



Afdelingsbestyrelsens forslag til Kanslergårdens budget 2023

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2023.

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2023 stiger med kr. 391.000, hvilket svarer til 4,20 %.



Stigningen skyldes, øgede henlæggelser til langtidsbudgettet, større renovationsudgifter, stigning i pligtmæssige bidrag samt øgede lønudgifter

Lejeændring pr. 1. januar 2023

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	4,20	391.000,00	657,04

Eksempel på månedlig leje for år 2023 inklusiv hjemfaldsleje.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
4-rums Familiebolig	123 m ²	7.088 kr.	282 kr.	7.370 kr.
3-rums Familiebolig	83,4 m ²	4.605 kr.	183 kr.	4.788 kr.
2-rums Familiebolig	68,9 m ²	3.843 kr.	153 kr.	3.996 kr.

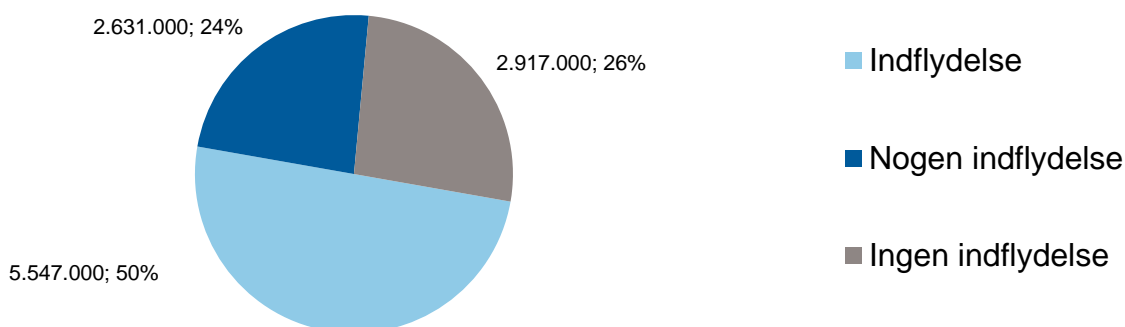
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 11.095.000 kr.





Beboerbudget for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023	Budget 2023	Budget 2022	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	118.000	118.000	0
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	3.908.000	3.829.000	79.000
■ Ejendomsskatter	945.000	945.000	0
▲ Renovation	380.000	323.000	57.000
▲ Forsikringer	282.000	310.000	-28.000
■ Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden	1.310.000	1.260.000	50.000
Variable udgifter	1.813.000	1.736.000	77.000
★ Ejendoms kontor	93.000	106.000	-13.000
★ Almindelig vedligeholdelse	60.000	60.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.544.000	2.059.000	-515.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-1.544.000	-2.059.000	515.000
★ Udgifter til beboerlokale	11.000	8.000	3.000
★ Udgifter til vaskeri	179.000	165.000	14.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	69.000	64.000	5.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	44.000	41.000	3.000
Henlæggelser	3.798.000	3.546.000	252.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.434.000	3.182.000	252.000
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, fælleskonto	20.000	20.000	0
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	324.000	324.000	0
▲ Tab ved fraflytninger	20.000	20.000	0
Udgifter i alt	11.095.000	10.681.000	414.000
Andre ordinære indtægter	373.000	353.000	20.000
■ Renteindtægter	95.000	71.000	24.000
▲ Indtægter til beboerlokale	3.000	3.000	0
▲ Indtægter fra fællesvaskeri og fællesfaciliteter	187.000	170.000	17.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	88.000	109.000	-21.000
Ekstraordinære indtægter	6.000	14.000	-8.000
■ Tilskud fra Landsbyggefonden, dispositionsfonden og frikøb af hjemfald	6.000	14.000	-8.000
Indtægter i alt	10.704.000	10.681.000	23.000
Nødvendig merindtægt	391.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2023

Oprindelig lån i ejendom

Afdelingens lån er udløbet for længe siden og i henhold til gældende regler indbetales låneydelserne nu til Selskabets og Landsbyggefondens dispositionsfond.

Offentlige og andre faste udgifter

Der forventes lidt højere forbrug på fællesvand. Kommunen har lavet nye opkrævninger af renovation fra 2022, hvilket giver store merudgifter. Der er lavet aftale med ekstern udbyder til EVK og ressourceadministration, hvilket giver en besparelse. Opkrævningen til pligtmæssige bidrag er steget i 2022, hvilket kan ses af budget 2023

Variable udgifter

Grundet lønreguleringer i henhold til overenskomst er der stigninger i lønninger mens der på øvrig renholdelse er en mindreudgift. Udgiften til el i vaskeriet forventes at stige og så er der afsat ekstra til sociale arrangementer i 2023

Henlæggelser

Henlæggelser til langtidsbudgettet er hævet i henhold til det vi kalder for 2027 planen.

