

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. 192.000, hvilket svarer til 2,22 %.



Stigningen skyldes, at udgifterne til ejendomskatter samt løn til driftspersonale stiger. Derudover stiger administrationsbidraget til Sydkystens Boligselskab.

Lejeændring pr. 1. januar 2025

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	2,19	185.000,00	1.163,15
Ungdomsboliger	3,47	7.000,00	885,59

Eksempel på månedlig leje for år 2025 inklusiv individuel forbedringer

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
1-rums Ungdomsbolig	29 m ²	2.071 kr.	72 kr.	2.143 kr.
3-rums Familiebolig	85 m ²	7.953 kr.	174 kr.	8.127 kr.
4-rums Familiebolig	95 m ²	8.769 kr.	192 kr.	8.961 kr.

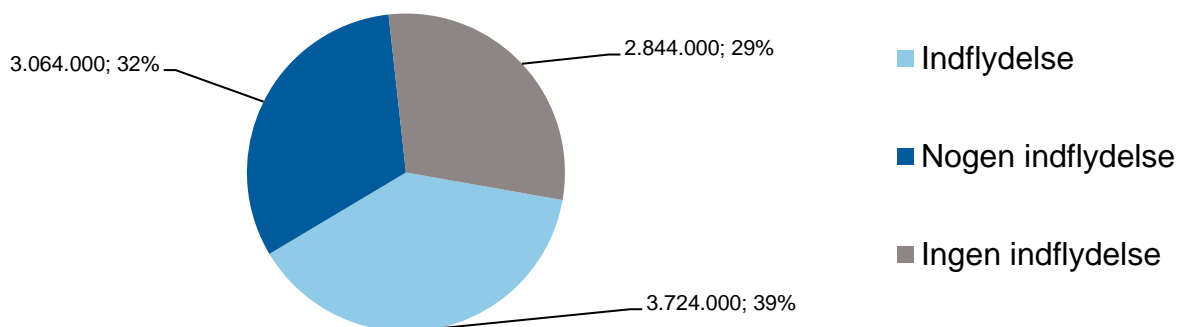
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 9.632.000 kr.





Beboerbudget for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025	Budget 2025	Budget 2024	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	2.143.000	2.143.000	0
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	2.401.000	2.368.000	33.000
■ Ejendomsskatter	701.000	676.000	25.000
▲ Renovation	326.000	318.000	8.000
▲ Forsikringer	115.000	144.000	-29.000
▲ Vand, fælles el m.v.	581.000	602.000	-21.000
▲ Administrationsbidrag	678.000	628.000	50.000
Variable udgifter	1.246.000	1.084.000	162.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	944.000	836.000	108.000
★ Ejendomskontor	44.000	26.000	18.000
★ Almindelig vedligeholdelse	10.000	10.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.748.000	1.433.000	3.315.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-4.748.000	-1.433.000	-3.315.000
★ Udgifter til beboerlokale	1.000	1.000	0
★ Udgifter til fællesvaskeri og selskabslokale	119.000	109.000	10.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	46.000	45.000	1.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	49.000	24.000	25.000
▲ Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	33.000	33.000	0
Henlæggelser	3.631.000	3.381.000	250.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.250.000	2.000.000	250.000
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, fælleskonto	80.000	80.000	0
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	230.000	230.000	0
▲ Andre henlæggelser	1.071.000	1.071.000	0
Ekstraordinære udgifter	211.000	263.000	-52.000
▲ Udgifter på lån til forbedringsarbejder	164.000	164.000	0
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	3.000	3.000	0
■ Renteudgifter	0	96.000	-96.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (udgift)	44.000	0	44.000
Udgifter i alt	9.632.000	9.239.000	393.000
Boligafgifter og leje	8.818.000	8.821.000	-3.000
★ Leje for boliger	8.818.000	8.821.000	-3.000
Andre ordinære indtægter	622.000	418.000	204.000
■ Renteindtægter	562.000	358.000	204.000
▲ Indtægter fra fællesvaskeri og selskabslokale	60.000	60.000	0
Indtægter i alt	9.440.000	9.239.000	201.000
Nødvendig merindtægt	192.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2025

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. Udgiften til forsikringer er sat ned da der var budgetteret for meget i forhold til udgiften i 2023. Derudover er der indregnet en stigning på administrationsbidraget til KAB på 3 % og til Sydkystens Boligselskab på 22 % i 2025 på grund af beslutning om ansættelse af en boligsocialkonsulent.

