

Budget 2022

Afdeling 2 Ringgården



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING



Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen udarbejdet dette forslag til budget.

Afdelingsbestyrelsen har godkendt budgettet, men det er beboerne på afdelingsmødet, der endeligt skal godkende budgettet.

I de afdelinger, hvor der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse, er det organisationsbestyrelsen der varetager afdelingens interesser.

I en almen boligorganisation er der ingen, der skal tjene på boligen, så derfor skal huslejen svare til de udgifter, der er i afdelingen.



Huslejeforhøjelse

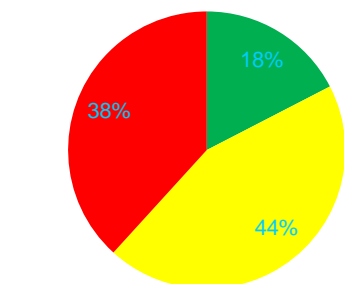
1,53%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

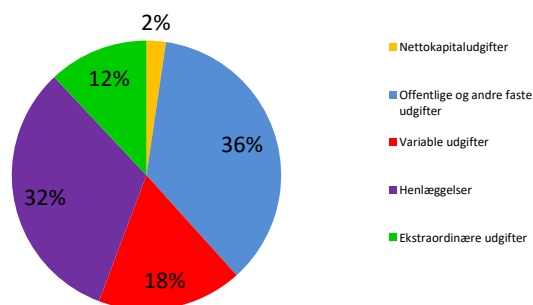
	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring	
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
● 105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	224.838	224.900	225.000	100
Offentlige og andre faste udgifter					
● 106	Ejendomsskatter	399.235	427.200	427.000	-200
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	397.724	429.300	464.000	34.700
● 109	Renovation	329.071	309.700	357.000	47.300
● 110	Forsikringer	161.411	164.700	213.000	48.300
● 111	El og varme, fællesarealer	404.067	372.600	414.000	41.400
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	719.306	729.700	742.000	12.300
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	856.551	868.000	875.000	7.000
	i alt	3.267.364	3.301.200	3.492.000	190.800
Variable udgifter					
● 114	Renholdelse	1.269.940	1.283.200	1.273.000	-10.200
● 115	Almindelig vedligeholdelse	283.135	362.900	306.000	-56.900
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	879.615	1.615.000	813.000	-802.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-879.615	-1.615.000	-813.000	802.000
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	193.686	292.000	267.000	-25.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-193.686	-292.000	-267.000	25.000
● 118	Fællesfaciliteter	45.502	49.400	51.000	1.600
● 119	Diverse udgifter	28.240	52.500	59.000	6.500
	i alt	1.626.817	1.748.000	1.689.000	-59.000
Henlæggelser					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	2.394.198	2.761.520	2.865.000	103.480
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	300.000	200.000	200.000	0
● 123	Tab ved fraflytninger	63.412	64.300	64.000	-300
● 124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	2.757.610	3.025.820	3.129.000	103.180
Ekstraordinære udgifter					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.183.586	1.177.500	1.163.000	-14.500
● 129-130	Tab på lejere	7.500	0	0	0
● 131	Andre renter	632	0	0	0
● 132	Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
● 133	Afvikling af underskud	0	0	0	0
● 134	Ekstraordinære udgifter	877	0	0	0
● 140	Regnskabets overskud	588.038	0	0	0
	i alt	1.780.633	1.177.500	1.163.000	-14.500
	Samlede udgifter i alt	9.657.262	9.477.420	9.698.000	220.580

Beboernes indflydelse



Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)
 Her har du begrænset indflydelse
 Her har du indflydelse

