

Almene boligorganisationer

 Budgetår 2025
 Budgetperiode fra 01-01-2025
 Budgetperiode til 31-12-2025

Budget for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0885	LBF's afdelingsnr.	004	Kommunenr.	187
Vallensbæk Boligselskab v/KAB Enghavevej 81		49004 Stationstorvet Vallensbæk Stationstorv 3 Afdeling: 49-4		Vallensbæk Kommune Vallensbæk Stationstorv 100	
2450 København SV		2625 Vallensbæk Matrikel		2665 Vallensbæk Strand	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	43 73 23 86	Telefon	47 97 40 00
E-postadr.	kab@kab-bolig.dk	E-postadr.	ek-stationstorvet@kab-bolig.dk	E-postadr.	kommune@vallensbaek.dk
CVR-nr.	10 02 53 38	BBR-ejendomsnr.	270		
Lejemål:	Bruttoetage- areal i alt m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemåls- enheder	
Almene familieboliger	5.156,14	49	1		49,00
I alt	5.156,14	49			49,00
Boliger fordelt på antal rum					
2 rum	4.831,24	46			
3 rum	324,90	3			
I alt	5.156,14	49			
Lejemål i alt	5.156,14	49			49,00

Udarbejdet den 03. juli 2024 af Lars Gordon Madsen, Kundeøkonomi

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, bygge-regnskabs/drifts- eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	49	5.156,14	24.06.2015	2017
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	49	5.156,14		

Lejeoplysninger for boligen
Familieboliger
Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m ² i kr.	41,28
Forhøjelse i %	3,54
Forhøjelse i alt på årsbasis	213.000
Nuværende gennemsnitlig leje pr. m ²	1.165,99
Forhøjelse pr. m ² i kr.	41,28
Ny gennemsnitlig leje pr. m ²	1.207,27
Ny budgetleje	6.225.000

Budgettet vises i hele tusinder, hvorfor der kan være afvigelser i sammenlægningen.

Konto	Noter		Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
Udgifter					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	4.169.000	4.044	4.001
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	158.000	141	136
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	10.000	10	32
109	2	Renovation	171.000	168	168
110		Forsikringer	65.000	68	66
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	66.000	69	62
	3	Målerpasning	34.000	40	33
			<u>100.000</u>	<u>109</u>	<u>95</u>
112		Bidrag til Vallensbæk Boligselskab:			
	4	Administrationsbidrag	287.000	285	268
		Bidrag til Arbejdskapital	9.000	9	9
			<u>296.000</u>	<u>294</u>	<u>277</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	800.000	790	774
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	400.000	400	364
115	6	Almindelig vedligeholdelse	5.000	15	8
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	686.000	671	786
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-686.000	-671	-786
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.			
		Afholdte udgifter	10.000	10	44
		Heraf dækket af henlæggelser	-10.000	-10	-44
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118		Særlige aktiviteter:			
	8	Drift af beboerlokaler fælles	17.000	20	6
	9	Drift af møde- og selskabslokaler	2.000	0	7
			<u>19.000</u>	<u>20</u>	<u>13</u>
119	10	Diverse udgifter	68.000	63	44
		Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	10.000	10	0
119.9		Variable udgifter i alt	502.000	508	428

Konto	Noter		Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	836.000	750	591
121	12	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	10.000	10	20
123	13	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	2.000	2	2
124.8		Henlæggelser i alt	848.000	762	613
124.9		Samlede ordinære udgifter i alt	6.319.000	6.104	5.816
Ekstraordinære udgifter					
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.: Lejers godtgjorte forbedring	4.000	8	4
129		Tab ved lejeledighed m.v. Dækket af dispositionsfond m.v.	20.000 -20.000	20 -20	30 -30
			0	0	0
130		Tab ved fraflytninger Dækket af tidligere henlæggelser	2.000 -2.000	2 -2	0 0
			0	0	0
131	14	Andre renter	0	0	83
134		Korrektioner fra tidligere år	0	0	46
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	0	84
137		Ekstraordinære udgifter i alt	4.000	8	217
139		Udgifter i alt	6.323.000	6.112	6.033
140		Årets overskud Overført til opsamlet resultat	0	0	4
150		Udgifter og overskud i alt	6.323.000	6.112	6.037

