

## Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2023/2024

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2023.

**Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. juli 2023 stiger med kr. 3.172.000, hvilket svarer til 4,27 %.**

Stigningen skyldes, højere renovations- og energipriser, indbetalinger til dispositionsfond, samt højere udgifter til renholdelse i forbindelse med driftssamarbejde. Flere henlægninger til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, for at imødekomme fremtidige udgifter til vedligeholdelse. Der forventes renteindtægter samt der indtægtføres overskud tidligere års resultat.



### Lejeændring pr. 1. juli 2023

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m <sup>2</sup> pr. år
Familieboliger	4,26	3.135.213,00	1.191,91
Ungdomsboliger	5,05	36.541,00	1.174,91

### Eksempel på månedlig leje for år 2023.

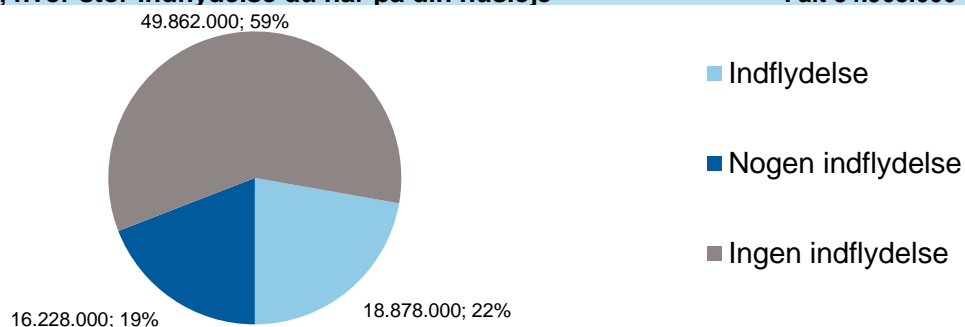
	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
3-rums Familiebolig	84,4 m <sup>2</sup>	7.673 kr.	327 kr.	8.000 kr.
4-rums Familiebolig	93 m <sup>2</sup>	8.864 kr.	378 kr.	9.242 kr.
2-rums Familiebolig	49 m <sup>2</sup>	4.881 kr.	208 kr.	5.089 kr.

### 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 84.968.000 kr.



<b>Beboerbudget for perioden 01.07.2023 - 30.06.2024</b>	<b>Budget 2023/2024</b>	<b>Budget 2022/2023</b>	<b>Afvigelse</b>
<b>Oprindelig lån i ejendom</b>	<b>40.101.000</b>	<b>40.953.000</b>	<b>-852.000</b>
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>	<b>19.844.000</b>	<b>18.614.000</b>	<b>1.230.000</b>
■ Ejendomsskatter	9.761.000	9.761.000	0
▲ Renovation	2.873.000	2.715.000	158.000
▲ Forsikringer	896.000	840.000	56.000
▲ Vand, fælles el m.v.	1.524.000	1.162.000	362.000
▲ Administrationsbidrag og dispositionsfond	4.790.000	4.136.000	654.000
<b>Variable udgifter</b>	<b>6.257.000</b>	<b>5.673.000</b>	<b>584.000</b>
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	5.028.000	4.666.000	362.000
★ Ejendoms kontor	391.000	185.000	206.000
★ Almindelig vedligeholdelse	51.000	50.000	1.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	13.369.000	14.437.000	-1.068.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-13.369.000	-14.437.000	1.068.000
★ Udgifter til beboerlokale	250.000	245.000	5.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	350.000	307.000	43.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	187.000	220.000	-33.000
<b>Henlæggelser</b>	<b>13.408.000</b>	<b>10.222.000</b>	<b>3.186.000</b>
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	12.808.000	9.622.000	3.186.000
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	500.000	500.000	0
▲ Tab ved fraflytninger	100.000	100.000	0
<b>Ekstraordinære udgifter</b>	<b>5.358.000</b>	<b>5.318.000</b>	<b>40.000</b>
▲ Udgifter på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder	5.353.000	5.313.000	40.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	5.000	5.000	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>84.968.000</b>	<b>80.780.000</b>	<b>4.188.000</b>
<b>Boligafgifter og leje</b>	<b>74.658.000</b>	<b>74.644.000</b>	<b>14.000</b>
★ Leje for boliger og erhverv	74.658.000	74.644.000	14.000
<b>Andre ordinære indtægter</b>	<b>2.162.000</b>	<b>596.000</b>	<b>1.566.000</b>
■ Renteindtægter	410.000	255.000	155.000
▲ Indtægter til beboerlokale	85.000	62.000	23.000
▲ Indtægter fra fællesfaciliteter	83.000	81.000	2.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	1.584.000	198.000	1.386.000
<b>Ekstraordinære indtægter</b>	<b>5.220.000</b>	<b>5.541.000</b>	<b>-321.000</b>
■ Tilskud fra Landsbyggefonden og dispositionsfond	5.220.000	5.541.000	-321.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>82.040.000</b>	<b>80.781.000</b>	<b>1.259.000</b>
<b>Nødvendig merindtægt</b>	<b>2.928.000</b>		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

## Bemærkninger til Budget 2023/2024

### Oprindelig lån i ejendom

Der forventes at renteudgifterne på det oprindelig lån vil være lavere, samt afdelingen vil få rente- og ydelsessikring.

