



Kanslergården

Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2022

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2022.

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2022 stiger med kr. 297.000, hvilket svarer til 3,29 %.



Stigningen skyldes, at henlæggelserne er hævet for imødegå de nødvendige vedligeholdelsesarbejder på tag, stigestreng og faldstammer m.v. som der er indarbejdet i langtidsbudgettet.

Lejeændring pr. 1. januar 2022

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	3,29	297.000,00	630,62

Eksempel på månedlig leje for år 2022 inklusiv hjemfaldsleje og individuel forbedringer

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
2-rums Familiebolig	68,9 m ²	3.727 kr.	116 kr.	3.843 kr.
3-rums Familiebolig	83,4 m ²	4.466 kr.	139 kr.	4.605 kr.
4-rums Familiebolig	123 m ²	6.874 kr.	214 kr.	7.088 kr.

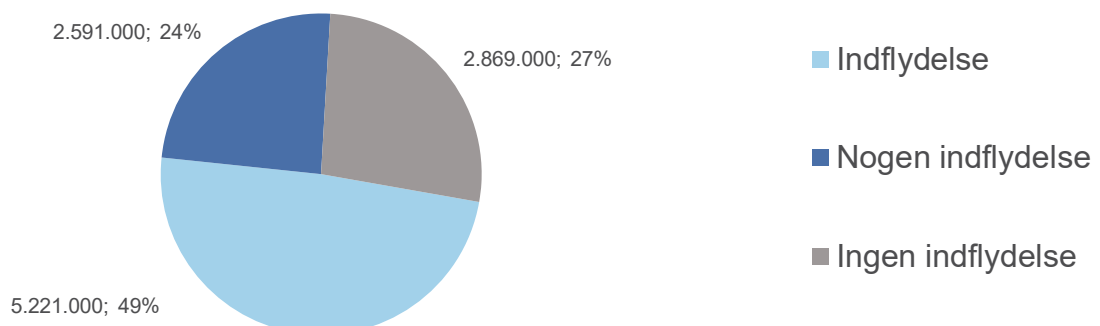
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 10.681.000 kr.





Beboerbudget for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022	Budget 2022	Budget 2021	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	3.829.000	3.787.000	42.000
■ Ejendomsskatter	945.000	945.000	0
▲ Renovation	323.000	306.000	17.000
▲ Forsikringer	310.000	297.000	13.000
▲ Vand, fælles el m.v.	163.000	158.000	5.000
▲ Administrationsbidrag, dispositionsfonden og arbejdskapital	828.000	820.000	8.000
■ Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden	1.260.000	1.261.000	-1.000
Variable udgifter	1.736.000	1.696.000	40.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	1.292.000	1.259.000	33.000
★ Ejendomskontor	106.000	101.000	5.000
★ Almindelig vedligeholdelse	60.000	60.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.059.000	2.808.000	-749.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-2.059.000	-2.808.000	749.000
★ Udgifter til beboerlokale	8.000	8.000	0
★ Udgifter til vaskeri	165.000	163.000	2.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	64.000	64.000	0
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	41.000	41.000	0
Henlæggelser	3.546.000	3.204.000	342.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.182.000	2.840.000	342.000
★ 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
Ekstraordinære udgifter	1.452.000	1.525.000	-73.000
▲ Udgifter på lån til forbedringsarbejder	906.000	932.000	-26.000
■ Udgifter på lån til særlige formål (frikøb af hjemfald)	546.000	593.000	-47.000
Udgifter i alt	10.681.000	10.330.000	351.000
Boligafgifter og leje	10.017.000	10.006.000	11.000
★ Leje for boliger, erhverv og hjemfald	10.017.000	10.006.000	11.000
Andre ordinære indtægter	353.000	258.000	95.000
■ Renteindtægter	71.000	38.000	33.000
▲ Indtægter til beboerlokale	3.000	3.000	0
▲ Indtægter fra fællesvaskeri og fællesfaciliteter	170.000	168.000	2.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	109.000	49.000	60.000
Ekstraordinære indtægter	14.000	66.000	-52.000
■ Tilskud fra Landsbyggefonden, dispositionsfonden og frikøb af hjemfald	14.000	66.000	-52.000
Indtægter i alt	10.384.000	10.330.000	54.000
Nødvendig merindtægt	297.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2022

Oprindelig lån i ejendom

De oprindelige lån er udløbet og ydelsen betales herefter til Boligorganisationens dispositionsfond og til Landsbyggefonden

Offentlige og andre faste udgifter

Renovationsudgifter til Københavns kommune forventes at stige med 3% i forhold til udgift i 2021. Forsikringspræmien i 2021 er højere end budgetteret og der forventes samme udgift i 2022 - forsikringer er i udbud. Administrationsudgiften til boligselskabet er steget ligesom der forventes en stigning i udgiften til fællesvand.

Variable udgifter

Stigningen til renholdelse skyldes hovedsagligt almindelige lønreguleringer. Trappevask er tidligere udført af ekstern udbyder - der er nu ansat en medarbejder som deles med afdelingen Øbro95. De øvrige variable udgifter er stort set som budget 2021 og der er afsat vedligeholdelsesarbejder i henhold til langtidsplan.

