

Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2024/2025

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2024.



Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. juli 2024 stiger med kr. 2.001.000, hvilket svarer til 2,59 %.

Stigningen skyldes, at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse er sat op, for at imødekomme fremtidige arbejder i afdelingen. Derudover er renter og afdrag blevet højere på de oprindelige lån, samt lavere ydelsessikring. Ejendomsskatterne forventes også at stige, efter det nye vurderingsprincip er trådt i kraft. Løn til driftspersonale forventes at stige, da afdelingerne i Ballerup Ejendomsselskab er gået i samdrift. Lån til forbedringsarbejder stiger, da afdelingen skal hjemtage lån til Etablering af Fiber og Ny affaldsordning.

Lejændring pr. 1. juli 2024

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	2,75	2.109.000,00	1.224,71
Ungdomsboliger	-14,19	-108.000,00	1.008,78

Eksempel på månedlig leje for år 2024.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
3-rums Familiebolig	84,4 m ²	8.000 kr.	220 kr.	8.220 kr.
4-rums Familiebolig	93 m ²	9.242 kr.	254 kr.	9.496 kr.
2-rums Familiebolig	49 m ²	5.089 kr.	140 kr.	5.229 kr.

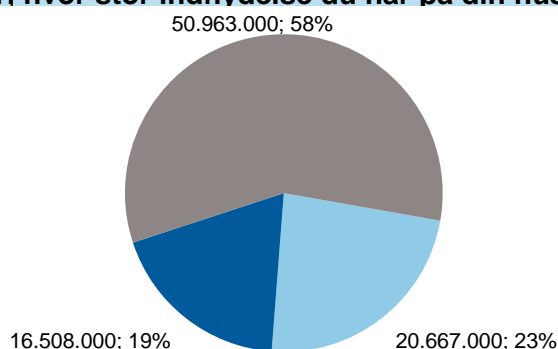
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 88.138.000 kr.



- Indflydelse
- Nogen indflydelse
- Ingen indflydelse

Beboerbudget for perioden 01.07.2024 - 30.06.2025	Budget 2024/2025	Budget 2023/2024	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	40.730.000	40.101.000	629.000
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	19.925.000	19.844.000	81.000
■ Ejendomsskatter	10.233.000	9.761.000	472.000
▲ Renovation	2.973.000	2.873.000	100.000
▲ Forsikringer	1.285.000	896.000	389.000
▲ Vand, fælles el m.v.	1.010.000	1.524.000	-514.000
▲ Administrationsbidrag, dispositionsfonden og arbejdskapital	4.424.000	4.790.000	-366.000
Variable udgifter	6.450.000	6.257.000	193.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	5.157.000	4.988.000	169.000
★ Ejendomskontor	496.000	431.000	65.000
★ Almindelig vedligeholdelse	51.000	51.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	13.986.000	13.369.000	617.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-13.986.000	-13.369.000	-617.000
★ Udgifter til beboerlokale	225.000	250.000	-25.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	293.000	350.000	-57.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	228.000	187.000	41.000
Henlæggelser	15.145.000	13.408.000	1.737.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	14.445.000	12.808.000	1.637.000
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	600.000	500.000	100.000
▲ Tab ved fraflytninger	100.000	100.000	0
Ekstraordinære udgifter	5.888.000	5.358.000	530.000
▲ Udgifter på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder	5.883.000	5.353.000	530.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	5.000	5.000	0
Udgifter i alt	88.138.000	84.968.000	3.170.000
Boligafgifter og leje	77.855.000	77.586.000	269.000
★ Leje for boliger og erhverv	77.855.000	77.586.000	269.000
Andre ordinære indtægter	3.062.000	2.162.000	900.000
■ Renteindtægter	1.106.000	410.000	696.000
▲ Indtægter til beboerlokale	91.000	85.000	6.000
▲ Indtægter fra fællesfaciliteter	81.000	83.000	-2.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	1.784.000	1.584.000	200.000
Ekstraordinære indtægter	5.220.000	5.220.000	0
■ Tilskud fra Landsbyggefonden og dispositionsfond	5.220.000	5.220.000	0
Indtægter i alt	86.137.000	84.968.000	1.169.000
Nødvendig merindtægt	2.001.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2024/2025

Oprindelig lån i ejendom

Der forventes at afdrag og renteudgifterne på det oprindelig lån vil være højere, samt afdelingen vil få mindre rente- og ydelsessikring.

Offentlige og andre faste udgifter

Ejendomsskatterne forventes at stige, i forhold til det nye vurderingsgrundlag fra Vurderingsstyrelsen. Der forventes en stigning på 9% på forsikringspræmier ifølge de nye forsikringsaftaler. Afdelingen skal ikke længere indbetale til dispositionsfonden, men indbetale til arbejdskapitalen, hvilket har givet en mindre udgift. El prisen er sat ned, hvilket giver en nedsættelse.