### Offentlige og andre faste udgifter

Tømningsgebyret på renovation er steget, derudover er el til fællesarealer er sat op, da prisen er højere end tidligere. Afdelingen skal indbetale til dispositionsfonden.

### Variable udgifter

Der forventes en højere udgift til renholdelse samt ejendomskontoret, da afdelingen er gået i driftssamarbejde med afdelingerne i Ballerup Ejendomsselskab. Arbejdstøj er flyttet fra langtidsplanen og ind under ejendomskontoret, som er i driften.

### Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er sat op, for at imødekomme fremtidige udgifter i afdelingen.

### Andre ordinære indtægter

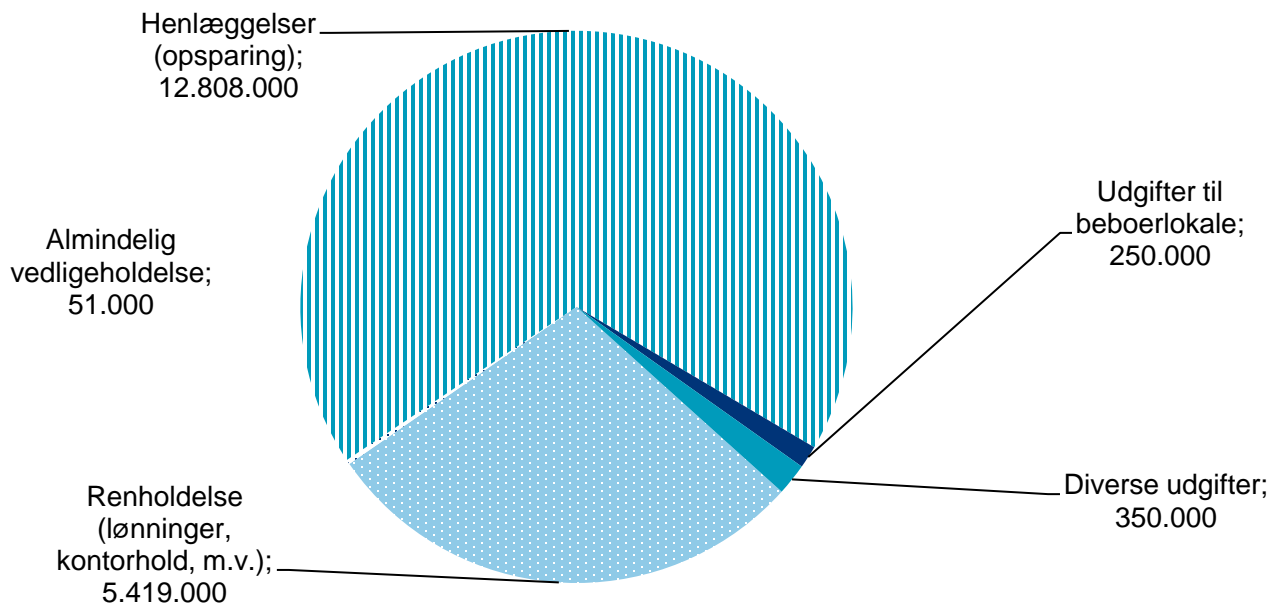
Afdelingens opsamlet resultat fra tidligere års overskud, er højere end tidligere. Derfor har afdelingen flere midler at indtægtsføre i budgetåret for 2023/2024. Derudover forventes der en højere renteindtægt end tidligere.

### Ekstraordinære indtægter

Huslejesikringen aftrappes årligt, ligesom der afskrives mindre på kapitaldepotet, for at sikre en stabil husleje så længe som muligt.

## Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

**I alt 18.878.000 kr.**



### Vedligeholdelsesplan for 2023/2024

<b>Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:</b>	(1.000 kr.)
Hegn	2.000
Afløbssystem (samlet)	1.000
Varmeanlæg (samlet)	1.000
Tagkonstruktion	950
Buffer samt rådgiver	700
Overflader	500
Vandsystem - forbrugsanlæg	500
Vandsystem - forbrugsanlæg	500
Vinduer males LU1	500
Belægninger	500
<hr/>	
Udvalgte opgaver i alt	8.150

### Henlæggelsesplan for 2023/2024-2032/2033

Henlæggelser er opsparing til fremtidige fornyelser og reoveringer. 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	8.589	13.369	-4.780	12.808	0	<b>8.028</b>
2024/2025	8.028	12.424	-4.396	10.700	0	<b>6.304</b>
2025/2026	6.304	10.397	-4.093	10.500	0	<b>6.407</b>
2026/2027	6.407	10.424	-4.017	10.500	0	<b>6.483</b>
2027/2028	6.483	10.839	-4.356	10.500	0	<b>6.144</b>
2028/2029	6.144	10.382	-4.238	10.500	0	<b>6.262</b>
2029/2030	6.262	10.339	-4.077	10.500	0	<b>6.423</b>
2030/2031	6.423	10.354	-3.931	10.500	0	<b>6.569</b>
2031/2032	6.569	10.497	-3.928	10.500	0	<b>6.572</b>
2032/2033	6.572	8.695	-2.123	10.500	0	<b>8.377</b>