Henlæggelser

Henlæggelserne til langtidsbudgettet er hævet for at styrke opsparingen til at dække nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Ekstraordinære udgifter

Låneydelserne til forbedringsarbejder er blevet mindre end budgetteret i 2021. Låneydelserne til hjemfald er konverteret og blevet væsentligt billigere, hvilket betyder at afdelingen vil modtage et mindre lån fra boligorganisationen.

Boligafgifter og leje

Erhvervslejemålet er pristalsreguleret.

Andre ordinære indtægter

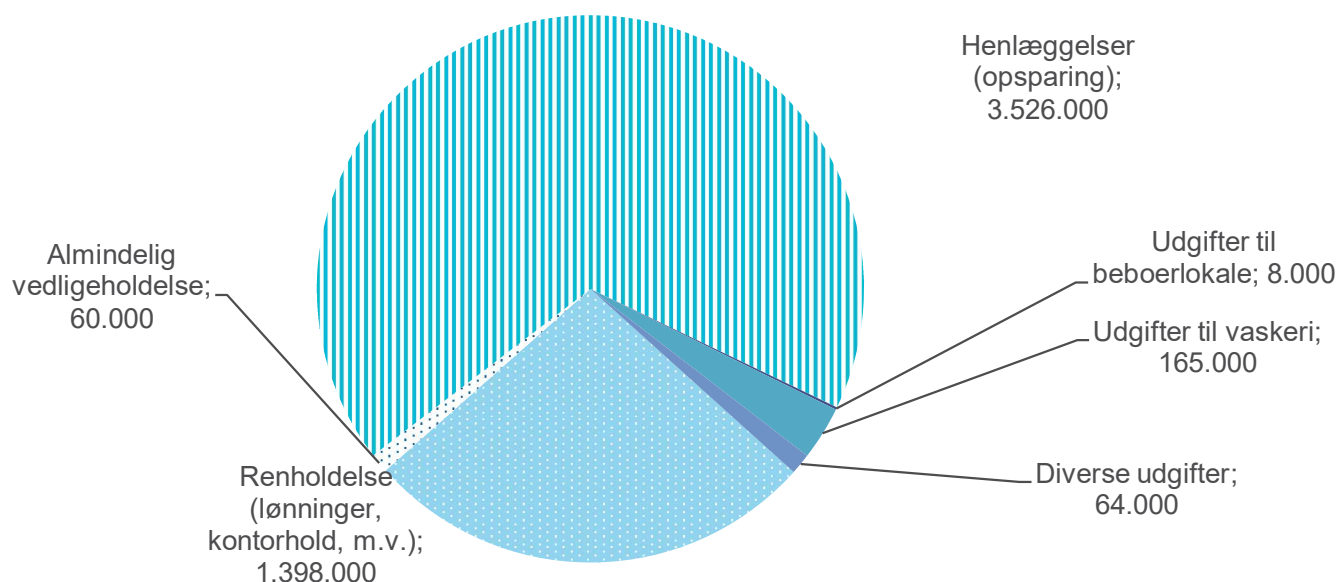
Det store overskud i 2020 gør at der indtægtsføres mere i budget 2022 i afvikling af overskud.

Ekstraordinære indtægter

Lavere låneydelse til hjemfald giver lavere lån fra boligorganisationen.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 5.221.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2022

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Vinduer - Skifte gummilister	250
Gulve - Uds. af gulvbrædder 3 stk årligt	200
Ventiler - Brugsvand/Circon	180
Tag - 2 årlige kviste - kun hvis der ikke er andre muligheder	150
Projekt " Det frie valg" Gruppetavle	125
Køkken - Udskiftning af bordplader og reparation	100
Rådgivning frem mod større arbejde	90
Vandhaner - Armaturlad/køkken	80
Toiletter - Reparationuds.	75
El - Vedligeholdelse af el i boliger	70

Udvalgte opgaver i alt 1.320

Henlæggelsesplan for 2022-2031

Henlæggelser er opsparring til fremtidige fornyelser og renoveringer. Henlæggelser er lovpligtige for alle boligafdelinger. Herunder ses, hvordan forbruget til vedligeholdelse udvikler sig over de næste 10 år, 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.)
2022	4.667	2.059	2.608	3.182	0	5.790
2023	5.790	1.254	4.536	3.182	0	7.718
2024	7.718	1.299	6.419	3.182	0	9.601
2025	9.601	1.656	7.945	3.182	0	11.127
2026	11.127	1.714	9.413	3.182	0	12.595
2027	12.595	27.474	-14.879	3.182	20.500	8.803
2028	8.803	61.323	-52.520	3.182	56.500	7.162
2029	7.162	1.834	5.328	3.182	0	8.510
2030	8.510	1.712	6.798	3.182	0	9.980
2031	9.980	2.104	7.876	3.182	0	11.058
Egen trækingsret	2020	2021	2022	2023	2024	2025
i 1.000 kr.	2.143	2.457	2.775	3.094	3.416	3.440

Afdelingen har sidst brugt egen trækingsret i 2016 og hvert år afdelingen ikke benytter egen trækingsret vil der overgå ca. 307.000 til Fællespuljen.

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	12	1
Hybridnetsafgifter	145	-6
Copy-dan	52	-3
I alt pr. måned	209	-8