

Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2024

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2024 stiger med kr. 218.000, hvilket svarer til 3,38 %.



Stigningen skyldes, at afdelingen fik et underskud i 2022, som skal afvikles over 5 år. Samtidig er udgifter til administrationshonorar og G-indskud hævet.

Lejeændring pr. 1. januar 2024

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	3,38	218.000,00	890,21

Eksempel på månedlig leje for år 2024.

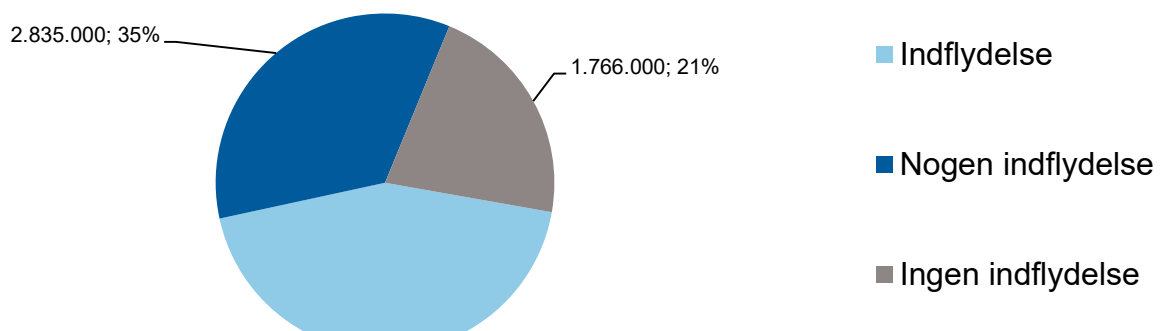
	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
Familiebolig	35 m ²	2.496 kr.	84 kr.	2.580 kr.
Familiebolig	50 m ²	3.566 kr.	121 kr.	3.687 kr.
Familiebolig	85 m ²	6.101 kr.	206 kr.	6.307 kr.

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 8.191.000 kr.



Beboerbudget for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024	Budget 2024	Budget 2023	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	627.000	627.000	0
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	2.750.000	2.635.000	115.000
■ Ejendomsskatter	559.000	540.000	19.000
▲ Renovation	241.000	268.000	-27.000
▲ Forsikringer	109.000	103.000	6.000
▲ Vand, fælles el m.v.	681.000	674.000	7.000
▲ Administrationsbidrag	580.000	522.000	58.000
■ Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden	580.000	528.000	52.000
Variable udgifter	1.151.000	1.156.000	-5.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	1.004.000	983.000	21.000
★ Ejendoms kontor	72.000	34.000	38.000
★ Almindelig vedligeholdelse	49.000	49.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.982.000	2.734.000	-752.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-1.982.000	-2.734.000	752.000
★ Udgifter til fællesvaskeri og fællesfaciliteter	9.000	62.000	-53.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	1.000	2.000	-1.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	16.000	26.000	-10.000
Henlæggelser	2.555.000	2.506.000	49.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.455.000	2.400.000	55.000
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	90.000	90.000	0
▲ Tab ved fraflytninger	10.000	16.000	-6.000
Ekstraordinære udgifter	1.108.000	890.000	218.000
▲ Udgifter på lån til forbedringsarbejder	840.000	703.000	137.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	186.000	187.000	-1.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (udgift)	82.000	0	82.000
Udgifter i alt	8.191.000	7.814.000	377.000
Boligafgifter og leje	7.891.000	7.754.000	137.000
★ Leje for boliger og erhverv	7.891.000	7.754.000	137.000
Andre ordinære indtægter	82.000	60.000	22.000
■ Renteindtægter	25.000	5.000	20.000
▲ Indtægter fra fællesvaskeri og fællesfaciliteter	57.000	55.000	2.000
Indtægter i alt	7.973.000	7.814.000	159.000
Nødvendig merindtægt	218.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2024

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 og pulterrum svarende til lejeindtægten.

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.

