

Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2024

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2024.

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2024 stiger med kr. 270.000, hvilket svarer til 4,69 %.



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

Lejeændring pr. 1. januar 2024

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	4,69	270.000,00	1.168,90

Eksempel på månedlig leje for år 2024.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
2-rums Familiebolig	107,61 m ²	9.492 kr.	445 kr.	9.937 kr.
3-rums Familiebolig	108,3 m ²	9.844 kr.	462 kr.	10.306 kr.
2-rums Familiebolig	108,18 m ²	10.435 kr.	489 kr.	10.924 kr.

Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

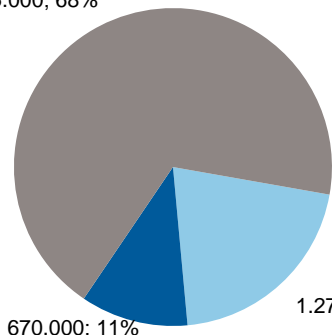
I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen. I regnskabet og budgettet har vi valgt at opdele de enkelte udgiftsposter i tre grupper:

- ★ 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 6.127.000 kr.

4.185.000; 68%



- Indflydelse
- Nogen indflydelse
- Ingen indflydelse

Beboerbudget for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024	Budget 2024	Budget 2023	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	4.044.000	3.959.000	85.000
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	750.000	735.000	15.000
■ Ejendomsskatter	141.000	132.000	9.000
▲ Renovation	128.000	151.000	-23.000
▲ Forsikringer	68.000	40.000	28.000
▲ Vand, fælles el m.v.	119.000	135.000	-16.000
▲ Administrationsbidrag og arbejdskapital	294.000	277.000	17.000
Variable udgifter	513.000	496.000	17.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	369.000	342.000	27.000
★ Ejendomskontor	31.000	29.000	2.000
★ Almindelig vedligeholdelse	25.000	25.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	611.000	568.000	43.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-611.000	-568.000	-43.000
★ Udgifter til beboerlokale	15.000	7.000	8.000
★ Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokale	0	19.000	-19.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	32.000	32.000	0
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	31.000	32.000	-1.000
▲ Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	10.000	10.000	0
Henlæggelser	812.000	613.000	199.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	800.000	591.000	209.000
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	10.000	20.000	-10.000
▲ Tab ved fraflytninger	2.000	2.000	0
Ekstraordinære udgifter	8.000	16.000	-8.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	8.000	8.000	0
■ Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	8.000	-8.000
Udgifter i alt	6.127.000	5.819.000	308.000
Boligafgifter og leje	5.761.000	5.761.000	0
★ Leje for boliger	5.761.000	5.761.000	0
Andre ordinære indtægter	96.000	50.000	46.000
■ Renteindtægter	22.000	0	22.000
▲ Indtægter til beboerlokale	14.000	11.000	3.000
▲ Indtægter fra fællesfaciliteter	1.000	1.000	0
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	59.000	38.000	21.000
Ekstraordinære indtægter	0	8	-8
▲ Kontante indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejerforbedrede lejemål	0	8	-8
Indtægter i alt	5.857.000	5.811.008	45.992
Nødvendig merindtægt	270.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2024

Oprindelig lån i ejendom

Beboernes andel af betaling på lån (beboerbetalingen) følger den almindelige prisudvikling (inflation) beregnet af Staten. Derfor vil denne post stige hvert år.

Offentlige og andre faste udgifter

Der er budgetteret med en stigning i ejendomsskat på 3,5 % i forhold til opkrævningen af grundværdien for 2023. Dette er for at imødegå evt. stigninger i forbindelse med det nye vurderingssystem. Modsat er der indregnet lavere udgifter til renovation baseret på opkrævningen i 2022. Derudover er der indregnet en stigning på forsikringer. Slutteligt er der indregnet en stigning på administrationsbidraget til KAB på 3 %.

Variable udgifter

Udgifterne til løn til driftspersonale er hævet, da der er indregnet overenskomstmæssige stigninger. Udgifter til fælleslokaler er reguleret på baggrund af udgifterne i 2022.

