



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. 253.000, hvilket svarer til 3,08 %.



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	3,09	247.000,00	1.219,23
Ungdomsboliger	2,83	6.000,00	923,73

Eksempel på månedlig leje for år 2025 inklusiv individuel forbedringer

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
2-rums Familiebolig	61 m ²	6.235 kr.	193 kr.	6.428 kr.
3-rums Familiebolig	85 m ²	8.243 kr.	255 kr.	8.498 kr.
4-rums Familiebolig	95 m ²	9.074 kr.	280 kr.	9.354 kr.

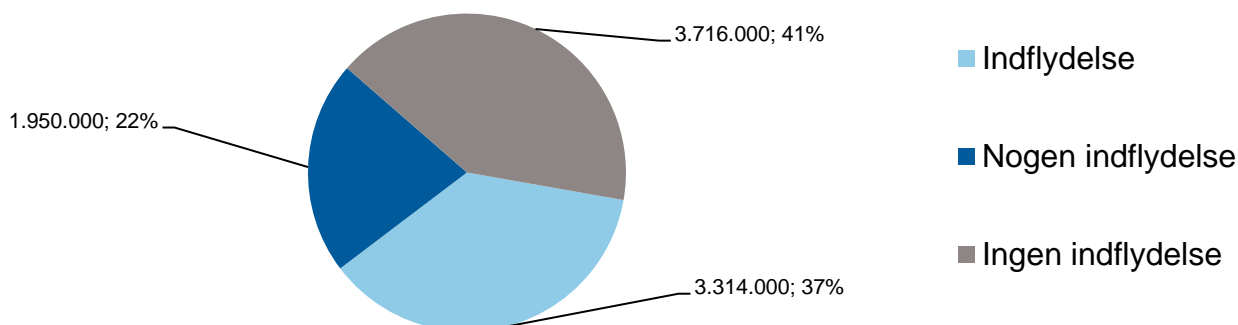
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 8.980.000 kr.





Beboerbudget for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025	Budget 2025	Budget 2024	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	3.054.000	3.054.000	0
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	2.302.000	2.145.000	157.000
■ Ejendomsskatter	662.000	610.000	52.000
▲ Renovation	296.000	290.000	6.000
▲ Forsikringer	138.000	132.000	6.000
▲ Vand, fælles el m.v.	580.000	533.000	47.000
▲ Administrationsbidrag	626.000	580.000	46.000
Variable udgifter	1.043.000	974.000	69.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	777.000	743.000	34.000
★ Ejendomskontor	37.000	19.000	18.000
★ Almindelig vedligeholdelse	10.000	10.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.633.000	4.136.000	-2.503.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-1.633.000	-4.136.000	2.503.000
★ Udgifter til fællesvaskeri og selskabslokale	113.000	102.000	11.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	46.000	37.000	9.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	30.000	33.000	-3.000
▲ Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	30.000	30.000	0
Henlæggelser	2.331.000	2.231.000	100.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.100.000	2.000.000	100.000
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, fælleskonto	60.000	60.000	0
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	171.000	171.000	0
Ekstraordinære udgifter	250.000	205.000	45.000
▲ Udgifter på lån til forbedringsarbejder	250.000	205.000	45.000
Udgifter i alt	8.980.000	8.609.000	371.000
Boligafgifter og leje	8.393.000	8.412.000	-19.000
★ Leje for boliger	8.393.000	8.412.000	-19.000
Andre ordinære indtægter	334.000	197.000	137.000
■ Renteindtægter	202.000	128.000	74.000
▲ Indtægter fra fællesvaskeri og selskabslokale	73.000	64.000	9.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	59.000	5.000	54.000
Indtægter i alt	8.727.000	8.609.000	118.000
Nødvendig merindtægt	253.000		

★ 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. Der er budgetteret med en merudgift til vand baseret på forbruget 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 bolisocialkonsulent.

Variable udgifter

Udgifterne til løn til driftspersonale stiger, da der er indregnet overenskomstmæssige stigninger. Derudover forventes udgifterne til ejendomskontoret, fællesvaskeriet samt selskabslokalet at stige, da der er budgetteret med rengøring.

