

Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2023/2024

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2023/2024.

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. august 2023 stiger med kr. 334.000, hvilket svarer til 1,96 %.



Stigningen skyldes, større udgifter til vand, forsikringer, renovation, energiforbrug, G-indskud, renholdelse, drift af vaskeri og henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning. Dette modsvares delvist af øgede renteindtægter.

Lejeændring pr. 1. august 2023

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	1,96%	286.184	940,39
Ungdomsboliger	1,96%	39.605	854,79

Eksempel på månedlig leje for år 2023 inklusiv individuel forbedringer

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
2-rums Ungdomsbolig	53,3 m ²	3.731 kr.	73 kr.	3.804 kr.
2-rums Familiebolig	53,3 m ²	4.133 kr.	81 kr.	4.214 kr.
3-rums Familiebolig	63,2 m ²	4.614 kr.	90 kr.	4.704 kr.

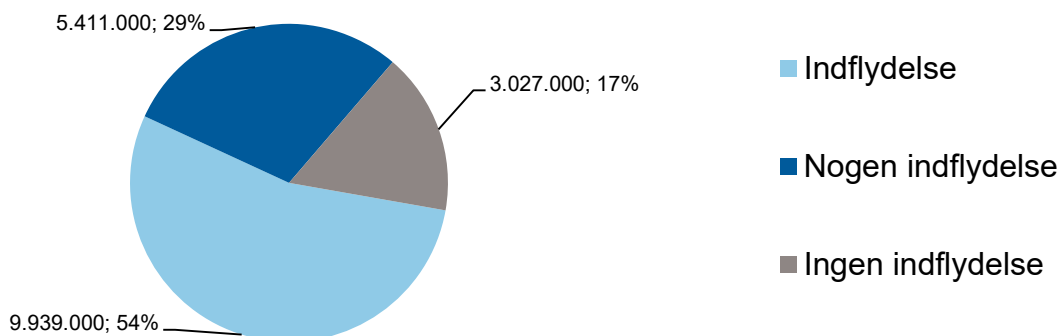
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 18.377.000 kr.



Beboerbudget for perioden 01.08.2023 - 31.07.2024	Budget 2023/2024	Budget 2022/2023	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	190.000	190.000	0
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	7.298.000	6.853.000	445.000
■ Ejendomsskatter	1.461.000	1.461.000	0
▲ Renovation	940.000	815.000	125.000
▲ Forsikringer	417.000	340.000	77.000
▲ Vand, fælles el m.v.	1.171.000	1.079.000	92.000
▲ Administrationsbidrag og dispositionsfond	1.933.000	1.880.000	53.000
■ Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden	1.376.000	1.278.000	98.000
Variable udgifter	2.587.000	2.358.000	229.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	1.833.000	1.736.000	97.000
★ Ejendoms kontor	183.000	158.000	25.000
★ Almindelig vedligeholdelse	30.000	30.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.399.000	1.412.000	-13.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-1.399.000	-1.412.000	13.000
★ Udgifter til beboerlokale	12.000	9.000	3.000
★ Udgifter til vaskeri	202.000	116.000	86.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	48.000	42.000	6.000
★ Kontingent lejernes LO	92.000	89.000	3.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	87.000	78.000	9.000
▲ Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	100.000	100.000	0
Henlæggelser	7.589.000	7.489.000	100.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.700.000	6.700.000	0
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, fælleskonto	50.000	0	50.000
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	789.000	789.000	0
▲ Tab ved fraflytninger	50.000	0	50.000
Ekstraordinære udgifter	713.000	777.000	-64.000
▲ Udgifter på lån til forbedringsarbejder	207.000	209.000	-2.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	19.000	21.000	-2.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (udgift)	487.000	547.000	-60.000
Udgifter i alt	18.377.000	17.667.000	710.000
Boligafgifter og leje	17.161.000	17.163.000	-2.000
★ Leje for boliger og institutioner	17.161.000	17.163.000	-2.000
Andre ordinære indtægter	882.000	504.000	378.000
■ Renteindtægter	570.000	191.000	379.000
▲ Indtægter fra fællesvaskeri og fællesfaciliteter	312.000	313.000	-1.000
Indtægter i alt	18.043.000	17.667.000	376.000
Nødvendig merindtægt	334.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2023/2024

Offentlige og andre faste udgifter

Der er budgetteret med øgede udgifter til renovation opkrævet af Københavns Kommune, samt øgede udgifter til forsikringer grundet en prisstigning oplyst af Protector. Herudover er der budgetteret med øgede energiudgifter herunder vand og el til fællesarealer grundet prisstigninger. Samt øgede udgifter til administrationsbidrag, og G-inds kud opkrævet af Landsbyggefonden.

