



Regnskab 2024 og forslag til budget for 2026
Afdeling 4 - Rughaven, Hørhaven, Hvedevænget og Enghavevej
Bilag til afdelingsmøde

Forslag til budget for 2026

**Huslejen ændrer sig pr. år med
1,81 % svarende til 16,88 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 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

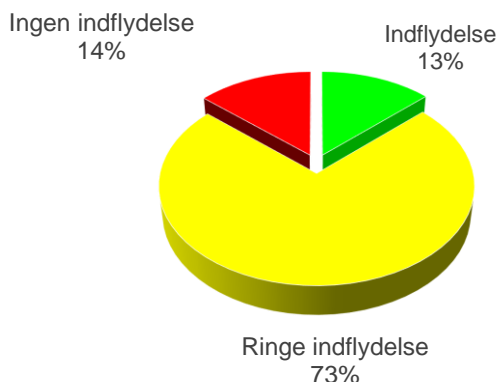
Budget for 2026

Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
UDGIFTER					
105 - Nettokapitaludgifter	734.468	730.000	730.000	740.000	10.000
106 - Ejendomsskatter	935.771	990.000	997.000	1.005.000	8.000
107 - Vandafgift	0	0	0	0	0
108 - Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0	0
109 - Renovation	939.444	971.000	910.000	1.030.000	120.000
110 - Forsikringer	422.248	482.000	538.000	554.000	16.000
111 - Afdelingens energiforbrug	631.787	921.000	740.000	715.000	-25.000
112 - Administrationsbidrag	1.522.296	1.509.480	1.559.320	1.607.380	48.060
113 - Bidrag til byggefonden: A og G indskud	693.401	700.000	700.000	700.000	0
Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.144.947	5.573.480	5.444.320	5.611.380	167.060
114 - Renholdelse	2.877.515	2.862.000	3.039.000	3.161.000	122.000
115 - Almindelig vedligeholdelse	734.776	750.000	750.000	750.000	0
116 - Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser	2.705.805	3.616.000	3.123.000	5.504.000	2.381.000
- - heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-2.705.805	-3.616.000	-3.123.000	-5.504.000	-2.381.000
117 - Istands. ved fraflytning m.v: (A/B-ordning)	249.337	0	0	0	0
- - heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-249.337	0	0	0	0
118 - Drift af fællesfaciliteter	348.645	365.000	345.000	370.000	25.000
119 - Diverse udgifter	135.780	171.000	156.000	170.000	14.000
Variable udgifter i alt	4.096.715	4.148.000	4.290.000	4.451.000	161.000
120 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse	7.150.000	7.150.000	7.350.000	7.350.000	0
121 - Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning	75.000	75.000	275.000	275.000	0
122 - Henlæggelser til indvendig vedligehold	0	0	0	0	0
123 - Tab ved fraflytning	300.000	300.000	350.000	350.000	0
124 - Andre henlæggelser	0	0	0	0	0
Henlæggelser i alt	7.525.000	7.525.000	7.975.000	7.975.000	0
125 - Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	5.173.818	4.626.000	4.647.000	4.535.000	-112.000
126 - Afskrivning på forbedringsarbejder m.v	495.000	495.000	495.000	495.000	0
127 - Ydelser vedr. lån til bygningskader	9.474.355	9.395.000	9.605.000	9.805.000	200.000
129-136 - Andre ekstraordinære udgifter	324.785	276.000	276.000	276.000	0
Ekstraordinære udgifter i alt	15.467.958	14.792.000	15.023.000	15.111.000	88.000
Samlede udgifter	32.969.088	32.768.480	33.462.320	33.888.380	426.060
140 - Årets overskud	397.860	0	0	0	0
Samlede udgifter i alt (efter eventuelt overskud)	33.366.948	32.768.480	33.462.320	33.888.380	426.060

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 4 - Budgetforslag

Budget for 2026

Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
INDTÆGTER					
201 - Huslejeindtægter	29.072.177	28.997.030	29.752.537	29.835.683	83.146
202 - Renter	784.341	200.000	300.000	550.000	250.000
203 - Andre ordinære indtægter	107.952	107.000	113.000	113.000	0
203.1 - Overført fra resultat	907.742	907.742	1.000.619	895.378	-105.241
204 - Tilskud	2.484.215	2.556.708	2.296.164	1.985.476	-310.688
206 - Ekstraordinære indtægter	10.522	0	0	0	0
Samlede indtægter	33.366.948	32.768.480	33.462.320	33.379.537	-82.783
210 - Årets underskud overført	0	0	0	0	0
Samlede indtægter i alt (efter eventuelt underskud)	33.366.948	32.768.480	33.462.320	33.379.537	-82.783

Huslejekonsekvenser ved budget 2026

Udgifter i alt i budget 2026	33.888.380
Indtægter i alt i budget 2026	33.379.537

Nødvendig huslejestigning 508.843
svarende til **1,81 %** og **16,88 kr. pr. m²**

Årsagen til huslejestigningen er hovedsageligt:

- Generelle prisstigninger
- Nedtrapping af tilskud Landsbyggefonden til gennemført og afsluttet helhedsplan

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 m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Månedlig ændring	Årlig ændring
50 m ²	3.875	3.945	70	844
60 m ²	4.650	4.735	84	1.013
70 m ²	5.425	5.524	98	1.181
80 m ²	6.200	6.313	113	1.350
90 m ²	6.975	7.102	127	1.519

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. 1/1-2025	930,03 kr.
Husleje pr. m ² d. 1/1-2026	946,91 kr.

Afdeling 4 - Regnskab 2024

Lejlighedsfordeling	Areal i alt m ²	Antal lejemål	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	29.554	325	325
Ældreboliger	0	0	0
Ungdomsboliger	0	0	0
Boligoplysninger i alt	29.554	325	325
Erhvervslejemål	104	2	2
Institution	490	2	9
Garage/carporte	986	100	20
Lejemålsoplysninger i alt	31.134	429	356

Balance pr. 31. december 2024

AKTIVER		PASSIVER	
Konto		Konto	
301-302	Ejendommens anskaffelsessum	401-405, 407	Henlæggelser og opsamlet resultat
	18.257.439		21.399.142
303-304	Forbedrings-/råderetsarbejder	406, 408-411	Finansiering af anskaffelsessum
	318.524.493		18.257.439
305	Tilgodehavender	413-416	Finansiering af forbedrings- og råderetsarbejder, forhøjet indskud
	2.906.831		319.435.765
306-307	Mellemregning Vivabolig/ Likvide beholdninger	419-425	Anden gæld
	22.672.699		3.269.116
Aktiver i alt	362.361.462	Passiver i alt	362.361.462

Specifikation af henlæggelser og opsamlet resultat 31. december 2024:

	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	14.187.425	678.318	36.079	2.921.341	17.823.163
Henlagt i året	7.150.000	75.000	300.000	0	7.525.000
Forbrug i året	-2.656.662	-249.337	-135.280	-907.742	-3.949.021
Saldo ultimo regnskabsåret	18.680.763	503.981	200.799	2.013.599	21.399.142
Henlagt pr. m² ultimo	620	17	7	67	710
Henlagt pr. m² i året	237	2	10	0	250

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