

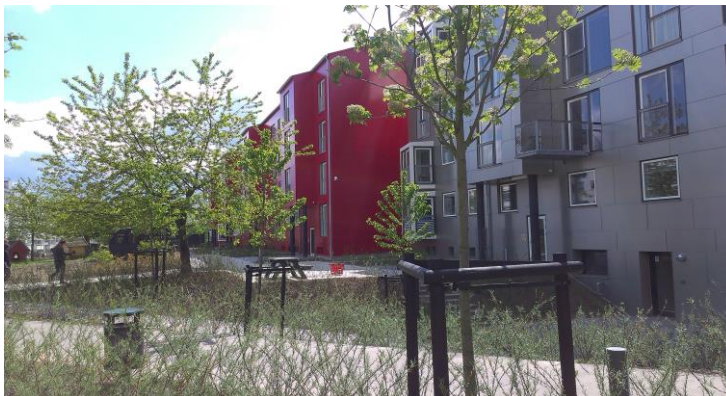


Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2023

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2023.

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2023 stiger med kr. 1.980.000, hvilket svarer til 5,71 %.

Stigningen skyldes, at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning er hævet for at kunne dække fremtidige arbejder, samtidig er der indregnet væsentlige prisstigninger på el til udebelysning. Til sidst kan nævnes at driftsstøtten til helhedsplanen er nedtrappet og at der på grund af det usikre marked ikke er indregnet renteindtægter.



Lejeændring pr. 1. januar 2023

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	5,73	1.852.785,00	712,31
Ungdomsboliger	5,50	127.215,00	1.014,31

Eksempel på månedlig leje for år 2023.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
2-rums Familiebolig	55,5 m ²	3.762 kr.	216 kr.	3.978 kr.
3-rums Familiebolig	92,1 m ²	5.094 kr.	292 kr.	5.386 kr.
4-rums Familiebolig	109,8 m ²	5.750 kr.	330 kr.	6.080 kr.

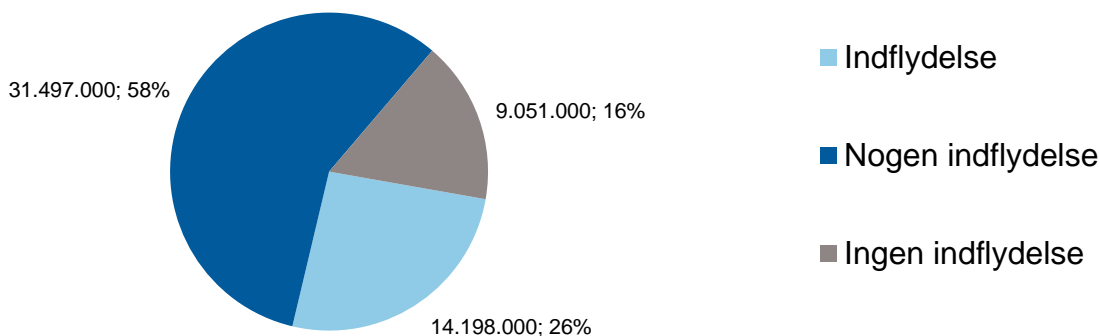
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 54.746.000 kr.





