

Forslag til budget 2023

1.35 Bellahøj



Budgettet for din boligafdeling i 2023 skal drøftes på afdelingsmødet

Dette er et sammendrag af budgettet, du kan hente et mere detaljeret budget på bellahoej.net

I folderen 'Forstå dit budget', som også ligger på hjemmesiden, kan du få en forklaring på de enkelte typer af udgifter og indtægter i budgettet

I tabellen kan du se det budget, der er foreslået for din boligafdeling for 2023 (markeret med gråt). Derudover kan du se budgettet for i år og regnskabet for 2021. I de to sidste kolonner kan du se hvor meget budgetforslaget er ændret i kroner og i procent i forhold til det budget, der gælder i år.

	Regnskab 2021	Budget i år 2022	Budget forslag 2023	Ændring i budget (Steget/-faldet)
UDGIFTER				
Nettokapitaludgifter				
Betaling på lån til opførelse af ejendommen	673	675	674	-1
Offentlige og andre faste udgifter				
Ejendomsskatter	2.061	2.016	2.016	0
Vand- og vandafledningsafgifter med videre	16	25	20	-5
Renovation	402	441	532	91
Forsikringer	401	411	430	19
El og varme til fællesarealer	292	325	703	378
Administration af forbrug og målere	214	220	222	2
Administrationsbidrag	1.309	1.345	1.374	29
Bidrag til fsb's dispositionsfond	0	182	182	0
Bidrag til fsb's arbejdskapital	0	0	51	51
Pligtige indskud til Landsbyggefonden	390	390	390	0
	5.085	5.355	5.920	565
Variable udgifter				
Ejendoms personale og renholdelse	2.190	1.983	2.303	320
Almindelig vedligeholdelse	26	77	60	-17
Planlagt vedligeholdelse og fornyelser (PPV)	4.549	6.878	7.791	913
Planlagt vedligeholdelse og fornyelser - dækket af opsparing	-4.549	-6.878	-7.791	-913
Istandsættelse ved fraflytning - individuel	110	127	106	-21
Istandsættelse ved fraflytning - dækket af opsparing	-110	-127	-106	21
Vaskerier, beboerlokaler og gårdlav med videre	1.029	973	1.250	277
Bestyrelsens og afdelingens udgifter				
- Rådighedsbeløb	27	27	27	0
- Beboeraktiviteter	33	125	60	-65
- Telefонтilskud	17	17	17	0
- Øvrige udgifter - afdelingsbestyrelse	8	14	9	-5
Ejendomskontor, kontorhold med videre	529	525	555	30
	3.859	3.741	4.281	540
Henlæggelser				
Opsparing til at betale planlagt vedligeholdelse, fornyelser, istandsættelse ved fraflytning og til tab ved fraflytning	17.401	17.176	17.148	-28
Ekstraordinære udgifter				
Betaling på lån og afskrivning vedrørende forbedringsarbejder samt eventuelt hjemfald og boligsociale projekter	5.684	5.404	5.330	-74
Udgifter i alt	32.702	32.351	33.353	1.002
INDTÆGTER				
Boligafgifter og leje				
Huslejeindtægter	24.904	25.006	26.424	1.418
Andre indtægter				
Renteindtægter, tilskud fra fsb, vaskeriindtægter, afvikling af overskud samt driftsstøtte	8.326	7.345	6.929	-416
Indtægter i alt	33.230	32.351	33.353	1.002
Årets overskud	528			
Ændring i husleje per 1. januar 2023			1.383	5,8 procent

- Kan ikke ændres
- Kan nedsættes hvis der fx spares på forbrug
- Kan ændres
- Ændres hvis der sker ændringer i planlagt vedligeholdelse og fornyelser
- Ændres hvis forbedringsarbejder og renovering vedtages

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - dækket af opsparing

Afd. 1.35

Aktiviteter 2023	Total i 1.000 kr.
Udskiftning af adgangssystem	1.020
Altanerne membran/beton repareres	116
Bekæmpelse af skadedyr	272
Dugruder udskiftes	173
Døre vedligeholdes	40
Facade på taghusenemales	57
Genetablering af balustre på rækværker	55
Opgangsdøre udskiftes	116
Skimmelsvamp i boligerne	310
Tagdækning på erhverv/restaurant	255
Trappeopgange males	116
Trappeopgange males samt løbende rep.	102
Trapperum indgange og loftsrum m.m. males	40
Vedligehold og fornyelser ved fraflytninger	754
Belysning- el i kælderarealer service eftersyn	57
belysning samlet	484
Blandingsbatterier samt vvs artikler	46
CTS anlæg service	46
El i lejemål renoveres skift af stofledninger, HPFI	115
Elektrolyse kalkfjerning og service	57
Elektrolyse/kalkfjerning serviceabonnement	52
Elevatorer serviceabonnement	173
Renovering af elevatorer	915
Tyverialarm serviceabonnement	70
Udskiftning/vedligehold af dørtelefon/videoovervågning	57
vandsystem samlet	484
Varme forsyning	46
Varmeanlæg samlet	495
Køleskabe, komfurer m.m. udskiftes	289
Skakt og containerrens	51
	Viste 7.414
	af i alt i år 7.791

Afdelingsbestyrelsen kan efter afdelingsmødet lave mindre ændringer af budgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i samarbejde med fsb's administration og ejendomskontoret.

