



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. 537.000, hvilket svarer til 5,53 %.



Stigningen skyldes, stigninger i udgifter til ejendomsskat, forsikringer, renovation og pligtmæssige bidrag, som er udgifter udenfor afdelingens indflydelse. Herudover er henlæggelserne forøget i henhold til udarbejdet vedligeholdelsesplan

Lejeændring pr. 1. januar 2024

| | Ændring i % | Ændring i kr. pr. år total | Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år |
|----------------|-------------|----------------------------|---|
| Familieboliger | 5,53 | 537.000,00 | 695,73 |

Eksempel på månedlig leje for år 2024 inklusiv hjemfaldsleje og individuel forbedringer

| | Størrelse | Nuværende leje pr. mdr. | Ændring pr. mdr. | Ny leje pr. mdr. |
|---------------------|---------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| 4-rums Familiebolig | 123 m ² | 7.374 kr. | 387 kr. | 7.761 kr. |
| 3-rums Familiebolig | 83,4 m ² | 4.791 kr. | 251 kr. | 5.042 kr. |
| 2-rums Familiebolig | 68,9 m ² | 3.999 kr. | 210 kr. | 4.209 kr. |

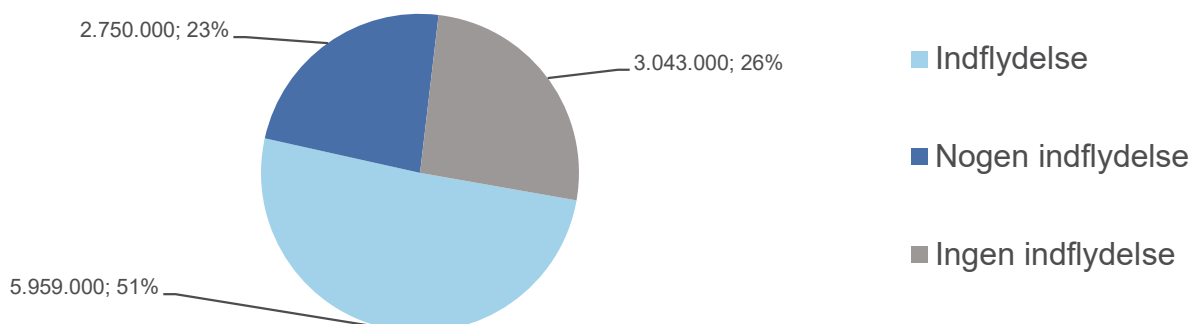
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 11.752.000 kr.





