

BUDGETOPFØLGNING 2025

BUDGET 2026

(alle beløb **uden** medregning af altanregnskab)

Resultatopgørelse		Budget 2025	%	Regnskab 2025	Budget 2026
	Note				
Indtægter					
	Husleje, lejligheder	6.244.416	100	6.244.416	6.500.160
	Husleje, butikker	879.271	100	879.271	905.649
	Indmeldelsesgebyr	54.000	132	71.500	64.000
	Øvrige	0		14.383	0
	I alt	7.177.687	100	7.209.570	7.469.809
Udgifter					
	1 Ejendomsudgifter	-1.937.500	102	-1.969.336	-2.005.000
	2 Alm. driftsudgifter	-1.072.000	98	-1.045.887	-1.107.500
	3 Alm. vedligeholdelse	-741.000	79	-586.158	-753.000
	4 Administrationsudgifter	-623.200	80	-501.190	-780.500
	5 Gen.forsaml.projekter	-13.731.966	37	-5.023.053	-14.787.500
	I alt	-18.105.666	50	-9.125.624	-19.433.500
Finansielle poster					
	Renteindtægter, bank	0		24.563	0
	Renteudgifter, bank	-100.000	35	-35.011	-100.000
	Renteudgifter, realkredit	-8.850	100	-8.847	-57.000
	Renteposter, øvrige	0		176	0
	Kursregulering	0		-56.893	0
	I alt	-108.850		-76.012	-157.000
Ekstraordinære udgifter - vandskade		0		-251.352	0
Skat	Skat af årets resultat	-40.000		0	0
Resultat				-2.243.419	
Resultat ekskl. kursregulering		-11.076.829	20	-2.186.525	-12.120.691

Likviditetsopgørelse og -budget

Resultat ekskl. kursregulering	-11.076.829	-2.186.525	-12.120.691
Ændring i tilgodehavender	0	8.719	0
Afdrag på realkreditlån	-180.106	-180.106	-157.700
Optagelse af realkreditlån	8.000.000	0	11.000.000
Ændring i kortfristet gæld	-7.535.272	-1.716.477	-5.641.504
Samlet likviditetsvirkning	-10.792.207	-4.074.389	-6.919.895
Likvide midler primo	9.542.186	9.542.186	5.467.797
Likvide midler ultimo	-1.250.021	5.467.797	-1.452.098
Heraf deponeringer vedr. andelsoverdragelser	0	-5.641.504	0
Likvide midler ultimo ekskl. deponeringer	-1.250.021	-173.707	-1.452.098

BUDGETOPFØLGNING 2025

BUDGET 2026

NOTER

Note 1 - Ejendomsudgifter

Grundskyld m.v.	-970.500	100	-970.458	-1.045.000
Affaldsgebyr	-517.000	99	-512.089	-460.000
El og vand	-450.000	108	-486.788	-500.000
I alt	-1.937.500	102	-1.969.336	-2.005.000

Note 2 - Almindelige driftsudgifter

Løn (feriepenge, ATP m.v.)	-22.000	79	-17.458	-20.000
Gård (have, vejsalt m.v.)	-45.000	34	-15.261	-70.000
Forsikringer og abonnementer	-295.000	100	-296.452	-307.000
Bryggenet	-50.000	76	-38.160	-50.000
Leje af vandbehandlingsanlæg	0		-65.460	-65.500
Ejendomsservice	-350.000	100	-350.089	-360.000
Trappevask, viceværthjælp m.v.	-310.000	85	-263.006	-235.000
I alt	-1.072.000	98	-1.045.887	-1.107.500

Note 3 - Almindelig vedligeholdelse

Vedligehold af opgange og udvendige døre	-250.000	52	-129.511	-250.000
Serviceaftaler på vedligehold af port og låse	-41.000		-17.581	-28.000
Øvrige (blikkenslager, elektriker, tømrer m.v.)	-450.000	98	-439.066	-475.000
I alt	-741.000	79	-586.158	-753.000

Note 4 - Administrationsudgifter

Bestyrelseshonorar	-85.000	100	-85.000	-85.000
Bogholderi og administration	-190.200	101	-192.187	-194.000
Administrationssystemer	-15.000	100	-14.985	-16.500
Revision	-55.000	91	-50.250	-55.000
Advokatbistand	-100.000	37	-37.303	-100.000
Konsulentassistance	-50.000	46	-23.013	-50.000
Techem (fordelingsregnskab m.v.)	-31.000	101	-31.234	-33.000
Bank, Nets og Multidata	-25.000	111	-27.788	-25.000
Kontorhold (varme, telefon, internet, papir, porto m.v.)	-20.000	49	-9.741	-20.000
Arrangementer (bestyr.møder, generalfors., og gårdfest)	-40.000	58	-23.391	-190.000
Diverse	-12.000	52	-6.299	-12.000
I alt	-623.200	80	-501.190	-780.500

