



## Regnskab 2025 og forslag til budget for 2027

### Afdeling 21 - Kærbyhus

Bilag til afdelingsmøde

#### Forslag til budget for 2027

Huslejen ændrer sig pr. år med  
1,48 % svarende til 14,24 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 opsparring 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 21 - Budgetforslag

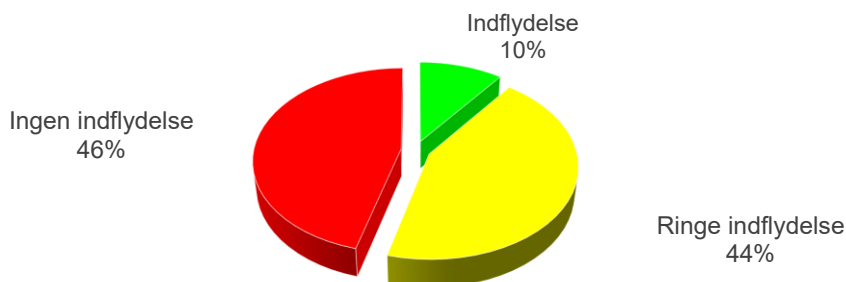
### Budget for 2027

Beskrivelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ændring
<b>UDGIFTER</b>					
<b>105 - Nettokapitaludgifter</b>	<b>1.485.739</b>	<b>1.492.000</b>	<b>1.502.000</b>	<b>1.515.000</b>	<b>13.000</b>
106 - Ejendomsskatter	71.014	122.000	80.000	76.000	-4.000
107 - Vandafgift	0	0	0	0	0
108 - Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0	0
109 - Renovation	73.563	76.000	81.000	83.000	2.000
110 - Forsikringer	25.310	31.000	32.000	30.000	-2.000
111 - Afdelingens energiforbrug	25.061	33.000	34.000	28.000	-6.000
112 - Administrationsbidrag	133.796	134.160	137.940	140.516	2.576
113 - Bidrag til byggefonden: A og G indskud	0	0	0	0	0
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>328.745</b>	<b>396.160</b>	<b>364.940</b>	<b>357.516</b>	<b>-7.424</b>
114 - Renholdelse	253.375	275.000	278.000	291.000	13.000
115 - Almindelig vedligeholdelse	38.911	80.000	80.000	80.000	0
116 - Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser	264.146	273.000	239.000	281.000	42.000
- - heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-264.146	-273.000	-239.000	-281.000	-42.000
117 - Istands. ved fraflytning m.v: (A/B-ordning)	25.836	0	0	0	0
- - heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-25.836	0	0	0	0
118 - Drift af fællesfaciliteter	0	0	0	0	0
119 - Diverse udgifter	6.832	26.000	26.000	26.000	0
<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>299.119</b>	<b>381.000</b>	<b>384.000</b>	<b>397.000</b>	<b>13.000</b>
120 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse	977.000	977.000	596.000	643.000	47.000
121 - Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning	10.000	10.000	0	0	0
122 - Henlæggelser til indvendig vedligehold	0	0	0	0	0
123 - Tab ved fraflytning	0	0	0	0	0
124 - Andre henlæggelser	0	0	0	0	0
<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>987.000</b>	<b>987.000</b>	<b>596.000</b>	<b>643.000</b>	<b>47.000</b>
125 - Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	247.077	260.000	247.000	246.000	-1.000
126 - Afskrivning på forbedringsarbejder m.v	0	0	0	0	0
127 - Ydelser vedr. lån til bygningskader	683.198	686.000	686.000	686.000	0
129-136 - Andre ekstraordinære udgifter	5.836	0	0	0	0
<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>936.111</b>	<b>946.000</b>	<b>933.000</b>	<b>932.000</b>	<b>-1.000</b>
<b>Samlede udgifter</b>	<b>4.036.714</b>	<b>4.202.160</b>	<b>3.779.940</b>	<b>3.844.516</b>	<b>64.576</b>
140 - Årets overskud	203.063	0	0	0	0
<b>Samlede udgifter i alt (efter eventuelt overskud)</b>	<b>4.239.777</b>	<b>4.202.160</b>	<b>3.779.940</b>	<b>3.844.516</b>	<b>64.576</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



