

Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2024

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2024 stiger med kr. 297.000, hvilket svarer til 3,86 %.

Stigningen skyldes, at henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede istandsættelsesudgifter. Samtidig er udgifter til administrationshonorar og G-indskud hævet. Til sidst kan nævnes at afdelingen fik et underskud i 2022, som afvikles over 5 år.



Lejeændring pr. 1. januar 2024

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	3,86	297.000,00	1.071,65

Eksempel på månedlig leje for år 2024.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
Familiebolig	84 m ²	7.165 kr.	277 kr.	7.442 kr.
Familiebolig	85 m ²	7.249 kr.	280 kr.	7.529 kr.

Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

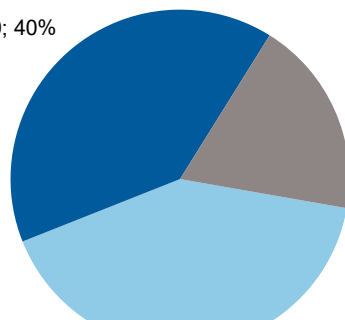
I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen. I regnskabet og budgettet har vi valgt at opdele de enkelte udgiftsposter i tre grupper:

- ★ 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 8.237.000 kr.

3.287.000; 40%



1.556.000; 19%

■ Indflydelse

■ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Beboerbudget for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024	Budget 2024	Budget 2023	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	332.000	382.000	-50.000
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	2.748.000	2.696.000	52.000
■ Ejendomsskatter	580.000	558.000	22.000
▲ Renovation	254.000	285.000	-31.000
▲ Forsikringer	100.000	116.000	-16.000
▲ Vand, fælles el m.v.	637.000	663.000	-26.000
▲ Administrationsbidrag	533.000	482.000	51.000
■ Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden	644.000	592.000	52.000
Variable udgifter	1.122.000	1.125.000	-3.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	954.000	915.000	39.000
★ Ejendoms kontor	68.000	37.000	31.000
★ Almindelig vedligeholdelse	49.000	49.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.778.000	3.295.000	-1.517.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-1.778.000	-3.295.000	1.517.000
★ Udgifter til fællesvaskeri og fællesfaciliteter	34.000	80.000	-46.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	1.000	2.000	-1.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	16.000	42.000	-26.000
Henlæggelser	2.543.000	2.410.000	133.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.288.000	2.250.000	38.000
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	250.000	150.000	100.000
▲ Tab ved fraflytninger	5.000	10.000	-5.000
Ekstraordinære udgifter	1.492.000	1.280.000	212.000
▲ Udgifter på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder	1.436.000	1.280.000	156.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (udgift)	56.000	0	56.000
Udgifter i alt	8.237.000	7.893.000	344.000
Boligafgifter og leje	7.859.000	7.858.000	1.000
★ Leje for boliger	7.859.000	7.858.000	1.000
Andre ordinære indtægter	81.000	35.000	46.000
■ Renteindtægter	63.000	19.000	44.000
▲ Indtægter fra fællesvaskeri	18.000	16.000	2.000
Indtægter i alt	7.940.000	7.893.000	47.000
Nødvendig merindtægt	297.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2024

Oprindelig lån i ejendom

Beboernes andel af betaling på lån er tilpasset den faktiske opkrævningen.

Offentlige og andre faste udgifter

Der er indregnet en stigning på administrationsbidraget til KAB på 3 % og til Boligorganisationen på 36 % i 2024. Herudover er der indregnet en stigning på G-indskud på 3 % i forhold til opkrævningen i 2023.

Variable udgifter

Stigning til løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse skyldes at der ansat et eksterne firma til trappevask og rengøring af fællesarealer.

Henlæggelser

Der er henlagt til vedligeholdelse af garager svarende til lejeindtægten. Samtidig er henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede istandsættelsesudgifter.