Boligafgifter og leje

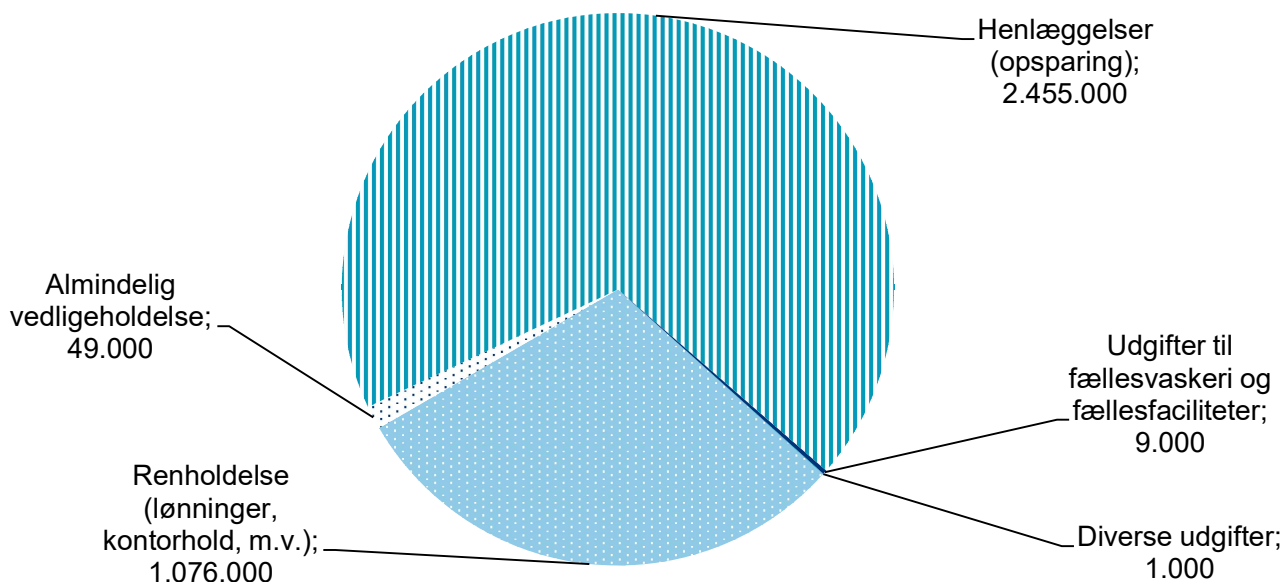
Stigning i lejeindtægter, skyldes at erhvervslejemål er indeksreguleret som ikke har været indregnet i budgettet.

Andre ordinære indtægter

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

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 3.590.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2024

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Borde og bænke sæt - indkøb	168
Asfalt: på Stier - Belægning på afdelingens stier	100
Rens af varmtvands beholder, udskiftning af anode m.m.	94
Varmecentral/Værkstedbygninger - udskiftning af facadeplader	78
TV-inspektion af ledninger og brønde inden udlægning af nyt asfalt.	75
Køkkener: Reprationer af køkkenborde og elementer efter behov	75
Vaskemaskiner: Udskiftning af maskiner	70
El-installationer	60
Maskinpark: Græsslåmaskine	59
Faldstammer og Stigestreng - Strømpreforring	55
Udvalgte opgaver i alt	834

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	5.708	1.982	3.726	2.400	0	6.126
2025	6.126	1.662	4.464	2.400	0	6.864
2026	6.864	1.434	5.430	2.400	0	7.830
2027	7.830	2.084	5.746	2.400	0	8.146
2028	8.146	1.930	6.216	2.400	0	8.616
2029	8.616	3.496	5.120	2.400	0	7.520
2030	7.520	2.705	4.815	2.400	0	7.215
2031	7.215	1.490	5.725	2.400	0	8.125
2032	8.125	1.920	6.205	2.400	0	8.605
2033	8.605	1.467	7.138	2.400	0	9.538

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	178	136
I alt pr. måned	178	136