



Regnskab 2024 og forslag til budget for 2026

Afdeling 21 - Kærbyhus

Bilag til afdelingsmøde

Forslag til budget for 2026

Huslejen ændrer sig pr. år med
1,76 % svarende til 16,72 kr. pr. m²



Her finder du afdelingens regnskab for 2024 samt forslag til afdelingens budget for 1. januar - 31. december 2026. Budgettet danner grundlag for din husleje i 2026.

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 21 - Budgetforslag

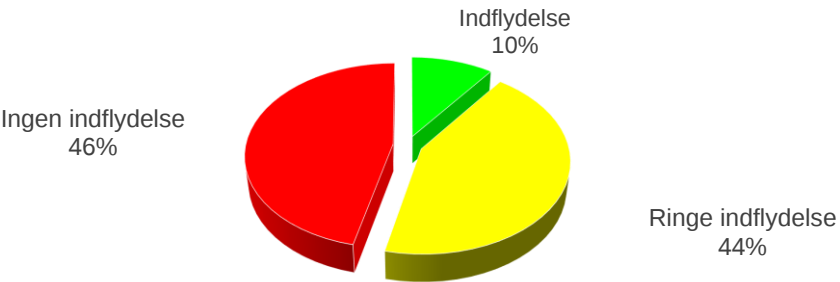
Budget for 2026

Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
UDGIFTER					
105 - Nettokapitaludgifter	1.474.191	1.488.000	1.492.000	1.502.000	10.000
106 - Ejendomsskatter	65.887	122.000	122.000	80.000	-42.000
107 - Vandafgift	0	0	0	0	0
108 - Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0	0
109 - Renovation	71.875	79.000	76.000	81.000	5.000
110 - Forsikringer	24.629	29.000	31.000	32.000	1.000
111 - Afdelingens energiforbrug	26.472	36.500	33.000	34.000	1.000
112 - Administrationsbidrag	131.248	130.240	134.160	137.940	3.780
113 - Bidrag til byggefonden: A og G indskud	0	0	0	0	0
Offentlige og andre faste udgifter i alt	320.111	396.740	396.160	364.940	-31.220
114 - Renholdelse	230.908	260.052	275.000	278.000	3.000
115 - Almindelig vedligeholdelse	146.401	70.000	80.000	80.000	0
116 - Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser	137.655	125.000	273.000	239.000	-34.000
- - heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-137.655	-125.000	-273.000	-239.000	34.000
117 - Istands. ved fraflytning m.v: (A/B-ordning)	10.093	0	0	0	0
- - heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-10.093	0	0	0	0
118 - Drift af fællesfaciliteter	0	0	0	0	0
119 - Diverse udgifter	10.894	26.000	26.000	26.000	0
Variable udgifter i alt	388.203	356.052	381.000	384.000	3.000
120 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse	953.000	953.000	977.000	596.000	-381.000
121 - Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning	40.000	40.000	10.000	0	-10.000
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
Henlæggelser i alt	993.000	993.000	987.000	596.000	-391.000
125 - Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	288.729	262.000	260.000	247.000	-13.000
126 - Afskrivning på forbedringsarbejder m.v	0	0	0	0	0
127 - Ydelser vedr. lån til bygningsskader	678.204	672.500	686.000	686.000	0
129-136 - Andre ekstraordinære udgifter	12.247	0	0	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt	979.180	934.500	946.000	933.000	-13.000
Samlede udgifter	4.154.685	4.168.292	4.202.160	3.779.940	-422.220
140 - Årets overskud	46.648	0	0	0	0
Samlede udgifter i alt (efter eventuelt overskud)	4.201.333	4.168.292	4.202.160	3.779.940	-422.220

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 beskeden indflydelse
- Her har du ingen indflydelse



Afdeling 21 - Budgetforslag

Budget for 2026

Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
INDTÆGTER					
201 - Huslejeindtægter	2.251.191	2.250.920	2.290.160	2.290.020	-140
202 - Renter	194.831	100.000	100.000	120.000	20.000
203 - Andre ordinære indtægter	0	0	0	0	0
203.1 - Overført fra resultat	490.000	490.000	500.000	116.000	-384.000
204 - Tilskud	1.264.372	1.327.372	1.312.000	1.213.620	-98.380
206 - Ekstraordinære indtægter	939	0	0	0	0
Samlede indtægter	4.201.333	4.168.292	4.202.160	3.739.640	-462.520
210 - Årets underskud overført	0	0	0	0	0
Samlede indtægter i alt (efter eventuelt underskud)	4.201.333	4.168.292	4.202.160	3.739.640	-462.520

Huslejekonsekvenser ved budget 2026

Udgifter i alt i budget 2026	3.779.940
Indtægter i alt i budget 2026	3.739.640
Nødvendig huslejestigning	40.300
svarende til 1,76 % og 16,72 kr. pr. m²	

- Årsagen til huslejestigningen er hovedsageligt:
- Generelle prisstigninger
 - Nedtrapning af tilskud fra Landsbyggefonden

Regnskab 2024 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 m²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Månedlig ændring	Årlig ændring
50 m²	3.950	4.019	70	836
60 m²	4.740	4.823	84	1.003
70 m²	5.530	5.627	98	1.170
80 m²	6.320	6.431	111	1.337
90 m²	7.110	7.235	125	1.504

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. m²

Husleje pr. m² d. 1/1-2025	947,96 kr.
Husleje pr. m² d. 1/1-2026	964,67 kr.

Afdeling 21 - Regnskab 2024

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

Balance pr. 31. december 2024

AKTIVER			PASSIVER		
Konto			Konto		
301-302	Ejendommens anskaffelsessum	44.827.571	401-405, 407	Henlæggelser og opsamlet resultat	4.775.677
303-304	Forbedrings-/råderetsarbejder	32.112.259	406, 408-411	Finansiering af anskaffelsessum	44.827.570
305	Tilgodehavender	112.339	413-416	Finansiering af forbedrings-	
306-307	Mellemregning Vivabolig/			og råderetsarbejder, forhøjet indskud	32.112.259
	Likvide beholdninger	4.843.615	419-425	Anden gæld	180.277
Aktiver i alt		81.895.784	Passiver i alt		81.895.783

Specifikation af henlæggelser og opsamlet resultat 31. december 2024:

	Planlagt og periodisk vedligehold konto 401	Istand-sættelse ved fra-flytning konto 402	Tab ved fraflytning konto 405	Opsamlet resultat konto 407	I alt
Saldo primo regnskabsåret	2.944.187	214.680	94.342	1.108.321	4.361.530
Henlagt i året	953.000	40.000	0	46.648	1.039.648
Forbrug i året	-125.408	-10.093	0	-490.000	-625.501
Saldo ultimo regnskabsåret	3.771.779	244.587	94.342	664.969	4.775.677
Henlagt pr. m² ultimo	1.564	101	39	276	1.981
Henlagt pr. m² i året	395	17	0	19	431

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