



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 81 Spelmanns Toft 14 A-P

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

4,67%

svarende til gns. 49 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	5.898	275	6.173

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. 81 - Spelmanns Toft 14 A-P
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	235.000	220.000	15.000	202.000
	Opsparing (henlæggelser)	235.000	220.000	15.000	202.000
107	● Vand, vandregnskab	1.400	1.500	-100	1.327
109	● Renovation	63.100	36.000	27.100	55.162
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	2.100	7.400	-5.300	1.829
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	5.800	6.600	-800	5.128
133	● Afvikling af underskud	6.000	0	6.000	0
	Fælles udgifter	78.400	51.500	26.900	63.446
119	● Diverse udgifter	5.100	5.000	100	3.600
	Fællesskab	5.100	5.000	100	3.600
114	● Renholdelse	84.600	85.800	-1.200	76.073
115	● Almindelig vedligeholdelse	55.000	48.000	7.000	79.999
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	323.759	179.847	143.912	364.135
116-2	- dækkes af henlæggelser	-323.759	-179.847	-143.912	-364.135
	Drift og service	139.600	133.800	5.800	156.072
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	853.900	846.400	7.500	845.532
106	● Ejendomsskat	17.700	15.500	2.200	13.320
110	● Forsikring	13.900	14.300	-400	13.960
112	● Administrationsbidrag	78.200	78.200		78.160
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	11.000	10.800	200	10.592
129-1	● Tab ved lejeledighed	0	0		3.527
129-2	● - dækket af Eseboligs dispositionsfond	0	0		-3.527
130-1	● Tab ved fraflytning	0	0		4.025
130-2	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0	0		-4.025
131	● Renteudgifter	7.700	6.200	1.500	7.524
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		400
	Faste udgifter	982.400	971.400	11.000	969.488
	UDGIFTER I ALT	1.440.500	1.381.700	58.800	1.394.606
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	1.360.700	1.360.800	-100	1.327.692
202	● Renteindtægter	15.400	12.400	3.000	21.315
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	900	1.100	-200	1.018
203	● Indtægt fra opsamlet resultat	0	7.400	-7.400	10.800
204-206	● Særlige indtægter	0	0		1.066
	INDTÆGTER I ALT	1.377.000	1.381.700	-4.700	1.361.891
Manglende husleje for budgetåret 2026/27		63.500		Resultat 2024/25:	-32.715

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	431.555
402 - Henl. istandsæt. frafl.	28.278
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	21.975
407 - Opsamlet resultat	-17.953

AFD. 81 - Spelmanns Toft 14 A-P Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	15.000
Renovation	27.100
Afvikling af underskud	6.000
Almindelig vedligeholdelse	7.000
Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	7.500

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	35.654
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	39.836
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	59.485
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	184.789
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	3.995
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		323.759
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-323.759
Budgetmæssig udgift		0

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

Udskiftning af postkasser
Rep. brønd
Nøglesystem
Løbende smøring og justering af vinduer

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/2025 endte med et underskud på kr. -32.714,91.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -17.952,54.
Beløbet vil blive afviklet over de kommende budgetår.

De 5 væsentligste afvigelser i regnskabet er:

Renovation	2.762
Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	-6.171
Renholdelse	-4.227
Almindelig vedligeholdelse	33.999
Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	19.332

Tomgange i regnskabsåret:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været 1 flytning - svarende til en flytteprocent på 6,3% - mod tidligere år 0, 6 og 0 flytninger.