

Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2024/2025

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2024/2025

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. august 2024 stiger med kr. 196.000, hvilket svarer til 2,06 %.



Stigningen skyldes, stigning i nettokapitaludgifter da beboerbetalingen er blevet reguleret på det oprindelige lån, stigning i renovation grundet nye takster fra Københavns Kommune og en stigning i henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Dette bliver delvist modsvaret af en besparelse på udgifter til gårdlaug og højere rente indtægter på afdelingens investerede midler.

Lejeændring pr. 1. august 2024

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	2,06	196.000,00	1.467,60

Eksempel på månedlig leje for år 2024.

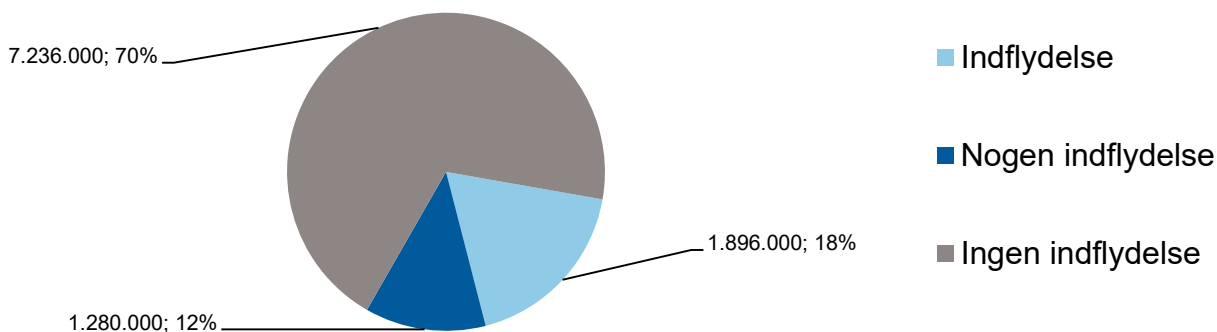
	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
2-rums Familiebolig	77 m ²	10.091 kr.	208 kr.	10.299 kr.
3-rums Familiebolig	96 m ²	11.997 kr.	248 kr.	12.245 kr.
4-rums Familiebolig	108 m ²	11.545 kr.	238 kr.	11.783 kr.

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 10.412.000 kr.**



Beboerbudget for perioden 01.08.2024 - 31.07.2025	Budget 2024/2025	Budget 2023/2024	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	6.048.000	5.933.000	115.000
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	2.069.000	2.006.000	63.000
■ Ejendomsskatter	858.000	858.000	0
▲ Renovation	490.000	428.000	62.000
▲ Forsikringer	151.000	137.000	14.000
▲ Vand, fælles el m.v.	138.000	171.000	-33.000
▲ Administrationsbidrag og dispositionsfond	432.000	412.000	20.000
Variable udgifter	1.048.000	1.133.000	-85.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	502.000	436.000	66.000
★ Ejendomskontor	42.000	34.000	8.000
★ Almindelig vedligeholdelse	9.000	9.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	873.000	772.000	101.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-873.000	-772.000	-101.000
★ Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokale	410.000	568.000	-158.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	16.000	16.000	0
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	19.000	20.000	-1.000
▲ Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	50.000	50.000	0
Henlæggelser	917.000	745.000	172.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	785.000	645.000	140.000
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, fælleskonto	33.000	0	33.000
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	99.000	100.000	-1.000
Ekstraordinære udgifter	330.000	0	330.000
■ Renteudgifter	330.000	0	330.000
Udgifter i alt	10.412.000	9.817.000	595.000
Boligafgifter og leje	9.701.000	9.701.000	0
★ Leje for boliger	9.701.000	9.701.000	0
Andre ordinære indtægter	515.000	116.000	399.000
■ Renteindtægter	448.000	46.000	402.000
▲ Indtægter fra selskabslokale	35.000	34.000	1.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	32.000	36.000	-4.000
Indtægter i alt	10.216.000	9.817.000	399.000
Nødvendig merindtægt	196.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2024/2025

Offentlige og andre faste udgifter

Der er budgetteret med højere udgifter til renovation grundet nye takster fra Københavns Kommune, højere udgifter til bygningsforsikring grundet højere priser hos udbydere og højere udgifter til administrationsbidrag. Dette bliver delvist modsvaret af besparelser på el til fællesarealerne grunde lavere elpriser

Variable udgifter

Der er budgetteret med lavere udgifter til grundejerforening og gårdlaug, da vedligeholdelsesdelen af kontingentet til grundejerforeningen i år er budgetteret i langtidsplanen, så det ikke får en direkte driftsmæssig påvirkning. Der er budgetteret med højere udgifter til renholdelse, grundet nye overenskomster vedrørende driftspersonalet og højere priser for rengøring hos ekstern leverandør.