Variable udgifter

Løn til driftspersonale og Ejendomskontor forventes at blive højere, og det skyldes at afdelingen er gået i samdrift med de øvrige afdelinger i Ballerup Ejendomsselskab.

Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er sat op, for at imødekomme fremtidig vedligeholdelse i afdelingen samt Istandsættelse ved fraflytning til A-ordning.

Ekstraordinære udgifter

Udgifter på lån til forbedringsarbejder er sat op, da afdelingen vil optage lån til Ny affaldsordning i år 2024/2025.

Boligafgifter og leje

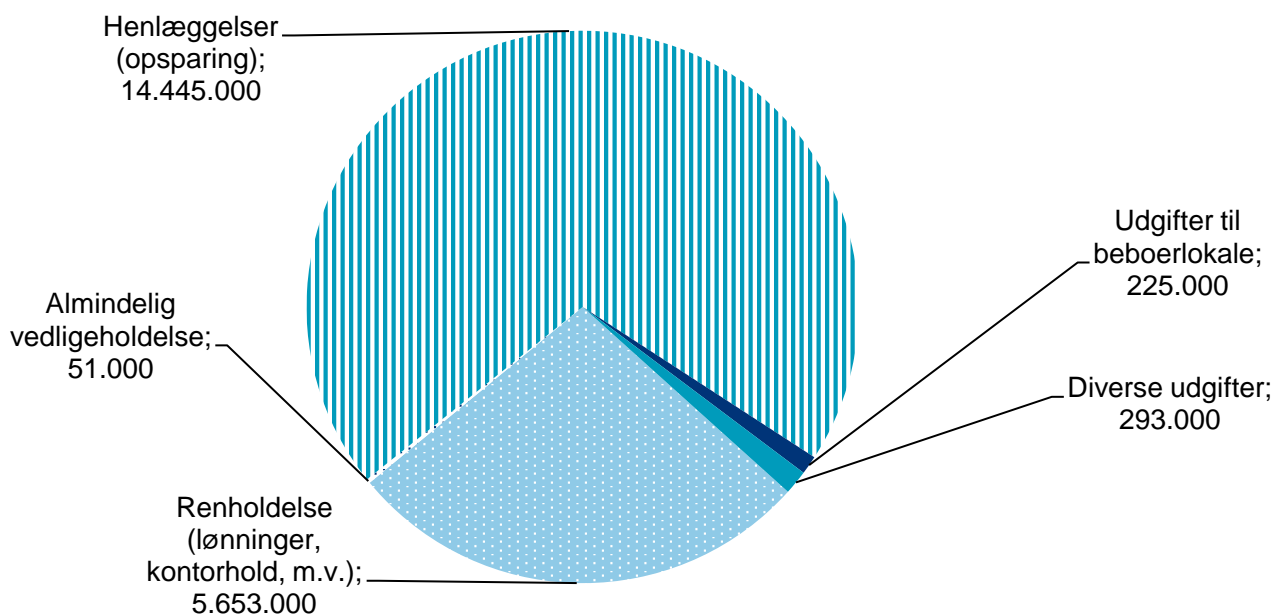
Skyldes højere indtægter i forbindelse med hjemtagelse af lån til forbedringsarbejder.

Andre ordinære indtægter

Der er indregnet en forrentning på 3,6 % på afdelingens mellemregning, hvilket betyder at der forventes en højere renteindtægt end tidligere. Afdelingen afvikler ikke længere på et overskud, men et underskud, som bliver udgiftsført. Derudover afvikler afdelingen på et opsamlet resultat.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 20.667.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2024/2025

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Hegn	2.000
Afløbssystem (samlet)	1.000
Varmeanlæg (samlet)	1.000
Tagkonstruktion	950
Buffer samt rådgiver	700
Belægninger	500
Vandsystem - forbrugsanlæg	500
Overflader	500
Vinduer males LU1	500
Vandsystem - forbrugsanlæg	500
Udvalgte opgaver i alt	8.150

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	13.986	13.986	0	14.445	0	14.445
2025/2026	14.445	12.171	2.274	11.500	0	13.774
2026/2027	13.774	10.686	3.088	11.500	0	14.588
2027/2028	14.588	11.101	3.487	11.000	0	14.487
2028/2029	14.487	10.656	3.831	11.000	0	14.831
2029/2030	14.831	10.601	4.230	11.000	0	15.230
2030/2031	15.230	10.616	4.614	11.000	0	15.614
2031/2032	15.614	10.771	4.843	11.000	0	15.843
2032/2033	15.843	8.906	6.937	11.000	0	17.937
2033/2034	17.937	7.727	10.210	11.000	0	21.210