Note 5 - Projekter besluttet af generalforsamlingen

Ændring af legeområde i gård	-300.000	39	-213.098	0
Reparation/maling efter montering af nye døre	-400.000		0	-400.000
Omlægning af el i gården	-100.000		-84.639	0
Montering af elektronisk ventilation i tørrekældre	0		0	-150.000
Etablering af orangeri i stedet for boldbur	-916.000		0	-1.000.000
Udgifter i henhold til vedligeholdelsesplan	-12.015.966	39	-4.725.316	-13.237.500
I alt	-13.731.966	37	-5.023.053	-14.787.500

Vedligeholdelsesplan for Boligselskabet Isafjord

Opdateret: 20. februar 2026	2025		2026
BYGNINGSDEL	Budget	Regnskab	Budget
01 Tagværk			
Udskiftning af tag			
04 Vinduer, 05 Udvendige døre			
Udskiftning af alle vinduer			
06 Trapper			
Udskiftning af lejlighedsdøre (hoved- og bagtrappe)	3.984.273	3.496.703	
Renovering af bagtrapper	3.300.000	0	6.850.000
11 Varmeinstallationer, 12 Afløb, 13 Kloak			
Reparation/Nyt varmeanlæg			2.000.000
Renovering af alle køkkenfaldstammer			
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm			
Rensning af aftrækskanaler i boliger generelt	300.000	0	
Byggeplads	506.000	0	inkl
Sum	8.090.273	3.496.703	8.850.000
Uforudseelige omkostninger	810.000	0	890.000
Byggeteknisk rådgivning, byggestyring, tilsyn, advokat m.v.	612.500	282.564	810.000
I alt ekskl. moms	9.512.773	3.779.267	10.550.000
Moms 25%	2.378.193	944.817	2.637.500
Byggesagsbehandling, all risk forsikring, finansiering m.v.	125.000	1.231	50.000
I alt inkl. moms	12.015.966	4.725.316	13.237.500
Likviditetsbudget	Budget	Regnskab	Budget
Udgifter ifølge vedligeholdelsesplan	-12.015.966	-4.725.316	-13.237.500
Resultat ekskl. kursregulering og huslejestigning	-11.376.765	-2.250.461	-12.034.627
Korrektion i resultat for udgifter i vedligeholdelsesplan	12.015.966	4.725.316	13.237.500
Merudgift til ejendomsskat (grundskyld)			
Afvikling af eksisterende realkredit-lån 1	-180.106	-180.106	-157.700
Optagelse af ny gæld	9.000.000	0	11.000.000
Likviditetsvirkning øvrige poster	0	186.010	0
Afvikling ny gæld, rente 3,80%, bidrag 1,50%	0	0	0
Årets likviditetsvirkning	-2.556.871	-2.244.557	-1.192.327
Likviditet primo ekskl. deponeringer	2.006.915	2.006.915	-173.706
Effekt af fremtidige huslejestigninger årligt pr. enhed 2+2 %	63.936	63.936	63.936
Likviditet ultimo ekskl. dep. v/andelsoverdragelse	-486.020	-173.706	-1.302.097
Realkredit-lån , ultimo, ekskl. kursregulering:			
Lån 1, opr. kr. 3.561.100, udløber 2038	2.311.302	2.311.302	2.153.646
Lån A, nyt lån kr. 11.578.000, provenu kr. 11.000.000	9.520.000	0	11.578.000
Lån B, nyt lån kr. 33.812.000, provenu kr. 33.000.000			
Lån C, nyt lån, kr. 28.692.000, provenu kr. 28.000.000			
I alt	11.831.302	2.311.302	13.731.646
Netto gæld/formue	-12.317.322	-2.485.008	-15.033.743

Budgettet er i nutidskroner og eksklusiv finansiering og drift af altanprojektet.