Henlæggelser

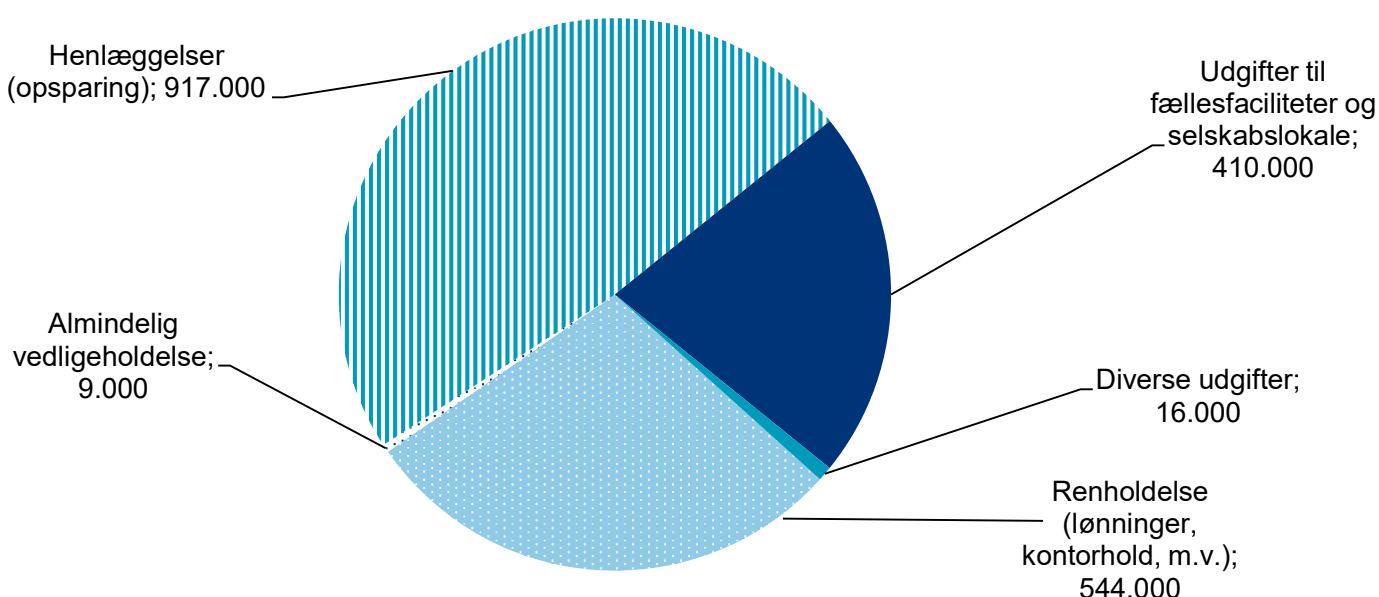
Der er budgetteret med højere henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, da det skønnes nødvendigt hvis afdelingen skal bevare sin vedligholdelsesmæssige stand. Der er desuden budgetteret med øgede henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning for at undgå at denne post får en driftsmæssig påvirkning i fremtiden,

Andre ordinære indtægter

Der er budgetteret med højere renteindtægter på afdelingens investerede midler.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 1.896.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2024/2025

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Gårdlaug P dæk	230
Elevator, vedligehold	180
Belægninger, udskiftning	100
Ventilationsanlæg	35
Blandingsbatterier udskiftning og reparation af	30
Komfur og emhætter, vedligehold	20
Video, service	20
Vinduer, pudsning	20
Gulve, slibning	15
Garagegulv, rengøring	15
Udvalgte opgaver i alt	665

Henlæggelsesplan for 2024/2025-2033/2034

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.)
2024/2025	4.327	873	3.454	785	0	4.239
2025/2026	4.239	983	3.256	785	0	4.041
2026/2027	4.041	628	3.413	785	0	4.198
2027/2028	4.198	1.140	3.058	785	0	3.843
2028/2029	3.843	473	3.370	785	0	4.155
2029/2030	4.155	535	3.620	785	0	4.405
2030/2031	4.405	491	3.914	785	0	4.699
2031/2032	4.699	518	4.181	785	0	4.966
2032/2033	4.966	524	4.442	785	0	5.227
2033/2034	5.227	510	4.717	785	0	5.502