

FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET FOR PERIODEN 1/10 2025 - 30/9 2026

Familieboliger:

Huslejeforøgelsen udgør: 8,19%

Ældreboliger

Huslejeforøgelsen udgør: 6,25%

Boligtype	Antal	m ²	Årlig leje	Ny leje pr. m ²	Nuvær. leje pr. m ²
<u>Familieboliger</u>					
2 rum	48	3.220,80	3.334.727	1.035,37	956,96
3 rum	84	8.427,00	8.202.518	973,36	899,65
4 rum	86	9.709,40	9.397.524	967,88	894,58
5 rum	87	10.858,80	10.423.553	959,92	887,22
Familieboliger i alt	305	32.216,00	31.358.321	973,38	899,66
<u>Ældreboliger</u>					
2 rum	3	177,00	223.031	1.260,06	1.185,90
Ældreboliger i alt	3	177,00	223.031	1.260,06	1.185,90
<u>Erhverv</u>					
Alle rum	1	125,20	104.000		
Erhverv i alt	1	125,20	104.000		
<u>Institutioner</u>					
Alle rum	3	1.324,00	1.240.000		
Institutioner i alt	3	1.324,00	1.240.000		
Lejemål i alt	312	33.842,20	32.925.353		

Afdelingens årsregnskab for 2023/2024

Årets resultat blev et underskud på kr. 180.647, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -984.556. Underskuddet fremkommer af flere udgifter til forsikringer, drift af fællesvaskeri og driftsstøtte. Disse besparelser er dog modsvaret af færre udgifter til bl.a. vandafgift, renovation, renholdelse og den almindelige vedligeholdelse.

Udarbejdet den 6/12 2024 af Kirsten Bräuner

Korrigeret den:

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den 20/12 2024

Godkendt på afdelingsmødet

FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET

Budgetbeløb
afrundes
til hele tkr.

<u>Note</u>	<u>Konto</u>		Budget 2025/2026	Budget 2024/2025	Regnskab 2023/2024
<u>ORDINÆRE UDGIFTER</u>					
<u>Nominallån</u>					
100.1	Netto prioritetsydelse - Nom		2.510.000	2.510.000	2.499.785
100.5	Ydelse, afviklede prioriteter dispositionsfond		1.215.000	1.215.000	1.215.416
100.5	Ydelse, afviklede prioriteter til LBF		1.215.000	1.215.000	1.215.416
100.5	Andel til Nybyggerifonden				7.845
	Nominal lån i alt		4.940.000	4.940.000	4.938.462
<u>Indekslån</u>					
101.1	Nettoprio ydelse - indeks		63.000	60.000	60.592
	Indekslån i alt		63.000	60.000	60.592
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)		5.003.000	5.000.000	4.999.054
<u>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER</u>					
1	106	Ejendomsskatter	1.749.000	1.689.000	1.677.606
2	107	Vandafgift	15.000	11.000	12.266
3	109	Renovation	861.000	814.000	842.514
4	110	Forsikringer	951.000	834.000	942.000
<u>Afdelingens energiforbrug</u>					
5	111.1	1. El og varme til fællesarealer	686.000	598.000	640.665
	111.3	3. Målerpasning m.v.	202.000	202.000	189.403
<u>Bidrag til boligorganisationen</u>					
6	112.1	Bidrag til adm.org.: 334 enheder á kr. 4.941	1.650.294	1.509.000	1.499.994
6	112.1	Inflationsbidrag til adm.org.: 334 enheder á kr.		73.000	
	112.15	Bidrag til boligorg.: 334 enheder á kr. 343	114.562	111.000	99.532
	112.20	Dispositionsfond: 334 enheder á kr. 675	225.450	225.000	220.774
	112.21	Arbejdskapital: 334 enheder á kr. 192	64.128	64.000	62.458
	112.3	Tillægsydelse			19.481
	113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.518.000	6.130.000	6.206.694
<u>VARIABLE UDGIFTER</u>					
7	114.1	Ejendomsfunktionærløn inkl. feriepenge	2.602.000	2.055.000	1.706.571
8	114.2	Rengøring, trappevask m.v.	420.000	450.000	399.606
9	114.3	Drift af ejendomskontor, herunder pc	177.000	347.000	162.707
10	115	Almindelig vedligeholdelse	200.000	350.000	17.592
11	116.0	Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser	7.890.000	8.053.000	6.464.791
	116.9	Dækket af henlæggelse	-7.890.000	-8.053.000	-6.464.791
	117.1	Udgift vedr. fraflyttede lejer			364.043
	117.2	Dækket af henlæggelse			-364.043
12	118.1	1. Drift af fællesvaskeri	246.000	292.000	232.041
	118.2	2. Andel i fællesfaciliteters drift		3.000	
13	118.3	3. Drift af møde- og selskabslokaler	11.000	11.000	8.979
14	119	Diverse	129.000	174.000	119.343
15	119.9	Uforudsete udgiftstigninger (budget)	3.000		
	119.9	Variable udgifter i alt	3.788.000	3.682.000	2.646.839

FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET

Budgetbeløb
afrundes
til hele tkr.

