

## Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2025

**Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2025 stiger med kr. 338.000, hvilket svarer til 4,23 %.**

Stigningen skyldes, stigningen i udgifter til renovation og ejendomsskatter. Derudover er henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse hævet. Det modsvares delvist af, at der er indregnet en forrentning på 2 % på afdelingens mellemregning.



### Lejeændring pr. 1. januar 2025

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m <sup>2</sup> pr. år
Familieboliger	4,23	338.000,00	1.117,03

### Eksempel på månedlig leje for år 2025.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
Familiebolig	35 m <sup>2</sup>	3.189 kr.	135 kr.	3.324 kr.
Familiebolig	84 m <sup>2</sup>	7.442 kr.	315 kr.	7.757 kr.
Familiebolig	85 m <sup>2</sup>	7.529 kr.	318 kr.	7.847 kr.

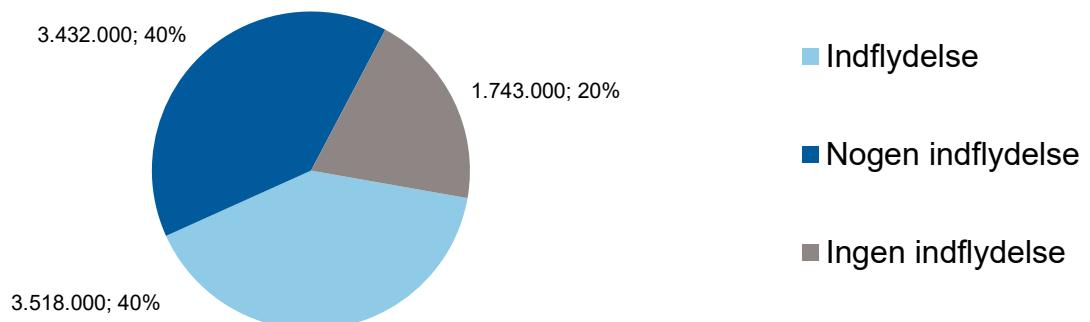
### Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 8.693.000 kr.



Beboerbudget for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025	Budget 2025	Budget 2024	Afvigelse
<b>Oprindelig lån i ejendom</b>	<b>332.000</b>	<b>332.000</b>	<b>0</b>
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>	<b>3.134.000</b>	<b>2.748.000</b>	<b>386.000</b>
■ Ejendomsskatter	735.000	580.000	155.000
▲ Renovation	419.000	254.000	165.000
▲ Forsikringer	143.000	100.000	43.000
▲ Vand, fælles el m.v.	625.000	637.000	-12.000
▲ Administrationsbidrag	536.000	533.000	3.000
■ Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden	676.000	644.000	32.000
<b>Variable udgifter</b>	<b>1.095.000</b>	<b>1.122.000</b>	<b>-27.000</b>
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	937.000	957.000	-20.000
★ Ejendoms kontor	62.000	65.000	-3.000
★ Almindelig vedligeholdelse	49.000	49.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.118.000	1.778.000	340.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-2.118.000	-1.778.000	-340.000
★ Udgifter til vaskeri	30.000	34.000	-4.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	0	1.000	-1.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	17.000	16.000	1.000
<b>Henlæggelser</b>	<b>2.695.000</b>	<b>2.543.000</b>	<b>152.000</b>
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.440.000	2.288.000	152.000
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	250.000	250.000	0
▲ Tab ved fraflytninger	5.000	5.000	0
<b>Ekstraordinære udgifter</b>	<b>1.437.000</b>	<b>1.492.000</b>	<b>-55.000</b>
▲ Udgifter på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder	1.278.000	1.436.000	-158.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	97.000	0	97.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (udgift)	62.000	56.000	6.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>8.693.000</b>	<b>8.237.000</b>	<b>456.000</b>
<b>Boligafgifter og leje</b>	<b>8.161.000</b>	<b>8.156.000</b>	<b>5.000</b>
★ Leje for boliger	8.161.000	8.156.000	5.000
<b>Andre ordinære indtægter</b>	<b>194.000</b>	<b>81.000</b>	<b>113.000</b>
■ Renteindtægter	175.000	63.000	112.000
▲ Indtægter fra fællesvaskeri	19.000	18.000	1.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>8.355.000</b>	<b>8.237.000</b>	<b>118.000</b>
<b>Nødvendig merindtægt</b>	<b>338.000</b>		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

## Bemærkninger til Budget 2025

### Offentlige og andre faste udgifter

Stigningen i ejendomsskatterne skyldes, at afdelingen ultimo 2023, har modtaget nye foreløbige vurderinger af grundværdien. Disse nye vurderinger sammenholdt med ny grundskyldspromille for kommunen, og eventuelle efterreguleringer af grundskyldsbetalingen for 2022 og 2023, har betydet en merudgift i budgettet. Herudover stiger udgiften til renovation, da Rudersdals Kommune har hævet taksten på deres ordningsgebyrer. Der er indregnet en stigning på forsikringer på 9 % i forhold til opkrævningen for 2024. Til sidst der er indregnet en stigning på G-indsud på 3 % i forhold til opkrævningen i 2024.

