



Regnskab 2025 og forslag til budget for 2027

Afdeling 6 - Frejaparken og Annebergvej

Bilag til afdelingsmøde

Forslag til budget for 2027

Huslejen ændrer sig pr. år med
2,40 % svarende til 30,83 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 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 6 - Budgetforslag

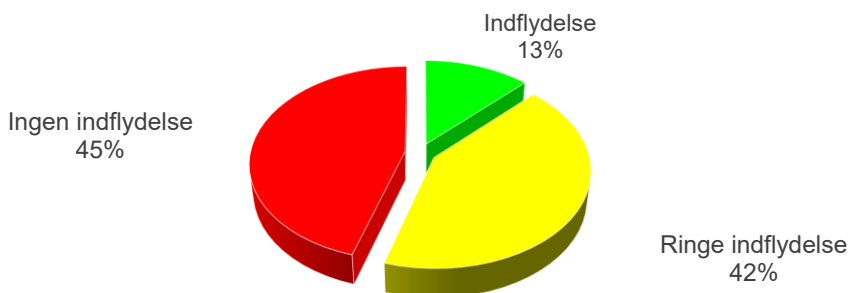
Budget for 2027

Beskrivelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ændring
UDGIFTER					
105 - Nettokapitaludgifter	4.209.338	4.217.000	4.232.500	4.244.000	11.500
106 - Ejendomsskatter	465.219	480.000	470.000	498.000	28.000
107 - Vandafgift	0	0	0	0	0
108 - Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0	0
109 - Renovation	228.904	301.000	317.000	365.000	48.000
110 - Forsikringer	101.340	129.200	133.500	126.000	-7.500
111 - Afdelingens energiforbrug	317.803	353.000	364.000	350.000	-14.000
112 - Administrationsbidrag	528.008	516.500	520.900	556.568	35.668
113 - Bidrag til byggefonden: A og G indskud	146.371	153.700	153.700	153.700	0
Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.787.645	1.933.400	1.959.100	2.049.268	90.168
114 - Renholdelse	1.120.994	1.127.600	1.155.500	1.196.900	41.400
115 - Almindelig vedligeholdelse	176.677	200.000	200.000	200.000	0
116 - Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser	1.161.811	1.398.400	1.141.500	1.694.600	553.100
- - heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-1.161.811	-1.398.400	-1.141.500	-1.694.600	-553.100
117 - Istands. ved fraflytning m.v: (A/B-ordning)	75.096	0	0	0	0
- - heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-75.096	0	0	0	0
118 - Drift af fællesfaciliteter	97.636	77.000	77.000	98.000	21.000
119 - Diverse udgifter	28.462	41.200	36.500	36.500	0
Variable udgifter i alt	1.423.769	1.445.800	1.469.000	1.531.400	62.400
120 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse	2.184.000	2.184.000	2.412.000	2.480.000	68.000
121 - Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning	100.000	100.000	100.000	100.000	0
122 - Henlæggelser til indvendig vedligehold	0	0	0	0	0
123 - Tab ved fraflytning	0	0	10.000	10.000	0
124 - Andre henlæggelser	0	0	0	0	0
Henlæggelser i alt	2.284.000	2.284.000	2.522.000	2.590.000	68.000
125 - Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.638.788	1.291.000	1.317.000	1.337.000	20.000
126 - Afskrivning på forbedringsarbejder m.v	560.000	560.000	560.000	560.000	0
127 - Ydelser vedr. lån til bygningskader	0	0	0	0	0
129-136 - Andre ekstraordinære udgifter	12.337	0	0	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt	2.211.125	1.851.000	1.877.000	1.897.000	20.000
Samlede udgifter	11.915.877	11.731.200	12.059.600	12.311.668	252.068
140 - Årets overskud	62.479	0	0	0	0
Samlede udgifter i alt (efter eventuelt overskud)	11.978.356	11.731.200	12.059.600	12.311.668	252.068

