



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 32 Nygårdsvej 41A-D m.fl.

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

0,90%

svarende til gns.10 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	6.054	54	6.108

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. 32 - Nygårdsvej 41A-D 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	825.000	770.400	54.600	605.700
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	0	0		2.000
Opsparing (henlæggelser)		825.000	770.400	54.600	607.700
107	● Vand, vandregnskab	124.800	120.700	4.100	108.152
109	● Renovation	94.400	110.300	-15.900	107.123
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	49.500	73.000	-23.500	65.357
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	54.800	39.800	15.000	51.207
Fælles udgifter		323.500	343.800	-20.300	331.840
119	● Diverse udgifter	12.800	15.500	-2.700	11.326
Fællesskab		12.800	15.500	-2.700	11.326
114	● Renholdelse	242.900	243.100	-200	221.190
115	● Almindelig vedligeholdelse	90.000	87.000	3.000	72.658
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	567.140	276.642	290.498	606.655
116-2	- dækkes af henlæggelser	-567.140	-276.642	-290.498	-606.655
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		21.977
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-21.977
Drift og service		332.900	330.100	2.800	293.848
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	1.050.700	1.050.700		1.050.704
106	● Ejendomsskat	148.600	141.000	7.600	133.267
110	● Forsikring	39.400	40.500	-1.100	39.280
112	● Administrationsbidrag	183.600	183.600		183.575
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	30.800	30.400	400	29.790
125-128	● Afdrag og renter på forbedringslån	465.900	103.700	362.200	107.323
129-1	● Tab ved lejeledighed	0	0		48.862
129-2	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-48.862
130-1	● Tab ved fraflytning	0	0		38.345
130-2	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0	0		-17.100
130-3	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-21.245
131	● Renteudgifter	21.800	23.800	-2.000	10.776
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		1.272
Faste udgifter		1.940.800	1.573.700	367.100	1.555.988
UDGIFTER I ALT		3.435.000	3.033.500	401.500	2.800.701
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	3.267.400	2.905.200	362.200	2.773.403
202	● Renteindtægter	43.500	47.500	-4.000	52.796
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	34.600	15.700	18.900	27.654
203	● Indtægt fra opsamlet resultat	60.700	65.100	-4.400	30.900
204-206	● Særlige indtægter	0	0		2.611
INDTÆGTER I ALT		3.406.200	3.033.500	372.700	2.887.363

Manglende husleje for budgetåret 2026/27	28.800	Resultat 2024/25:	86.662
--	--------	-------------------	--------

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	753.524
402 - Henl. istandsæt. frafl.	129.968
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	49.361
407 - Opsamlet resultat	201.088

AFD. 32 - Nygårdsvej 41A-D m.fl. Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Huslejeindtægter	362.200
Afdrag og renter på forbedringslån	362.200
Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	54.600
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-23.500
Renovation	-15.900

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	10.382
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	13.061
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	226.782
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	226.007
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	90.908
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		567.140
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-567.140
Budgetmæssig udgift		0

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

Udskiftning af motor, spjæld m.m.
Andel ny traktor
Efterplantning
Nyt låsesystem (er udført i 2025)

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 86.662,17.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 201.087,57.

Kr. 65.100 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:

Renteindtægter	38.696
Vand, vandregnskab	-16.648
Diverse udgifter	-12.174
Renholdelse	-10.210
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-9.543

Tomgange i regnskabsåret:

I regnskabsåret har der været 8,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 8 flytninger - svarende til en flytteprocent på 18,2% - mod tidligere år 14, 4 og 7 flytninger.