

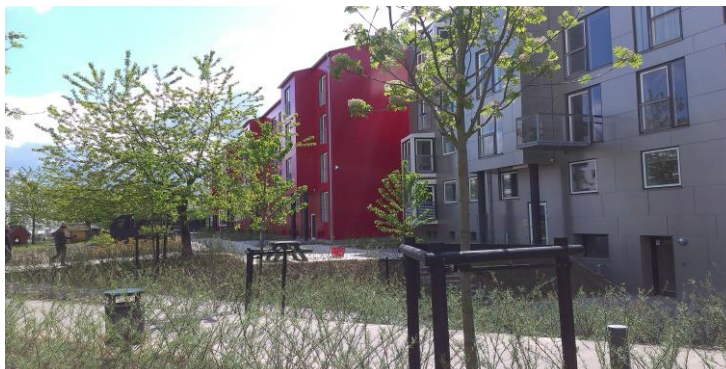


Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2023

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2023.

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2023 stiger med kr. 852.000, hvilket svarer til 2,46 %.

Stigningen skyldes, at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse, samt til 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	2,47	800.189,00	690,34
Ungdomsboliger	2,24	51.811,00	982,97

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.	93 kr.	3.855 kr.
3-rums Familiebolig	92,1 m ²	5.094 kr.	126 kr.	5.220 kr.
4-rums Familiebolig	109,8 m ²	5.750 kr.	142 kr.	5.892 kr.

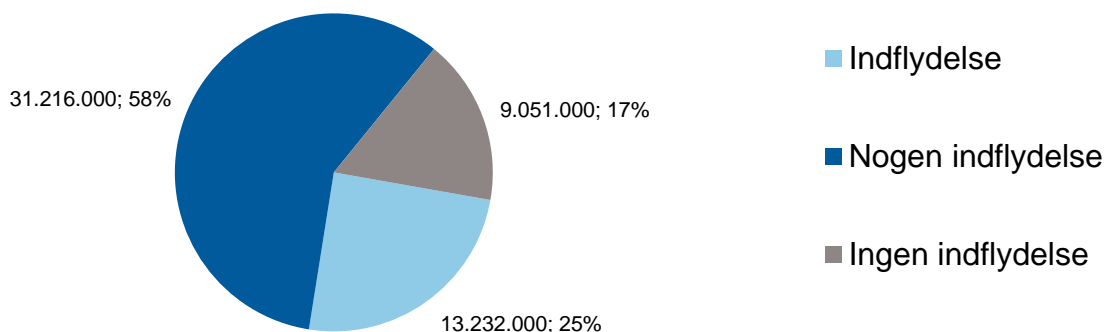
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 53.499.000 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	9.624.000	9.053.000	571.000
■ 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.	1.761.000	1.534.000	227.000
▲ Administrationsbidrag, dispositionsfonden og arbejdskapital	4.087.000	3.568.000	519.000
Variable udgifter	5.348.000	6.790.000	-1.442.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	4.554.000	5.305.000	-751.000
★ Ejendomskontor	403.000	423.000	-20.000
★ Almindelig vedligeholdelse	0	40.000	-40.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.181.000	8.063.000	-882.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-7.181.000	-8.063.000	882.000
★ Udgifter til fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	206.000	720.000	-514.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	85.000	208.000	-123.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	100.000	94.000	6.000
Henlæggelser	8.234.000	8.059.000	175.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.984.000	7.834.000	150.000
▲ 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	53.499.000	58.507.000	-5.008.000
Boligafgifter og leje	37.167.000	37.196.000	-29.000
★ Leje for boliger, erhverv og institutioner	37.167.000	37.196.000	-29.000
Andre ordinære indtægter	1.935.000	3.013.000	-1.078.000
■ Renteindtægter	0	211.000	-211.000
■ Tilskud fra boligorganisationen	1.738.000	2.061.000	-323.000
▲ Indtægter fra fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	197.000	741.000	-544.000
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	52.647.000	58.507.000	-5.860.000
Nødvendig merindtægt	852.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse



Bemærkninger til Budget 2023

Offentlige og andre faste udgifter

Udgiften til renovation stiger, da Fredensborg kommune har hævet taksten for tømning af restaffald og på diverse gebyr for sorteret affald. Herudover har forsikringerne i KAB-fællesskabet 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

