



## Regnskab 2025 og forslag til budget for 2027 Afdeling 14 - Ellehammersvej og Ulrik Birchs Vej

Bilag til afdelingsmøde

### Forslag til budget for 2027

Huslejen ændrer sig pr. år med  
2,09 % svarende til 23,76 kr. pr. m<sup>2</sup>



Her finder du afdelingens regnskab for 2025 samt forslag til afdelingens budget for 1. januar - 31. december 2027. Budgettet danner grundlag for din husleje i 2027.

I en almen boligorganisation er der ingen som skal tjene penge på boligerne. Huslejen dækker de årlige udgifter og de nødvendige henlæggelser til opsparing til fremtidigt vedligehold. Budgettet fremlægges på det kommende afdelingsmøde.

Hvis du ønsker at høre nærmere og bruge din indflydelse, anbefaler vi dig at møde op på afdelingsmødet.

Venlig hilsen

**Vivabolig**



## Afdeling 14 - Budgetforslag

### Budget for 2027

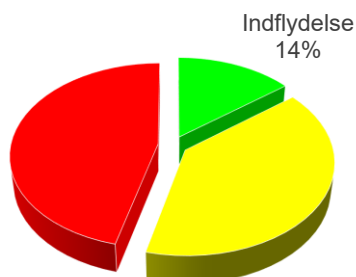
Beskrivelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ændring
<b>UDGIFTER</b>					
<b>105 - Nettokapitaludgifter</b>	<b>1.728.406</b>	<b>1.745.500</b>	<b>1.761.800</b>	<b>1.785.800</b>	<b>24.000</b>
106 - Ejendomsskatter	189.813	314.100	210.000	205.000	-5.000
107 - Vandafgift	240	500	500	500	0
108 - Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0	0
109 - Renovation	194.061	186.100	188.000	214.000	26.000
110 - Forsikringer	57.331	70.500	73.000	68.000	-5.000
111 - Afdelingens energiforbrug	41.463	42.000	50.000	46.000	-4.000
112 - Administrationsbidrag	242.096	242.785	249.940	254.816	4.876
113 - Bidrag til byggefonden: A og G indskud	0	0	0	0	0
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>725.004</b>	<b>855.985</b>	<b>771.440</b>	<b>788.316</b>	<b>16.876</b>
114 - Renholdelse	497.904	506.274	545.274	562.774	17.500
115 - Almindelig vedligeholdelse	49.847	110.000	95.000	90.000	-5.000
116 - Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser	618.641	1.216.600	994.000	2.416.000	1.422.000
- - heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-618.641	-1.216.600	-994.000	-2.416.000	-1.422.000
117 - Istands. ved fraflytning m.v: (A/B-ordning)	69.170	0	0	0	0
- - heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-69.170	0	0	0	0
118 - Drift af fællesfaciliteter	25.306	26.000	29.000	29.000	0
119 - Diverse udgifter	35.808	41.500	41.500	43.000	1.500
<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>608.866</b>	<b>683.774</b>	<b>710.774</b>	<b>724.774</b>	<b>14.000</b>
120 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse	562.000	562.000	690.000	760.000	70.000
121 - Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning	45.000	45.000	45.000	60.000	15.000
122 - Henlæggelser til indvendig vedligehold	0	0	0	0	0
123 - Tab ved fraflytning	0	0	5.000	5.000	0
124 - Andre henlæggelser	0	0	0	0	0
<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>607.000</b>	<b>607.000</b>	<b>740.000</b>	<b>825.000</b>	<b>85.000</b>
125 - Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	649.369	485.300	500.000	498.200	-1.800
126 - Afskrivning på forbedringsarbejder m.v	400.000	400.000	400.000	400.000	0
127 - Ydelser vedr. lån til bygningskader	0	0	0	0	0
129-136 - Andre ekstraordinære udgifter	21.277	3.895	0	0	0
<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>1.070.646</b>	<b>889.195</b>	<b>900.000</b>	<b>898.200</b>	<b>-1.800</b>
<b>Samlede udgifter</b>	<b>4.739.920</b>	<b>4.781.454</b>	<b>4.884.014</b>	<b>5.022.090</b>	<b>138.076</b>
140 - Årets overskud	78.944	0	0	0	0
<b>Samlede udgifter i alt (efter eventuelt overskud)</b>	<b>4.818.864</b>	<b>4.781.454</b>	<b>4.884.014</b>	<b>5.022.090</b>	<b>138.076</b>

### BEBOERNES INDFLYDELSE PÅ UDGIFTERNE

Afdelingens udgifter kan inddeles i følgende kategorier som indikerer, i hvor høj grad afdelingsmødet har indflydelse på årets udgifter

- Her har du indflydelse
- Her har du beskednen indflydelse
- Her har du ingen indflydelse