Konto	Noter	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
Indtægter				
Ordinære indtægter				
201	Boligafgifter og leje: Almene familieboliger Forbedringsarbejder	6.012.000 4.000 <u>6.016.000</u>	6.012 4 <u>6.016</u>	5.757 4 <u>5.761</u>
202	14 Renter	73.000	22	173
203	Andre ordinære indtægter: 8 Drift af beboerlokaler fælles Diverse indtægter Overført fra opsamlet resultat	12.000 1.000 8.000 <u>21.000</u>	14 1 59 <u>74</u>	12 0 38 <u>50</u>
203.9	Ordinære indtægter i alt	6.110.000	6.112	5.983
Ekstraordinære indtægter				
206	Korrektioner fra tidligere år	0	0	14
207	Kontant indbetalte godtgørelser	0	0	41
208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	54
209	Indtægter i alt	6.110.000	6.112	6.037
	Nødvendig lejestigning	213.000	0	0

Note	Konto	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023	
1	Nettokapitaludgifter				
	Prioritering ved lån:				
101	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	3.579.000	3.564	3.548	
	Prioritetsrenter	362.000	378	394	
	Bidrag	298.000	298	298	
	-Rentebidrag	-6.000	-19	-24	
	-Ydelsesstøtte	-64.000	-177	-215	
	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	4.169.000	4.044	4.001	
2	109 Renovation				
	Faste renovationsudgifter	171.000	168	168	
	Renovation i alt	171.000	168	168	
3	111 Målerpasning				
	Målerpasning, kontrol aflæs. - individuel	10.000	10	10	
	Varmeteknisk bistand, Normalpakken	11.000	10	10	
	Honorar varmeregnskab - individuelt	5.000	5	4	
	Ressourceadministration	8.000	8	8	
	CTS-hosting	0	7	0	
	Målerpasning i alt	34.000	40	33	
4	112 Administrationsbidrag				
	Pakker og moduler	Sats pr. lejemålsenhed			
	Grundbidrag	176	9.000	8	8
	Stor pakke	3.922	194.000	189	184
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	1.339	66.000	70	59
			269.000	267	251
	Obligatoriske ydelser				
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	184	9.000	9	9
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, vand	184	9.000	9	9
			18.000	18	17
	Administrationsbidrag i alt	287.000	285	268	

Note	Konto	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
5	114 Renholdelse			
	Lønninger m.v.	258.000	245	224
	Rengøring og vinduespolering	78.000	76	74
	Glatførebekæmpelse	30.000	43	30
	Udryddelse af skadedyr	2.000	2	3
	Drift af ejendomskontor:			
	Husleje og forbrug	18.000	15	18
	Rengøring	2.000	2	1
	Telefon og IT	3.000	2	5
	Kontorhold m.v.	5.000	9	4
	Personaleomkostninger	4.000	4	3
	Diverse	0	2	1
		<u>32.000</u>	<u>34</u>	<u>32</u>
	Renholdelse i alt	400.000	400	364
6	115 Almindelig vedligeholdelse			
	Bygning, klimaskærm	0	15	8
	Bygning, fælles	5.000	0	0
	Almindelig vedligeholdelse i alt	5.000	15	8
7	116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	Terræn	45.000	15	145
	Bygning, klimaskærm	120.000	120	231
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	145.000	145	38
	Bygning, fælles	10.000	20	9
	Bygning, tekniske installationer	358.000	363	354
	Materiel	8.000	8	9
		<u>686.000</u>	<u>671</u>	<u>786</u>
	Anvendt af henlæggelser	-686.000	-671	-786
	Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
8	118 Drift af beboerlokale - fælles			
	Udgifter			
	Vandafgift	2.000	1	2
	Varmeudgifter	4.000	3	4
	Rengøring	7.000	10	0
	Inventar og udstyr	3.000	6	0
	Diverse udgifter	1.000	0	0
		<u>17.000</u>	<u>20</u>	<u>6</u>
	203 Indtægter			
	Drift af fælles beboerlokaler	-12.000	-14	-12
	Drift af beboerlokale - fælles nettoudgifter	5.000	6	-6