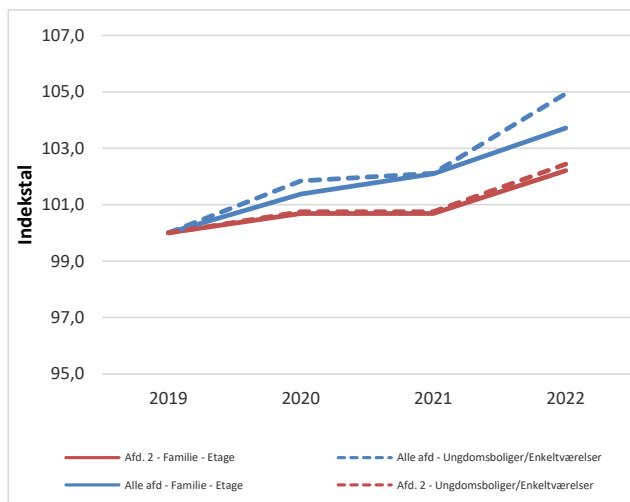
Omkostningernes fordeling



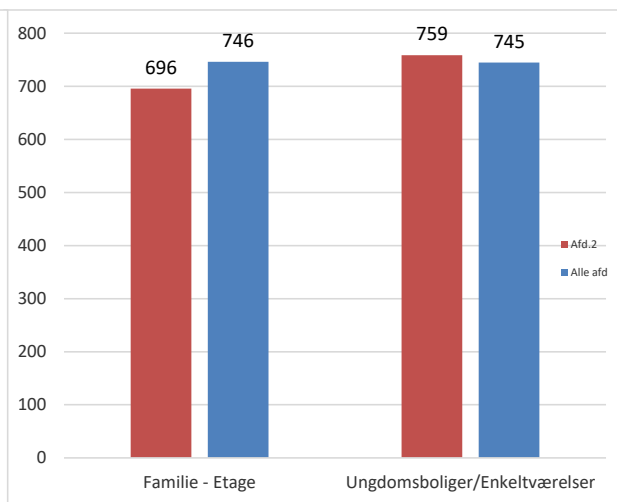
Afdelingens indtægter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	8.949.620	8.949.620	8.949.000	-620
202 Renteindtægter	161.901	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	26.168	22.600	24.000	1.400
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	480.700	497.000	588.000	91.000
204 driftsstøtte	16.225	8.200	0	-8.200
206 Ekstraordinære indtægter	22.647	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	9.657.262	9.477.420	9.561.000	83.580
Nødvendig huslejeforhøjelse			137.000	

Huslejeudviklingen Basisår 2019= indeks 100



Huslejeniveau, kr. pr. m² i 2022 Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2022

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	11 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	62 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m ² i alt	Gns. m ²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig	31	1.237	40	35
2 - rums bolig	27	1.963	73	64
3 - rums bolig	104	7.988	77	68
4 - rums bolig	11	1.001	91	80
5 - rums bolig				

Ovenstående er eksempler. Huslejeforhøjelsen for dit lejemål kan derfor variere fra ovenstående.

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 2

Budgettet for 2022 er i henhold til lovgivningen udarbejdet ud fra princippet om balanceleje. Det vil sige, at udgifter og indtægter skal være lige store - der budgetteres således ikke med hverken underskud eller overskud, og der er med andre ord ingen, der skal tjene på, at du bor til leje i en almen bolig.

Da bemærkningerne primært er generelle, kan de omfatte konti, som ikke alle afdelinger har bevægelser på. Ligesom de heller ikke omfatter information om handlinger/aktiviteter, som er særlige for den enkelte afdeling.

Ejendomsskatter (konto 106)

Ejendomsskatterne er beregnet med 28,26 % af laveste værdi af:

- grundværdi m. fradrag for forbedringer i.h.t. ejendomsvurdering pr. 1.10.2020 tillagt en forventet stigning på 7%
- grundskatteløftværdien for 2020 tillagt en forventet stigning på 7%

Vandafgift og vandafledningsbidrag (konto 107)

Budgettal er beregnet ud fra indeværende års aconto, som Silkeborg Forsyning har beregnet ud fra forbruget i 2020, tillagt en stigning på 2%.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra forventet forbrugi 2021 tillagt en stigning på 1,4%.

Leje af containere mv. er beregnet ud fra eksisterende kapacitetsbehov tillagt en stigning på 1,4%.

Der er ikke taget højde for evt. merudgifter som følge af fejlsortering.

Forsikringer (konto 110)

Omfatter bygning, brand, arbejdsmaskiner og løsøre.

Vi forventer en stigning af indeværende års præmie på bygnings- og brandforsikring samt honorar til forsikringsmægler på 5,5%, og en stigning på forsikring af løsøre på 2,5%.

