

Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2025

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2025.

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2025 stiger med kr. 213.000, hvilket svarer til 3,54 %.



Stigningen 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.

Lejeændring pr. 1. januar 2025

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	3,54	213.000,00	1.207,27

Eksempel på månedlig leje for år 2025.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
2-rums Familiebolig	107,61 m ²	9.912 kr.	351 kr.	10.263 kr.
3-rums Familiebolig	108,3 m ²	10.280 kr.	364 kr.	10.644 kr.
2-rums Familiebolig	108,18 m ²	10.897 kr.	386 kr.	11.283 kr.

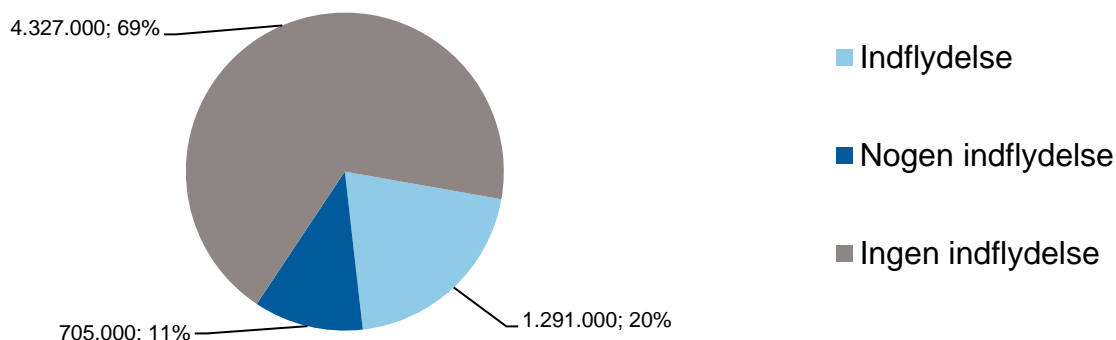
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 6.323.000 kr.



Beboerbudget for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025	Budget 2025	Budget 2024	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	4.169.000	4.044.000	125.000
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	800.000	790.000	10.000
■ Ejendomsskatter	158.000	141.000	17.000
▲ Renovation	171.000	168.000	3.000
▲ Forsikringer	65.000	68.000	-3.000
▲ Vand, fælles el m.v.	110.000	119.000	-9.000
▲ Administrationsbidrag og arbejdskapital	296.000	294.000	2.000
Variable udgifter	502.000	508.000	-6.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	368.000	366.000	2.000
★ Ejendomskontor	32.000	34.000	-2.000
★ Almindelig vedligeholdelse	5.000	15.000	-10.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	686.000	671.000	15.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-686.000	-671.000	-15.000
★ Udgifter til beboerlokale	17.000	20.000	-3.000
★ Udgifter til selskabslokale	2.000	0	2.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	31.000	32.000	-1.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	37.000	31.000	6.000
▲ Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	10.000	10.000	0
Henlæggelser	848.000	762.000	86.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	836.000	750.000	86.000
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	10.000	10.000	0
▲ Tab ved fraflytninger	2.000	2.000	0
Ekstraordinære udgifter	4.000	8.000	-4.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	4.000	8.000	-4.000
Udgifter i alt	6.323.000	6.112.000	211.000
Boligafgifter og leje	6.016.000	6.016.000	0
★ Leje for boliger	6.016.000	6.016.000	0
Andre ordinære indtægter	94.000	96.000	-2.000
■ Renteindtægter	73.000	22.000	51.000
▲ Indtægter til beboerlokale	12.000	14.000	-2.000
▲ Indtægter fra fællesfaciliteter	1.000	1.000	0
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	8.000	59.000	-51.000
Indtægter i alt	6.110.000	6.112.000	-2.000
Nødvendig merindtægt	213.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2025

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. Dermed aftrappes ydelsesstøtte og rentebidrag årligt.

Offentlige og andre faste udgifter

Stigningen i ejendomsskatterne skyldes, at afdelingen ultimo 2023, har modtaget nye foreløbige vurderinger af grundværdien. Disse nye vurderinger sammenholdt med ny grundskyldspromille for kommunen, og eventuelle efterreguleringer af grundskyldsbetalingen for 2022 og 2023, har betydet en merudgift i budgettet. Derimod forventes prisen pr. kWh på el at være lavere end tidligere, og der forventes derfor en besparelse.