Note	Konto	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
9	118	Drift af møde- og selskabslokaler		
		Udgifter		
	Telefonomkostninger	2.000	0	2
	Diverse udgifter	0	0	6
		2.000	0	7
	Drift af møde- og selskabslokaler nettoudgifter	2.000	0	7
10	119	Diverse udgifter		
	Kontingent til BL	8.000	8	8
	Beboermøder	1.000	2	1
	Tilskud til fester	10.000	10	0
		19.000	20	9
	Afdelingsbestyrelsen:			
	Rådighedsbeløb	15.000	15	21
	Kontorhold	5.000	5	3
		20.000	20	24
	Andre udgifter			
	Beboerblade	1.000	1	0
	Oprettelsesgebyr Credit	0	0	0
	Honorar	25.000	20	11
	Pc-Pakke afdeling	1.000	0	1
	Diverse	2.000	2	0
		29.000	23	11
	Diverse udgifter i alt	68.000	63	44
11	120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Årets henlæggelser	836.000	750	591
	Henlæggelser kr./m²			
	Budget 2025	162,14		
	Regnskab 2023	114,62		
	Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. i alt	836.000	750	591
12	121	Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning		
	Henl.istands.frafl. almene lejligheder	10.000	10	20
	Henlæggelser kr./m²			
	Budget 2025	1,94		
	Regnskab 2023	3,88		
	Henlæggelser i alt	10.000	10	20

Note	Konto		Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
13	123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger			
		Årets henlæggelser	2.000	2	2
		Henlæggelser kr./m²			
		Budget 2025	0,39		
		Regnskab 2023	0,39		
		Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt	2.000	2	2
14	131	Renteudgifter			
		Kursregulering vedr. investerede midler	0	0	83
	202	Renteindtægter			
		Rente af mellemregning	-69.000	-22	-87
		Kursregulering vedr. investerede midler	0	0	-83
		Renter, råderetslån	-4.000	0	-2
			-73.000	-22	-173
		Nettorenteindtægter	-73.000	-22	-90

Afd. 49004 Stationstorvet

VEDLIGEHOELDELSESPLAN 2025 - 2054

LANGTIDSBUDGET	Afsluttet regnskab	Gældende budget	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029	Budget 2030	Budget 2031	Budget 2032	Budget 2033	Budget 2034-2054	Budget i alt
116.1 Terræn	145	15	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	1.350
116.2 Bygning, klimaskærm	231	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	2.520	3.600
116.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	38	145	145	295	145	145	145	145	145	145	145	3.045	4.500
116.4 Bygning, fælles indvendig	9	20	10	10	10	10	10	10	10	10	10	210	300
116.5 Bygning, tekniske installationer	354	363	358	358	358	358	358	358	358	358	358	8.633	11.855
116.6 Materiel	9	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	168	240
116. Planlagt vedligeholdelse	786	671	686	836	686	686	686	686	686	686	686	15.521	21.845
Dækket af henlæggelser	-786	-671	-686	-836	-686	-686	-686	-686	-686	-686	-686	-15.521	-21.845
Anden finansiering (-)													
Som driftsudgift													
120. Budgetteret henlæggelse	591	750	836	950	1.050	1.160	1.160	1.160	1.160	1.160	1.160	24.360	34.156

LIKVIDITETSBUDGET													
401. Henlagt primo	1.351	1.156	1.235	1.385	1.499	1.863	2.337	2.811	3.285	3.759	4.233	4.707	
Dækket planlagt vedligeholdelse	-786	-671	-686	-836	-686	-686	-686	-686	-686	-686	-686	-15.521	
Budgetterede henlæggelser	591	750	836	950	1.050	1.160	1.160	1.160	1.160	1.160	1.160	24.360	
I alt afgang/tilgang	-195	79	150	114	364	474	474	474	474	474	474	8.839	
Korrektion vedrørende tidligere år													
Kursregulering investeringer													
Fremskudt (-)													
Udskudt													
401. Henlagt Ultimo	1.156	1.235	1.385	1.499	1.863	2.337	2.811	3.285	3.759	4.233	4.707	13.546	