El og varme, fællesarealer (konto 111)

Udgift til el og varme vedr. fællesarealer samt EMO er budgetteret med en stigning på 1,4% pr. år i forhold til regnskabet for 2020.

Målerpasning, som omfatter vand- og varmeregnskabshonorar, forsendelsesomkostninger samt flyttegebyr til Brunata, er ligeledes tillagt en stigning på 1,4% pr. år i forhold til udgiften i 2020.

Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er budgetteret med en stigning til 3.298 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfondsbidraget udgør 586 kr. pr. lejemålsenhed.

Bidrag til Landsbyggefonden (konto 113)

A- og G-indskud er pligtige bidrag til Landsbyggefonden. A-indskud er uændret. Udgiften til G-indskud er tillagt en stigning på 1,4% i forhold til det opkrævede bidrag i 2021.

Renholdelse, lokaleleje, telefoni og IT (konto 114)

Udgift til aflønning af ejendomsfunktionærer følger den indgåede Landsoverenskomst mellem BL og ESL samt den indgåede lokalaftale. Udgiften er beregnet ud fra den bemanning, der er afsat i afdelingen. Lønnen bliver i 2022 tillagt den forventede overenskomstmæssige stigning.

Hertil kommer andre personaleomkostninger som forventes at stige med op til 5%

For leje af lokaler og tilhørende forbrugsafgifter for primært områdekontorer, er der taget udgangspunkt i 2021. Hertil kommer udgifter til rengøring, kontorhold og velfærd, telefoni og it som på baggrund de seneste regnskabstal forventes at stige ca. 10% i forhold til 2021.

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 2

Almindelig vedligeholdelse (konto 115)

Udgifter til småreparationer samt almindelige vedligeholdelsesarbejder på bygninger, installationer og andre anlæg er fastlagt på baggrund af en vurdering af tidligere års forbrug, forbrug til dato i indeværende regnskabsår sammenholdt med sektorens benchmarktal.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse (konto 116)

Planlagt og periodisk vedligeholdelse dækker over udgifter til f.eks. udskiftning af afdelingens hårde hvidevarer, fornyelse af tekniske installationer samt større renoveringsarbejder. Budget 2022 er fastlagt på baggrund af udarbejdede drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Fællesfaciliteter (konto 118)

Udgifter til fællesvaskeri samt møde- og selskabslokaler er budgetteret tillagt 10% i forhold til regnskab 2021. Udgifter til fællesfaciliteters drift er budgetteret tillagt 5% i forhold til det forventede resultat for 2021.

Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med indeværende års udgift tillagt en stigning på 1,4%. Afdelingsbestyrelsens udgifter er som udgangspunkt budgetteret uændret (2021-budgetniveau) eller efter afdelingsbestyrelsens ønsker.

Henlæggelser (konto 120, 121, 123)

Det forsøges generelt at få henlæggelserne reguleret op, såfremt de ikke opfylder forventningerne til det fremtidige forbrug, og såfremt huslejen kan bære det.

Det er mange steder svært at opnå det resultat som drift- og vedligeholdelsesplanen giver udtryk for. Dette er man også opmærksom på fra tilsynets side, Silkeborg Kommune. Derfra er indstillingen, at man ved overskud fra tidligere år, forsøger at øge henlæggelserne.

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 125)

Kreditor	Beskrivelse	Udløbsår	Ydelse
Realkredit Danmark	Altanrenovering, vinduesudskft., anlæg m.m.	2039	1.163.000
Total			1.163.000

Tab på lejere

Tab ved lejeledighed (konto 129)	300.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-300.000
	<u>0</u>

Tab ved fraflytning (konto 130)	64.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-64.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	7.504.000
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	923.000
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	479.000
Kælderrum mv.	19.000
Garager/Carporte/P-pladser	24.000
	<u>8.949.000</u>

Renteindtægter (konto 202)

På baggrund af realiseret afkast på tidspunktet for budgetlægning samt forventninger til den fremtidige markedsøkonomi, er der for 2022 budgetteret med et renteafkast på 0%.

Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter (konto 203)

Budgettal er fastlagt på baggrund af en vurdering af tidligere års indtægter samt indeværende års indtægt til dato.