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 6 - Budgetforslag

Budget for 2027

Beskrivelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ændring
INDTÆGTER					
201 - Huslejeindtægter	11.456.659	11.411.780	11.665.600	11.683.158	17.558
202 - Renter	354.470	150.000	200.000	275.000	75.000
203 - Andre ordinære indtægter	19.300	22.000	22.000	22.000	0
203.1 - Overført fra resultat	147.420	147.420	172.000	58.500	-113.500
204 - Tilskud	0	0	0	0	0
206 - Ekstraordinære indtægter	507	0	0	0	0
Samlede indtægter	11.978.356	11.731.200	12.059.600	12.038.658	-20.942
210 - Årets underskud overført	0	0	0	0	0
Samlede indtægter i alt (efter eventuelt underskud)	11.978.356	11.731.200	12.059.600	12.038.658	-20.942

Huslejekonsekvenser ved budget 2027

Udgifter i alt i budget 2027	12.311.668
Indtægter i alt i budget 2027	12.038.658

Nødvendig huslejestigning 273.010
svarende til **2,40 %** og **30,83 kr. pr. m²**

Årsagen til huslejestigningen er hovedsageligt:

- Stigning i udgifter til renovation
- Fald i overført resultat
- Stigning i udgifter til nødvendige henlæggelser

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	5.346	5.474	128	1.542
60 m ²	6.415	6.569	154	1.850
70 m ²	7.484	7.664	180	2.158
80 m ²	8.553	8.759	206	2.467
90 m ²	9.623	9.854	231	2.775

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	1.283,00 kr.
Husleje pr. m ² d. 1/1-2027	1.313,84 kr.

Afdeling 6 - Regnskab 2025

Lejlighedsfordeling	Areal i alt m ²	Antal lejemål	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	1.836	18	18
Ældreboliger	7.018	98	98
Ungdomsboliger	0	0	0
Boligoplysninger i alt	8.854	116	116
Erhvervslejemål	0	0	0
Institution	0	1	0
Garage/carporte	0	13	3
Lejemålsoplysninger i alt	8.854	130	119

Balance pr. 31. december 2025

AKTIVER		PASSIVER	
Konto		Konto	
301-302	Ejendommens anskaffelsessum	401-405, 407	Henlæggelser og opsamlet resultat
	119.401.675		12.125.049
303-304	Forbedrings-/råderetsarbejder	406, 408-411	Finansiering af anskaffelsessum
	22.498.155		119.401.675
305	Tilgodehavender	413-416	Finansiering af forbedrings- og råderetsarbejder, forhøjet indskud
	974.354		21.010.281
306-307	Mellemregning Vivabolig/ Likvide beholdninger	419-425	Anden gæld
	11.047.062		1.384.241
Aktiver i alt	153.921.246	Passiver i alt	153.921.246

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	10.483.171	187.249	114.961	381.254	11.166.635
Henlagt i året	2.184.000	100.000	0	62.479	2.346.479
Forbrug i året	-1.149.474	-75.096	-16.074	-147.420	-1.388.065
Saldo ultimo regnskabsåret	11.517.697	212.153	98.887	296.313	12.125.049
Henlagt pr. m² ultimo	1.301	24	11	33	1.369
Henlagt pr. m² i året	247	11	0	7	265

For overskuelighedens skyld vises regnskab og budget i hovedposter.

Såfremt du ønsker at modtage afdeling 6's fulde regnskab og budget med specifikationer, kan du henvende dig til:

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

Afdeling 6



Huslejestigning i forhold til indbyrdes værdi

Nødvendig huslejestigning 2027

273.010 kr.

	Frejaparken 18 boliger	Frejaparken 48 boliger	Annebergvej 50 plejeboliger	
Andel udgifter regnskabe 2025	1836	3098	3920	100%
Stigning efter fordelings %	16,46%	38,43%	45,11%	
Stigning pr. kvm	24,48	33,87	31,42	
Stigning pr. lejemål				
102 m2 (18 stk.)	208,04			44.937,45
63 m2 (34 stk.)		177,80		72.541,58
64 m2 (10 stk.)		180,62		21.674,42
79 m2 (4 stk.)		222,95		10.701,75
78 m2 (48 stk.)			204,21	117.625,41
88 m2 (2 stk.)			230,39	5.529,40
I alt				273.010,00
	44.937,45	104.917,74	123.154,81	273.010,00

Huslejestigningen er udarbejdet på baggrund af manuel gennemgang og fordeling af udgiftsposterne bogført i 2025.

