



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 46 Finsensgade 7

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

2,94%

svarende til gns.29 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	6.713	197	6.910

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. 46 - Finsensgade 7

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	360.100	303.000	57.100	284.100
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	5.000	2.000	3.000	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	9.100	7.300	1.800	0
Opsparing (henlæggelser)		374.200	312.300	61.900	284.100
107	● Vand, vandregnskab	2.300	2.300		2.197
109	● Renovation	50.800	56.900	-6.100	55.274
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	27.600	37.500	-9.900	34.922
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	35.700	48.100	-12.400	37.390
Fælles udgifter		116.400	144.800	-28.400	129.783
119	● Diverse udgifter	19.700	19.700		19.294
Fællesskab		19.700	19.700		19.294
114	● Renholdelse	124.300	124.700	-400	113.529
115	● Almindelig vedligeholdelse	75.000	66.000	9.000	77.807
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	821.912	625.318	196.594	219.597
116-2	- dækkes af henlæggelser	-821.912	-625.318	-196.594	-219.597
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		11.436
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-11.436
Drift og service		199.300	190.700	8.600	191.336
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	1.029.100	1.013.000	16.100	1.005.088
106	● Ejendomsskat	49.700	44.800	4.900	39.845
110	● Forsikring	22.100	22.700	-600	21.994
112	● Administrationsbidrag	103.600	103.600		103.605
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	15.800	15.500	300	15.226
130-1	● Tab ved fraflytning	0	0		18.503
130-2	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0	0		-8.740
130-3	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-9.763
131	● Renteudgifter	28.300	29.600	-1.300	29.432
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		389
Faste udgifter		1.248.600	1.229.200	19.400	1.215.578
UDGIFTER I ALT		1.958.200	1.896.700	61.500	1.840.091
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	1.814.800	1.814.800		1.777.668
202	● Renteindtægter	56.500	59.200	-2.700	83.376
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	7.500	11.600	-4.100	8.885
203	● Indtægt fra opsamlet resultat	26.100	11.100	15.000	800
204-206	● Særlige indtægter	0	0		1.569
INDTÆGTER I ALT		1.904.900	1.896.700	8.200	1.872.298

Manglende husleje for budgetåret 2026/27	53.300	Resultat 2024/25:	32.207
--	--------	-------------------	--------

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	2.390.744
402 - Henl. istandsæt. frafl.	5.198
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	10.821
407 - Opsamlet resultat	65.532

AFD. 46 - Finsensgade 7

Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	57.100
Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	16.100
Indtægt fra opsamlet resultat	15.000
Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	-12.400
Almindelig vedligeholdelse	9.000

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	365.872
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	96.350
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	201.337
116.4	Bygning, fælles indvendig: fx overflader i bygningen, trappeopgange, kælder- og cykelrum	18.284
116.5	Bygning, tekniske installationer: fx indvendige afløb, el og belysning, vand, varme, ventilation	93.510
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	46.559
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		821.912
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-821.912
Budgetmæssig udgift		0

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

Rep. af altangelænder
 Kloakseparering
 Rep. altangange (Fuger/beton)
 Div. rep. fællesrum
 Andel ny traktor
 Løbende udskiftning af motor og spjæld

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 32.206,91.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 65.532,27.

Kr. 11.100 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:

Almindelig vedligeholdelse	13.807
Diverse udgifter	-8.506
Renholdelse	-4.971
Renovation	3.674
Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	3.488

Tomgange i regnskabsåret:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 3 flytninger - svarende til en flytteprocent på 13,0% - mod tidligere år 5, 0 og 1 flytninger.