

Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2023

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2023 stiger med kr. 48.000, hvilket svarer til 2,74 %.

Stigningen skyldes, at der forventes færre renteindtægter i 2023. Samtidig fik afdelingen et underskud, som har betydet at der skal afvikles mindre på opsamlet resultat. Herudover er der indregnet et større beløb til sommerferieafløsning.



Lejeændring pr. 1. januar 2023

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	2,74	48.000,00	1.193,78

Eksempel på månedlig leje for år 2023.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
1-rums Familiebolig	41 m ²	3.988 kr.	109 kr.	4.097 kr.
3-rums Familiebolig	89,8 m ²	8.675 kr.	238 kr.	8.913 kr.
2-rums Familiebolig	58 m ²	5.616 kr.	154 kr.	5.770 kr.

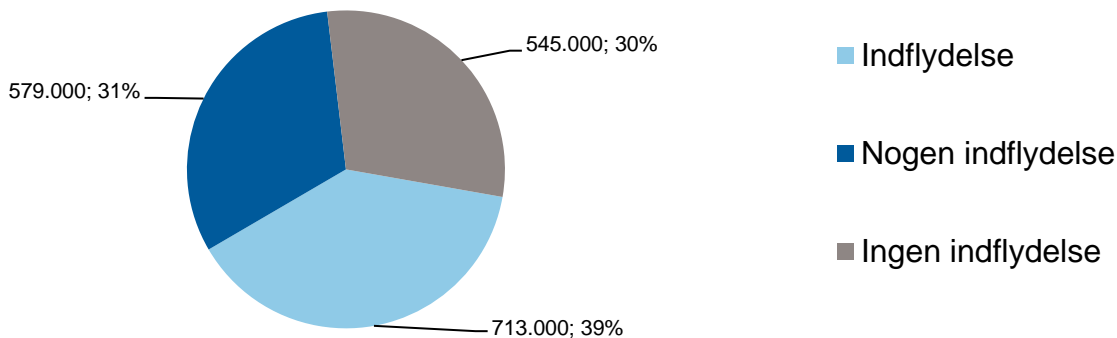
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 1.837.000 kr.



Beboerbudget for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023	Budget 2023	Budget 2022	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	456.000	456.000	0
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	428.000	393.000	35.000
■ Ejendomsskatter	89.000	89.000	0
▲ Renovation	71.000	47.000	24.000
▲ Forsikringer	34.000	31.000	3.000
▲ Vand, fælles el m.v.	112.000	109.000	3.000
▲ Administrationsbidrag	122.000	117.000	5.000
Variable udgifter	219.000	199.000	20.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	172.000	157.000	15.000
★ Ejendoms kontor	6.000	7.000	-1.000
★ Almindelig vedligeholdelse	25.000	25.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	649.000	720.000	-71.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-649.000	-720.000	71.000
★ Udgifter til vaskeri	5.000	6.000	-1.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	11.000	4.000	7.000
Henlæggelser	535.000	535.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	505.000	505.000	0
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	30.000	30.000	0
Ekstraordinære udgifter	199.000	188.000	11.000
▲ Udgifter på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder	184.000	188.000	-4.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	15.000	0	15.000
Udgifter i alt	1.837.000	1.771.000	66.000
Boligafgifter og leje	1.770.000	1.667.000	103.000
★ Leje for boliger	1.770.000	1.667.000	103.000
Andre ordinære indtægter	19.000	104.000	-85.000
■ Renteindtægter	19.000	50.000	-31.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	0	54.000	-54.000
Indtægter i alt	1.789.000	1.771.000	18.000
Nødvendig merindtægt	48.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2023

Offentlige og andre faste udgifter

Ruderdals kommune har hævet taksterne på renovation. Herudover har forsikringerne i KAB-fællesskabet været i udbud, hvilket har givet en besparelse.

Variable udgifter

Der er indregne flere udgifter til sommerafløsning samt overenskomstmæssige stigninger. Samtidig bliver der ikke længere afsat beløb til uforudsete udgiftsstigninger.

Ekstraordinære udgifter

Der er indregnet afvikling af lån til dispositionsfonden vedrørende køkkenudskiftninger, svarende til forbedringslejeindtægten.