Vedligeholdelsesplan for Boligselskabet Isafjord

Opdateret: 20. februar 2026	2025		2026	Budget for vedligeholdelses- og forbedringsprojekter								
BYGNINGSDEL	Budget	Regnskab	Budget	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
01 Tagværk												
Udskiftning af tag												?
04 Vinduer, 05 Udvendige døre												
Udskiftning af alle vinduer								20.000.000				
06 Trapper												
Udskiftning af lejlighedsdøre (hoved- og bagtrappe)	3.984.273	3.496.703										
Renovering af bagtrapper	3.300.000	0	6.850.000									
11 Varmeinstallationer, 12 Afløb, 13 Kloak												
Reparation/Nyt varmeanlæg			2.000.000							20.000.000		
Renovering af alle køkkenfaldstammer								3.500.000				
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm												
Rensning af aftrækskanaler i boliger generelt	300.000	0										
Byggeplads	506.000	0	inkl.					1.000.000	258.000	1.000.000		0
Sum	8.090.273	3.496.703	8.850.000	0	0	0	0	21.000.000	3.758.000	21.000.000	0	0
Uforudseelige omkostninger	810.000	0	890.000	0	0	0	0	2.100.000	380.000	2.100.000	0	0
Byggeteknisk rådgivning, byggestyring, tilsyn, advokat m.v.	612.500	282.564	810.000	0	0	0	0	2.100.000	620.700	3.465.000	0	0
I alt ekskl. moms	9.512.773	3.779.267	10.550.000	0	0	0	0	25.200.000	4.758.700	26.565.000	0	0
Moms 25%	2.378.193	944.817	2.637.500	0	0	0	0	6.300.000	1.189.675	6.641.250	0	0
Byggesagsbehandling, all risk forsikring, finansiering m.v.	125.000	1.231	50.000	0	0	0	0	50.000	50.000	50.000	0	0
I alt inkl. moms	12.015.966	4.725.316	13.237.500	0	0	0	0	31.550.000	5.998.375	33.256.250	0	0
Likviditetsbudget	Budget	Regnskab	Budget	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Udgifter ifølge vedligeholdelsesplan	-12.015.966	-4.725.316	-13.237.500	0	0	0	0	-31.550.000	-5.998.375	-33.256.250	0	0
Resultat ekskl. kursregulering og huslejestigning	-11.376.765	-2.250.461	-12.034.627	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Korrektion i resultat for udgifter i vedligeholdelsesplan	12.015.966	4.725.316	13.237.500									
Merudgift til ejendomsskat (grundskyld)				-75.000	-150.000	-225.000	-300.000	-375.000	-450.000	-525.000	-600.000	-675.000
Afvikling af eksisterende realkredit-lån 1	-180.106	-180.106	-157.700	-153.863	-158.103	-162.462	-166.939	-171.357	-171.357	-171.357	-171.357	-171.357
Optagelse af ny gæld	9.000.000	0	11.000.000					28.000.000		33.000.000		??
Likviditetsvirkning øvrige poster	0	186.010	0									
Afvikling ny gæld, rente 3,80%, bidrag 1,50%	0	0	0	-516.000	-516.000	-516.000	-516.000	-516.000	-2.542.500	-2.542.500	-4.930.710	-4.930.710
Årets likviditetsvirkning	-2.556.871	-2.244.557	-1.192.327	1.255.137	1.175.897	1.096.538	1.017.061	-2.612.357	-7.162.232	-1.495.107	-3.702.067	-3.777.067
Likviditet primo ekskl. deponeringer	2.006.915	2.006.915	-173.706	-1.302.097	279.540	2.055.003	4.035.096	6.231.061	5.104.771	-251.946	390.690	-828.119
Effekt af fremtidige huslejestigninger årligt pr. enhed 2+2 %	63.936	63.936	63.936	326.500	599.566	883.555	1.178.904	1.486.066	1.805.516	2.137.743	2.483.259	2.842.595
Likviditet ultimo ekskl. dep. v/andelsoverdragelse	-486.020	-173.706	-1.302.097	279.540	2.055.003	4.035.096	6.231.061	5.104.771	-251.946	390.690	-828.119	-1.762.590
Realkredit-lån , ultimo, ekskl. kursregulering:												
Lån 1, opr. kr. 3.561.100, udløber 2038	2.311.302	2.311.302	2.153.646	1.999.783	1.841.680	1.679.218	1.512.279	1.340.922	1.169.565	998.208	826.851	655.494
Lån A, nyt lån kr. 11.578.000, provenu kr. 11.000.000	9.520.000	0	11.578.000	11.578.000	11.578.000	11.578.000	11.578.000	11.578.000	11.578.000	11.578.000	11.578.000	11.578.000
Lån B, nyt lån kr. 33.812.000, provenu kr. 33.000.000							0	0	0	33.812.000	33.212.000	32.612.000
Lån C, nyt lån, kr. 28.692.000, provenu kr. 28.000.000							0	28.692.000	28.142.000	27.592.000	27.042.000	26.492.000
I alt	11.831.302	2.311.302	13.731.646	13.577.783	13.419.680	13.257.218	13.090.279	41.610.922	40.889.565	73.980.208	72.658.851	71.337.494
Netto gæld/formue	-12.317.322	-2.485.008	-15.033.743	-13.298.243	-11.364.677	-9.222.122	-6.859.218	-36.506.151	-41.141.511	-73.589.518	-73.486.970	-73.100.084

Budgettet er i nutidskroner og eksklusiv finansiering og drift af altanprojektet.