken
Maling af garager
Rensning af aftrækskanaler fra badeværelser og køkken
Udskiftning af kold- og varmtvandsmålere
Badeværelsesrenovering kælder (ca. 4 stk.)

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/2025 endte med et underskud på kr. -122.328,08.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -343.223,46.

Kr. 73.600 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	7.537
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-10.033
Almindelig vedligeholdelse	190.990
Afdrag og renter på forbedringslån	-7.617
Tab ved fraflytning, dækket ved egne henlæggelser	-25.384

Tomgange i regnskabsåret:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 5 flytninger - svarende til en flytteprocent på 7,7% - mod tidligere år 14, 3 og 7 flytninger.