



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 61 Møllebæk Kollegiet & Gårdkollegiet

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

2,50%

svarende til gns.24 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	3.986	100	4.086

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. 61 - Møllebæk Kollegiet & Gårdkollegiet
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	1.450.000	1.317.200	132.800	1.255.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	35.000	15.000	20.000	15.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	150.000	55.000	95.000	30.000
Opsparing (henlæggelser)		1.635.000	1.387.200	247.800	1.300.000
107	● Vand, vandregnskab	200.900	182.300	18.600	168.791
109	● Renovation	162.800	182.400	-19.600	176.153
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	189.400	249.100	-59.700	211.316
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	175.500	169.400	6.100	171.461
133	● Afvikling af underskud	0	73.200	-73.200	80.600
Fælles udgifter		728.600	856.400	-127.800	808.321
119	● Diverse udgifter	54.600	37.500	17.100	382.108
Fællesskab		54.600	37.500	17.100	382.108
114	● Renholdelse	423.600	421.900	1.700	393.500
115	● Almindelig vedligeholdelse	110.000	95.000	15.000	110.140
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	2.107.725	3.174.333	-1.066.608	904.287
116-2	- dækkes af henlæggelser	-2.107.725	-3.174.333	1.066.608	-904.287
117-1	● Istandsættelse ved fraflytning	0	0		7.641
117-2	● - dækkes af henlæggelser	0	0		-7.641
Drift og service		533.600	516.900	16.700	503.640
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	1.046.200	1.046.200		1.046.220
106	● Ejendomsskat	140.900	128.700	12.200	116.437
110	● Forsikring	61.300	62.300	-1.000	60.500
112	● Administrationsbidrag	499.800	499.800		499.820
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	90.400	89.100	1.300	87.384
113	● Afd. andel til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	0	0		0
125-128	● Afdrag og renter på forbedringslån	647.600	638.800	8.800	650.483
129-1	● Tab ved lejeledighed	0	0		118.016
129-2	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-118.016
130-1	● Tab ved fraflytning	0	0		49.874
130-2	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0	0		-41.470
131	● Renteudgifter	57.200	36.600	20.600	65.024
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		1.696
Faste udgifter		2.543.400	2.501.500	41.900	2.535.967
UDGIFTER I ALT		5.495.200	5.299.500	195.700	5.530.036

INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	4.967.700	4.967.700		4.819.840
202	● Renteindtægter	114.400	73.100	41.300	184.203
203	● Tilskud fra Esebolig	133.200	133.200		486.269
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	117.400	115.700	1.700	117.375
203	● Indtægt fra opsamlet resultat	30.600	0	30.600	0
204-206	● Særlige indtægter	7.800	9.800	-2.000	21.465
INDTÆGTER I ALT		5.371.100	5.299.500	71.600	5.629.152

Manglende husleje for budgetåret 2026/27	124.100	Resultat 2024/25:	99.117
--	---------	-------------------	--------

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	5.079.544
402 - Henl. istandsæt. frafl.	7.359
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	0
407 - Opsamlet resultat	25.962

AFD. 61 - Møllebæk Kollegiet & Gårdkollegiet

Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	132.800
Afvikling af underskud	-73.200
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-59.700
Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	95.000
Indtægt fra opsamlet resultat	30.600

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	351.543
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	295.283
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	492.760
116.4	Bygning, fælles indvendig: fx overflader i bygningen, trappeopgange, kælder- og cykelrum	56.912
116.5	Bygning, tekniske installationer: fx indvendige afløb, el og belysning, vand, varme, ventilation	885.983
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	25.244
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		2.107.725
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-2.107.725
Budgetmæssig udgift		0

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

- Udskiftning af motorer, spjæld m.m. - Gårdkollegiet
- Udskiftning af vand- og varmemåler - Gårdkollegiet
- Maling af vinduer samt for- og kælderdøre (bruges sammen med udskiftning af vinduer i 2025) - Gårdkollegiet
- Algebehandling af halvtage i gårdhave - Gårdkollegiet
- Beklædning på skure skiftes - Møllebæk Kollegiet
- Rensning og imprægnering af ydervægge (gavle) - Møllebæk Kollegiet
- Etablering af digital forbrugsmåler for varme og El - Møllebæk Kollegiet

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 99.116,74.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 25.962,18.

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:

Renovation	11.153
Diverse udgifter	356.108
Almindelig vedligeholdelse	17.140
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-56.584
Vand, vandregnskab	-8.309

Tomgange i regnskabsåret:

I regnskabsåret har der været 42,5 måneders tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 64 flytninger - svarende til en flytteprocent på 48,5% - mod tidligere år 66, 53 og 80 flytninger.