Beboerbudget for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023	Budget 2023	Budget 2022	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom ■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.	7.701.000	7.704.000	-3.000
Offentlige og andre faste udgifter	9.890.000	9.053.000	837.000
■ Ejendomsskatter	1.350.000	1.368.000	-18.000
▲ Renovation	1.843.000	1.713.000	130.000
▲ Forsikringer	583.000	870.000	-287.000
▲ Vand, fælles el m.v.	2.027.000	1.534.000	493.000
▲ Administrationsbidrag, dispositionsfonden og arbejdskapital	4.087.000	3.568.000	519.000
Variable udgifter	6.279.000	6.790.000	-511.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	5.187.000	5.305.000	-118.000
★ Ejendomskontor	478.000	423.000	55.000
★ Almindelig vedligeholdelse	0	40.000	-40.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.081.000	8.063.000	-982.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-7.081.000	-8.063.000	982.000
★ Udgifter til fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	285.000	720.000	-435.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	214.000	208.000	6.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	115.000	94.000	21.000
Henlæggelser	8.284.000	8.059.000	225.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	8.034.000	7.834.000	200.000
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	200.000	125.000	75.000
▲ Tab ved fraflytninger	50.000	100.000	-50.000
Ekstraordinære udgifter	22.592.000	26.901.000	-4.309.000
▲ Udgifter på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder	22.271.000	22.152.000	119.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	0	3.000	-3.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (udgift)	321.000	246.000	75.000
▲ Udgifter til boligsociale projekter	0	4.500.000	-4.500.000
Udgifter i alt	54.746.000	58.507.000	-3.761.000
Boligafgifter og leje	37.336.000	37.196.000	140.000
★ Leje for boliger, erhverv og institutioner	37.336.000	37.196.000	140.000
Andre ordinære indtægter	1.885.000	3.013.000	-1.128.000
■ Renteindtægter	0	211.000	-211.000
■ Tilskud fra boligorganisationen	1.738.000	2.061.000	-323.000
▲ Indtægter fra fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	147.000	741.000	-594.000
Ekstraordinære indtægter	13.545.000	18.298.000	-4.753.000
▲ Indtægter til boligsociale projekter	0	4.500.000	-4.500.000
■ Tilskud fra Landsbyggefonden og dispositionsfond	13.545.000	13.798.000	-253.000
Indtægter i alt	52.766.000	58.507.000	-5.741.000
Nødvendig merindtægt	1.980.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse



Bemærkninger til Budget 2023

Offentlige og andre faste udgifter

Forsikringerne i KAB-fællesskabet har været i udbud, hvilket har givet en besparelse. Samtidig stiger udgiften til fælles el, grundet den nuværende prisudvikling. Til sidst kan nævnes at taksten for Lokalt driftsbidrag er flyttet fra posten "Løn til driftspersonale m.v." til posten "Administrationshonorar til boligorganisationen" efter henstilling fra Landsbyggefonden.

Variable udgifter

Taksten for Lokalt driftsbidrag er flyttet fra posten "Løn til driftspersonale m.v." til posten "Administrationshonorar til boligorganisationen" efter henstilling fra Landsbyggefonden. Herudover er det aftalt at udlicitere drift af fælles vaskeri til et privat firma. Det betyder at afdelingen kun skal afholde udgifter til rengøring og vaskerigebyr til KAB.

Henlæggelser

Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede vedligeholdelsesarbejder. Samtidig er henlæggelserne til i standsættelse ved fraflytning ligegyldes hævet for at sikre fremtidige udgifter. Til sidst kan nævnes at henlæggelser til tab ved fraflytning nedsat, da afdelingen har opsamlede tilstrækkelige henlæggelser til at dække fremtidige tab.

Ekstraordinære udgifter

Afdelingens støtte fra Staten til at betale lån til Fremtidssikring er faldet. Samtidig fik afdelingen en underskud i 2021 som skal afvikles over tre år, derfor stiger afvikling af opsamlet underskud. Til sidst kan nævnes at afdelingen stemte nej til et nyt boligsocialt projekt, derfor udgår denne post i budgettet. Det skal dog ses i sammenhæng med ekstraordinære indtægter som ligeledes er faldet.

Boligafgifter og leje

På afdelingsmødet i 2021 blev det vedtaget at lejeindtægten for bi-lejemål skulle stige.

