



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. 315.000, hvilket svarer til 3,71 %.



Stigningen skyldes, en stigning i udgifter til renovation og lønninger. Derudover stiger udgiften til pligtmæssige bidrag.

Lejeændring pr. 1. januar 2024

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	3,71	315.000,00	881,44

Eksempel på månedlig leje for år 2024.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
2-rums Familiebolig	62 m ²	4.390 kr.	163 kr.	4.553 kr.
3-rums Familiebolig	82,3 m ²	5.802 kr.	215 kr.	6.017 kr.
4-rums Familiebolig	101,5 m ²	7.136 kr.	265 kr.	7.401 kr.

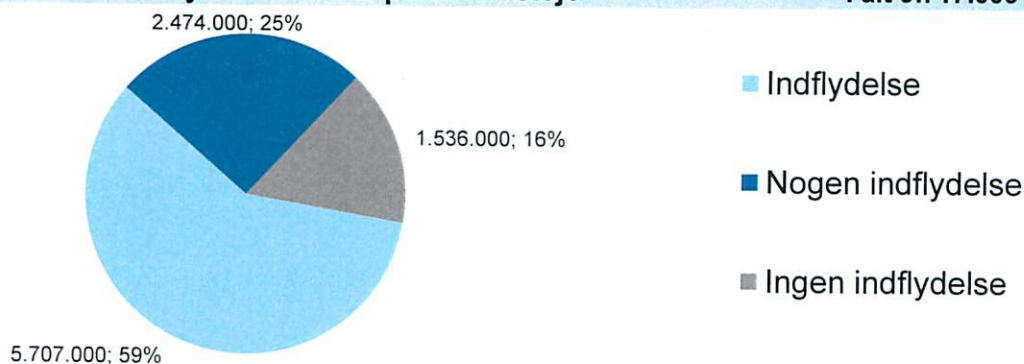
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 9.717.000 kr.





Beboerbudget for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024	Budget 2024	Budget 2023	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	34.000	34.000	0
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	3.117.000	2.894.000	223.000
■ Ejendomsskatter	705.000	681.000	24.000
▲ Renovation	455.000	381.000	74.000
▲ Forsikringer	237.000	198.000	39.000
▲ Vand, fælles el m.v.	140.000	159.000	-19.000
▲ Administrationsbidrag, dispositionsfonden og arbejdskapital	783.000	748.000	35.000
■ Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden	797.000	727.000	70.000
Variable udgifter	1.761.000	1.565.000	196.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	1.265.000	1.162.000	103.000
★ Lokalkontor	57.000	54.000	3.000
★ Ejendomskontor	38.000	34.000	4.000
★ Almindelig vedligeholdelse	110.000	110.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.045.000	1.925.000	-880.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-1.045.000	-1.925.000	880.000
★ Udgifter til vaskeri	142.000	100.000	42.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	45.000	45.000	0
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	56.000	60.000	-4.000
▲ Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	48.000	0	48.000
Henlæggelser	4.080.000	4.050.000	30.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.650.000	3.650.000	0
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	400.000	400.000	0
▲ Tab ved fraflytninger	30.000	0	30.000
Ekstraordinære udgifter	725.000	737.000	-12.000
▲ Udgifter på lån til forbedringsarbejder	725.000	737.000	-12.000
Udgifter i alt	9.717.000	9.280.000	437.000
Boligafgifter og leje	8.976.000	8.966.000	10.000
★ Leje for boliger og erhverv	8.976.000	8.966.000	10.000
Andre ordinære indtægter	426.000	314.000	112.000
■ Renteindtægter	170.000	142.000	28.000
▲ Indtægter fra fællesvaskeri og fællesfaciliteter	173.000	126.000	47.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	83.000	46.000	37.000
Indtægter i alt	9.402.000	9.280.000	122.000
Nødvendig merindtægt	315.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2024

Oprindelig lån i ejendom

Ydelsen er fast på afdelingens oprindelige lån, som er udamortiserede og indbetales til dispositionsfonden og Landsbyggefonden.

Offentlige og andre faste udgifter

Der kommer nye vurderinger af ejendomsskatten, disse kendes ikke endnu og derfor tillægges en stigning på 3,5%. Udgiften til renovation stiger, allerede i 2023 er udgiften højere end forventet og stigningen forventes også i 2024. Det skyldes bl.a. Københavns Kommune opkræver særskilt for renovation. Forsikringerne skal i udbud og de forventes at følge byggeomkostningsindekset, som er stedet meget i år. Forbruget af el er faldet de seneste år, derudover er udgiften til gas flyttet ned under vaskeri.