Variable udgifter

Udgifterne til løn til driftspersonale er hævet, da der er indregnet overenskomstmæssige stigninger. Derimod er udgiften til glatførebekæmpelse sat ned, da udgifterne er lavere end forventet i tidligere år. Udgifterne til almindelig vedligeholdelse er sat ned, da flere arbejder er indarbejdet i langtidspanen, og dermed dækkes af henlæggelserne.

Henlæggelser

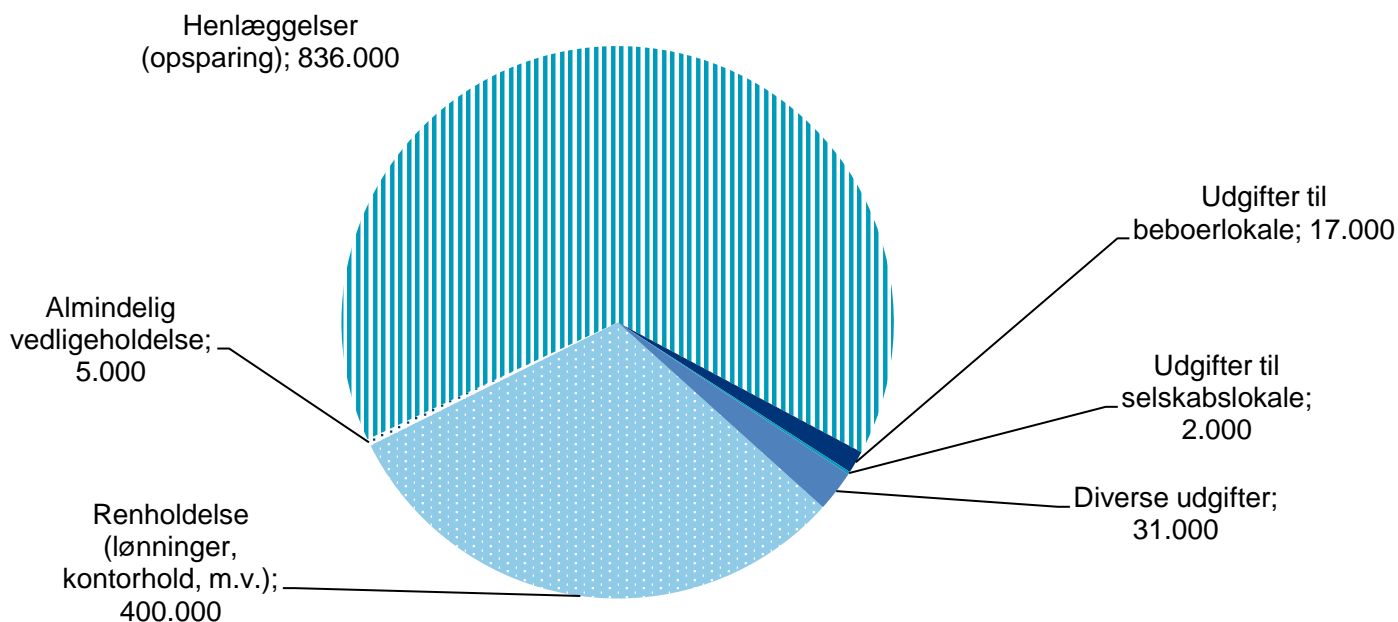
Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede vedligeholdelsesarbejder.

Andre ordinære indtægter

Der er indregnet en forrentning på 2 % på afdelingens mellemregning med Vallensbæk Boligselskab. Herudover falder afviklingen af opsamlet resultat grundet lavere overskud i år 2023.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 1.291.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2025

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:		(1.000 kr.)
Gulve reparation		100
Serviceaftale på 4 vent. anlæg		85
Transportsystem		75
Vandsystem - forbrugsanlæg		50
Vinduer		50
Honorar vand/varme regnskab		45
Ventilationsanlæg		30
Elforsyning (samlet)		30
Facadeplader udskiftes/reparation		25
Tagdækning		25
Udvalgte opgaver i alt		515

Henlæggelsesplan for 2025-2034

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.)
2025	1.235	686	549	836	0	1.385
2026	1.385	836	549	950	0	1.499
2027	1.499	686	813	1.050	0	1.863
2028	1.863	686	1.177	1.160	0	2.337
2029	2.337	686	1.651	1.160	0	2.811
2030	2.811	686	2.125	1.160	0	3.285
2031	3.285	686	2.599	1.160	0	3.759
2032	3.759	686	3.073	1.160	0	4.233
2033	4.233	686	3.547	1.160	0	4.707
2034	4.707	691	4.016	1.160	0	5.176