### Henlæggelser

Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede vedligeholdelsesarbejder.

### Ekstraordinære udgifter

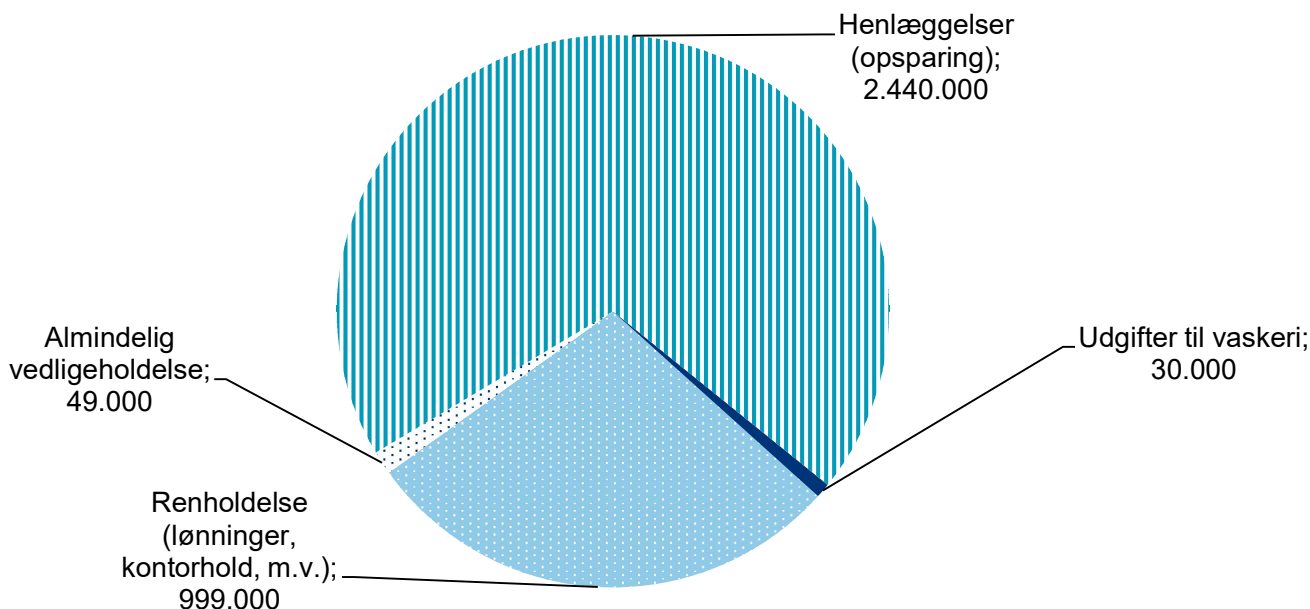
Udgifter på lån til forbedringsarbejde falder, da forbedringsarbejdet vedrørende køkken og bad finansieres af egne midler, istedet for med lån som i budget 2024. Der er indregnet afskrivning på egen finansiering af forbedringsarbejdet Køkken og Bad etape 3. og 4.

### Andre ordinære indtægter

Der er indregnet en forrentning på 2 % på afdelingens mellemregning med selskabet.

## Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 3.518.000 kr.



## Vedligeholdelsesplan for 2025

<b>Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:</b>	(1.000 kr.)
Rådgivning, og afledning af regnvand m.m. ved U-blokken	620
CTS: Hostingaftale/PC	128
Energihandlingsplan - Afhjælpning af fugtproblemer Eskemosepark 1	100
Vaskemaskiner: Udskiftning af maskiner	80
Køkkener: Reparationer af køkkenborde og elementer efter behov	75
Faldstammer og Stigestreng - Strømpesforring	55
Badeværelser: Reparation af baderum, lofter og vægge	50
Sætningsrevner (indvendig) - Udbedring af sætningsrevner	50
El-installationer	50
Komfur - Gaskomfur, el-komfur, riste m.m.	45

Udvalgte opgaver i alt 1.253

## Henlæggelsesplan for 2025-2034

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.)
2025	7.092	2.118	4.974	2.401	0	<b>7.375</b>
2026	7.375	2.253	5.122	2.557	0	<b>7.679</b>
2027	7.679	1.945	5.734	2.711	0	<b>8.445</b>
2028	8.445	3.775	4.670	2.865	1.614	<b>9.149</b>
2029	9.149	17.969	-8.820	3.019	15.942	<b>10.141</b>
2030	10.141	18.656	-8.515	2.250	15.798	<b>9.533</b>
2031	9.533	1.852	7.681	2.250	0	<b>9.931</b>
2032	9.931	5.425	4.506	2.250	2.950	<b>9.706</b>
2033	9.706	1.801	7.905	2.250	0	<b>10.155</b>
2034	10.155	2.129	8.026	2.250	0	<b>10.276</b>

## Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

<b>Opkræves pr. måned:</b>	<b>Pr. bolig</b>	<b>Ændring</b>
Drift af antenneanlæg	103	-70
I alt pr. måned	103	-70