1005 - Lille Birkholm I & II

Herlev almennyttige Boligselskab

BUDGETUDKAST

for perioden

1. oktober 2025 - 30. september 2026

Budgettet indeholder en regulering af huslejen på 5,95%

Husleje almene boliger

Nuværende gennemsnitlige husleje pr. år	848	kr. pr. m^2
Ny gennemsnitlig husleje pr. år	898	kr. pr. m^2

Eksempler på den månedlige husleje ud fra boligtype

Boligtype	Antal m^2	Nuv. husleje	Ændring	Ny husleje
Enkeltværelse 1 rum	18,61	1.556	93	1.649
Enkeltværelse 1 rum	27,48	2.094	125	2.219
Etagebolig 2 rum	60,84	4.403	262	4.665
Etagebolig 2 rum	79,78	5.551	330	5.881
Etagebolig 3 rum	79,78	5.551	330	5.881
Etagebolig 3 rum	86,78	5.961	355	6.316
Etagebolig 4 rum	98,39	6.669	397	7.066
Etagebolig 4 rum	114,65	7.658	456	8.114
Etagebolig 4 rum	133,26	8.784	523	9.307
Etagebolig 5 rum	127,06	8.410	500	8.910
Etagebolig 5 rum	133,26	8.784	523	9.307
Rækkehus 2 rum	61,20	4.437	264	4.701
Rækkehus 3 rum	71,31	5.056	301	5.357
Rækkehus 3 rum	83,00	5.866	349	6.215
Rækkehus 4 rum	81,31	5.671	337	6.008
Rækkehus 4 rum	106,11	7.177	427	7.604
Rækkehus 5 rum	106,11	7.177	427	7.604
Rækkehus 5 rum	116,11	7.783	463	8.246
Ældrebolig 2 rum	57,98	5.783	344	6.127
Ældrebolig 2 rum	69,80	6.721	400	7.121

Afdelingen består af:	Antal lejemål	Lejemåls-enheder	Areal i m^2
Almene boliger	781	781,0	58.660,27
Erhvervslejemål	3	19,0	1.079,48
I alt	**784**	**800,0**	**59.739,75**

Budgettet er:

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den: 10. april 2025

Godkendt på afdelingsmødet den:

1005 - Lille Birkholm I & II
Herlev almennyttige Boligselskab

2025/2026

Medindflydelse
Delvis medindflydelse
Ingen medindflydelse

Konto	Udgifter	Regnskab 2023/2024	Budget 2024/2025	Nyt budget 2025/2026	Ændring	
105.9	Nettokapitaludgifter	11.167.279	11.150.000	11.182.000	32.000	
106	Ejendomsskatter	3.453.477	3.406.000	3.714.000	**308.000**	*
107	Vandafgifter	3.863.206	4.247.000	4.435.000	188.000	
109	Renovation	2.709.516	2.671.000	2.932.000	**261.000**	*
110	Forsikringer	1.261.099	1.435.000	1.362.000	-73.000	
111	Afdelingens energiudgifter	864.385	729.000	885.000	156.000	
112	Bidrag til selskabet	4.143.422	4.039.000	4.378.000	**339.000**	*
114	Renholdelse	6.198.995	5.917.000	6.072.000	155.000	
115	Almindelig vedligeholdelse	145.213	90.000	90.000	0	
116.1	Planlagt vedligeholdelse og fornyelser	10.254.863	11.957.000	11.299.000	-658.000	
116.2	Dækkes af tidligere henlæggelser	-10.254.863	-11.957.000	-11.299.000	658.000	
117.1	Istandsættelse ved fraflytninger	305.183	392.000	367.000	-25.000	
117.2	Dækkes af henlæggelser	-305.183	-392.000	-367.000	25.000	
118	Drift af særlige aktiviteter	230.494	295.000	268.000	-27.000	
119	Diverse udgifter	755.710	772.000	785.000	13.000	
120/124	Henlæggelser	15.013.114	17.638.000	17.604.000	-34.000	
125	Ydelser vedr. forbedringsarbejder	1.159.057	1.133.000	1.161.000	28.000	
126	Afskrivning på forbedringsarbejder	2.019.064	1.636.000	1.506.000	-130.000	
127	Ydelser vedr. byggeskader m.v.	4.742.244	4.630.000	4.635.000	5.000	
130.1	Tab ved fraflytninger	263.475	327.000	336.000	9.000	
130.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	-128.714	-327.000	-336.000	-9.000	
131	Renteudgifter	2.577.841	0	0	0	
132	Ydelser vedrørende driftsstøtte	2.045.928	2.048.000	2.046.000	-2.000	
133	Afvikling af underskud fra tidligere år	0	0	27.000	27.000	
134	Korrektion til tidligere års regnskab	199.392	0	0	0	
	Udgifter i alt	**62.684.198**	**61.836.000**	**63.082.000**	**1.246.000**	

