

Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2023

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2023.

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2023 stiger med kr. 280.000, hvilket svarer til 0,84 %.



Stigningen skyldes, højere udgifter til vand og el samt mindre indtægt fra tidligere års resultat.

Lejeændring pr. 1. januar 2023

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	0,84	280.000,00	817,20

Eksempel på månedlig leje for år 2023.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
4-rums Familiebolig	92,1 m ²	6.345 kr.	53 kr.	6.398 kr.
4-rums Familiebolig	115,2 m ²	7.641 kr.	64 kr.	7.705 kr.
5-rums Familiebolig	130 m ²	8.562 kr.	72 kr.	8.634 kr.

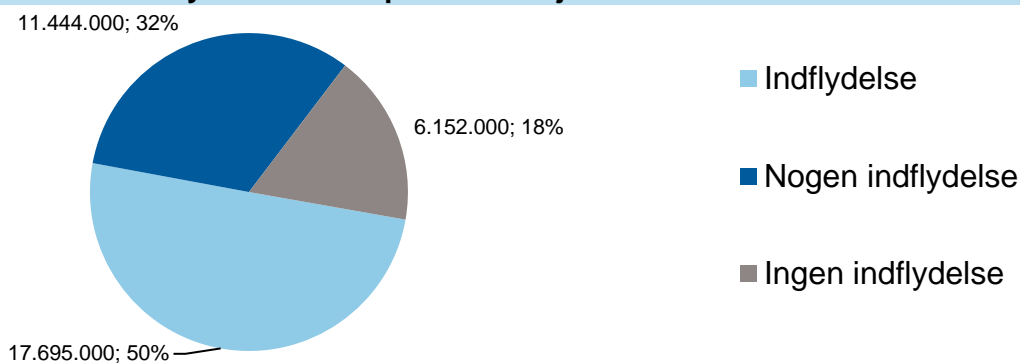
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 35.291.000 kr.



Beboerbudget for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023	Budget 2023	Budget 2022	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	2.210.000	2.281.000	-71.000
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	10.702.000	10.150.000	552.000
■ Ejendomsskatter	3.908.000	3.908.000	0
▲ Renovation	1.236.000	1.160.000	76.000
▲ Forsikringer	710.000	665.000	45.000
▲ Vand, fælles el m.v.	2.976.000	2.532.000	444.000
▲ Administrationsbidrag, dispositionsfonden og arbejdskapital	1.872.000	1.885.000	-13.000
Variable udgifter	6.912.000	7.174.000	-262.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	4.895.000	5.096.000	-201.000
★ Ejendoms kontor	545.000	625.000	-80.000
★ Almindelig vedligeholdelse	300.000	300.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	11.229.000	6.219.000	5.010.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-11.229.000	-6.219.000	-5.010.000
★ Udgifter til beboerlokale	309.000	309.000	0
★ Udgifter til fællesvaskeri og fællesfaciliteter	194.000	174.000	20.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	390.000	390.000	0
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	279.000	280.000	-1.000
Henlæggelser	12.643.000	12.914.000	-271.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	9.990.000	9.990.000	0
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, fælleskonto	50.000	50.000	0
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	1.022.000	1.022.000	0
▲ Tab ved fraflytninger	476.000	476.000	0
▲ Andre henlæggelser	1.105.000	1.376.000	-271.000
Ekstraordinære udgifter	2.824.000	2.808.000	16.000
▲ Udgifter på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder	2.790.000	2.774.000	16.000
■ Udgifter på lån til særlige formål	34.000	34.000	0
Udgifter i alt	35.291.000	35.327.000	-36.000
Boligafgifter og leje	33.904.000	33.945.000	-41.000
★ Leje for boliger og erhverv	33.904.000	33.945.000	-41.000
Andre ordinære indtægter	1.107.000	1.382.000	-275.000
■ Renteindtægter	288.000	239.000	49.000
▲ Indtægter til beboerlokale	70.000	85.000	-15.000
▲ Indtægter fra fællesvaskeri	158.000	159.000	-1.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	591.000	899.000	-308.000
Indtægter i alt	35.011.000	35.327.000	-316.000
Nødvendig merindtægt	280.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2023

Oprindelig lån i ejendom

Besparelse på oprindelige lån, da afdelingen har fritagelse for udamortisering. Denne del henlægges via "Andre henlæggelser"

Offentlige og andre faste udgifter

Merudgift til renovation grundet almindelige prisstigninger.

Større udgift til forsikringer, beregnet på baggrund af udmelding fra forsikringselskab.

Merudgift til vand grundet stigningen i forbrug. Merudgift til el grundet stigende pris.

Variable udgifter

Besparelse lønninger, beregnet på baggrund af det forventede antal medarbejdere.

