

Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2025

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2025 stiger med kr. 35.000, hvilket svarer til 1,94 %.

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 ² pr. år
Familieboliger	1,94	35.000,00	1.216,88

Eksempel på månedlig leje for år 2025.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
Familiebolig	41 m ²	4.097 kr.	79 kr.	4.176 kr.
Familiebolig	58 m ²	5.770 kr.	112 kr.	5.882 kr.
Familiebolig	89,8 m ²	8.913 kr.	173 kr.	9.086 kr.

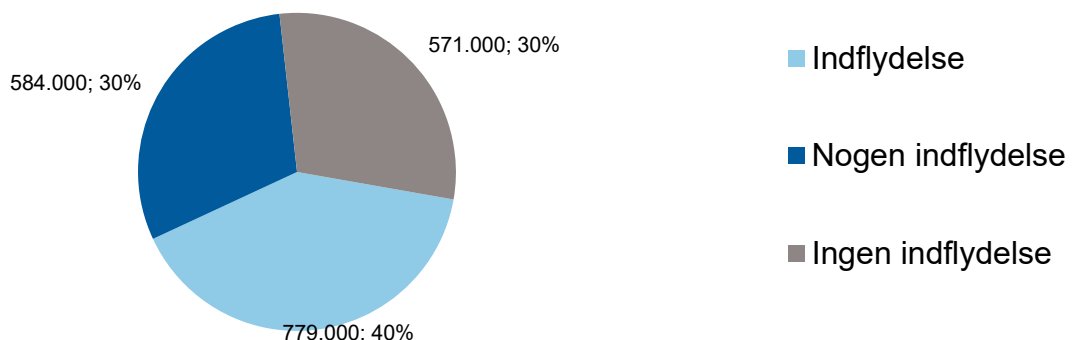
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 1.934.000 kr.



Beboerbudget for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025	Budget 2025	Budget 2024	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	456.000	456.000	0
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	481.000	413.000	68.000
■ Ejendomsskatter	115.000	92.000	23.000
▲ Renovation	98.000	64.000	34.000
▲ Forsikringer	21.000	19.000	2.000
▲ Vand, fælles el m.v.	112.000	103.000	9.000
▲ Administrationsbidrag	135.000	135.000	0
Variable udgifter	242.000	232.000	10.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	190.000	182.000	8.000
★ Ejendomskontor	12.000	14.000	-2.000
★ Almindelig vedligeholdelse	25.000	25.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	513.000	753.000	-240.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-513.000	-753.000	240.000
★ Udgifter til vaskeri	11.000	7.000	4.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	4.000	4.000	0
Henlæggelser	571.000	535.000	36.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	541.000	505.000	36.000
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	30.000	30.000	0
Ekstraordinære udgifter	184.000	217.000	-33.000
▲ Udgifter på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder	184.000	200.000	-16.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (udgift)	0	17.000	-17.000
Udgifter i alt	1.934.000	1.853.000	81.000
Boligafgifter og leje	1.818.000	1.818.000	0
★ Leje for boliger	1.818.000	1.818.000	0
Andre ordinære indtægter	81.000	35.000	46.000
■ Renteindtægter	75.000	35.000	40.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	6.000	0	6.000
Indtægter i alt	1.899.000	1.853.000	46.000
Nødvendig merindtægt	35.000		

★ 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.

Variable udgifter

Udgifterne til løn til driftspersonale stiger, da der er indregnet overenskomstmæssige stigninger.