Ekstraordinære udgifter

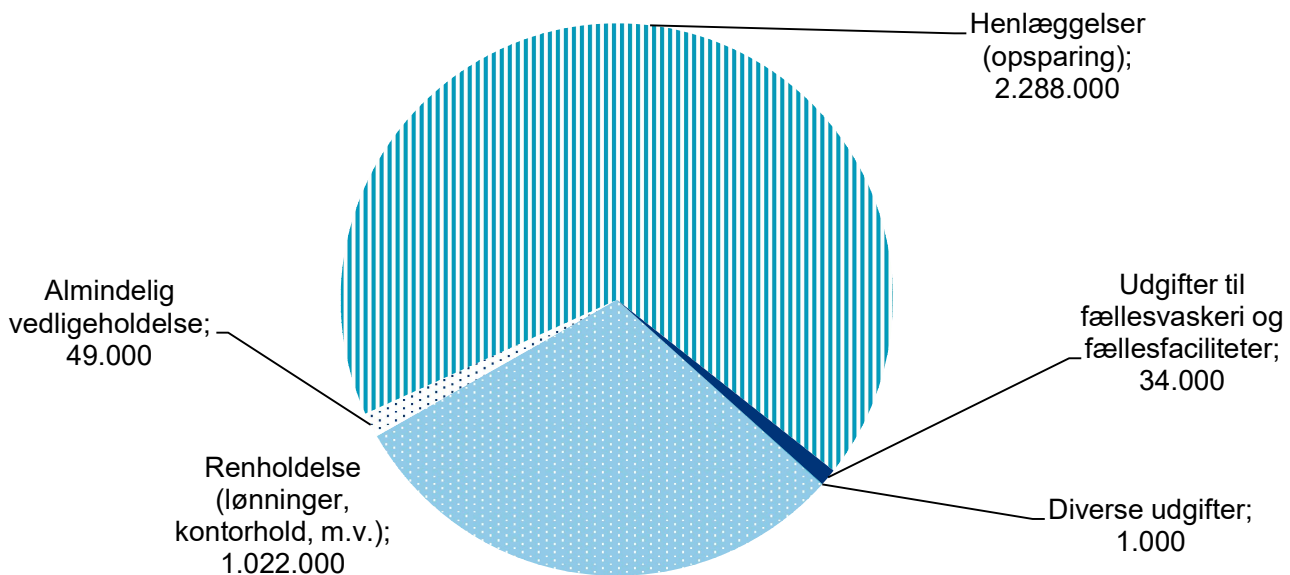
Der er indregnet lån til individuelle forbedringer til køkken og bad. Herudover fik afdelingen et underskud i 2022 og det er afviklet over 5 år.

Andre ordinære indtægter

Der er indregnet en forrentning på 1 % på afdelingens mellemregning med selskab.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 3.394.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2024

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Borde og bænke sæt	160
Belægning på afdelingens stier	100
Rens af varmtvands beholder	89
Reparation af køkkenudstyr	75
Udskiftning af facadeplader varmecentral/værkstedbygning	74
Udskiftning af vaskemaskiner	70
Græsslåmaskine	56
Strømpeforring	55
Udbedring af sætningsrevner	50
El-installationer	50
Udvalgte opgaver i alt	779

Henlæggelsesplan for 2024-2033

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	4.480	1.778	2.702	2.250	0	4.952
2025	4.952	1.281	3.671	2.250	0	5.921
2026	5.921	1.768	4.153	2.250	0	6.403
2027	6.403	1.968	4.435	2.250	0	6.685
2028	6.685	1.835	4.850	2.250	0	7.100
2029	7.100	3.386	3.714	2.250	0	5.964
2030	5.964	3.858	2.106	2.250	0	4.356
2031	4.356	1.377	2.979	2.250	0	5.229
2032	5.229	1.795	3.434	2.250	0	5.684
2033	5.684	1.375	4.309	2.250	0	6.559

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	173	128
I alt pr. måned	173	128