



Regnskab 2025 og forslag til budget for 2027

Afdeling 4 - Rughaven, Hørhaven, Hvedevænget og Enghavevej

Bilag til afdelingsmøde

Forslag til budget for 2027

Huslejen ændrer sig pr. år med 2,34 % svarende til 21,46 kr. pr. m²



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 4 - Budgetforslag

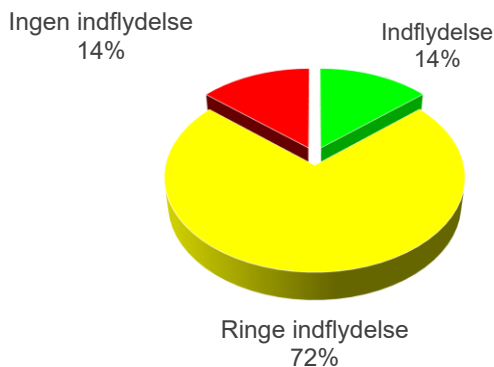
Budget for 2027

Beskrivelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ændring
UDGIFTER					
105 - Nettokapitaludgifter	743.884	730.000	740.000	740.000	0
106 - Ejendomsskatter	987.833	997.000	1.005.000	1.055.000	50.000
107 - Vandafgift	0	0	0	0	0
108 - Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0	0
109 - Renovation	1.105.162	910.000	1.030.000	1.175.000	145.000
110 - Forsikringer	435.005	538.000	554.000	516.000	-38.000
111 - Afdelingens energiforbrug	750.728	740.000	715.000	823.000	108.000
112 - Administrationsbidrag	1.554.692	1.559.320	1.607.380	1.640.132	32.752
113 - Bidrag til byggefonden: A og G indskud	693.401	700.000	700.000	700.000	0
Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.526.820	5.444.320	5.611.380	5.909.132	297.752
114 - Renholdelse	3.132.505	3.039.000	3.161.000	3.304.000	143.000
115 - Almindelig vedligeholdelse	809.130	750.000	750.000	750.000	0
116 - Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser	4.464.639	3.123.000	5.504.000	12.521.000	7.017.000
- - heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-4.464.639	-3.123.000	-5.504.000	-12.521.000	-7.017.000
117 - Istands. ved fraflytning m.v: (A/B-ordning)	233.845	0	0	0	0
- - heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-233.845	0	0	0	0
118 - Drift af fællesfaciliteter	333.302	345.000	370.000	400.000	30.000
119 - Diverse udgifter	141.975	156.000	170.000	175.000	5.000
Variable udgifter i alt	4.416.912	4.290.000	4.451.000	4.629.000	178.000
120 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse	7.350.000	7.350.000	7.350.000	6.680.000	-670.000
121 - Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning	275.000	275.000	275.000	275.000	0
122 - Henlæggelser til indvendig vedligehold	0	0	0	0	0
123 - Tab ved fraflytning	350.000	350.000	350.000	350.000	0
124 - Andre henlæggelser	0	0	0	0	0
Henlæggelser i alt	7.975.000	7.975.000	7.975.000	7.305.000	-670.000
125 - Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	4.671.211	4.647.000	4.535.000	4.542.000	7.000
126 - Afskrivning på forbedringsarbejder m.v	495.000	495.000	495.000	495.000	0
127 - Ydelser vedr. lån til bygningskader	9.593.652	9.605.000	9.805.000	9.780.000	-25.000
129-136 - Andre ekstraordinære udgifter	303.542	276.000	276.000	273.000	-3.000
Ekstraordinære udgifter i alt	15.063.405	15.023.000	15.111.000	15.090.000	-21.000
Samlede udgifter	33.726.021	33.462.320	33.888.380	33.673.132	-215.248
140 - Årets overskud	283.327	0	0	0	0
Samlede udgifter i alt (efter eventuelt overskud)	34.009.348	33.462.320	33.888.380	33.673.132	-215.248

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 4 - Budgetforslag

Budget for 2027

Beskrivelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ændring
INDTÆGTER					
201 - Huslejeindtægter	29.845.007	29.752.537	30.344.526	30.389.735	45.209
202 - Renter	824.136	300.000	550.000	700.000	150.000
203 - Andre ordinære indtægter	94.321	113.000	113.000	103.000	-10.000
203.1 - Overført fra resultat	1.000.619	1.000.619	895.378	117.602	-777.776
204 - Tilskud	2.205.732	2.296.164	1.985.476	1.694.572	-290.904
206 - Ekstraordinære indtægter	39.533	0	0	0	0
Samlede indtægter	34.009.348	33.462.320	33.888.380	33.004.909	-883.471
210 - Årets underskud overført	0	0	0	0	0
Samlede indtægter i alt (efter eventuelt underskud)	34.009.348	33.462.320	33.888.380	33.004.909	-883.471

Huslejekonsekvenser ved budget 2027

Udgifter i alt i budget 2027	33.673.132
Indtægter i alt i budget 2027	33.004.909
Nødvendig huslejestigning	668.223
svarende til 2,34 % og 21,46 kr. pr. m²	

Årsagen til huslejestigningen er hovedsageligt:

- Generelle prisstigninger
- Tidligere års overskud fra 2024 er indregnet og udgår
- Nedtrapping af tilskud Landsbyggefonden ifm. gennemført helhedsplan

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 ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Månedlig ændring	Årlig ændring
50 m ²	3.822	3.911	89	1.073
60 m ²	4.586	4.694	107	1.288
70 m ²	5.351	5.476	125	1.502
80 m ²	6.115	6.258	143	1.717
90 m ²	6.880	7.040	161	1.932

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. m ² d. 1/1-2026	917,27 kr.
Husleje pr. m ² d. 1/1-2027	938,73 kr.

Afdeling 4 - Regnskab 2025

Lejlighedsfordeling	Areal i alt m ²	Antal lejemål	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	29.554	325	325
Ældreboliger	0	0	0
Ungdomsboliger	0	0	0
Kollegieværelser	0	0	0
Boligoplysninger i alt	29.554	325	325
Erhvervslejemål	104	2	2
Institution	490	2	9
Garage/carporte	986	99	20
Lejemålsoplysninger i alt	31.134	428	356

Balance pr. 31. december 2025

AKTIVER		PASSIVER	
Konto		Konto	
301-302	Ejendommens anskaffelsessum	401-405, 407	Henlæggelser og opsamlet resultat
	18.257.439		23.608.350
303-304	Forbedrings-/råderetsarbejder	406, 408-411	Finansiering af anskaffelsessum
	307.061.707		18.257.439
305	Tilgodehavender	413-416	Finansiering af forbedrings- og råderetsarbejder, forhøjet indskud
	3.429.299		309.050.379
306-307	Mellemregning Vivabolig/ Likvide beholdninger	419-425	Anden gæld
	26.233.185		4.065.461
Aktiver i alt	354.981.630	Passiver i alt	354.981.629

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
Saldo primo regnskabsåret	18.680.763	503.981	200.799	2.013.599	21.399.142
Henlagt i året	7.350.000	275.000	350.000	0	7.975.000
Forbrug i året	-4.436.040	-233.845	-95.288	-1.000.619	-5.765.792
Saldo ultimo regnskabsåret	21.594.723	545.136	455.511	1.012.980	23.608.350
Henlagt pr. m² ultimo	716	18	15	34	783
Henlagt pr. m² i året	244	9	12	0	265

For overskuelighedens skyld vises regnskab og budget i hovedposter.

Såfremt du ønsker at modtage afdeling 4's fulde regnskab og budget med specifikationer, kan du henvende dig til:

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