



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 48 Østergade 64 og Nygårdsvej 17

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

0,35%

svarende til gns.3 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	5.121	18	5.139

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. 48 - Østergade 64 og Nygårdsvej 17
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	235.500	182.000	53.500	159.000
	Opsparing (henlæggelser)	235.500	182.000	53.500	159.000
107	● Vand, vandregnskab	1.200	2.600	-1.400	1.161
109	● Renovation	31.500	34.600	-3.100	33.616
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	12.800	23.000	-10.200	15.382
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	16.400	18.000	-1.600	15.690
	Fælles udgifter	61.900	78.200	-16.300	65.849
119	● Diverse udgifter	10.100	10.100		8.539
	Fællesskab	10.100	10.100		8.539
114	● Renholdelse	39.300	40.400	-1.100	35.496
115	● Almindelig vedligeholdelse	32.000	30.500	1.500	29.869
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	234.929	89.583	145.346	118.490
116-2	- dækkes af henlæggelser	-234.929	-89.583	-145.346	-118.490
	Drift og service	71.300	70.900	400	65.365
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	105.600	106.400	-800	106.266
106	● Ejendomsskat	36.200	34.800	1.400	31.942
110	● Forsikring	12.600	12.900	-300	12.496
112	● Administrationsbidrag	65.100	65.100		65.074
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	8.500	8.400	100	8.209
125-128	● Afdrag og renter på forbedringslån	178.000	203.200	-25.200	198.550
131	● Renteudgifter	14.100	11.300	2.800	10.735
132	● Afdrag og renter på driftsstøttelån	0	0		0
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		358
	Faste udgifter	420.100	442.100	-22.000	433.630
	UDGIFTER I ALT	798.900	783.300	15.600	732.383
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	734.500	733.800	700	713.058
202	● Renteindtægter	28.100	22.500	5.600	30.412
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	10.800	12.700	-1.900	10.750
203	● Indtægt fra opsamlet resultat	23.000	14.300	8.700	12.000
204-206	● Særlige indtægter	0	0		398
	INDTÆGTER I ALT	796.400	783.300	13.100	766.619

Manglende husleje for budgetåret 2026/27	2.500	Resultat 2024/25:	34.235
--	-------	-------------------	--------

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	729.252
402 - Henl. istandsæt. frafl.	73.242
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	26.269
407 - Opsamlet resultat	77.200

AFD. 48 - Østergade 64 og Nygårdsvej 17

Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	53.500
Afdrag og renter på forbedringslån	-25.200
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-10.200
Renovation	-3.100
Ejendomsskat	1.400

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	7.557
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	31.762
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	50.777
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	126.431
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	18.402
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		234.929
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-234.929
Budgetmæssig udgift		0

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

Eftergå stibelægninger
 Andel ny traktor
 Udskiftning af porttelefonanlæg (Østergade 64)
 Rep af tagbelægning
 Udskiftning af vand- og varmemåler

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 34.235,43.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 77.199,84.

Kr. 14.300 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:

Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-8.518
Diverse udgifter	-6.361
Renholdelse	-2.904
Vand, vandregnskab	-2.139
Renovation	2.116

Tomgange i regnskabsåret:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 0 flytninger - svarende til en flytteprocent på 0,0% - mod tidligere år 0, 0 og 2 flytninger.