Variable udgifter

Udgiften til lønninger forventes at stige på baggrund af de kendte overenskomster. Derudover er en medarbejder færdiguddannet og afdelingen modtager derfor ikke uddannelses refusion. Budgettet for afdelingens andel af lønninger til lokalkontoret er i 2023 sat for lavt, og reelt opnår afdelingen en besparelse i 2024. Udgiften til vaskeri stiger da udgiften til gas i 2024 er budgetteret her. Der er budgetteret med afsat til uforudsete udgifter svarende til 1% af udgifterne.

Henlæggelser

Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligehold er fastholdt. Der er budgetteret med henlæggelse til tab ved fraflytning, da udgifterne er stigende og afdelingen ikke længere har en stor opsparing. På sigt skal henlæggelserne udgøre de faktiske udgifter.

Ekstraordinære udgifter

Der er konverteret et forbedringslån, hvilket giver en besparelse.

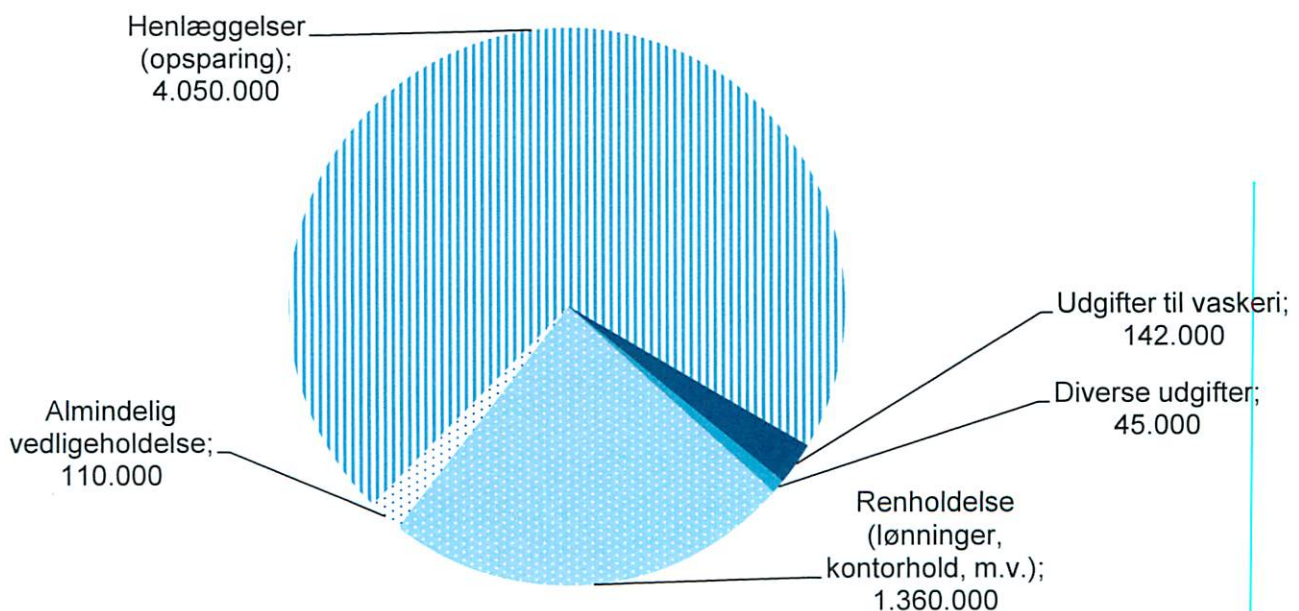
Boligafgifter og leje

Lejen er budgetteret efter seneste måneds indtægt. Merindtægten skyldes, at erhvervslejemål reguleres særskilt fra driftsbudgettet.

Andre ordinære indtægter

Der forventes en højere rente end tidligere, derudover har afdelingen flere midler opsparret. Priserne på vaskeriet er reguleret og derfor forventes en større indtægt. Afdelingen har et større opsamlet overskud at indtægtsføre.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på I alt 5.707.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2024

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Køkkeninventar vedligeholdelse	130
Badeværelsesgulve vedligeholdelse	130
Vandinstallationer vedligeholdelse	125
EL installationer vedligeholdelse	85
Vægge vedligeholdelse	85
Afløb/kloak vedligeholdelse	80
Gulve vedligeholdelse	70
Lofter vedligeholdelse	60
Varmeanlæg vedligeholdelse	50

Udvalgte opgaver i alt 815

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	14.520	1.045	13.475	3.650	0	17.125
2025	17.125	1.995	15.130	3.650	0	18.780
2026	18.780	26.495	-7.715	3.650	8.000	3.935
2027	3.935	1.295	2.640	3.650	0	6.290
2028	6.290	4.540	1.750	3.650	0	5.400
2029	5.400	4.115	1.285	3.650	0	4.935
2030	4.935	6.345	-1.410	3.650	2.500	4.740
2031	4.740	2.445	2.295	3.650	0	5.945
2032	5.945	2.505	3.440	3.650	0	7.090
2033	7.090	3.245	3.845	3.650	0	7.495

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	50	-4
I alt pr. måned	50	-4