<u>Note</u>	<u>Konto</u>	Budget 2025/2026	Budget 2024/2025	Regnskab 2023/2024
	HENLÆGSELSE			
	120 Planlagt og per. vedl. og forny. (kto. 401) svarende til 206,84 kr./m ²	7.000.000	6.800.000	6.600.000
16	121 Istandsættelse ved frafl. A-ordn. (kto. 402) svarende til 5,91 kr./m ²	200.000	150.000	150.000
124.8	Henlæggelser i alt	7.200.000	6.950.000	6.750.000
124.9	Ordinære udgifter	22.509.000	21.762.000	20.602.587
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
17	126.1 1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	700.000	700.000	717.241
18	126.2 2. Frafl. lejers godtgj. forbed. (konto 303.3)	24.000		24.850
19	127 Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering m.v.	11.845.000	10.750.000	11.737.756
	129.1 1. Tab ved lejeledighed m.v.			12.582
	129.2 2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.			-12.582
	130.1 1. Tab ved fraflytninger			36.867
	130.3 3. - Dækket af tidligere henlæggelser			-36.867
20	131 Andre renter			190.816
21	133.1 1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)	83.000	152.000	21.000
	134 Korrektion vedr. tidligere år			2.424
22	136 Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v	95.000	85.000	93.866
136.9	Ekstraordinære udgifter i alt	12.747.000	11.687.000	12.787.953
139	Udgifter i alt	35.256.000	33.449.000	33.390.540
140	Årets overskud			
150	BALANCE	35.256.000	33.449.000	33.390.540

FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET

Budgetbeløb
afrundes
til hele tkr.

<u>Note</u>	<u>Konto</u>	Budget 2025/2026	Budget 2024/2025	Regnskab 2023/2024
	<u>ORDINÆRE INDTÆGTER</u>			
23	201 <u>Boligafgifter og leje</u>			
	201.1 1. Almene familieboliger	31.359.000	28.984.000	28.424.748
	201.1 1. Leje for forbedringer	700.000	700.000	700.000
	201.3 3. Almene ældreboliger	222.000	209.000	206.808
	201.4 4. Erhverv	104.000	99.000	104.764
	201.5 5. Institutioner	1.240.000	1.240.000	1.229.129
	201.6 6. Kældre m.v.	35.000	37.000	35.340
	201.8 8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	24.000	27.000	29.230
20	202.0 1. Renter af tilgodehavender til boligorganisation			121.323
	202.2 2. Kursregulering			190.816
	203 <u>Andre ordinære indtægter</u>			
	203.2 2. Drift af fællesvaskeri	115.000	107.000	116.891
	203.3 3. Andel af fællesfaciliteters drift	25.000	33.000	21.870
	203.4 4. Drift af møde- og selskabslokaler	33.000	28.000	33.030
	203.9 <u>Ordinære indtægter</u>	33.857.000	31.464.000	31.213.949
	<u>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</u>			
	204 Driftssikr. huslejesikr. og andre tilskud m.v	1.399.000	1.985.000	1.984.174
	206 Korrektion vedr. tidligere år			11.769
	208 <u>Ekstraordinære indtægter i alt</u>	1.399.000	1.985.000	1.995.943
	209 <u>Indtægter i alt</u>	35.256.000	33.449.000	33.209.893
	210 Årets underskud overført (konto 407.1)			180.647
	220 <u>Indtægter og evt. underskud i alt</u>	35.256.000	33.449.000	33.390.540
24	Ændring af budget i forhold til indeværende/Nyt budget			

FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET

Beløb afrundes
til hele tkr.