Ekstraordinære udgifter

Her betales låneydelserne i forbindelse med at man har fritkøbt hjemfaldsklausulen på afdelingens grund

Boligafgifter og leje

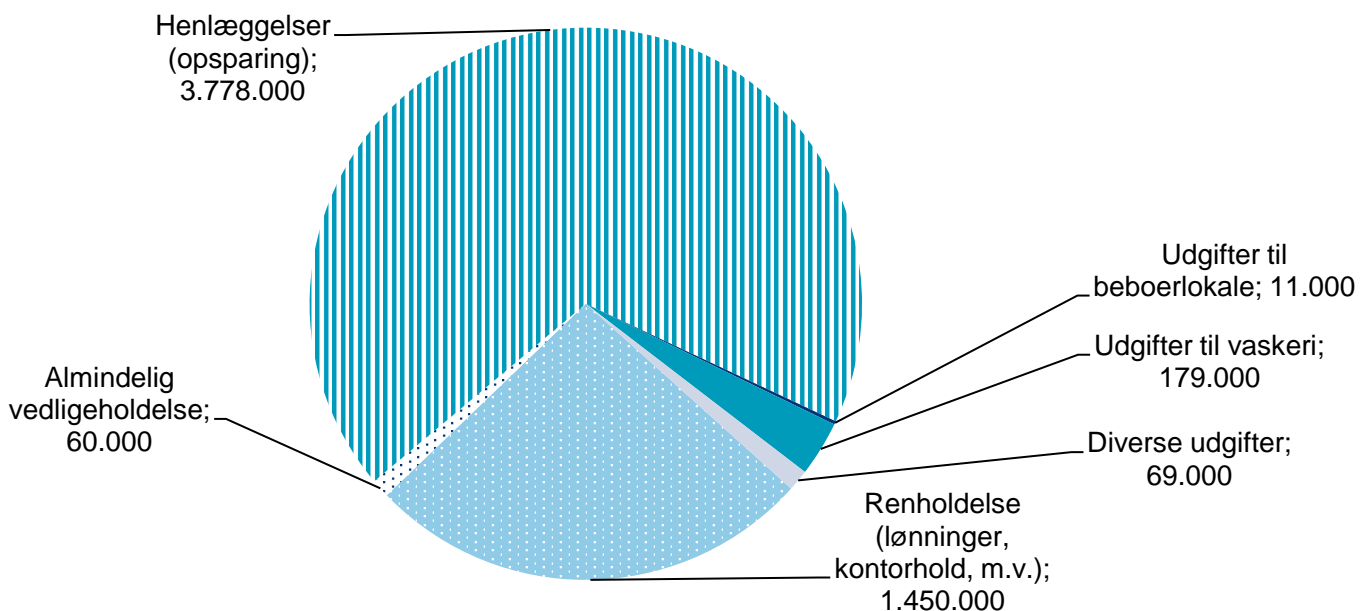
Der forventes en større indtægt på erhvervslejemålene

Andre ordinære indtægter

Det er på trods af tendensen i øjeblikket at fastholde et positivt afkast i 2023, da det er forventet at kursværdierne vil stige. Efter underskud i 2021 har afdelingen ikke længere så stort et overskud, som de kan indtægtsføre.

Ekstraordinære indtægter

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på I alt 5.547.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2023

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
El - Betaling af "Projekt det frie valg"	200
Gulve - Uds. af gulvbrædder 2 stk årligt	200
Tag - 2 årlige kviste - kun hvis der ikke er andre muligheder	150
Køkken - Udskiftning af bordplader og reparation	100
Rådgivning - Frem mod projekter 27/28	90
Vandhaner - Armaturladning/bad/køkken	80
Toiletter - Reparationuds.	75
El - Vedligeholdelse af el i boliger	70
Afløb rensning af rør og faldstammer	60
Varmekælder - Løbende vedligeholdelse	50

Udvalgte opgaver i alt 1.075

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	7.310	1.544	5.766	3.434	0	9.200
2024	9.200	1.639	7.561	3.434	0	10.995
2025	10.995	1.496	9.499	3.434	0	12.933
2026	12.933	1.904	11.029	3.434	0	14.463
2027	14.463	1.844	12.619	3.434	0	16.053
2028	16.053	30.549	-14.496	3.434	25.100	14.038
2029	14.038	63.534	-49.496	3.434	55.000	8.938
2030	8.938	1.812	7.126	3.434	0	10.560
2031	10.560	2.164	8.396	3.434	0	11.830
2032	11.830	11.752	78	3.434	0	3.512