Besparelse på kontorhold, herunder husleje.

På langtidsplanen er bl.a. afsat penge til renovering af materialgård.

Henlæggelser

Andre henlæggelser falder, herunder henlægges fritagelsen for udamortisering, mens der ikke henlægges ekstra ordinært.

Ekstraordinære udgifter

Udgiften til forbedrings- og renoveringsarbejder er budgetteret efter oplysninger fra realkreditinstitutterne.

Boligafgifter og leje

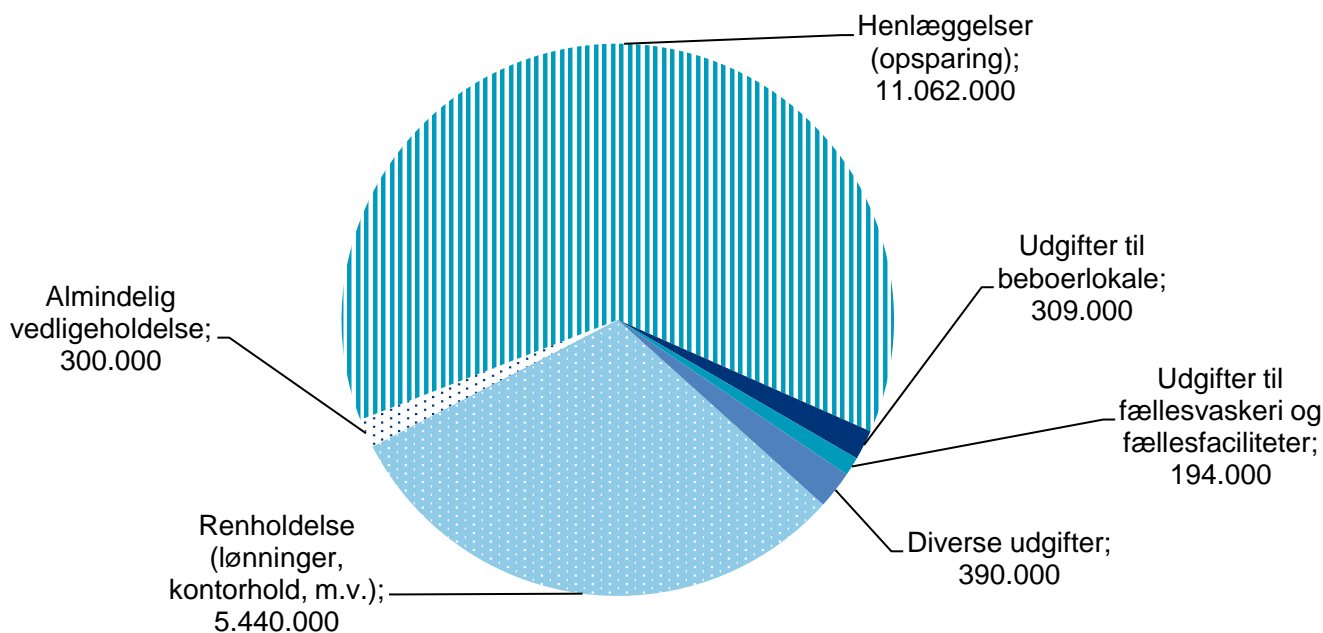
Lejen falder, da der er frasolgt et lejemål.

Andre ordinære indtægter

Mindre indtægt fra tidligere års resultat, skyldes hovedsagligt mindre overskud i 2021 end tidligere år.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 17.695.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2023

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Renovering af Materielgård	4.000
Sanering for skimmelsvamp	500
Renovering af kloakanlæg, Materielgården	500
Facaderenovering, Materielgård	500
Vinduer og døre reparation, rækkehuse	400
Køle/fryseskabe, reparation og udskiftning	350
Faldstammer og afløb renses og reparation	300
Udskiftn. af vandrør til køkkener	300
Komfurer, reparation og udskiftning	250
Blandingsbatterier m.m.. reparation og udskiftning	250
Udvalgte opgaver i alt	7.350

Henlæggelsesplan for 2023-2032

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.)
2023	55.496	11.229	44.267	9.990	0	54.257
2024	54.257	7.512	46.745	9.990	0	56.735
2025	56.735	31.504	25.231	9.990	0	35.221
2026	35.221	27.314	7.907	4.000	0	11.907
2027	11.907	2.221	9.686	4.000	0	13.686
2028	13.686	2.849	10.837	4.000	0	14.837
2029	14.837	2.749	12.088	4.000	0	16.088
2030	16.088	2.542	13.546	4.000	0	17.546
2031	17.546	3.046	14.500	4.000	0	18.500
2032	18.500	4.585	13.915	4.000	0	17.915

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	81	-9
I alt pr. måned	81	-9