| Beboerbudget for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 | Budget 2024 | Budget 2023 | Afvigelse |
|--|-------------------|-------------------|----------------|
| Oprindelig lån i ejendom | 118.000 | 118.000 | 0 |
| ■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige. | | | |
| Offentlige og andre faste udgifter | 4.191.000 | 3.908.000 | 283.000 |
| ■ Ejendomsskatter | 978.000 | 945.000 | 33.000 |
| ▲ Renovation | 457.000 | 380.000 | 77.000 |
| ▲ Forsikringer | 316.000 | 282.000 | 34.000 |
| ▲ Vand, fælles el m.v. | 180.000 | 167.000 | 13.000 |
| ▲ Administrationsbidrag, dispositionsfonden og arbejdskapital | 860.000 | 824.000 | 36.000 |
| ■ Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden | 1.400.000 | 1.310.000 | 90.000 |
| Variable udgifter | 1.888.000 | 1.813.000 | 75.000 |
| ★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse | 1.399.000 | 1.357.000 | 42.000 |
| ★ Ejendoms kontor | 106.000 | 93.000 | 13.000 |
| ★ Almindelig vedligeholdelse | 60.000 | 60.000 | 0 |
| ★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 1.517.000 | 1.544.000 | -27.000 |
| ★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | -1.517.000 | -1.544.000 | 27.000 |
| ★ Udgifter til beboerlokale | 11.000 | 11.000 | 0 |
| ★ Udgifter til vaskeri | 194.000 | 179.000 | 15.000 |
| ★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer | 69.000 | 69.000 | 0 |
| ▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance | 49.000 | 44.000 | 5.000 |
| Henlæggelser | 4.140.000 | 3.798.000 | 342.000 |
| ★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 3.776.000 | 3.434.000 | 342.000 |
| ★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, fælleskonto | 20.000 | 20.000 | 0 |
| ★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto | 324.000 | 324.000 | 0 |
| ▲ Tab ved fraflytninger | 20.000 | 20.000 | 0 |
| Ekstraordinære udgifter | 1.415.000 | 1.458.000 | -43.000 |
| ▲ Udgifter på lån til forbedringsarbejder | 868.000 | 914.000 | -46.000 |
| ■ Udgifter på lån til særlige formål (frikøb af hjemfald) | 547.000 | 544.000 | 3.000 |
| Udgifter i alt | 11.752.000 | 11.095.000 | 657.000 |
| Boligafgifter og leje | 10.727.000 | 10.716.000 | 11.000 |
| ★ Leje for boliger, erhverv og hjemfald | 10.727.000 | 10.716.000 | 11.000 |
| Andre ordinære indtægter | 489.000 | 373.000 | 116.000 |
| ■ Renteindtægter | 118.000 | 95.000 | 23.000 |
| ▲ Indtægter til beboerlokale | 3.000 | 3.000 | 0 |
| ▲ Indtægter fra fællesvaskeri og fællesfaciliteter | 247.000 | 187.000 | 60.000 |
| ▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt) | 121.000 | 88.000 | 33.000 |
| Ekstraordinære indtægter | 0 | 6.000 | -6.000 |
| ■ Tilskud fra Landsbyggefonden, dispositionsfonden og frikøb af hjemfald | 0 | 6.000 | -6.000 |
| Indtægter i alt | 11.216.000 | 11.095.000 | 121.000 |
| Nødvendig merindtægt | 536.000 | | |

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2024

Offentlige og andre faste udgifter

Ejendomsskatterne forventes at stige med 3,5% i henhold til nye vurderinger. Renovationen er steget meget i 2023 efter nye afregningsmetoder fra kommunen. Forsikringer og pligtmæssige bidrag pristalsreguleres i forhold til inflation, hvorfor der er store stigninger på disse. Administrationsbidraget til KAB forventes at stige med 3%.

Variable udgifter

Nye overenskomster har betydet stigende lønudgifter ligesom stigende udgifter til gas har betydet et større budget til vaskeriet

Henlæggelser

Henlæggelserne er sat op i henhold til den vedligeholdelsesplan, som der lagt for den store renovering i 2028 til 2032.

