



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 21 Thulevej 6-480

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

4,69%

svarende til gns.44 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	5.732	269	6.001

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. 21 - Thulevej 6-480
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	2.500.000	2.061.500	438.500	1.982.200
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	40.000	40.000		40.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	115.000	115.000		100.000
	Opsparing (henlæggelser)	2.655.000	2.216.500	438.500	2.122.200
107	● Vand, vandregnskab	19.800	19.200	600	18.681
109	● Renovation	642.300	703.000	-60.700	678.178
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	106.600	140.500	-33.900	119.002
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	278.300	265.000	13.300	258.598
133	● Afvikling af underskud	173.600	113.200	60.400	145.400
	Fælles udgifter	1.220.600	1.240.900	-20.300	1.219.858
119	● Diverse udgifter	91.600	91.600		94.645
	Fællesskab	91.600	91.600		94.645
114	● Renholdelse	1.367.800	1.335.600	32.200	1.241.818
115	● Almindelig vedligeholdelse	850.000	735.000	115.000	982.679
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	3.653.875	3.363.902	289.973	1.773.377
116-2	- dækkes af henlæggelser	-3.653.875	-3.363.902	-289.973	-1.773.377
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		71.835
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-71.835
	Drift og service	2.217.800	2.070.600	147.200	2.224.497
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	3.335.000	3.329.200	5.800	3.326.449
106	● Ejendomsskat	850.600	850.600		850.537
110	● Forsikring	189.900	195.500	-5.600	190.415
112	● Administrationsbidrag	837.100	834.200	2.900	837.257
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	151.900	149.700	2.200	146.832
125-128	● Afdrag og renter på forbedringslån	4.283.200	4.222.800	60.400	4.213.806
129-1	● Tab ved lejeledighed	0	0		1.969
129-2	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-1.969
130-1	● Tab ved fraflytning	0	0		223.006
130-2	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0	0		-84.284
130-3	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-138.722
131	● Renteudgifter	146.500	132.800	13.700	132.035
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		5.736
	Faste udgifter	9.794.200	9.714.800	79.400	9.703.067
	UDGIFTER I ALT	15.979.200	15.334.400	644.800	15.364.267
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	14.634.000	14.630.400	3.600	14.310.548
202	● Renteindtægter	292.900	265.600	27.300	374.038
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	165.700	156.100	9.600	151.350
204-206	● Særlige indtægter	205.000	282.300	-77.300	398.894
	INDTÆGTER I ALT	15.297.600	15.334.400	-36.800	15.234.830
Manglende husleje for budgetåret 2026/27		681.600	Resultat 2024/25: -129.436		

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	10.160.205
402 - Henl. istandsæt. frafl.	152.019
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	60.437
407 - Opsamlet resultat	-469.098

AFD. 21 - Thulevej 6-480

Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	438.500
Almindelig vedligeholdelse	115.000
Særlige indtægter	-77.300
Afdrag og renter på forbedringslån	60.400
Renovation	-60.700

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	846.908
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	274.295
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	1.010.233
116.4	Bygning, fælles indvendig: fx overflader i bygningen, trappeopgange, kælder- og cykelrum	181.137
116.5	Bygning, tekniske installationer: fx indvendige afløb, el og belysning, vand, varme, ventilation	710.308
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	630.994
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		3.653.875
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-3.653.875
Budgetmæssig udgift		0

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

Andel ny traktor
Rep./strømpeforing af kloakledninger
Udstyr i festsalen og fritidsklub
Rep./nyt legepladsudstyr

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/2025 endte med et underskud på kr. -129.436,21.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -469.098,45.

Kr. 113.200 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:

Almindelig vedligeholdelse	262.679
Afdrag og renter på forbedringslån	73.606
Særlige indtægter	39.294
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-29.498
Renovation	20.478

Tomgange i regnskabsåret:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 24 flytninger - svarende til en flytteprocent på 11,0% - mod tidligere år 28, 26 og 22 flytninger.