Note Konto

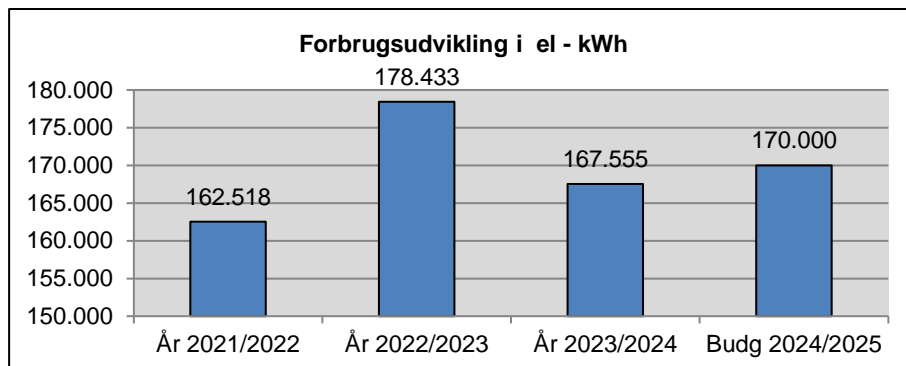
1	106	<u>Ejendomsskatter</u>		
		Grundværdi med evt. fradrag for forbedringer udgør pr. 1/1 2024 kr. 636.471.000		
		Ny grundskyldsvurdering skattepligtig 509.176.800 kr.		
		Stigningsbegrænsningsværdi		1.689.000
		Stigning 3,5%		60.000
		Ejendomsskatter i alt		1.749.000
2	107	<u>Vandafgifter</u>		
		Fælles vand		15.000
		Vandafgifter i alt		15.000
3	109	<u>Renovation:</u>	<u>Stk</u>	<u>Pris</u>
		Genbrugsordning, etageboliger	311	1.600
		Fælles affaldsformål	311	240
		Brændbart, 16 m3 Vip	1	17.910
		Brændbart, håndlæs, 14. dag	1	3.280
		Restaffald 2,5 m3 nedgravet, uge	4	12.290
		Madaffald 2,5 m3 nedgravt, hver anden uge	10	6.010
		Restaffald 5 m3 nedgravet beholder	6	13.650
		Leje af vipcontainer	2	6.300
		Rottebekæmpelse		13.000
		Renovation andet		50.000
		Renovation i alt		861.000
4	110	<u>Forsikringer</u>		
		Bygningsforsikring for 2025/2026		951.000
		Forsikringer i alt		951.000

FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET

Beløb afrundes
til hele tkr.

Note Konto

5	111.1	<u>El- og varme til fællesarealer</u>	
		170.000 kWh à kr. 2,56 - afrundet	435.000
		Udebelysning Andel Lumen	245.000
		Varme til fællesarealer	6.000
		El fællesarealer i alt	686.000



6	112.1	<u>Bidrag til boligorganisation for beregning af enheder</u>			
			<u>Lejemål</u>	<u>m²</u>	<u>Antal</u>
		Boliger (1 enhed pr. lejemål)	308	32.393	308,0
		Erhvervslejemål (1 enhed pr. påbegyndt 60 m ²)	1	125	3,0
		Institutionslejemål (1 enhed pr. påbegyndt 60 m ²)	3	1.324	23,0
		Lejemål, m² og enheder i alt	312	33.842	334,0
7	114	<u>Ejendomsfunktionærløn inkl. feriepenge</u>			
		Renholdelse - Ejd.funkt.løn			2.602.000
		Ejendomsfunktionærløn inkl. feriepenge i alt			2.602.000
8	114	<u>Rengøring, trappevask m.v.</u>			
		Trappevask, ekstern			420.000
		Rengøring, trappevask m.v. i alt			420.000
9	114	<u>Drift af ejendoms kontor, herunder pc</u>			
		Ejd.kontor, telefon udgifter			28.000
		Ejd.kontor, arbejdstøj			29.000
		Ejd.kontor, diverse			45.000
		Ejd.kontor, edb-udgifter			75.000
		Drift af ejendoms kontor, herunder pc i alt			177.000
		Renholdelse i alt			3.199.000
10	115	<u>Almindelig vedligeholdelse</u>			
		6. Materiel			200.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt			200.000

FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET

<u>Note</u>	<u>Konto</u>			
				Beløb afrundes til hele tkr.
11	116	<u>Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser</u>		
		1. Terræn		3.496.000
		2. Bygning, klimaskærm		1.240.000
		3. Bygning, bolig		1.937.000
		4. Bygning, fælles		445.000
		5. Bygning, tekniske installationer		650.000
		6. Materiel		122.000
		Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser i alt		7.890.000
12	118.1	<u>1. Drift af fællesvaskeri</u>		
		Forbrug el, vand og varme		125.000
		Vedligeholdelse		9.000
		Diverse		112.000
		1. Drift af fællesvaskeri i alt		246.000
13	118.3	<u>3. Drift af møde- og selskabslokaler</u>		
		Vedligeholdelse		7.000
		Diverse		4.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler i alt		11.000
14	119	<u>Diverse udgifter</u>		
		Kontingenter, gebyrer		55.000
		Møder		5.000
		Afdelingsbestyrelsens udgifter		17.000
		Telefon, bestyrelse		13.000
		Kontorartikler, afd. bestyrelse		5.000
		Kursus, afd. bestyrelse		5.000
		Beboeraktiviteter		3.000
		Andet diverse		5.000
		IT udgifter, bestyrelsen		21.000
		Diverse i alt		129.000
15	119.9	<u>Uforudsete udgiftsstigninger, maksimalt 3% af ordinære driftsudgifter</u>		
		Der kan maksimalt afsættes (i kr.)	675.000	
		Til uforudsete udgiftsstigninger er der i dette budget afsat i alt		3.000
16	121	<u>Istandsættelse ved fraflytninger</u>		
		Den maksimale forpligtelse til fraflytninger:		
		Opsparede henlæggelser på konto 402. iflg. seneste regnskab (i kr.)	11.730	
		Det tilstræbes at der henlægges minimum gennemsnitsforbrug de seneste 2 år, som udgør (i kr.)	319.135	
		Til istandsættelse ved fraflytninger er der i dette budget henlagt i alt		200.000

FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET

<u>Note</u>	<u>Konto</u>		
			Beløb afrundes til hele tkr.
17	126.1	<u>Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:</u> 157-0 Køkken etape 2	700.000
		Afskrivning i alt	700.000
18	126.2	<u>Afskrivning på godtgjorte forbedringer:</u> Godtgjorte forbedringer, forventet udløb: 2030	24.000
		Afskrivning i alt	24.000
19	127	<u>Ydelser på lån vedr. bygningsrenoveringer m.v.:</u> Lunden - opretning, forventet udløb: 2042 - 2045 Lunden - forbedring, forventet udløb: 2043	8.710.000 3.135.000
		Ydelse i alt	11.845.000
20	131/ 202	<u>Renter gæld/tilgodehavende:</u> Renter af tilgodehavende beregnes i forhold til forventet afkast via fælles kapitalforvaltning hos Administrationsorganisationen. Renten er budgetteret til 0,00%. Renter af gæld er budgetteret til 0,00%	
21	133.1	<u>Afvikling af underskud</u> Saldo på opsamlet resultat Der er planlagt følgende afvikling af underskud i budgetåret 2024/2025 Resterende underskud på opsamlet resultat Den resterende saldo kr. 832.556, afvikles som vist nedenfor	984.556 152.000 832.556
		Afvikling i 2025/2026, afrundet Afvikles over: 10 år	83.000
22	136.1	<u>Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.</u> BSH Brøndby Strand og De 9 ungefællesskabet	95.000

FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET

Beløb afrundes
til hele tkr.

Note **Konto**
23 201 Lejeændring

	Ændring i procent	Nuvær. gnst leje pr. m ²	Ændring i gnst. leje pr. m ²	Ny gnst. leje pr. m ²	Samlet årlig leje- regulering
Familieboliger	8,19%	899,66	73,72	973,38	2.374.877
Ældreboliger	6,25%	1185,90	74,17	1260,06	13.127

201 Eksempler på husleje pr. måned med dette budgetforslag

Vi har af hensyn til overskueligheden kun taget den største og den mindste type med indenfor de enkelte boligstørrelser. Der kan forekomme mindre afvigelser i forhold til den konkrete husleje.

Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær.		
			leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	2	67,10	5.351	438	5.789
Familiebolig	3	99,90	7.491	614	8.105
Familiebolig	3	111,70	8.335	683	9.018
Familiebolig	4	111,70	8.335	683	9.018
Familiebolig	4	125,20	9.259	759	10.018
Familiebolig	5	124,40	9.195	753	9.948
Familiebolig	5	125,20	9.259	759	10.018
Ældrebolig	2	56,00	5.761	360	6.121
Ældrebolig	2	65,00	6.302	394	6.696

24 Ændring af budget i forhold til indeværende / Nyt budget

		kroner	kr./m ²
Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	Merudg.	3.000	0,09
Ejendomsskat, vand, renovation, forsikring, elforbrug m.v.	Merudg.	316.000	9,34
Bidrag til boligorganisationen (inkl. pligtmæssige bidrag)	Merudg.	72.000	2,13
Variable udgifter	Merudg.	106.000	3,13
Henlæggelser	Merudg.	250.000	7,39
SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	Merudg.	747.000	22,07
Ekstraordinære udgifter	Merudg.	1.060.000	31,32
UDGIFTER I ALT	Merudg.	1.807.000	53,39
Ordinære indtægter ekskl. Husleje	Merindt.	-5.000	-0,15
Ekstraordinære indtægter	Mindre indt.	586.000	17,32
INDTÆGTER I ALT	Mindre indt.	581.000	17,17
SAMLET ÆNDRING Ekskl. Husleje	Merudg.	2.388.000	70,56
SAMLET ÆNDRING I LEJEN	Merudg.	2.388.000	73,72