



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 58 Kallesbjergvej 30A-32H

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

3,33%

svarende til gns.34 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	6.513	217	6.730

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. 58 - Kallesbjergvej 30A-32H
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	223.500	212.600	10.900	202.600
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	2.800	4.000	-1.200	5.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	4.000	4.000		3.000
Opsparing (henlæggelser)		230.300	220.600	9.700	210.600
107	● Vand, vandregnskab	1.400	3.000	-1.600	1.327
109	● Renovation	63.300	36.400	26.900	55.342
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	2.800	5.200	-2.400	3.360
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	18.200	18.500	-300	16.100
133	● Afvikling af underskud	22.200	28.900	-6.700	0
Fælles udgifter		107.900	92.000	15.900	76.129
119	● Diverse udgifter	9.300	4.900	4.400	3.195
Fællesskab		9.300	4.900	4.400	3.195
114	● Renholdelse	84.000	84.400	-400	74.876
115	● Almindelig vedligeholdelse	52.000	46.000	6.000	46.618
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	279.926	141.785	138.141	76.855
116-2	- dækkes af henlæggelser	-279.926	-141.785	-138.141	-76.855
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		5.449
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-5.449
Drift og service		136.000	130.400	5.600	121.494
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	661.600	650.000	11.600	643.856
106	● Ejendomsskat	37.800	35.500	2.300	33.243
110	● Forsikring	12.000	12.300	-300	11.994
112	● Administrationsbidrag	78.200	78.200		78.160
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	11.000	10.800	200	10.592
125-128	● Afdrag og renter på forbedringslån	0	7.300	-7.300	7.317
131	● Renteudgifter	13.700	10.000	3.700	9.991
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		393
Faste udgifter		814.300	804.100	10.200	795.546
UDGIFTER I ALT		1.297.800	1.252.000	45.800	1.206.964
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	1.225.200	1.227.100	-1.900	1.180.572
202	● Renteindtægter	27.400	19.900	7.500	28.302
203	● Tilskud fra Esebolig	0	0		4.000
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	4.400	5.000	-600	4.260
204-206	● Særlige indtægter	0	0		1.572
INDTÆGTER I ALT		1.257.000	1.252.000	5.000	1.218.705
Manglende husleje for budgetåret 2026/27		40.800	Resultat 2024/25:		
			11.742		

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	910.889
402 - Henl. istandsæt. frafl.	29.986
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	14.797
407 - Opsamlet resultat	-74.865

AFD. 58 - Kallesbjergvej 30A-32H

Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	10.900
Renovation	26.900
Almindelig vedligeholdelse	6.000
Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	11.600
Afdrag og renter på forbedringslån	-7.300

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	99.020
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	43.530
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	94.434
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	33.785
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	9.157
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		279.926
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-279.926
Budgetmæssig udgift		0

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

Udskiftning postkasser
 Efterplantning
 Afrensning for alger og begroning
 Legepladsudstyr

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 11.741,76.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -74.864,72.

Kr. 28.900 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, vandregnskab	-3.573
Renovation	2.542
Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	-2.600
Renholdelse	-4.124
Almindelig vedligeholdelse	4.118

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 12,5% - mod tidligere år 2, 1 og 2 flytninger.