Det er aftalt med afdelingsbestyrelsen at ændre på bemanningen for at få en lavere lejestigning. Herudover er taksten for Lokalt driftsbidrag flyttet fra posten "Løn til driftspersonale m.v." til posten "Administrationshonorar til boligorganisationen" efter henstilling fra Landsbyggefonden. Samtidig er det vedtaget at udlicitere drift af fælles vaskeri til et privat firma. Det betyder at afdelingen kun skal afholde udgifter til rengøring. Til sidst kan nævnes at udgifterne til beboerarrangementer er sat ned for at få en lavere lejestigningen.

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 et 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

Lejen for institutioner falder i henhold til særskilt budget.

Andre ordinære indtægter

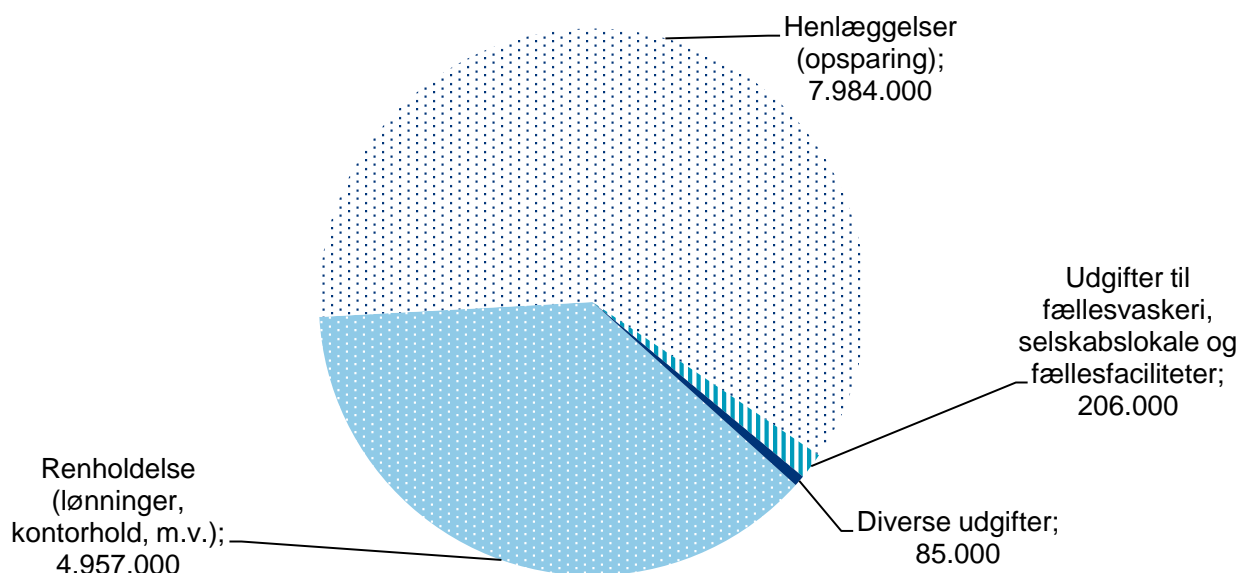
På grund af det usikre rentemarked, er det vedtaget ikke at indregne renteindtægter på afdelingens mellemregning med 3B. Samtidig er afdelingens støtte fra 3B reguleret. Til sidst kan nævnes at afdelingen har valgt at udlicitere drift af fælles vaskeri til et privat firma, som i fremtiden vil få vaskeriindtægterne.

Ekstraordinære indtægter

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

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 13.232.000 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 gulvfløb	175
Udvalgte opgaver i alt	4.730

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	7.456	7.181	275	7.984	0	8.259
2024	8.259	8.052	207	8.334	0	8.541
2025	8.541	7.299	1.242	8.634	0	9.876
2026	9.876	8.982	894	8.834	0	9.728
2027	9.728	7.999	1.729	9.034	0	10.763
2028	10.763	10.597	166	9.234	0	9.400
2029	9.400	8.034	1.366	9.434	0	10.800
2030	10.800	8.462	2.338	9.634	0	11.972
2031	11.972	7.469	4.503	9.834	0	14.337
2032	14.337	8.647	5.690	10.034	0	15.724

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