Henlæggelser

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

Ekstraordinære udgifter

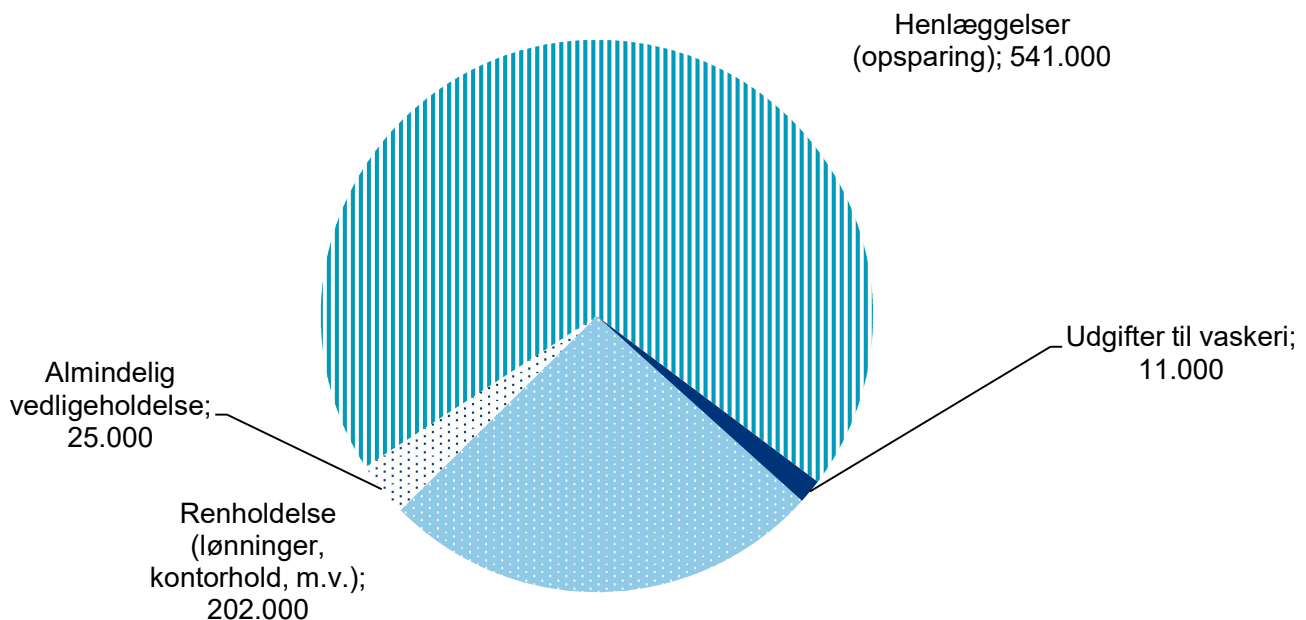
Udgifter til forbedrings- og renoveringsarbejder falder da forbedringsarbejde køkken etape 2. er færdig afskrevet ultimo 2024. Afvikling af opsamlet resultat falder, da afdelingen fik et overskud i 2023. Det betyder at der ikke længere skal afvikles på underskud.

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. Overskuddet afvikles over 3 år fra 2025 til 2027.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 779.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2025

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Faldstammer og Stigestreng -strømpeforring	120
Vaskemaskiner: Udskiftning af maskiner	40
EI-installationer	29
CTS: Hostingaftale/PC	26
Køkkener: Reparation af køkkenborde og elementer efter behov	25
Kloak: Løbende vedligeholdelse og udskiftning af kloarker i Jord.	20
Komfur - Gaskomfur, el-komfur, riste m.m	18
Konto 115 almindelig vedligeholdelse for bygning klimaskærm	15
Blandingsbatterier	15
Ventilation - Udskiftning af defekte motor på ventilation	15
Udvalgte opgaver i alt	323

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	2.961	513	2.448	541	0	2.989
2026	2.989	687	2.302	577	0	2.879
2027	2.879	740	2.139	613	0	2.752
2028	2.752	884	1.868	649	327	2.844
2029	2.844	2.062	782	685	1.607	3.074
2030	3.074	3.843	-769	505	3.231	2.967
2031	2.967	593	2.374	505	0	2.879
2032	2.879	1.262	1.617	505	598	2.720
2033	2.720	392	2.328	505	0	2.833
2034	2.833	465	2.368	505	0	2.873

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	96	-55
I alt pr. måned	96	-55