## Afdeling 21 - Budgetforslag Budget for 2027

Beskrivelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ændring
<b>INDTÆGTER</b>					
201 - Huslejeindtægter	2.289.999	2.290.160	2.330.320	2.330.436	116
202 - Renter	158.151	100.000	120.000	120.000	0
203 - Andre ordinære indtægter	0	0	0	0	0
203.1 - Overført fra resultat	500.000	500.000	116.000	98.000	-18.000
204 - Tilskud	1.291.496	1.312.000	1.213.620	1.261.744	48.124
206 - Ekstraordinære indtægter	130	0	0	0	0
<b>Samlede indtægter</b>	<b>4.239.777</b>	<b>4.202.160</b>	<b>3.779.940</b>	<b>3.810.180</b>	<b>30.240</b>
210 - Årets underskud overført	0	0	0	0	0
<b>Samlede indtægter i alt (efter eventuelt underskud)</b>	<b>4.239.777</b>	<b>4.202.160</b>	<b>3.779.940</b>	<b>3.810.180</b>	<b>30.240</b>

### Huslejekonsekvenser ved budget 2027

Udgifter i alt i budget 2027	3.844.516
Indtægter i alt i budget 2027	3.810.180
<b>Nødvendig huslejestigning</b>	<b>34.336</b>
<b>svarende til 1,48 % og 14,24 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	

Årsagen til huslejestigningen er hovedsageligt:

- Generelle prisstigninger

### 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>	4.020	4.079	59	<b>712</b>
60 m <sup>2</sup>	4.824	4.895	71	<b>854</b>
70 m <sup>2</sup>	5.628	5.711	83	<b>997</b>
80 m <sup>2</sup>	6.431	6.526	95	<b>1.139</b>
90 m <sup>2</sup>	7.235	7.342	107	<b>1.282</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	964,72 kr.
Husleje pr. m <sup>2</sup> d. 1/1-2027	978,96 kr.

## Afdeling 21 - Regnskab 2025

Lejlighedsfordeling	Areal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2.411	28	28
Ældreboliger	0	0	0
Ungdomsboliger	0	0	0
Kollegieværelser	0	0	0
<b>Boligoplysninger i alt</b>	<b>2.411</b>	<b>28</b>	<b>28</b>
Erhvervslejemål	0	0	0
Institution	0	0	0
Garage/carporte	0	0	0
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>2.411</b>	<b>28</b>	<b>28</b>

### Balance pr. 31. december 2025

AKTIVER		PASSIVER		
Konto		Konto		
301-302	Ejendommens anskaffelsessum	44.981.253	401-405, 407 Henlæggelser og opsamlet resultat	5.181.538
303-304	Forbedrings-/råderetsarbejder	32.617.942	406, 408-411 Finansiering af anskaffelsessum	44.981.253
305	Tilgodehavender	72.764	413-416 Finansiering af forbedrings- og råderetsarbejder, forhøjet indskud	32.617.942
306-307	Mellemregning Vivabolig/ Likvide beholdninger	5.207.995	419-425 Anden gæld	99.219
<b>Aktiver i alt</b>		<b>82.879.954</b>	<b>Passiver i alt</b>	<b>82.879.952</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>	3.771.779	244.588	94.342	664.968	4.775.677
Henlagt i året	977.000	10.000	0	203.063	1.190.063
Forbrug i året	-258.310	-25.836	-54	-500.000	-784.200
<b>Saldo ultimo regnskabsåret</b>	<b>4.490.469</b>	<b>228.752</b>	<b>94.288</b>	<b>368.031</b>	<b>5.181.540</b>
<b>Henlagt pr. m<sup>2</sup> ultimo</b>	1.862	95	39	153	2.149
<b>Henlagt pr. m<sup>2</sup> i året</b>	405	4	0	84	494

For overskuelighedens skyld vises regnskab og budget i hovedposter.

Såfremt du ønsker at modtage afdeling 21's fulde regnskab og budget med specifikationer, kan du henvende dig til:

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