



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 34 Storegade og Grundtvigs Alle

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

0,00%

svarende til gns. 0 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	4.141	0	4.141

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. 34 - Storegade og Grundtvigs Alle
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	755.000	509.300	245.700	476.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	11.800	11.600	200	3.000
124	● Andre henlæggelser	0	0		22.095
	Opsparing (henlæggelser)	766.800	520.900	245.900	501.095
107	● Vand, vandregnskab	2.900	3.200	-300	2.737
109	● Renovation	66.500	72.600	-6.100	69.901
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	30.500	43.500	-13.000	35.548
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	44.900	51.200	-6.300	46.153
	Fælles udgifter	144.800	170.500	-25.700	154.339
119	● Diverse udgifter	16.000	15.800	200	17.220
	Fællesskab	16.000	15.800	200	17.220
114	● Renholdelse	150.100	149.600	500	144.259
115	● Almindelig vedligeholdelse	57.000	53.500	3.500	64.274
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	277.969	223.918	54.051	899.162
116-2	- dækkes af henlæggelser	-277.969	-223.918	-54.051	-899.162
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		8.705
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-8.705
	Drift og service	207.100	203.100	4.000	208.533
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	172.200	170.100	2.100	111.138
106	● Ejendomsskat	41.300	39.900	1.400	35.868
110	● Forsikring	29.300	30.100	-800	29.168
112	● Administrationsbidrag	129.100	129.100		130.565
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	20.600	20.300	300	20.136
125-128	● Afdrag og renter på forbedringslån	48.200	346.700	-298.500	336.716
129-1	● Tab ved lejeledighed	0	0		79.595
129-2	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-79.595
131	● Renteudgifter	26.400	10.700	15.700	14.019
132	● Afdrag og renter på driftsstøttelån	0	0		0
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		5.954
	Faste udgifter	467.100	746.900	-279.800	683.563
	UDGIFTER I ALT	1.601.800	1.657.200	-55.400	1.564.750
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	1.495.100	1.495.100		1.472.267
202	● Renteindtægter	52.700	21.400	31.300	39.714
203	● Tilskud fra Esebolig	0	97.000	-97.000	59.710
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	18.500	19.100	-600	18.533
203	● Indtægt fra opsamlet resultat	35.500	24.600	10.900	2.200
204-206	● Særlige indtægter	0	0		3.401
	INDTÆGTER I ALT	1.601.800	1.657.200	-55.400	1.595.825

Manglende husleje for budgetåret 2026/27	0	Resultat 2024/25:	31.075
--	---	-------------------	--------

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	1.227.204
402 - Henl. istandsæt. frafl.	54.026
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	11.060
407 - Opsamlet resultat	101.905

AFD. 34 - Storegade og Grundtvigs Alle Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	245.700
Renovation	-6.100
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-13.000
Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	-6.300
Afdrag og renter på forbedringslån	-298.500

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	76.356
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	0
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	113.089
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	86.481
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	2.043
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		277.969
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-277.969
Budgetmæssig udgift		0

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

Udskiftning af plankeværk
Oprettning af belægning

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 31.074,90.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 101.905,28.

Kr. 24.600 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:

Renovation	5.301
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-13.252
Diverse udgifter	-20.880
Almindelig vedligeholdelse	14.274
Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	31.138

Tomgange i regnskabsåret:

I regnskabsåret har der været 2,5 måneders tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 6 flytninger - svarende til en flytteprocent på 20,0% - mod tidligere år 5, 4 og 4 flytninger.