

Forslag 2 (bilag)

Strategi for fremtidssikring.

En almen afdeling skal henlægge midler til at kunne finansiere fremtidige vedligeholdelsesopgaver og udskiftninger. Hvis ikke, påføres fremtidige beboere uforholdsmæssigt store huslejestigninger for at kunne rette op på den for lave opsparing i de foregående år.

Økonomien i afdeling 14 Rytterparken er bæredygtig med den indregnede stigning på 3% stigning i henlæggelserne. Det betyder at årets henlæggelse (2026-priser) svarer til, at den på sigt dækker de fremtidige vedligeholdelsesopgaver, der er i vedligeholdelsesplanen, men der er desværre et efterslæb og det betyder at der er et lånebehov i 2054 på 141 mio. kr.

Hvis henlæggelsen ikke stiger mere end de indregnede 3%, vil det betyde at huslejen vil stige med 25% i 2054 til en stor låneydelse. For at hente efterslæbet skal henlæggelsen stige kr. 300.000 ekstra *pr. år*, i en 10-årig periode. Dette vil betyde af afdelingen selv kan finansiere en væsentlig større del af arbejderne i 2054, samtidigt med at henlæggelsen i 2054 kan nedsættes med ydelsen på, det nu noget mindre kreditforeningslån. Der vil dermed ikke blive behov for en ekstraordinær stigning i huslejen til den tid.

I fremtidssikringen er der taget hensyn til:

- Gradvis forøgelse af henlæggelserne, således at fremtidige låneoptag ikke får indflydelse på huslejestigning i 2054, da henlæggelsen til den tid vil kunne nedsættes med ydelsen på lånet.
- På afdelingsmødet i 2025 blev kollektiv råderet genåbnet med beslutning om renovering af 15 køkkener og 6 badeværelser årligt. For at nå op på et niveau, hvor alle køkkener og badeværelser i afdelingen med tiden kan renoveres, øges linjen med 1 køkken og 1 bad de næste 10 år, så henlæggelsesniveauet til dette arbejde passer.

For at realisere dette ønsker afdelingen at forøge henlæggelserne yderligere med disse beløb. Det er stigningen *udover* den allerede indregnede stigning i henlæggelser på 3% pr. år:

År	2027	2028	2029	2030	2031
Samlet henlæggelse (1.000 kr.)	9.570	10.157	10.753	11.357	11.969
Ca. ekstra husleje- stigning til lån og henlæggelse	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%

Det forventes, at de efterfølgende år vil kunne forløbe således:

År	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Samlet henlæggelse (1.000 kr.)	12.591	13.223	13.864	14.515	15.176	15.632
Ca. ekstra husleje- stigning til lån og henlæggelser	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	0,0%

De anførte huslejestigninger er vejledende og stammer alene fra udviklingen i henlæggelser og låneoptag. Udover denne vil komme huslejestigning som følge af den almindelige prisudvikling på afdelingens øvrige omkostninger. Såfremt der i perioden skulle vise sig overskud ved budgetlægningen fx pga. regulering af tidligere overskud, er det afdelingens ønske, at disse midler bruges til at forøge henlæggelserne yderligere i det pågældende år med henblik på at mindske fremtidige huslejestigninger.

Denne strategi skal behandles på afdelingsmødet som minimum hvert fjerde år.