



ESEBOLIG

Vores boligforening

Afdeling 82 Kallesbjergvej 34-38

Forslag til budget for 2026/27

Huslejen ændrer sig pr. 1. oktober 2026 med

3,84%

svarende til gns.39 kr. pr. m² pr. år

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	6.334	243	6.577

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. 82 - Kallesbjergvej 34-38
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	122.300	116.400	5.900	111.600
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	3.000	4.000	-1.000	4.000
Opsparing (henlæggelser)		125.300	120.400	4.900	115.600
107	● Vand, vandregnskab	800	3.000	-2.200	746
109	● Renovation	34.000	19.600	14.400	30.713
111	● Fælles el og varme, el- og varmeregnskab	200	600	-400	17
118	● Drift af fælles faciliteter (vaskeri m.fl)	3.100	3.600	-500	2.806
Fælles udgifter		38.100	26.800	11.300	34.282
119	● Diverse udgifter	2.000	1.900	100	1.799
Fællesskab		2.000	1.900	100	1.799
114	● Renholdelse	47.400	46.800	600	41.393
115	● Almindelig vedligeholdelse	24.500	21.000	3.500	22.049
116-1	● Planlagt vedligeholdelse	91.922	116.228	-24.306	37.384
116-2	- dækkes af henlæggelser	-91.922	-116.228	24.306	-37.384
Drift og service		71.900	67.800	4.100	63.443
105	● Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	398.000	391.200	6.800	388.258
106	● Ejendomsskat	24.000	22.700	1.300	21.320
110	● Forsikring	7.400	7.600	-200	7.389
112	● Administrationsbidrag	52.700	52.700		52.715
112	● Afd. andel til dispositionsfonden	6.200	6.100	100	5.958
131	● Renteudgifter	7.100	6.000	1.100	5.507
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0	0		217
Faste udgifter		495.400	486.300	9.100	481.365
UDGIFTER I ALT		732.700	703.200	29.500	696.489
INDTÆGTER					
201	● Huslejeindtægter	689.900	689.800	100	679.692
202	● Renteindtægter	14.100	12.000	2.100	15.602
203	● Indtægter fra fællesfaciliteter	500	600	-100	573
203	● Indtægt fra opsamlet resultat	1.700	800	900	3.500
204-206	● Særlige indtægter	0	0		502
INDTÆGTER I ALT		706.200	703.200	3.000	699.868
Manglende husleje for budgetåret 2026/27		26.500			
				Resultat 2024/25:	3.379

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	451.293
402 - Henl. istandsæt. frafl.	10.613
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	10.525
407 - Opsamlet resultat	5.678

AFD. 82 - Kallesbjergvej 34-38

Budget for 2026/27

De 5 væsentligste ændringer i budgettet for 2026/27

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	5.900
Vand, vandregnskab	-2.200
Renovation	14.400
Almindelig vedligeholdelse	3.500
Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	6.800

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	0
116.2	Bygning, Klimaskærm: fx tag, vinduer, udvendige mure, sokler, altaner	11.459
116.3	Bygning, Bolig-/erhvervsenhed: fx Overflader i flyttelejligheder, hvidevarer, køkkener, sanitet	38.686
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	41.185
116.6	Materiel: Andel til serviceafdelingen køretøjer, maskiner mv.	592
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		91.922
Heraf dækket af opsparede henlæggelser		-91.922
Budgetmæssig udgift		0

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

Løbende smøring og justering af vinduer
Nøglesystem

Årsregnskab for 2024/25

Årsregnskabet for 2024/25 endte med et overskud på kr. 3.378,56.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 5.678,17.

Kr. 800 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:

Vand (udarbejdelse af vandregnskab)	-2.254
Renovation	1.613
Renholdelse	-2.307
Almindelig vedligeholdelse	1.549
Afdrag og renter på lån fra afd. opførelse	6.058

Tomgange i regnskabsåret:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Flyttestatistik:

Der har i regnskabsåret været ikke været flytninger - mod tidligere år 0, 3 og 1 flytning.