Andre ordinære indtægter

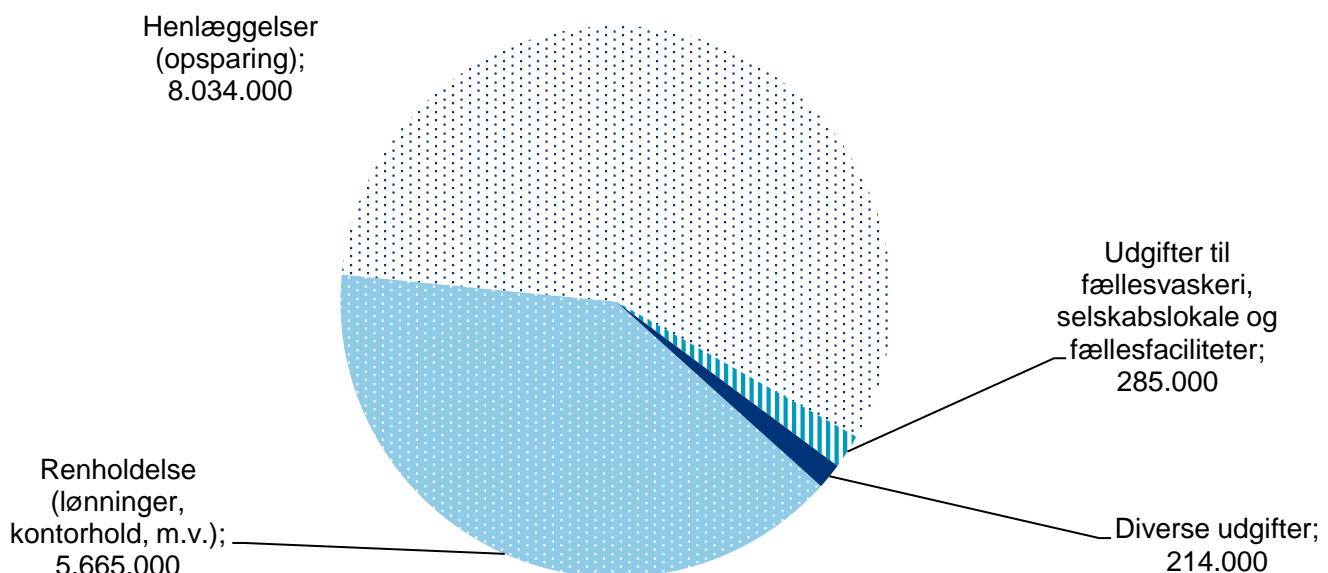
På grund af det usikre rentemarked, er det vedtaget ikke at indregne renteindtægter på afdelingens mellemregning med 3B. Samtidig er afdelingens støtte fra 3B reguleret. Til sidst kan nævnes at afdelingen har valgt at udlicitere drift af fælles vaskeri til et privat firma, som i fremtiden vil få vaskeriindtægterne.

Ekstraordinære indtægter

Driftsstøtten til helhedsplanen er nedtrappet med 5 kr. pr. m². derfor falder støtten.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 14.198.000 kr.





Vedligeholdelsesplan for 2023

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Genopretning/slid og ælde, flytteboliger	1.000
Vedligeholdelse køkkeninventar	900
Vedligeholdelse hårde hvidevarer	600
Vedligeholdelse badeværelsesinventar, boliger	500
Skimmelsager	400
Hærværk	400
Vedligeholdelse vinduer og døre, facade	350
Udskiftning indvendige døre, boliger	225
Udskiftning hoveddøre, boliger	180
Udskiftning gulvafløb	175

Udvalgte opgaver i alt 4.730

Henlæggelsesplan for 2023-2032

Henlæggelser er opsparring 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	7.456	7.081	375	8.034	0	8.409
2024	8.409	8.052	357	8.334	0	8.691
2025	8.691	7.299	1.392	8.634	0	10.026
2026	10.026	8.982	1.044	8.834	0	9.878
2027	9.878	7.999	1.879	9.034	0	10.913
2028	10.913	10.597	316	9.234	0	9.550
2029	9.550	8.034	1.516	9.434	0	10.950
2030	10.950	8.462	2.488	9.634	0	12.122
2031	12.122	7.469	4.653	9.834	0	14.487
2032	14.487	8.647	5.840	10.034	0	15.874

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	112	-3
I alt pr. måned	112	-3