Boligafgifter og leje

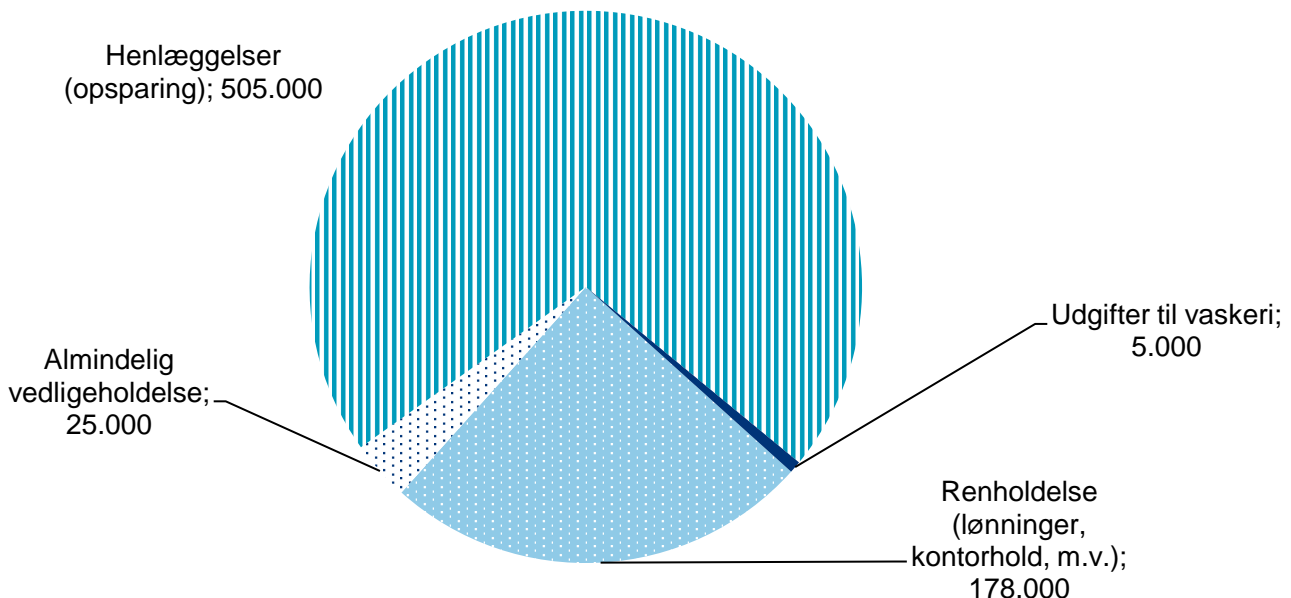
Afdelingen fik en lejestigning i 2021 på grund af udskiftning af vinduer, altan- og hoveddøre, som ikke var indregnet i budget 2022.

Andre ordinære indtægter

På grund af det nuværende rentemarked er der indregnet 0,5% i renteindtægter, hvor der i budget 2022 var indregnet 1,3%. Samtidig fik afdelingen et underskud i 2021 som betyder at der ikke kan afvikles på en opsparet saldo.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 713.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2023

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
NY - Affaldssystem, jf. Rudersdal Kommune	140
Vaskemaskiner: Udskiftning af maskiner	35
Maskinpark: Græsslåmaskine	32
Varmtvandsbeholder: Udskiftning af beholdere	30
EI-installationer	29
Legepladser: Nye legepladser - med faldunderlag	27
Udskiftning af Køkkenelementer og borde efter behov, inkl. ved fraflytning	25
Varmecentral - undercentral IQ4E	23
Kloak: Løbende vedligeholdelse og udskiftning af kloarker i Jord.	20
Pulterrum -Malerbehandling af de små vinduer i pulterrum.	20
Udvalgte opgaver i alt	381

Henlæggelsesplan for 2023-2032

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	3.188	649	2.539	505	0	3.044
2024	3.044	410	2.634	505	0	3.139
2025	3.139	533	2.606	505	0	3.111
2026	3.111	513	2.598	505	0	3.103
2027	3.103	669	2.434	505	0	2.939
2028	2.939	418	2.521	505	0	3.026
2029	3.026	791	2.235	505	0	2.740
2030	2.740	495	2.245	505	0	2.750
2031	2.750	578	2.172	505	0	2.677
2032	2.677	609	2.068	505	0	2.573

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	44	0
I alt pr. måned	44	0