Ingen indflydelse  
46%



Ring indflydelse  
40%

## Afdeling 14 - Budgetforslag Budget for 2027

Beskrivelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ændring
<b>INDTÆGTER</b>					
201 - Huslejeindtægter	4.741.810	4.741.454	4.814.814	4.815.142	328
202 - Renter	60.763	20.000	30.000	35.000	5.000
203 - Andre ordinære indtægter	11.748	20.000	20.000	20.000	0
203.1 - Overført fra resultat	0	0	19.200	53.500	34.300
204 - Tilskud	0	0	0	0	0
206 - Ekstraordinære indtægter	4.543	0	0	0	0
<b>Samlede indtægter</b>	<b>4.818.864</b>	<b>4.781.454</b>	<b>4.884.014</b>	<b>4.923.642</b>	<b>39.628</b>
210 - Årets underskud overført	0	0	0	0	0
<b>Samlede indtægter i alt (efter eventuelt underskud)</b>	<b>4.818.864</b>	<b>4.781.454</b>	<b>4.884.014</b>	<b>4.923.642</b>	<b>39.628</b>

### Huslejekonsekvenser ved budget 2027

Udgifter i alt i budget 2027	5.022.090
Indtægter i alt i budget 2027	4.923.642
<b>Nødvendig huslejestigning</b>	<b>98.448</b>
<b>svarende til 2,09 % og 23,76 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	

Årsagen til huslejestigningen er hovedsageligt:

- Generel prisudvikling

### Regnskab 2025 overskud eller underskud

Selvom indtægter og udgifter som udgangspunkt altid skal balancere, kan der godt opstå et overskud i en boligafdelings drift et år, hvis de faktiske udgifter er lavere eller indtægterne højere end budgetteret. Der kan tilsvarende opstå et underskud.

Afdelingens resultat forbliver altid i den enkelte boligafdeling, hvor det indregnes i de kommende 3 budgetår.

### Eksempel på ændring af leje efter dette budget

Antal m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Månedlig ændring	Årlig ændring
50 m <sup>2</sup>	4.745	4.844	99	<b>1.188</b>
60 m <sup>2</sup>	5.694	5.813	119	<b>1.425</b>
70 m <sup>2</sup>	6.643	6.781	139	<b>1.663</b>
80 m <sup>2</sup>	7.592	7.750	158	<b>1.901</b>
90 m <sup>2</sup>	8.541	8.719	178	<b>2.138</b>

Ovenstående er eksempler. Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.

Afvigelserne kan f.eks. skyldes, at der i dit lejemål er udført forbedringsarbejde som køkken, bad eller garderobe, eller at du bor i en afdeling med forskellige typer af boliger.

### Årlig gennemsnitlig husleje pr. m<sup>2</sup>

Husleje pr. m <sup>2</sup> d. 1/1-2026	1.138,77 kr.
Husleje pr. m <sup>2</sup> d. 1/1-2027	1.162,53 kr.

## Afdeling 14 - Regnskab 2025

Lejlighedsfordeling	Areal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejermål	Antal lejermålsenheder
Familieboliger	4.144	52	52
Ældreboliger	0	0	0
Ungdomsboliger	0	0	0
Kollegieværelser	0	0	0
<b>Boligoplysninger i alt</b>	<b>4.144</b>	<b>52</b>	<b>52</b>
Erhvervslejermål	0	0	0
Institution	0	0	0
Garage/carporte	0	3	1
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>4.144</b>	<b>55</b>	<b>53</b>

### Balance pr. 31. december 2025

AKTIVER		PASSIVER	
Konto		Konto	
301-302	Ejendommens anskaffelsessum	401-405, 407	Henlæggelser og opsamlet resultat
	52.390.107		2.803.963
303-304	Forbedrings-/råderetsarbejder	406, 408-411	Finansiering af anskaffelsessum
	8.829.120		52.390.107
305	Tilgodehavender	413-416	Finansiering af forbedrings- og råderetsarbejder, forhøjet indskud
	630.696		7.415.448
306-307	Mellemregning Vivabolig/ Likvide beholdninger	419-425	Anden gæld
	1.589.809		830.216
<b>Aktiver i alt</b>	<b>63.439.732</b>	<b>Passiver i alt</b>	<b>63.439.734</b>

### Specifikation af henlæggelser og opsamlet resultat 31. december 2025:

	Planlagt og periodisk vedligehold konto 401	Istand-sættelse ved fraflytning konto 402	Tab ved fraflytning konto 405	Opsamlet resultat konto 407	I alt
<b>Saldo primo regnskabsåret</b>	2.652.003	45.258	53.783	69.236	2.820.280
Henlagt i året	562.000	45.000	0	78.944	685.944
Forbrug i året	-616.847	-69.170	-20.140	3.895	-702.262
<b>Saldo ultimo regnskabsåret</b>	<b>2.597.156</b>	<b>21.088</b>	<b>33.643</b>	<b>152.075</b>	<b>2.803.962</b>
<b>Henlagt pr. m<sup>2</sup> ultimo</b>	627	5	8	37	677
<b>Henlagt pr. m<sup>2</sup> i året</b>	136	11	0	19	166

For overskuelighedens skyld vises regnskab og budget i hovedposter.

Såfremt du ønsker at modtage afdeling 14's fulde regnskab og budget med specifikationer, kan du henvende dig til:

**Vivabolig - Kayerødsgade 43 - 9000 Aalborg - tlf. 9630 9460 - mail@vivabolig.dk**