Oplysninger om afdelingen		Opførelsesår 1950-54
Lejemålsoversigt	Antal	
Familieboliger	266	
Erhverv	5	
Institutioner	1	
Garager / carporte m.v.	41	
Andre lejemål	11	
I alt	<u>324</u>	

Ændring i leje og bolignet

Afd. 1.35

På denne side kan du se om årets budget medfører en ændring i huslejen. Du kan også se, hvad ændringen betyder for huslejen i forskellige boligtyper i din boligafdeling.

Ændring af husleje 1. januar 2023

Lejeændring i procent **5,8**
Det svarer til i gennemsnit **58** kr./kvm per år i familieboliger

Lejeforhøjelse for hele afdelingen på kr. 1.383.000

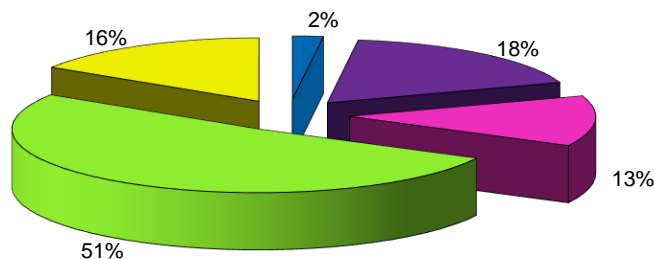
Gennemsnitsleje per kvm per år 1. januar 2023

Familieboliger 1.058 kr.
Erhverv 1.305 kr.
Institutioner 935 kr.
Kontorer 937 kr.

Eksempler på husleje per måned

		Nuværende	Stigning	Per 1. januar 2023
2-rums lejlighed på	56,7 kvm	5.011 kr.	291 kr.	5.302 kr.
2-rums lejlighed på	91,3 kvm	7.533 kr.	437 kr.	7.970 kr.
3-rums lejlighed på	85,5 kvm	7.073 kr.	410 kr.	7.483 kr.
3-rums lejlighed på	98,7 kvm	8.159 kr.	473 kr.	8.632 kr.
4-rums lejlighed på	100,0 kvm	8.255 kr.	479 kr.	8.734 kr.
4-rums lejlighed på	102,5 kvm	8.472 kr.	491 kr.	8.963 kr.

Budget 2023 - Fordeling af udgifter



■ Nettokapitaludgifter
■ Variable udgifter
■ Ekstraordinære udgifter
■ Offentlige og andre faste udgifter
■ Henlæggelser

Ændring af din betaling til bolignet

Samlet ændres den månedlige betaling for bolignet således:

	Nuværende	Stigning	Per 1. januar 2023
Bolignet	27 kr.	5 kr.	32 kr.
Internet	14 kr.	0 kr.	14 kr.
I alt	41 kr.	5 kr.	46 kr.

Her er en forklaring på, hvorfor nogle af posterne i forslaget til budget 2023 er steget eller faldet

Ændringer (forhøjelse /- nedsættelse)	Ændring		
	i 1.000 kr.	i % af udgifts- posten	i % af alle udgifter
Vandafgift Afdelingen har vandregnskab. Der er budgetteret med et gennemsnit af de sidste 3 års forbrug og fordelingsprocent.	-5	-20,0	0,0
Renovation Renovationsudgiften er steget i 2022, den forventes at stige yderligere i 2023. Satsen fastsættes af Københavns Kommune og opkræves via	91	20,6	0,4
Afdelingens energiforbrug Elpriser er, som følge af både corona og krig i Ukraine, steget i 2022 og trods fælles indkøb af el, delvis til fast pris, må vi forvente at de ikke falder igen.	380	69,7	1,5
Bidrag til boligorganisationen Primært stigning på grund af bidrag til arbejdskapitalen jævnfør organisationsbestyrelsens beslutning om udvikling af digitalisering.	80	5,2	0,3
Renholdelse Sektretærbistand til ejendomskontoret indregnes i budget 2023. Der forventes flere udgifter til skadedyrsbekæmpelse, da det har været indregnet på konto 116 planlagt og periodisk vedligeholdelse tidligere år.	320	16,1	1,3
Almindelig vedligeholdelse Der er budgetteret med et gennemsnit af de sidste 3 års forbrug.	-17	-22,1	-0,1
Særlige aktiviteter Stigning skyldes primært bidrag til 85-035 Bellahøj Fælleshave.	277	28,5	1,1
Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte Aftrapning af huslejestøtte medfører færre indtægter.	343	5,4	1,4
Viste poster	1.469		
Ændringer på andre poster	-86		
I alt	1.383		