



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 42 Havnegade 11-13

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

1,39%

svarende til gns.15 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	3.532	49	3.581

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. 42 - Havnegade 11-13

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	271.400	220.600	50.800	212.100
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	10.000	18.000	-8.000	18.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	0	3.000	-3.000	0
	Opsparing (henlæggelser)	281.400	241.600	39.800	230.100
107	● Vand, vandregnskab	2.200	2.300	-100	2.073
109	● Renovation	50.200	57.000	-6.800	57.341
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	23.000	32.300	-9.300	28.855
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	38.100	40.100	-2.000	38.953
133	● Afvikling af underskud	0	900	-900	0
	Fælles udgifter	113.500	132.600	-19.100	127.222
119	● Diverse udgifter	10.300	10.600	-300	6.990
	Fællesskab	10.300	10.600	-300	6.990
114	● Renholdelse	93.400	92.700	700	86.396
115	● Almindelig vedligeholdelse	25.000	23.500	1.500	14.310
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	1.151.812	365.871	785.941	238.625
116-2	- dækkes af henlæggelser	-1.151.812	-365.871	-785.941	-238.625
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		4.350
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-4.350
	Drift og service	118.400	116.200	2.200	100.706
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	379.400	376.700	2.700	369.307
106	● Ejendomsskat	16.900	16.900		16.909
110	● Forsikring	12.800	13.100	-300	12.674
112	● Administrationsbidrag	103.600	103.600		103.605
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	15.800	15.500	300	15.226
129-1	● Tab ved lejeledighed	0	0		13.643
129-2	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-13.643
130-1	● Tab ved fraflytning	0	0		431
130-2	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0	0		-431
131	● Renteudgifter	10.200	13.600	-3.400	12.853
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		225
	Faste udgifter	538.700	539.400	-700	530.800
	UDGIFTER I ALT	1.062.300	1.040.400	21.900	995.819
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	988.600	988.600		974.460
202	● Renteindtægter	20.400	27.200	-6.800	36.412
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	23.500	24.600	-1.100	23.486
203	● Indtægt fra opsamlet resultat	16.100	0	16.100	929
204-206	● Særlige indtægter	0	0		1.097
	INDTÆGTER I ALT	1.048.600	1.040.400	8.200	1.036.384

Manglende husleje for budgetåret 2026/27
13.700

 Resultat 2024/25: 40.564
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	925.066
402 - Henl. istandsæt. frafl.	13.650
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	23.263
407 - Opsamlet resultat	40.564

AFD. 42 - Havnegade 11-13

Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	50.800
Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	-8.000
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-9.300
Renovation	-6.800
Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	2.700

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	219.410
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	6.466
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	842.949
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	37.114
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	45.873
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		1.151.812
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-1.151.812
Budgetmæssig udgift		0

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

Kloakseparering
Køkkenprojekt
Andel ny traktor

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 40.564,33.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 40.564,33.

Kr. 0 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:

Ejendomsskat	-27.791
Diverse udgifter	-9.610
Almindelig vedligeholdelse	-7.690
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-5.745
Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	3.707

Tomgange i regnskabsåret:

I regnskabsåret har der været 2,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 9 flytninger - svarende til en flytteprocent på 39,1% - mod tidligere år 13, 7 og 12 flytninger.