

## Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2025

**Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2025 stiger med kr. 138.000, hvilket svarer til 4,34 %.**



Stigningen skyldes, henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet. Derudover stiger udgifter til renovation og ejendomsskatter. Det modsvares delvist af, 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	4,34	138.000,00	976,81

### Eksempel på månedlig leje for år 2025 inklusiv individuel forbedringer

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
Familiebolig	85 m <sup>2</sup>	6.632 kr.	288 kr.	6.920 kr.

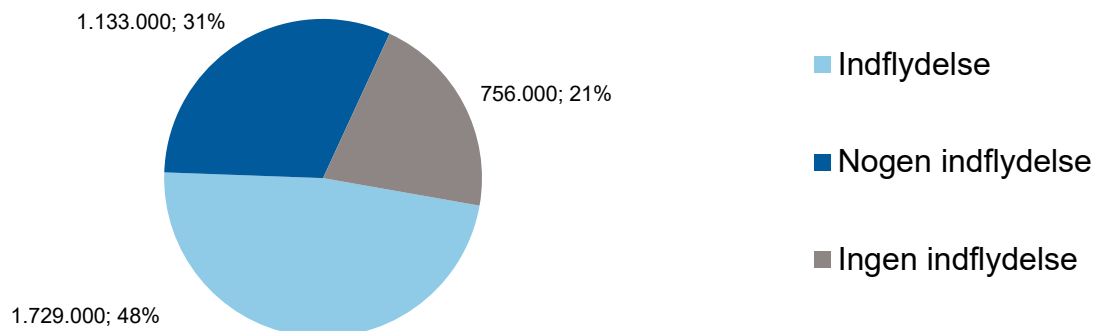
### Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 3.618.000 kr.



Beboerbudget for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025	Budget 2025	Budget 2024	Afvigelse
<b>Oprindelig lån i ejendom</b>	<b>349.000</b>	<b>349.000</b>	<b>0</b>
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>	<b>1.101.000</b>	<b>946.000</b>	<b>155.000</b>
■ Ejendomsskatter	283.000	228.000	55.000
▲ Renovation	186.000	112.000	74.000
▲ Forsikringer	47.000	45.000	2.000
▲ Vand, fælles el m.v.	225.000	208.000	17.000
▲ Administrationsbidrag	236.000	235.000	1.000
■ Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden	124.000	118.000	6.000
<b>Variable udgifter</b>	<b>494.000</b>	<b>488.000</b>	<b>6.000</b>
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	427.000	426.000	1.000
★ Ejendoms kontor	29.000	32.000	-3.000
★ Almindelig vedligeholdelse	20.000	20.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	883.000	1.042.000	-159.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-883.000	-1.042.000	159.000
★ Udgifter til vaskeri	11.000	4.000	7.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	7.000	6.000	1.000
<b>Henlæggelser</b>	<b>1.274.000</b>	<b>1.164.000</b>	<b>110.000</b>
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.242.000	1.140.000	102.000
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	30.000	20.000	10.000
▲ Tab ved fraflytninger	2.000	4.000	-2.000
<b>Ekstraordinære udgifter</b>	<b>400.000</b>	<b>417.000</b>	<b>-17.000</b>
▲ Udgifter på lån til forbedringsarbejder	331.000	408.000	-77.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	69.000	9.000	60.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>3.618.000</b>	<b>3.364.000</b>	<b>254.000</b>
<b>Boligafgifter og leje</b>	<b>3.304.000</b>	<b>3.305.000</b>	<b>-1.000</b>
★ Leje for boliger	3.304.000	3.305.000	-1.000
<b>Andre ordinære indtægter</b>	<b>176.000</b>	<b>59.000</b>	<b>117.000</b>
■ Renteindtægter	136.000	59.000	77.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	40.000	0	40.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.480.000</b>	<b>3.364.000</b>	<b>116.000</b>
<b>Nødvendig merindtægt</b>	<b>138.000</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. Udgifter til posten vand, fælles el m.v. stiger grundet højere forventede udgifter til vand og målerpasning.

### Henlæggelser

Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede vedligeholdelsesarbejder. Derudover henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede istandsættelsesudgifter.