Henlæggelser

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

Ekstraordinære udgifter

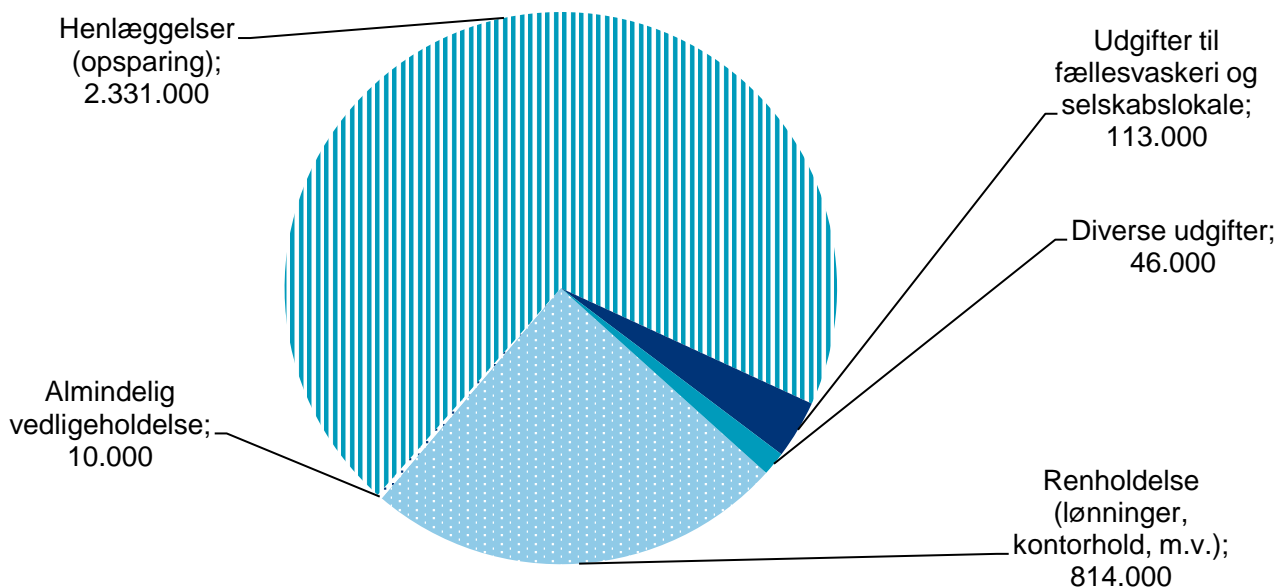
Udgifterne på lån til forbedringsarbejder stiger, grundet renteudgiften på banklånene.

Andre ordinære indtægter

Renteindtægterne stiger da der er indregnet en forrentning på 2,07 % på afdelingens mellemregning med Sydkystens Boligselskab. Derudover stiger afviklingen af opsamlet resultat, da afdelingen fik et overskud i 2023. Overskuddet afvikles over 3 år fra 2025 til 2027.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 3.314.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2025

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Legeplads	400
Gulve / årligt	120
Døre / udvendige / årligt	100
Vinduer / årligt	100
Køkken / årligt	100
Fælleshus / maling / indvendig	70
Køleskab / årligt	60
Afløbssystem - rør anlæg Udskifte sanitet i boliger / årligt	50
Vægge / bad / årligt	40
El i boliger / årligt	40
<hr/>	
Udvalgte opgaver i alt	1.080

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	6.859	1.633	5.226	2.100	0	7.326
2026	7.326	2.105	5.221	2.000	0	7.221
2027	7.221	2.904	4.317	2.000	0	6.317
2028	6.317	2.396	3.921	2.000	0	5.921
2029	5.921	1.178	4.743	2.000	0	6.743
2030	6.743	1.357	5.386	2.000	0	7.386
2031	7.386	2.427	4.959	2.000	0	6.959
2032	6.959	1.240	5.719	2.000	0	7.719
2033	7.719	2.078	5.641	2.000	0	7.641
2034	7.641	1.294	6.347	2.000	0	8.347

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	13	0
I alt pr. måned	13	0