Henlæggelser

Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede vedligeholdelsesarbejder. Modsat er henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning sænket, da der ikke har været det forventede forbrug.

Ekstraordinære udgifter

Der bliver ikke længere budgetteret med godtgørelse til fraflyttede lejere.

Andre ordinære indtægter

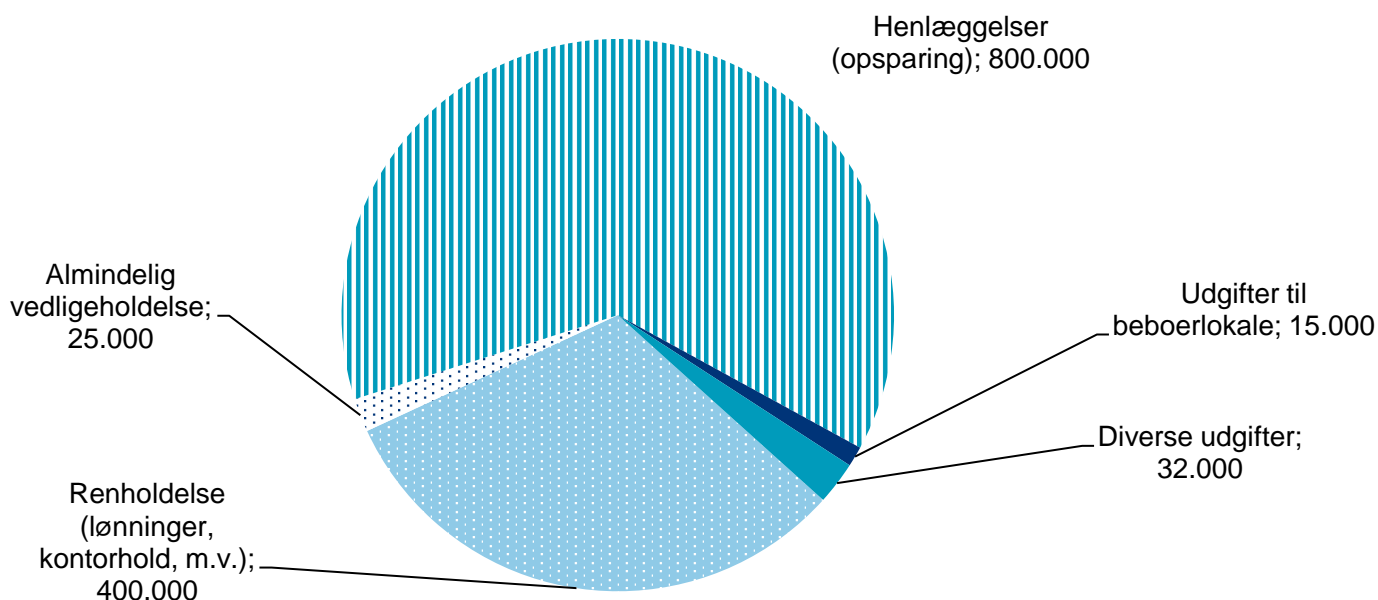
Der er indregnet en forrentning på 1 % på afdelingens mellemregning. Herudover stiger afviklingen af opsamlet resultat grundet overskud i

Ekstraordinære indtægter

Der bliver ikke længere budgetteret med godtgørelse til fraflyttede lejere.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 1.272.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2024

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:		(1.000 kr.)
Gulve		100
Serviceaftale på 4 vent. anlæg		85
Transportsystem		75
Ventilationsanlæg		30
Udvalgte opgaver i alt		290

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	2.217	661	1.556	800	0	2.356
2025	2.356	661	1.695	900	0	2.595
2026	2.595	661	1.934	1.000	0	2.934
2027	2.934	661	2.273	1.100	0	3.373
2028	3.373	661	2.712	1.160	0	3.872
2029	3.872	661	3.211	1.160	0	4.371
2030	4.371	911	3.460	1.160	0	4.620
2031	4.620	661	3.959	1.160	0	5.119
2032	5.119	661	4.458	1.160	0	5.618
2033	5.618	686	4.932	1.160	0	6.092