

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. 818.000, hvilket svarer til 3,78 %.



Stigningen skyldes, øget udgifter til forbedringsarbejder, ejendomsskat og renovation.

Lejeændring pr. 1. juni 2024

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	3,78	818.000,00	849,97

Eksempel på månedlig leje for år 2024 inklusiv individuel forbedringer

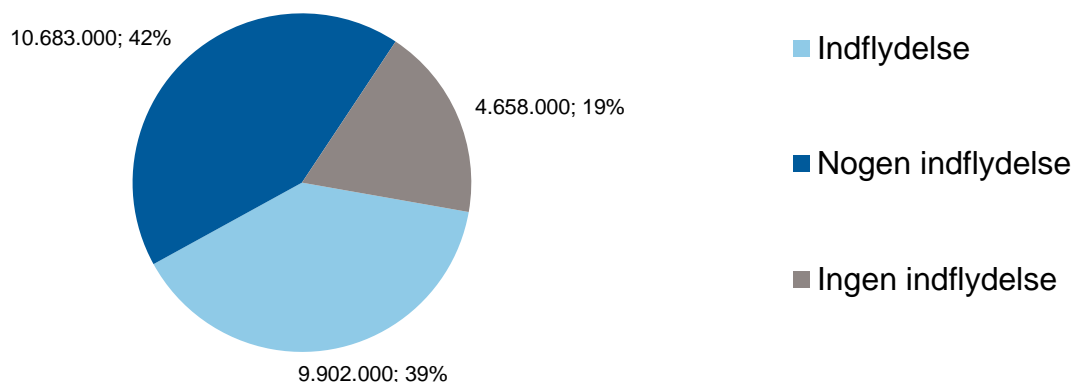
	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
3-rums Familiebolig	85 m ²	5.714 kr.	216 kr.	5.930 kr.
4-rums Familiebolig	87 m ²	5.901 kr.	223 kr.	6.124 kr.
1-rums Familiebolig	38 m ²	2.795 kr.	106 kr.	2.901 kr.

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 25.243.000 kr.



Beboerbudget for perioden 01.06.2024 - 31.05.2025	Budget 2024/2025	Budget 2023/2024	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	1.574.000	1.577.000	-3.000
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	9.246.000	8.805.000	441.000
■ Ejendomsskatter	1.512.000	1.356.000	156.000
▲ Renovation	1.640.000	1.418.000	222.000
▲ Forsikringer	426.000	426.000	0
▲ Vand, fælles el m.v.	2.222.000	2.349.000	-127.000
▲ Administrationsbidrag	1.874.000	1.795.000	79.000
■ Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden	1.572.000	1.461.000	111.000
Variable udgifter	3.668.000	3.425.000	243.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	3.085.000	2.928.000	157.000
★ Ejendomskontor	277.000	231.000	46.000
★ Almindelig vedligeholdelse	80.000	50.000	30.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.270.000	5.611.000	659.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-6.270.000	-5.611.000	-659.000
★ Udgifter til beboerlokale	4.000	5.000	-1.000
★ Udgifter til fællesvaskeri og selskabslokale	107.000	110.000	-3.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	24.000	25.000	-1.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	91.000	76.000	15.000
Henlæggelser	7.040.000	7.085.000	-45.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.325.000	6.325.000	0
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	665.000	665.000	0
▲ Tab ved fraflytninger	50.000	95.000	-45.000
Ekstraordinære udgifter	3.715.000	3.229.000	486.000
▲ Udgifter på lån til forbedringsarbejder	2.886.000	2.722.000	164.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	449.000	2.000	447.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (udgift)	380.000	505.000	-125.000
Udgifter i alt	25.243.000	24.121.000	1.122.000
Boligafgifter og leje	23.792.000	23.847.000	-55.000
★ Leje for boliger	23.792.000	23.847.000	-55.000
Andre ordinære indtægter	633.000	274.000	359.000
■ Renteindtægter	360.000	2.000	358.000
▲ Indtægter til beboerlokale	6.000	5.000	1.000
▲ Indtægter fra fællesvaskeri og fællesfaciliteter	267.000	267.000	0
Indtægter i alt	24.425.000	24.121.000	304.000
Nødvendig merindtægt	818.000		

★ 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.

Grundet en lavere forventet el-pris sænkes også budgettallet for afdelingens energiforbrug.

Variable udgifter

Der er budgetteret med noget ekstra på lønfronten for at imødekomme eventuelle ændringer i overenskomster.

Ligeledes er der budgetteret mere til skadedyrsbekæmpelse, da der der har været øget udgifter der sidste år.

Budgettal til ejendomskontoret øges fordi, at der ses tendens til højere forbrugsudgifter samt rengøring er steget.

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.

Der budgetteres fremadrettet med afskrivning på forbedringsarbejder i afdelingen.

