

Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2024/2025

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2024.

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. juni 2024 stiger med kr. 389.000, hvilket svarer til 3,60 %.



Stigningen skyldes, øgede henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, samt stigende udgifter til ejendomsskat og renovation.

Lejeændring pr. 1. juni 2024

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	3,60	388.542,00	886,93

Eksempel på månedlig leje for år 2024 inklusiv individuel forbedringer

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
3-rums Familiebolig	72,7 m ²	5.162 kr.	186 kr.	5.348 kr.
4-rums Familiebolig	88,1 m ²	6.274 kr.	226 kr.	6.500 kr.
2-rums Familiebolig	62,4 m ²	4.479 kr.	161 kr.	4.640 kr.

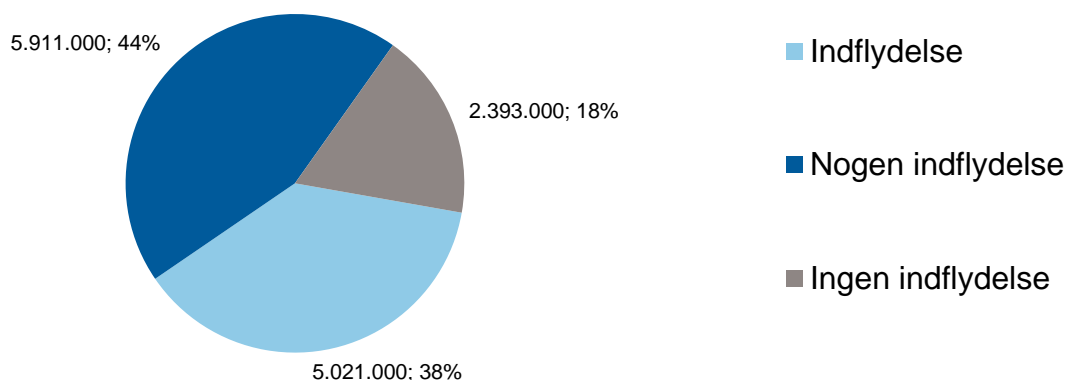
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen. I regnskabet og budgettet har vi valgt at opdele de enkelte udgiftsposter i tre grupper:

- ★ Indflydelse (hvordan service- og vedligeholdelsesniveauet skal være i afdelingen)
- ▲ Nogen indflydelse (kan fremover nedsættes, hvis der vises besparelser)
- Ingen indflydelse (udgifterne er givet på forhånd af långivere, kommuner med flere)

Diagrammet viser, hvor stor indflydelse du har på din husleje

I alt 13.325.000 kr.



Beboerbudget for perioden 01.06.2024 - 31.05.2025	Budget 2024/2025	Budget 2023/2024	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	354.000	354.000	0
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	4.824.000	4.565.000	259.000
■ Ejendomsskatter	781.000	714.000	67.000
▲ Renovation	610.000	516.000	94.000
▲ Forsikringer	238.000	249.000	-11.000
▲ Vand, fælles el m.v.	966.000	970.000	-4.000
▲ Administrationsbidrag	971.000	944.000	27.000
■ Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden	1.258.000	1.172.000	86.000
Variable udgifter	1.778.000	1.775.000	3.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	1.474.000	1.478.000	-4.000
★ Ejendomskontor	166.000	159.000	7.000
★ Almindelig vedligeholdelse	38.000	35.000	3.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.025.000	3.247.000	778.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-4.025.000	-3.247.000	-778.000
★ Udgifter til beboerlokale	6.000	8.000	-2.000
★ Udgifter til fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	21.000	25.000	-4.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	16.000	21.000	-5.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	57.000	49.000	8.000
Henlæggelser	4.207.000	4.100.000	107.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.300.000	3.275.000	25.000
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	907.000	750.000	157.000
▲ Tab ved fraflytninger	0	75.000	-75.000
Ekstraordinære udgifter	2.162.000	2.102.000	60.000
▲ Udgifter på lån til forbedringsarbejder	2.087.000	2.100.000	-13.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	75.000	2.000	73.000
Udgifter i alt	13.325.000	12.896.000	429.000
Boligafgifter og leje	12.594.000	12.632.000	-38.000
★ Leje for boliger og erhverv	12.594.000	12.632.000	-38.000
Andre ordinære indtægter	342.000	264.000	78.000
■ Renteindtægter	75.000	1.000	74.000
▲ Indtægter til beboerlokale	7.000	6.000	1.000
▲ Indtægter fra fællesvaskeri og fællesfaciliteter	150.000	154.000	-4.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	110.000	103.000	7.000
Indtægter i alt	12.936.000	12.896.000	40.000
Nødvendig merindtægt	389.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2024/2025