Difference henlagt og næste års budget		549	549	813	1.177	1.651	2.125	2.599	3.073	3.547	4.016		
--	--	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--	--

Bemærkninger:

VEDLIGEHOLDELSESPLAN FOR PERIODEN 2025 - 2054		Afd. 49004 Stationstorvet										
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034-2054	I alt
115000	Terræn											
115004	Konto 115	5	5	5	5	5	5	5	5	5	105	150
115 almindelig vedligeholdelse i alt:		5	5	5	5	5	5	5	5	5	105	150
116100												
116110	Asfalt	5	5	5	5	5	5	5	5	5	105	150
116120	Afløbssystem - røranlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	210	300
116130	Leje af affaldsareal	20	20	20	20	20	20	20	20	20	420	600
116140	Vedll. af udeområder	10	10	10	10	10	10	10	10	10	210	300
116200	Bygning konstruktion, klimaskærm											
116220	Vægge	10	10	10	10	10	10	10	10	10	210	300
116220	Facadeplader udskiftes/rep.	25	25	25	25	25	25	25	25	25	525	750
116230	Tagdækning	25	25	25	25	25	25	25	25	25	525	750
116260	Vinduer	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1.050	1.500
116260	Reperation af døre	10	10	10	10	10	10	10	10	10	210	300
116300	Bygning konstruktion, bolig og erhverv											
116310	Gulve rep.	100	100	100	100	100	100	100	100	100	2.100	3.000
116310	Køkkeninventar	10	10	10	10	10	10	10	10	10	210	300
116310	Døre	25	25	25	25	25	25	25	25	25	525	750
116310	Vægge	10	10	10	10	10	10	10	10	10	210	300
116320	Udskiftning af dørtelefoner		150									150
116400	Bygning konstruktion, fælles indvendig											
116410	Vægge	5	5	5	5	5	5	5	5	5	105	150
116410	Overflader	5	5	5	5	5	5	5	5	5	105	150
116500	Bygning, tekniske installationer											
116510	Serviceaftale på slangevindere	5	5	5	5	5	5	5	5	5	105	150
116510	Afløbssystem (samlet) - udskiftet										1.115	1.115
116520	Service aftale TORMAX døre	20	20	20	20	20	20	20	20	20	420	600
116520	Elforsyning (samlet)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	630	900
116540	Vandsystem - forbrugsanlæg	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1.050	1.500
116540	Honorar vand/varme regnskab	45	45	45	45	45	45	45	45	45	945	1.350
116550	Varmeanlæg - varmeproduktionsanlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	210	300
116550	Anode skiftes VB	8	8	8	8	8	8	8	8	8	168	240
116570	Ventilationsanlæg	30	30	30	30	30	30	30	30	30	630	900
116570	Serviceaftale på 4 vent. anlæg	85	85	85	85	85	85	85	85	85	1.785	2.550
116580	Transportsystem	75	75	75	75	75	75	75	75	75	1.575	2.250

VEDLIGEHOELSESPLAN FOR PERIODEN 2025 - 2054		Afd. 49004 Stationstorvet										
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034-2054	I alt
116600	Materiel											
116610	Serviceaftale på ladestander	3	3	3	3	3	3	3	3	3	63	90
116620	Værktøj	5	5	5	5	5	5	5	5	5	105	150
116 planlagt vedligeholdelse i alt:		686	836	686	686	686	686	686	686	686	15.521	21.845

Budget for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025

Budgettet for 2025 udviser et underskud, som skyldes, at udgiften til de oprindelige lån stiger, da ydelsesstøtte samt rentebidrag aftrappes årligt. Derudover er henlæggelserne hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede vedligeholdelsesarbejder.

Underskuddet på kr. 213.000 svarer til en forhøjelse af den nuværende leje på:

	i % pr. år	Total kr. pr. år	I gennemsnit kr. pr. m ²
Familieboliger			
Nuværende leje		6.012.000,00	1.165,99
Forhøjelse	3,54	213.000,00	41,28
Ny leje		6.225.000,00	1.207,27
		213.000,00	

Godkendt på afdelingsmødet:

Dato / 20

Afdelingsbestyrelsens underskrift

Dirigentens underskrift

1 % af lejegrundlag udgør 60.120