



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 14 Stengårdsvej 24-58

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

0,34%

svarende til gns.3 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	6.009	20	6.029

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. 14 - Stengårdsvej 24-58
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	2.779.100	2.672.200	106.900	2.824.400
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0	0		40.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	35.000	35.000		35.000
124	● Andre henlæggelser	10.559.900	10.919.300	-359.400	12.203.797
	Opsparing (henlæggelser)	13.374.000	13.626.500	-252.500	15.103.197
107	● Vand, vandregnskab	16.200	15.600	600	15.619
109	● Renovation	387.600	426.600	-39.000	416.676
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	176.100	254.000	-77.900	214.228
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	413.600	432.900	-19.300	452.123
	Fælles udgifter	993.500	1.129.100	-135.600	1.098.645
119	● Diverse udgifter	80.700	76.900	3.800	68.761
	Fællesskab	80.700	76.900	3.800	68.761
114	● Renholdelse	1.096.300	1.123.800	-27.500	1.147.399
115	● Almindelig vedligeholdelse	340.000	340.000		315.731
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	2.511.445	1.921.135	590.310	1.034.658
116-2	- dækkes af henlæggelser	-2.511.445	-1.921.135	-590.310	-1.034.658
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		73.280
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-73.280
	Drift og service	1.436.300	1.463.800	-27.500	1.463.130
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	613.000	714.800	-101.800	711.152
106	● Ejendomsskat	524.000	512.700	11.300	397.164
110	● Forsikring	193.100	196.800	-3.700	191.930
112	● Administrationsbidrag	585.600	601.100	-15.500	601.106
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	106.600	105.000	1.600	103.007
125-128	● Afdrag og renter på forbedringslån	4.324.900	4.301.400	23.500	3.284.332
129-1	● Tab ved lejeledighed	0	0		535.997
129-2	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-535.997
130-1	● Tab ved fraflytning	0	0		77.811
130-2	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0	0		-59.128
130-3	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-18.683
131	● Renteudgifter	367.900	367.900		653.945
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		3.647
	Faste udgifter	6.715.100	6.799.700	-84.600	5.946.284
	UDGIFTER I ALT	22.599.600	23.096.000	-496.400	23.680.016

INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	10.319.200	10.318.200	1.000	10.103.784
202	● Renteindtægter	735.800	735.800		1.852.535
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	115.600	133.900	-18.300	115.928
203	● Indtægt fra opsamlet resultat	357.400	275.000	82.400	266.700
204-206	● Særlige indtægter	11.036.800	11.633.100	-596.300	11.723.432
	INDTÆGTER I ALT	22.564.800	23.096.000	-531.200	24.062.379

Manglende husleje for budgetåret 2026/27	34.800	Resultat 2024/25:	382.363
--	--------	-------------------	---------

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	21.546.251
402 - Henl. istandsæt. frafl.	769.224
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	101.722
407 - Opsamlet resultat	1.184.078

AFD. 14 - Stengårdsvej 24-58

Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	106.900
Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	-101.800
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-77.900
Renovation	-39.000
Renholdelse	-27.500

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	179.650
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	285.607
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	791.827
116.4	Bygning, fælles indvendig: fx overflader i bygningen, trappeopgange, kælder- og cykelrum	20.600
116.5	Bygning, tekniske installationer: fx indvendige afløb, el og belysning, vand, varme, ventilation	1.211.257
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	22.504
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		2.511.445
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-2.511.445
Budgetmæssig udgift		0

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

1. Smøring og justering af døre og vinduer på haveside
2. Smøring og justering af vinduer og døre på indgangsside
3. Efterplantning
4. Service på nedgravet affaldsbeholdere
5. Årlig hovedrengøring af trappeopgange

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 382.362,73.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 1.184.077,89.

Kr. 275.000 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:

Renholdelse	121.599
Ejendomsskat	-88.436
Diverse udgifter	-64.039
Almindelig vedligeholdelse	-22.269
Renovation	17.676

Tomgange i regnskabsåret:

I regnskabsåret har der været 81 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 18 flytninger - svarende til en flytteprocent på 11,8% - mod tidligere år 17, 18 og 18 flytninger.