Offentlige og andre faste udgifter

Afdelingens ejendomsskatter stiger, da der budgetteres på baggrund af den midlertidige vurdering der er kommet fra SKAT.

Afdelingens renovationsudgifter har været stigende de seneste år, og derfor hæves budgettallet for at imødekomme de stigende renovationsudgifter.

Henlæggelser

Afdelingen har tidligere haft store udgifter til istandsættelse ved fraflytning og det har haft taget store indhug i afdelingens opsparede henlæggelser. Derfor øges henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning så der kan opsaves noget igen til, hvis der skulle komme høje udgifter igen.

Afdelingen har de seneste år ikke haft de helt store udgifter til tab ved fraflytninger, og har derfor ikke brugt så meget af deres henlæggelser hvilket medfører der er sparet en del op. Derfor budgetteres der i kommende budget ikke med nogen henlæggelser.

Ekstraordinære udgifter

Afdelingen begynder i kommende tid, at afskrive på de forbedringsarbejder der er. Dette medfører derfor også en større budget stigning.

Boligafgifter og leje

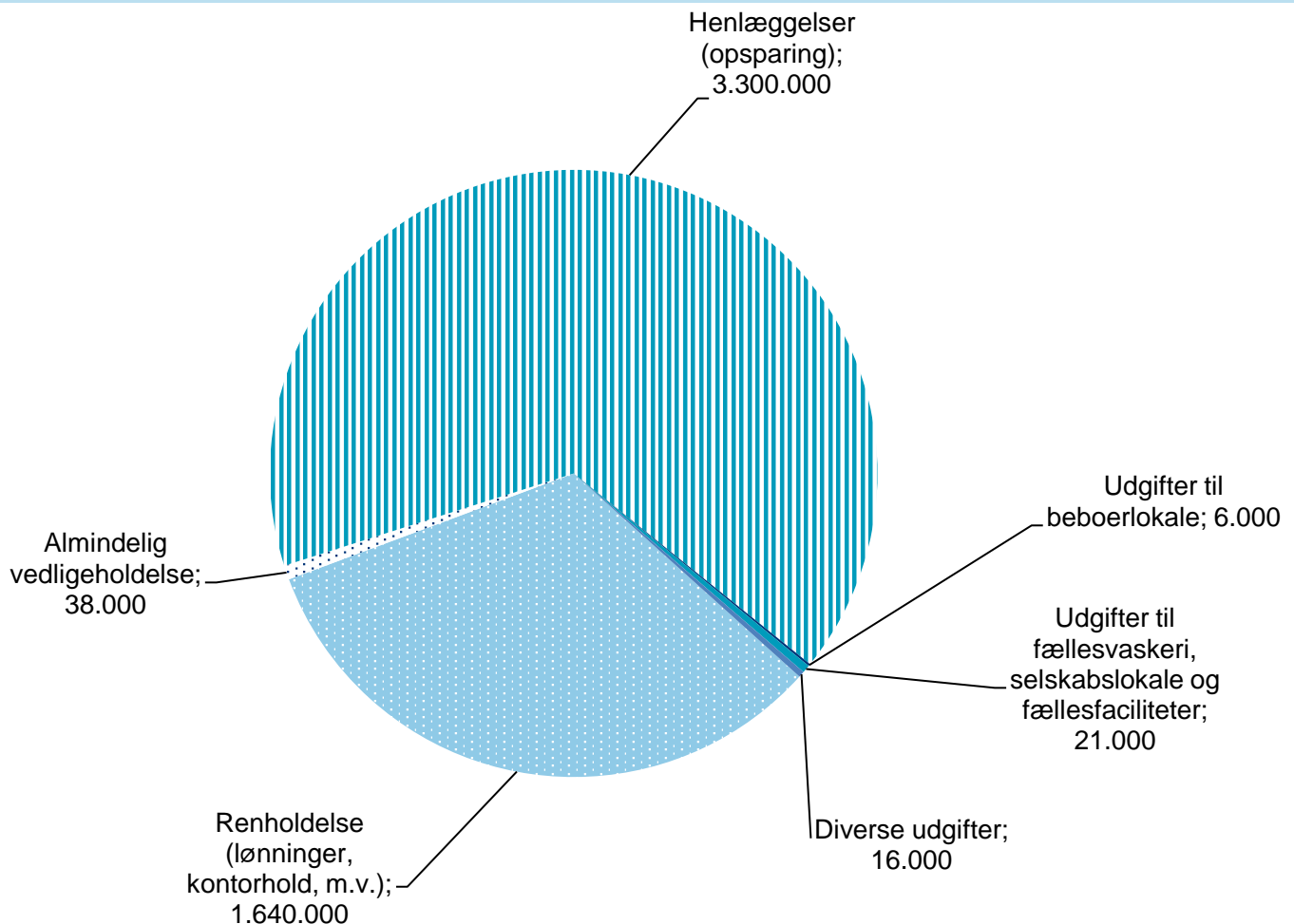
Budgettallet for leje for boliger og erhverv falder en smule, da indtægter fra afdelingens kollektive råderet falder i kommende budget.

Andre ordinære indtægter

Der er budgetteret med en renteindtægt på 2% i det kommende budget.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 5.021.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2024/2025

