

Budget 2022

Afdeling 4

Kærshøjvej/Nylandsvej



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

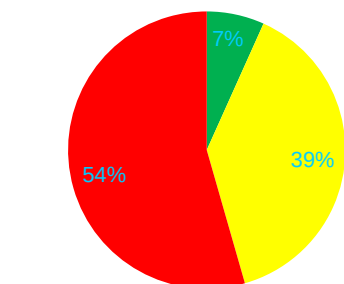
3,63%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

		Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
	Udgifter				
	Nettokapitaludgifter				
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	32.993	33.000	33.000	0
	Offentlige og andre faste udgifter				
●	106 Ejendomsskatter	559.963	599.200	604.000	4.800
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	-54	0	0	0
●	109 Renovation	96.006	87.100	97.000	9.900
●	110 Forsikringer	40.403	41.200	54.000	12.800
●	111 El og varme, fællesarealer	5.020	1.500	6.000	4.500
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	139.342	141.400	144.000	2.600
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	190.451	193.200	195.000	1.800
	i alt	1.031.130	1.063.600	1.100.000	36.400
	Variable udgifter				
●	114 Renholdelse	41.456	41.400	57.000	15.600
●	115 Almindelig vedligeholdelse	65.699	92.500	67.000	-25.500
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	261.687	514.000	473.000	-41.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-261.687	-514.000	-473.000	-41.000
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	41.599	109.000	100.000	-9.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-41.599	-109.000	-100.000	9.000
●	118 Fællesfaciliteter	0	0	0	0
●	119 Diverse udgifter	10.976	21.700	22.000	300
	i alt	118.131	155.600	146.000	-9.600
	Henlæggelser				
●	120 Planlagt vedligeholdelse	431.850	612.260	716.000	103.740
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	126.700	25.000	25.000	0
●	123 Tab ved fraflytninger	1.825	12.500	12.000	-500
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	560.375	649.760	753.000	103.240
	Ekstraordinære udgifter				
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	138.484	137.100	141.000	3.900
●	129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
●	131 Andre renter	20	0	0	0
●	132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
●	133 Afvikling af underskud	14.300	0	0	0
●	134 Ekstraordinære udgifter	170	0	0	0
●	140 Regnskabs overskud	114.404	0	0	0
	i alt	267.377	137.100	141.000	3.900
	Samlede udgifter i alt	2.010.006	2.039.060	2.173.000	133.940

Beboernes indflydelse

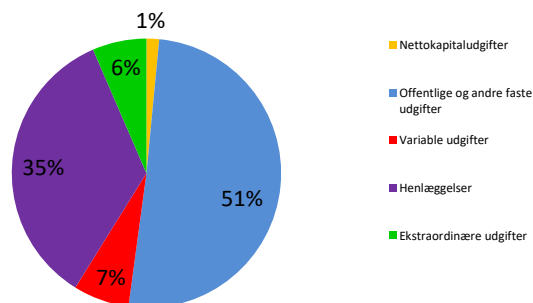


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

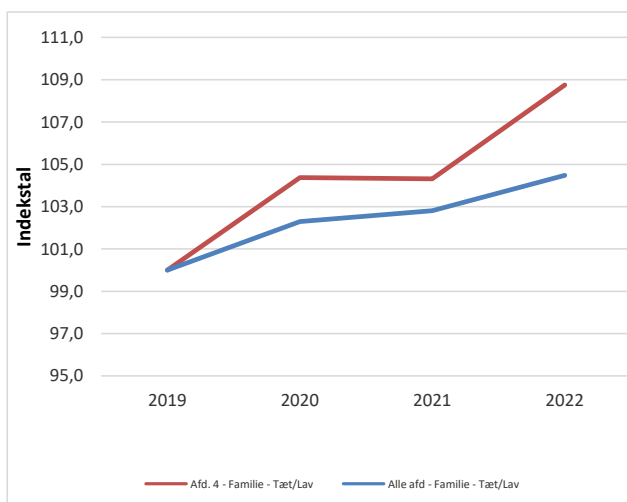


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	1.976.693	1.975.560	1.987.000	11.440
202 Renteindtægter	26.599	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	0	0	0	0
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	0	61.900	114.000	52.100
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	3.146	1.600	0	-1.600
206 Ekstraordinære indtægter	3.567	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	2.010.006	2.039.060	2.101.000	61.940
Nødvendig huslejeforhøjelse			72.000	

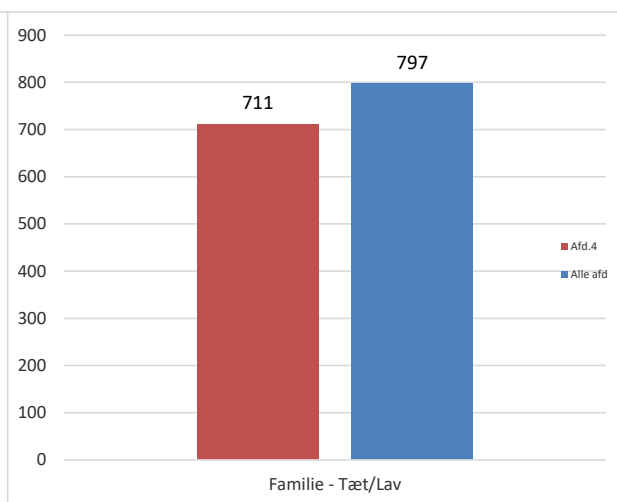
Huslejeudviklingen

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. m² pr. år 25 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 167 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m² i alt	Gns. m²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig				
2 - rums bolig	24	1.899	79	164
3 - rums bolig	12	991	83	172
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 4

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.

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.

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 4

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	Separering af regn og spildevand	2044	129.000
Realkredit Danmark	Individuel renovering af bad		8.000
Total			137.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder	4.000
---------------------------------	-------

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	12.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-12.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	1.983.000
Garager/Carporte/P-pladser	4.000
	<u>1.987.000</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.

Særlige forhold

I forbindelse med en faldulykke er Boligorganisationen gjort opmærksom på, at forpligtigelsen til vintervedligeholdelse ikke kan overdrages til lejerne, men er underlagt afdelingen. Som følge heraf er der indgået aftale med afdelingsbestyrelsen om, at indregne udgifter til vintervedligeholdelse i budgettet fremadrettet. Merudgiften på 15.000 kr. svarer til en lejestigning på 0,8%.