

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. 201.000, hvilket svarer til 2,22 %.



Stigningen skyldes, stigende udgifter til renovation samt større afvikling af lån til forbedringsarbejder.

Lejeændring pr. 1. juni 2024

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	2,22	201.000,00	840,27

Eksempel på månedlig leje for år 2024 inklusiv individuel forbedringer

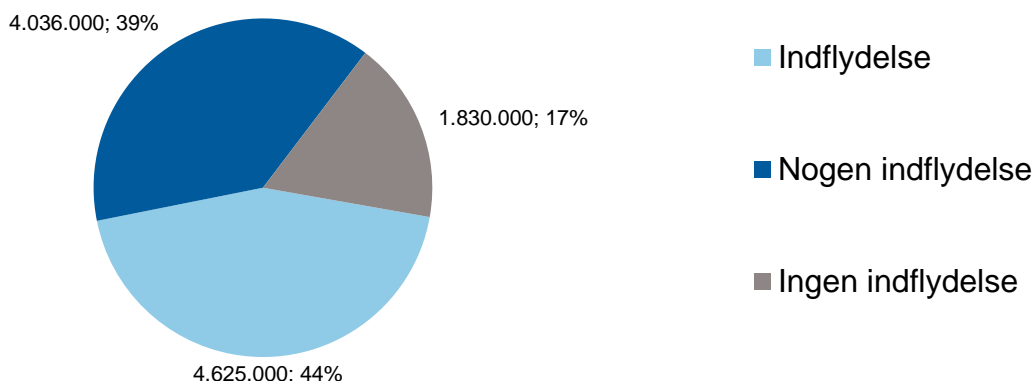
	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
3-rums Familiebolig	74 m ²	5.014 kr.	111 kr.	5.125 kr.
3-rums Familiebolig	73 m ²	4.947 kr.	110 kr.	5.057 kr.
2-rums Familiebolig	73 m ²	4.947 kr.	110 kr.	5.057 kr.

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 10.491.000 kr.



Beboerbudget for perioden 01.06.2024 - 31.05.2025	Budget 2024/2025	Budget 2023/2024	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	480.000	474.000	6.000
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	3.830.000	3.577.000	253.000
■ Ejendomsskatter	450.000	411.000	39.000
▲ Renovation	610.000	415.000	195.000
▲ Forsikringer	185.000	200.000	-15.000
▲ Vand, fælles el m.v.	886.000	957.000	-71.000
▲ Administrationsbidrag	799.000	766.000	33.000
■ Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden	900.000	828.000	72.000
Variable udgifter	1.608.000	1.497.000	111.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	1.270.000	1.245.000	25.000
★ Ejendomskontor	120.000	112.000	8.000
★ Almindelig vedligeholdelse	35.000	25.000	10.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.328.000	2.999.000	329.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-3.328.000	-2.999.000	-329.000
★ Udgifter til beboerlokale	1.000	3.000	-2.000
★ Udgifter til fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	64.000	59.000	5.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	10.000	12.000	-2.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	55.000	41.000	14.000
▲ Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	53.000	0	53.000
Henlæggelser	3.425.000	3.439.000	-14.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.125.000	3.125.000	0
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	300.000	300.000	0
▲ Tab ved fraflytninger	0	14.000	-14.000
Ekstraordinære udgifter	1.148.000	1.174.000	-26.000
▲ Udgifter på lån til forbedringsarbejder	1.000.000	857.000	143.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (udgift)	148.000	317.000	-169.000
Udgifter i alt	10.491.000	10.161.000	330.000
Boligafgifter og leje	9.957.000	9.977.000	-20.000
★ Leje for boliger	9.957.000	9.977.000	-20.000
Andre ordinære indtægter	333.000	184.000	149.000
■ Renteindtægter	201.000	0	201.000
■ Tilskud fra boligorganisationen	0	51.000	-51.000
▲ Indtægter til beboerlokale	1.000	1.000	0
▲ Indtægter fra fællesvaskeri og fællesfaciliteter	131.000	132.000	-1.000
Indtægter i alt	10.290.000	10.161.000	129.000
Nødvendig merindtægt	201.000		

★ 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.

Afdelingens vand forbrug har været lavere end tidligere, der budgetteres derfor med et lavere forbrug i det kommende budget og dermed falder budgettallet.

Der budgetteres ikke længere med elforbrug til ejerforening, og derfor falder afdelingens eludgifter også.

Variable udgifter

Der er budgetteret med noget ekstra på lønfronten for at imødekomme eventuelle ændringer i overenskomster, og ligeledes er udgifterne til rengøring af fællesområder også steget.

For at imødekomme eventuelle uforudsete udgifter det kommende år, budgetteres der nu med en buffer afsat til uforudsete udgiftsstigninger.

Ekstraordinære udgifter

Der påbegyndes afvikling af gamle kollektiv individuel råderets sager i det kommende budget, og derfor stiger budgettallet for udgifter på lån til forbedringsarbejder.

Afdelingens opsamlede underskud er faldet, og i den forbindelse falder udgiften for afviklingen af det opsamlede resultat.