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Slid og ælde ved fraflytninger	600
Materiel kørende KIOTI traktor	325
Facader. murværk og fuger.	280
Facader, murværk og fuger (ekstra pulje)	250
Vvs i boliger	200
El i bygning	175
Rør og stigstrenge forbrugsvand	150
Faldstammer og afløb	150
Kloak reparation og oprensning	150
Varmecentral og boilerum	120
<hr/>	
Udvalgte opgaver i alt	2.400

Henlæggelsesplan for 2024/2025-2033/2034

Henlæggelser er opsparring til fremtidige fornyelser og renoveringer. Henlæggelser er lovpligtige for alle boligafdelinger. Herunder ses, hvordan forbruget til vedligeholdelse udvikler sig og hvor meget, der skal henlægges:

Budget år	Saldo primo	Udgifter for året	Saldo før henlæggelser	Årets henlæggelser	Anden finansiering	Saldo ultimo
	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)
2024/2025	5.225	4.025	1.200	3.300	0	4.500
2025/2026	4.500	3.810	690	3.300	0	3.990
2026/2027	3.990	3.110	880	3.300	0	4.180
2027/2028	4.180	3.110	1.070	3.300	0	4.370
2028/2029	4.370	3.240	1.130	3.300	0	4.430
2029/2030	4.430	3.350	1.080	3.300	0	4.380
2030/2031	4.380	2.985	1.395	3.300	0	4.695
2031/2032	4.695	2.635	2.060	3.300	0	5.360
2032/2033	5.360	2.855	2.505	3.300	0	5.805
2033/2034	5.805	2.998	2.807	3.300	0	6.107

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	170	-20
I alt pr. måned	170	-20