



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 56 Lodsvej og Lærkevej

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

4,27%

svarende til gns.38 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	5.652	241	5.893

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. 56 - Lodsvej og Lærkevej
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	425.000	406.000	19.000	372.600
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	10.800	10.800		7.500
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	5.500	0	5.500	0
	Opsparing (henlæggelser)	441.300	416.800	24.500	380.100
107	● Vand, vandregnskab	2.400	6.400	-4.000	2.239
109	● Renovation	105.100	59.400	45.700	92.909
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	4.000	9.200	-5.200	6.659
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	9.800	10.800	-1.000	8.609
133	● Afvikling af underskud	1.300	12.000	-10.700	4.500
	Fælles udgifter	122.600	97.800	24.800	114.916
119	● Diverse udgifter	12.000	14.800	-2.800	9.226
	Fællesskab	12.000	14.800	-2.800	9.226
114	● Renholdelse	143.100	143.700	-600	127.579
115	● Almindelig vedligeholdelse	70.000	63.000	7.000	50.529
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	340.707	489.351	-148.644	626.507
116-2	- dækkes af henlæggelser	-340.707	-489.351	148.644	-626.507
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		5.171
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-5.171
	Drift og service	213.100	206.700	6.400	178.109
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	1.061.600	1.031.800	29.800	1.049.656
106	● Ejendomsskat	68.300	65.000	3.300	65.599
110	● Forsikring	24.400	25.100	-700	24.389
112	● Administrationsbidrag	118.100	118.100		118.145
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	18.500	18.200	300	17.874
125-128	● Afdrag og renter på forbedringslån	32.800	29.300	3.500	26.904
130-1	● Tab ved fraflytning	0	0		59.930
130-2	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0	0		-10.260
130-3	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-49.670
131	● Renteudgifter	17.000	16.800	200	15.552
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		671
	Faste udgifter	1.340.700	1.304.300	36.400	1.318.789
	UDGIFTER I ALT	2.129.700	2.040.400	89.300	2.001.140
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	2.009.300	2.005.000	4.300	1.964.700
202	● Renteindtægter	34.000	33.500	500	55.141
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	1.600	1.900	-300	1.718
204-206	● Særlige indtægter	0	0		2.245
	INDTÆGTER I ALT	2.044.900	2.040.400	4.500	2.023.804
Manglende husleje for budgetåret 2026/27		84.800	Resultat 2024/25: 22.664		

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	1.063.992
402 - Henl. istandsæt. frafl.	17.938
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	26.335
407 - Opsamlet resultat	-13.333

AFD. 56 - Lodsvej og Lærkevej Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	19.000
Vand (udarbejdelse af vandregnskab)	-4.000
Fælles el og varme og udarbejdelse af varmeregnskab	-5.200
Renovation	45.700
Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	29.800

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	14.785
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	93.294
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	157.679
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	68.107
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	6.842
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		340.707
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-340.707
Budgetmæssig udgift		0

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

Løbende smøring og justering af vinduer og døre (alle)
 Maling af udvendigt træværk(vinduer) ved Lærkevej 3-25
 Rep./udskiftning murværk ved Lodsvej 36 A-D
 Efterplantning (alle)
 Stibelægning ved Lodsvej 36 A-D

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 22.664,31.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -13.332,94.

Kr. 12.000 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2025/2026. Det resterende beløb vil blive indregnet i de kommende budgetter.

De 5 væsentligste afvigelser i regnskabet er:

Vand (udarbejdelse af vandregnskab)	-4.261
Renovation	3.809
Fælles el og varme og udarbejdelse af varmeregnskab	-3.141
Almindelig vedligeholdelse	-7.471
Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	29.356

Tomgange i regnskabsåret:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 2 flytninger - svarende til en flytteprocent på 7,4% - mod tidligere år 3, 5 og 2 flytninger.