### Ekstraordinære udgifter

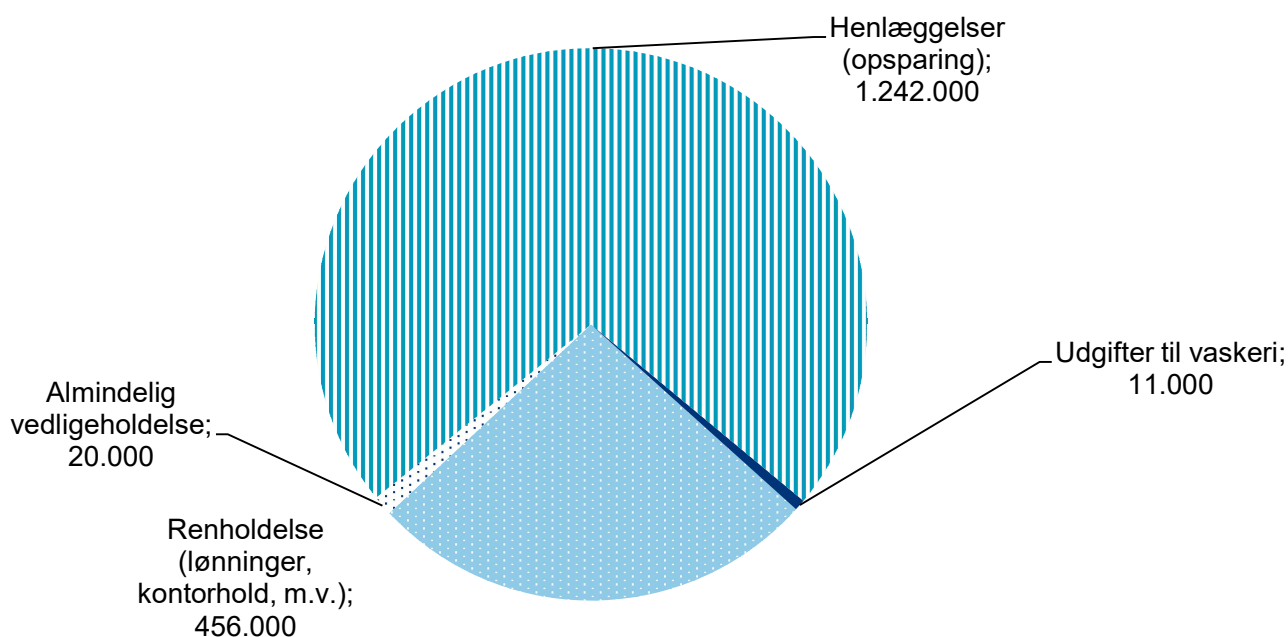
Udgifter på lån til forbedringsarbejde falder, da forbedringsarbejdet vedrørende køkken og bad finansieres af egne midler, istedet for med lån som i budget 2024. Der er indregnet afskrivning på egen finansiering af forbedringsarbejdet Køkken og Bad etape 3., 4. og 5.

### Andre ordinære indtægter

Der er indregnet en forrentning på 2 % på afdelingens mellemregning med selskabet. Afvikling af opsamlet resultat stiger, da afdelingen fik et overskud i 2023.

## Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 1.729.000 kr.



## Vedligeholdelsesplan for 2025

<b>Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:</b>	(1.000 kr.)
CTS: Hostingaftale/PC	59
El-installationer	50
Lofter: Reparation af loft ved udskrabning af revner, spartling, armering med filt, afsluttende med en	50
Køkkener: Reparation af køkkenborde og elementer efter behov	50
Vaskemaskiner: Udskiftning af maskiner	40
Overlægger/Fuger: Reparation af synlige afskalninger og armeringsskader.	35
Varmtvandsbeholder: Udskiftning af beholdere	35
Faldstammer og Stigestreng -Strømpeforring	30
Blandingsbatterier	30
Komfur - Gaskomfur, el-komfur, riste m.m.	29
<b>Udvalgte opgaver i alt</b>	<b>408</b>

## 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	6.531	883	5.648	1.212	0	<b>6.860</b>
2026	6.860	1.272	5.588	1.273	0	<b>6.861</b>
2027	6.861	1.132	5.729	1.273	0	<b>7.002</b>
2028	7.002	1.957	5.045	1.335	737	<b>7.117</b>
2029	7.117	9.701	-2.584	1.397	8.544	<b>7.357</b>
2030	7.357	6.751	606	1.200	5.447	<b>7.253</b>
2031	7.253	881	6.372	1.200	0	<b>7.572</b>
2032	7.572	2.717	4.855	1.200	1.347	<b>7.402</b>
2033	7.402	1.200	6.202	1.200	0	<b>7.402</b>
2034	7.402	1.358	6.044	1.200	0	<b>7.244</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	109	-69
I alt pr. måned	109	-69