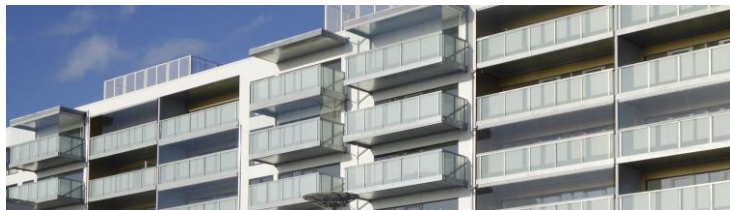


Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2024

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2024.

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2024 stiger med kr. 255.000, hvilket svarer til 4,43 %.



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	4,43	255.213,00	1.165,99

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.	420 kr.	9.912 kr.
3-rums Familiebolig	108,3 m ²	9.844 kr.	436 kr.	10.280 kr.
2-rums Familiebolig	113,19 m ²	10.811 kr.	462 kr.	11.273 kr.

Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

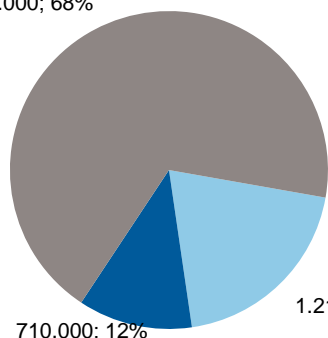
I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen. I regnskabet og budgettet har vi valgt at opdele de enkelte udgiftsposter i tre grupper:

- ★ 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 6.112.000 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	790.000	735.000	55.000
■ Ejendomsskatter	141.000	132.000	9.000
▲ Renovation	168.000	151.000	17.000
▲ 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	508.000	496.000	12.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	369.000	342.000	27.000
★ Ejendoms kontor	31.000	29.000	2.000
★ Almindelig vedligeholdelse	15.000	25.000	-10.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	671.000	568.000	103.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-671.000	-568.000	-103.000
★ Udgifter til beboerlokale	20.000	7.000	13.000
★ 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	762.000	613.000	149.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	750.000	591.000	159.000
▲ 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	6.112.000	5.819.000	293.000
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	255.000		

★ 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

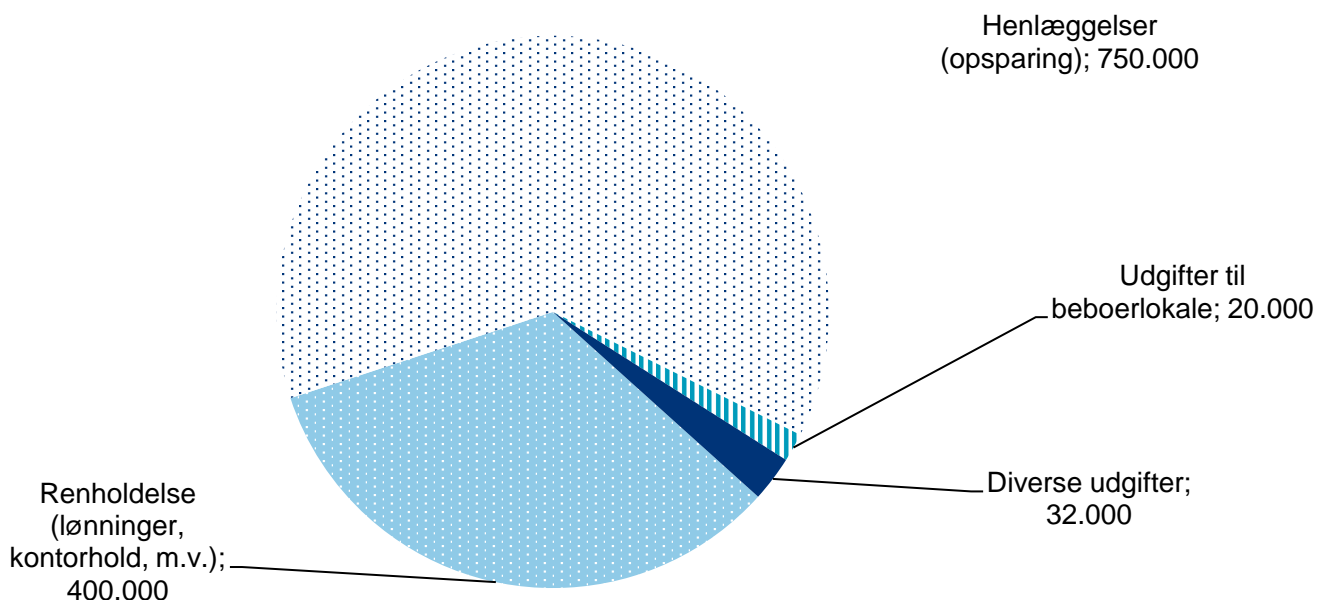
Der er indregnet en forrentning på 1 % på afdelingens mellemregning. Herudover stiger afviklingen af opsamlet resultat grundet overskud i 2022.

Ekstraordinære indtægter

Der bliver ikke længere budgetteret med godtgørelse til fraflyttede lejere.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 1.217.000 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
<hr/>	
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	1.373	671	702	750	0	1.452
2025	1.452	671	781	850	0	1.631
2026	1.631	671	960	950	0	1.910
2027	1.910	671	1.239	1.050	0	2.289
2028	2.289	671	1.618	1.160	0	2.778
2029	2.778	671	2.107	1.160	0	3.267
2030	3.267	921	2.346	1.160	0	3.506
2031	3.506	671	2.835	1.160	0	3.995
2032	3.995	671	3.324	1.160	0	4.484
2033	4.484	671	3.813	1.160	0	4.973