Ekstraordinære udgifter

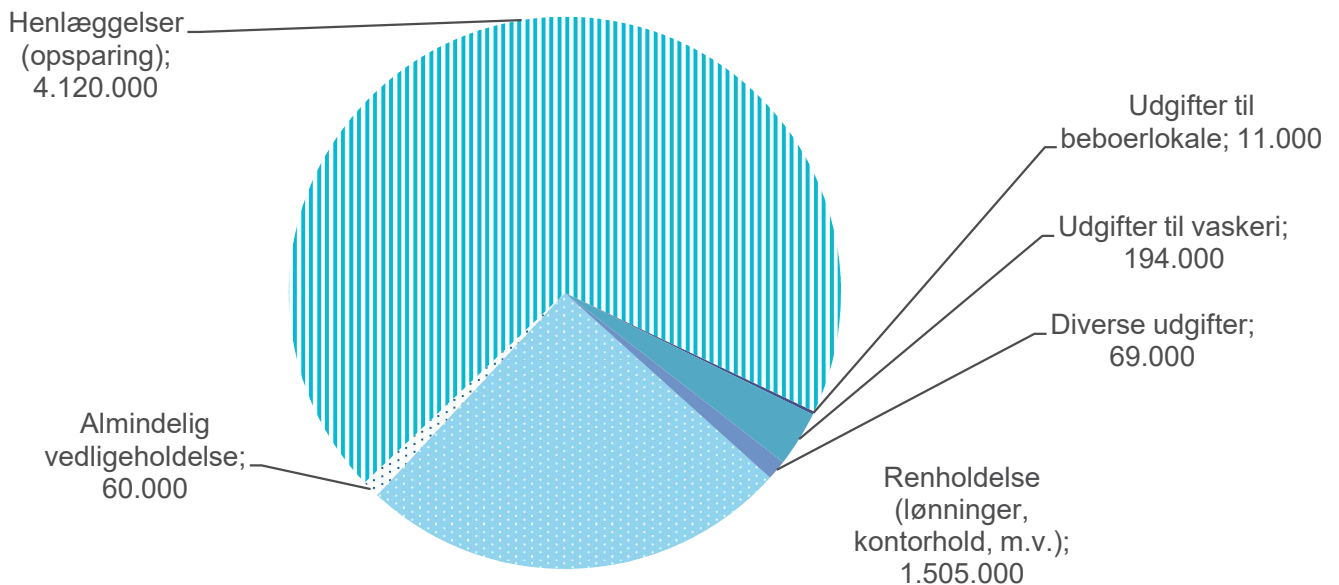
Der er et lån, der udløber i 2023 hvilket derfor giver en besparelse i budget 2024.

Andre ordinære indtægter

Indtægter på vaskeri er stigende ligesom der er en større indtægt på afvikling af det akkumulerede overskud.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 5.959.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2024

| | |
|---|-------------|
| Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver: | (1.000 kr.) |
| Gulve - Uds. af gulvbrædder 1 stk årligt | 100 |
| Husmurvæg gadeplan | 100 |
| Køkken - Udskiftning af bordplader og reparation | 100 |
| Tag - 1 årlige kviste - kun hvis der ikke er andre muligheder | 100 |
| Rådgivning - Frem mod projekter 27/28 | 90 |
| Vinduer - lister og uds af punkteret ruder | 80 |
| Vandhaner - Armaturl bad/køkken | 80 |
| Toiletter - Reparationuds. | 75 |
| El - Vedligeholdelse af el i boliger | 70 |
| Afløb rensning af rør og faldstammer | 60 |

Udvalgte opgaver i alt 855

Henlæggelsesplan for 2024-2033

Henlæggelser er opsparring 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 | 8.746 | 1.517 | 7.229 | 3.776 | 0 | 11.005 |
| 2025 | 11.005 | 1.464 | 9.541 | 3.776 | 0 | 13.317 |
| 2026 | 13.317 | 1.872 | 11.445 | 3.776 | 0 | 15.221 |
| 2027 | 15.221 | 1.812 | 13.409 | 3.776 | 0 | 17.185 |
| 2028 | 17.185 | 31.342 | -14.157 | 3.776 | 24.500 | 14.119 |
| 2029 | 14.119 | 64.857 | -50.738 | 3.776 | 55.000 | 8.038 |
| 2030 | 8.038 | 1.735 | 6.303 | 3.776 | 0 | 10.079 |
| 2031 | 10.079 | 2.087 | 7.992 | 3.776 | 0 | 11.768 |
| 2032 | 11.768 | 11.695 | 73 | 3.776 | 0 | 3.849 |
| 2033 | 3.849 | 1.772 | 2.077 | 3.766 | 0 | 5.843 |

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

| Opkræves pr. måned: | Pr. bolig | Ændring |
|-----------------------|-----------|---------|
| Drift af antenneanlæg | 9 | -8 |
| Hybridnetsafgifter | 188 | 11 |
| Copy-dan | 57 | 3 |
| I alt pr. måned | 254 | 6 |