Variable udgifter

Der er budgetteret med øgede udgifter til løn til driftspersonale, ejendoms kontor, samt snerydning og udryddelse af skadedyr. Stigningen skal ses i sammenhæng med en revurdering afdelingens faktiske serviceniveau og træk på timer i Servicecenter SAB - Valby og Bavnehøj. Herudover er der budgetteret med øgede udgifter til fælles vaskeri og diverse udgifter, herunder pc-pakker og BL kontingent.

Henlæggelser

Der er budgetteret med uændrede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, samt en øget henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning og tab ved fraflytning, da henlæggelsesniveauet ikke er vurderet tilstrækkeligt på sigt.

Ekstraordinære udgifter

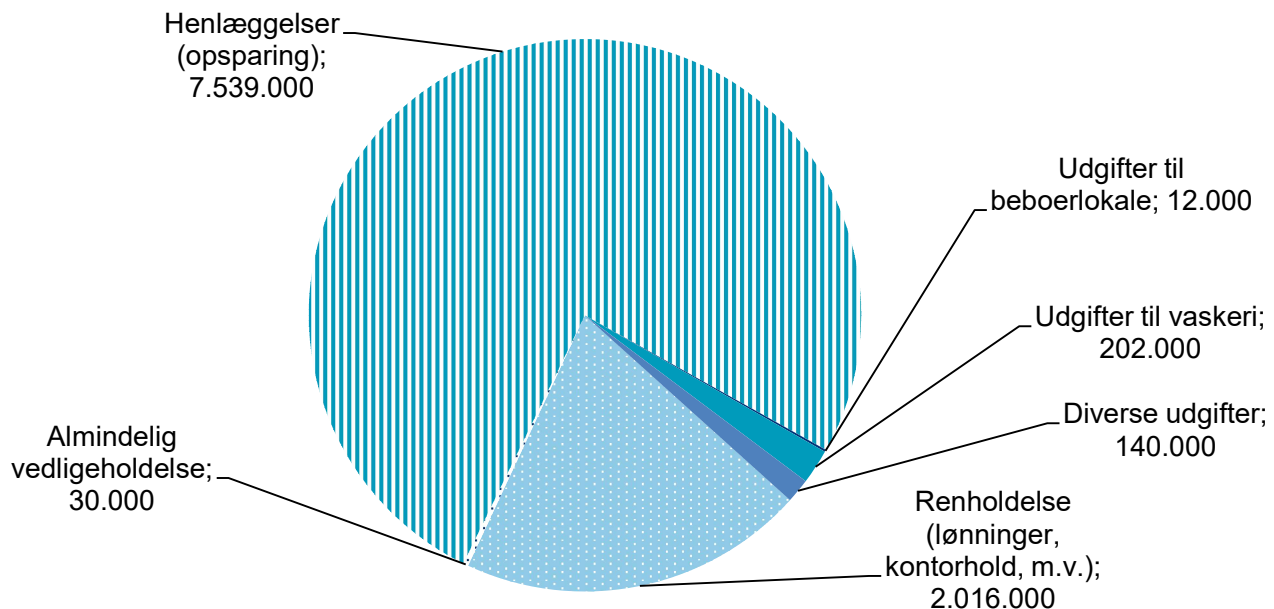
Der er budgetteret med færre udgifter til afvikling af opsamlet resultat, da afdelingens opsamlede underskud er mindre set ud fra budget 2022/2023.

Andre ordinære indtægter

Der er budgetteret med øgede renteindtægter, da man forventer større afkast end tidligere budgetår.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 9.939.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2023/2024

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Traktor - driftsfællesskab	350
HELHEDSPLAN - Dørlåse entré	330
Opretning af kældertrapper og ramper	100
Køkkeninventar	75
Elforsyning	50
Vægge	40
Vandsystem	40
Vaskeri	36
Vægge	30
Vandsystem - forbrugsanlæg	30
Udvalgte opgaver i alt	1.081

Henlæggelsesplan for 2023/2024-2032/2033

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.)
2023/2024	51.347	1.399	49.948	6.700	0	56.648
2024/2025	56.648	3.049	53.599	6.700	0	60.299
2025/2026	60.299	3.069	57.230	6.700	0	63.930
2026/2027	63.930	2.699	61.231	6.700	0	67.931
2027/2028	67.931	53.219	14.712	1.900	0	16.612
2028/2029	16.612	645	15.967	1.900	0	17.867
2029/2030	17.867	655	17.212	1.900	0	19.112
2030/2031	19.112	685	18.427	1.900	0	20.327
2031/2032	20.327	655	19.672	1.900	0	21.572
2032/2033	21.572	740	20.832	1.900	0	22.732

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	52	9
I alt pr. måned	52	9