

Budget 2022

Afdeling 12 Nørreport



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

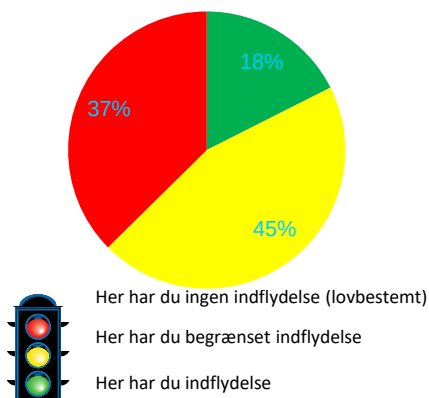
1,10%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

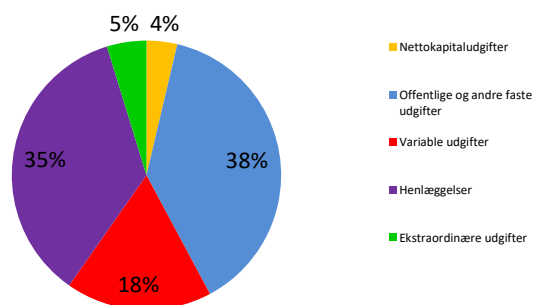
Afdelingens udgifter

		Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	129.722	129.700	130.000	300
Offentlige og andre faste udgifter					
●	106 Ejendomsskatter	281.198	300.900	301.000	100
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	154.718	156.500	161.000	4.500
●	109 Renovation	104.620	107.900	115.000	7.100
●	110 Forsikringer	61.285	62.500	82.000	19.500
●	111 El og varme, fællesarealer	84.327	73.100	86.000	12.900
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	286.216	290.400	296.000	5.600
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	310.340	314.300	316.000	1.700
	i alt	1.282.704	1.305.600	1.357.000	51.400
Variable udgifter					
●	114 Renholdelse	392.833	386.600	378.000	-8.600
●	115 Almindelig vedligeholdelse	122.438	190.000	175.000	-15.000
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	482.689	327.000	212.000	-115.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-482.689	-327.000	-212.000	115.000
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	35.128	95.000	73.000	-22.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-35.128	-95.000	-73.000	22.000
●	118 Fællesfaciliteter	29.919	32.000	33.000	1.000
●	119 Diverse udgifter	17.006	31.900	33.000	1.100
	i alt	562.196	640.500	619.000	-21.500
Henlæggelser					
●	120 Planlagt vedligeholdelse	705.930	959.904	1.126.000	166.096
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	109.200	100.000	100.000	0
●	123 Tab ved fraflytninger	2.827	25.600	26.000	400
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	817.957	1.085.504	1.252.000	166.496
Ekstraordinære udgifter					
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	169.228	167.900	167.000	-900
●	129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
●	131 Andre renter	200	0	0	0
●	132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
●	133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
●	134 Ekstraordinære udgifter	1.151	0	0	0
●	140 Regnskabs overskud	328.724	0	0	0
	i alt	499.303	167.900	167.000	-900
Samlede udgifter i alt		3.291.882	3.329.204	3.525.000	195.796

Beboernes indflydelse



Omkostningernes fordeling

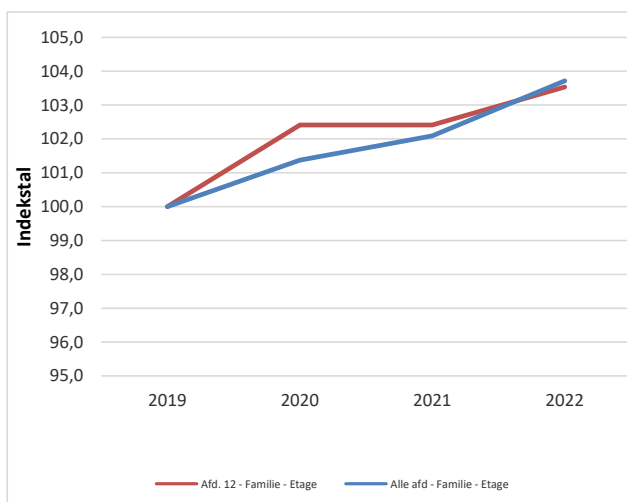


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	3.078.329	3.078.479	3.078.000	-479
202 Renteindtægter	62.898	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	86.172	84.200	86.000	1.800
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	53.200	163.400	329.000	165.600
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	6.231	3.125	0	-3.125
206 Ekstraordinære indtægter	5.051	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	3.291.882	3.329.204	3.493.000	163.796
Nødvendig huslejeforhøjelse			32.000	

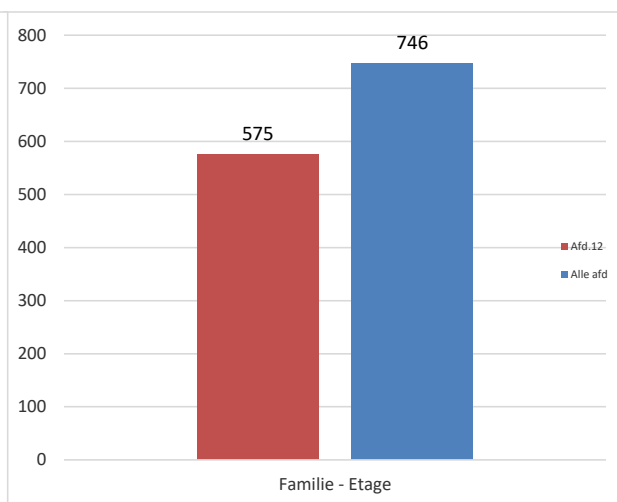
Huslejeudviklingen

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

6 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned

40 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m² i alt	Gns. m²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig	4	160	40	21
2 - rums bolig	11	833	76	40
3 - rums bolig	33	2.640	80	42
4 - rums bolig	6	569	95	49
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 12

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 tilagt 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. 12

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	Miljøforbedring og kloakseparering	2034	167.000
Total			167.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	26.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-26.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	2.388.000
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	620.000
Kælderrum mv.	21.000
Garager/Carporte/P-pladser	49.000
	<u>3.078.000</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.