Konto	Indtægter	Regnskab 2023/2024	Budget 2024/2025	Nyt budget 2025/2026	Ændring	
201.1	Lejeindtægter fra almene boliger	48.776.503	49.734.000	52.693.000	2.959.000	
201.1	Lejetillæg	1.831.961	2.008.000	1.877.000	-131.000	
201.4	Lejeindtægter fra erhvervslejemål	621.416	627.000	664.000	37.000	
201.6	Kældre m.v.	275.660	183.000	162.000	-21.000	
201.8	Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	2.988	0	0	0	
202	Renteindtægter	2.906.474	1.292.000	304.000	**-988.000**	*
203	Andre ordinære indtægter	582.484	434.000	472.000	38.000	
203.6	Afvikling af overskud fra tidligere år	90.000	90.000	0	-90.000	
204	Driftsstøtte m.v.	7.290.013	7.468.000	6.910.000	**-558.000**	*
206.1	Indgået fra tidligere afskrevne debitorer	134.761	0	0	0	
	Indtægter i alt	**62.512.260**	**61.836.000**	**63.082.000**	**1.246.000**	
	Årets resultat / budgetbalance	**-171.938**	**0**	**0**	**0**	

Likviditetsoversigt over planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

over en periode på 30 år

År	Primo opsparet (kt. 401)	Henlæggelse (kt. 120)	Forbrug (kt. 116)	Ultimo opsparet (kt. 401)
2025/26	65.674.000	17.244.000	-11.299.000	71.619.000
2026/27	71.619.000	17.244.000	-10.776.000	78.087.000
2027/28	78.087.000	17.244.000	-11.241.000	84.090.000
2028/29	84.090.000	17.244.000	-10.890.000	90.444.000
2029/30	90.444.000	17.244.000	-11.062.000	96.626.000
2030/31	96.626.000	17.244.000	-14.816.000	99.054.000
2031/32	99.054.000	17.244.000	-12.828.000	103.470.000
2032/33	103.470.000	17.244.000	-10.848.000	109.866.000
2033/34	109.866.000	17.244.000	-17.009.000	110.101.000
2034/35	110.101.000	17.244.000	-10.894.000	116.451.000
2035/36	116.451.000	17.244.000	-10.774.000	122.921.000
2036/37	122.921.000	17.244.000	-10.569.000	129.596.000
2037/38	129.596.000	17.244.000	-11.008.000	135.832.000
2038/39	135.832.000	17.244.000	-14.751.000	138.325.000
2039/40	138.325.000	17.244.000	-29.348.000	126.221.000
2040/41	126.221.000	17.244.000	-14.339.000	129.126.000
2041/42	129.126.000	17.244.000	-10.816.000	135.554.000
2042/43	135.554.000	17.244.000	-10.797.000	142.001.000
2043/44	142.001.000	17.244.000	-16.889.000	142.356.000
2044/45	142.356.000	17.244.000	-10.904.000	148.696.000
2045/46	148.696.000	17.244.000	-10.946.000	154.994.000
2046/47	154.994.000	17.244.000	-10.517.000	161.721.000
2047/48	161.721.000	17.244.000	-14.195.000	164.770.000
2048/49	164.770.000	17.244.000	-10.787.000	171.227.000
2049/50	171.227.000	17.244.000	-10.907.000	177.564.000
2050/51	177.564.000	17.244.000	-14.339.000	180.469.000
2051/52	180.469.000	17.244.000	-10.706.000	187.007.000
2052/53	187.007.000	17.244.000	-10.745.000	193.506.000
2053/54	193.506.000	17.244.000	-151.485.000	59.265.000
2054/55	59.265.000	17.244.000	-10.842.000	65.667.000

Evt. OBS! til højre for kolonnen "Ultimo opsparet (kt. 401)" er et udtryk for, at likviditeten ikke er tilstrækkelig til at dække det forventede forbrug fra vedligeholdelsesplanen.

Forklaring på de stjernemarkerede konti på budgettets side 2

På budgettets side 2 er der konti, der er markeret med en stjerne og fremhævet med fed skrift. Det er konti, som nu vil blive forklaret nærmere nedenfor, da de udgør de væsentligste ændringer i budgettet i forhold til indeværende års budget.

106 Ejendomsskatter; Stigning på 308.000 kr.
Ejendomsskatten er bl.a.. beregnet ud fra den seneste betaling til Vurderingsstyrelsen i SKAT for 2025. Ejendomsskatten 2025 er tillagt 3,50% i dette budget, og beregnes ud fra en grundværdi, der pt. er foreløbig.

109 Renovation; Stigning på 261.000 kr.
Renovationen er steget idet kommunen har hævet primært fællesgebyret med kr. 381 pr. enhed.

112 Bidrag til selskabet; Stigning på 339.000 kr.
Bidraget til Herlev almennyttige Selskab, herunder henlæggelser til selskabets dispositionsfond og arbejdskapital er steget væsentligt igennem de sidste par år. Det kommer i kølvandet på, at Landsbyggefonden ønsker at styrke selskabernes og afdelingernes likviditet, så de er mindre sårbare og ikke har samme behov for støtte fra Landsbyggefondens side af. Honoraret til administrator er desuden steget.

202 Renteindtægter; Fald på 988.000 kr.
Der har i indeværende år været budgetteret med en renteindtægt på 2,5%, hvilket har været lidt for optimistisk idet at der i renten også ligger kursgevinst (kto 131). Derfor er der i budgettet for år 2025-26 kun budgetteret med den reelle renteindtægt på 0,5%.

204 Driftsstøtte m.v.; Fald på 558.000 kr.
Driftsstøtten bliver aftrappet årligt.