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

Boligafgifter og leje

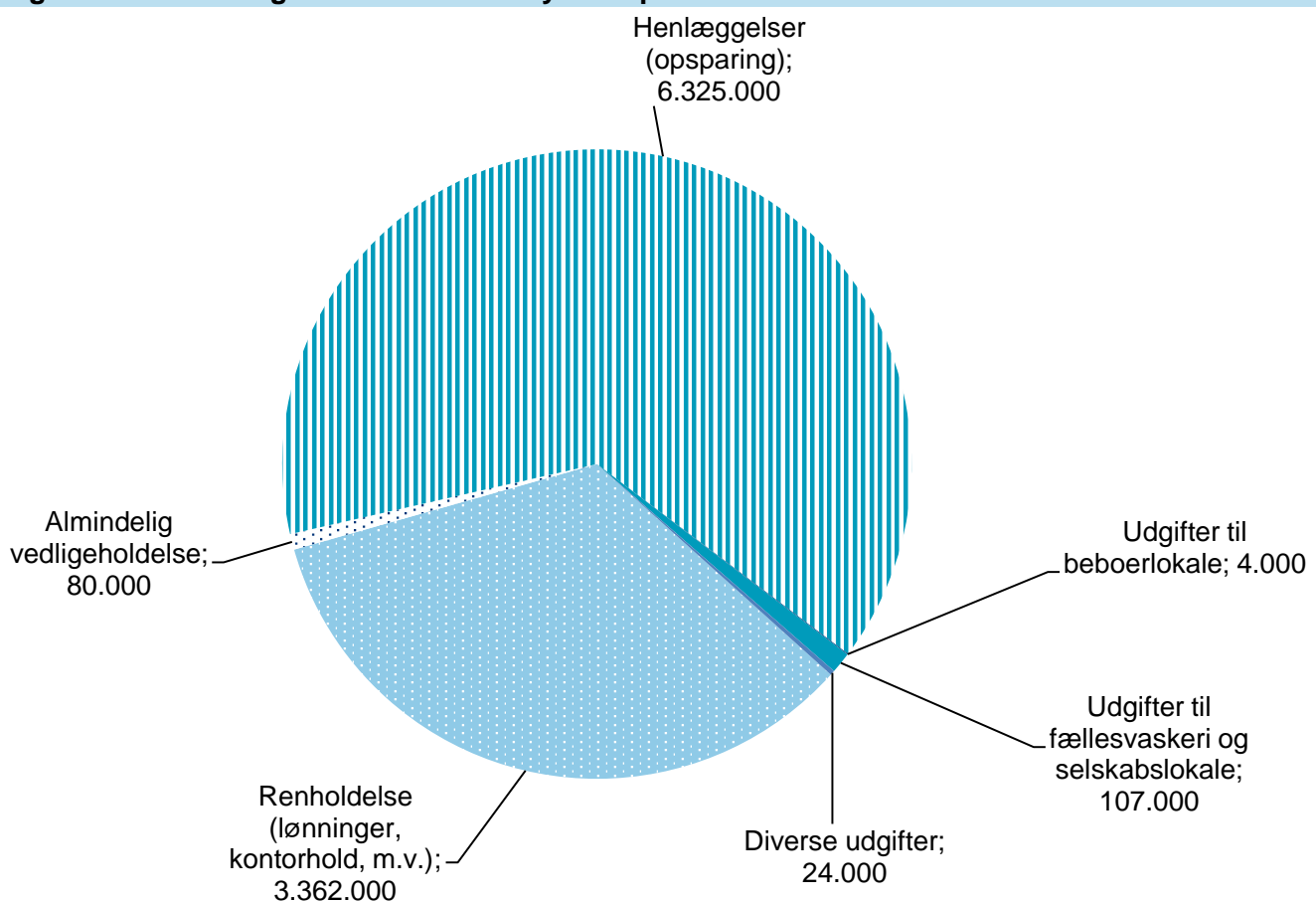
Budgettallet for leje for boliger og erhverv falder en smule, da indtægter fra afdelingens kollektive råderet falder i det kommende budget.

Andre ordinære indtægter

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

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 9.902.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2024/2025

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Slid og ælde i forbindelse ved fraflytninger.	700
Vvs i boliger	350
Rør i jord	300
Facader, murværk og fuger	260
Indeklima opretning	250
Grønne tage	220
Hårde hvidevarer	210
Varmecentral og boilerum	200
Rør i jord	200
Køkkeninventar	200
<hr/>	
Udvalgte opgaver i alt	2.890

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	23.923	6.270	17.653	6.325	0	23.978
2025/2026	23.978	7.762	16.216	6.325	0	22.541
2026/2027	22.541	5.667	16.874	6.325	0	23.199
2027/2028	23.199	5.317	17.882	6.325	0	24.207
2028/2029	24.207	5.576	18.631	6.325	0	24.956
2029/2030	24.956	5.807	19.149	6.325	0	25.474
2030/2031	25.474	5.407	20.067	6.325	0	26.392
2031/2032	26.392	5.579	20.813	6.325	0	27.138
2032/2033	27.138	5.527	21.611	6.325	0	27.936
2033/2034	27.936	5.087	22.849	6.325	0	29.174

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