Variable udgifter

Udgifterne til løn til driftspersonale stiger, da der er indregnet overenskomstmæssige stigninger.

Henlæggelser

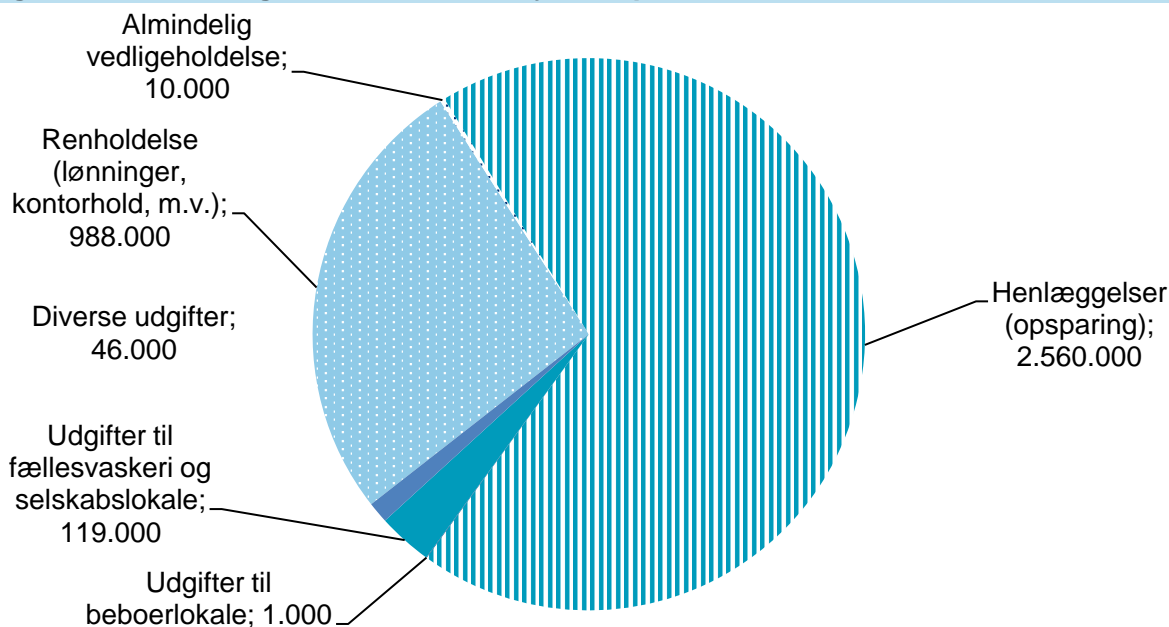
Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede vedligeholdelsesarbejder.

Andre ordinære indtægter

Der er indregnet en forrentning på 2,07% på afdelingens mellemregning med Sydkystens Boligselskab.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 3.724.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2025

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Trapper Udskiftning af trapper	3.200
Hegn Malerbehandling af plankeværker + pergolaer	350
Vinduer / vedligehold / årligt	150
Gulve / udskift / årligt	120
Køkkeninventar / årligt	100
Døre / vedligehold / årligt	65
Køleskabe / årligt	60
El / boliger / årligt	50
Komfur / årligt	50
Afløbssystem / sanitet / udskifte / årligt	50
<hr/>	
Udvalgte opgaver i alt	4.195

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	8.249	4.748	3.501	2.250	0	5.751
2026	5.751	2.914	2.837	1.700	0	4.537
2027	4.537	1.937	2.600	1.700	0	4.300
2028	4.300	1.782	2.518	1.700	0	4.218
2029	4.218	2.136	2.082	1.700	0	3.782
2030	3.782	1.809	1.973	1.700	0	3.673
2031	3.673	1.517	2.156	1.700	0	3.856
2032	3.856	1.867	1.989	1.700	0	3.689
2033	3.689	1.362	2.327	1.700	0	4.027
2034	4.027	1.301	2.726	1.700	0	4.426

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	6	0
I alt pr. måned	6	0