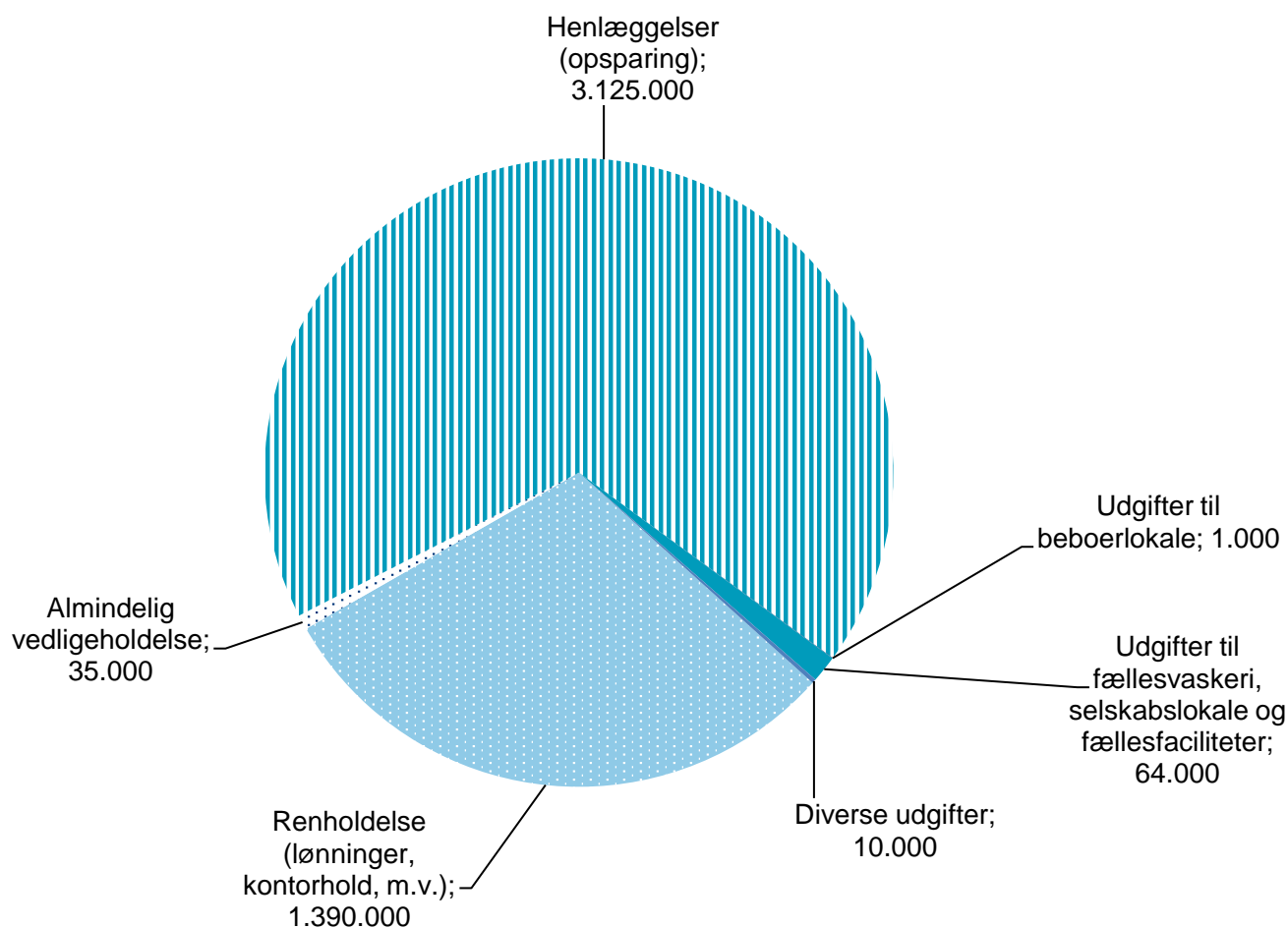
Andre ordinære indtægter

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

Afdelingen fik senest et tilskud fra boligorganisationen i året 2020/2021. Da der ikke længere modtages tilskud fra boligorganisationen budgetteres der heller ikke længere med et tilskud.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 4.625.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2024/2025

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Slid og ælde ved fraflytninger	500
Vvs i boliger	300
Maling af opgange	200
Rør i jord	150
Indeklima opretning	150
Vinduer og altandøre i boliger.	150
Rør og stigstreng forbrugsvand	150
Faldstammer og afløb	120
Vaskeri - fællesvaskerier.	110
El i bygning	100
<hr/>	
Udvalgte opgaver i alt	1.930

Henlæggelsesplan for 2024/2025-2033/2034

Henlæggelser er opsparing 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	9.845	3.328	6.517	3.125	0	9.642
2025/2026	9.642	3.923	5.719	3.125	0	8.844
2026/2027	8.844	2.849	5.995	3.125	0	9.120
2027/2028	9.120	2.849	6.271	3.125	0	9.396
2028/2029	9.396	2.957	6.439	3.125	0	9.564
2029/2030	9.564	3.189	6.375	3.125	0	9.500
2030/2031	9.500	2.599	6.901	3.125	0	10.026
2031/2032	10.026	2.611	7.415	3.125	0	10.540
2032/2033	10.540	2.619	7.921	3.125	0	11.046
2033/2034	11.046	2.634	8.412	3.125	0	11.537

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	199	2
I alt pr. måned	199	2