

Budget 2022

Afdeling 13

Langelinie/Jyllandsgade



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

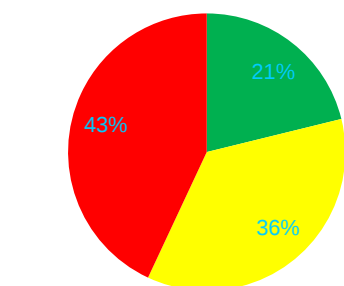
1,25%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

		Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
	Udgifter				
	Nettokapitaludgifter				
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	273.660	273.700	273.000	-700
	Offentlige og andre faste udgifter				
●	106 Ejendomsskatter	394.080	421.700	422.000	300
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	581.078	542.600	495.000	-47.600
●	109 Renovation	289.986	289.100	308.000	18.900
●	110 Forsikringer	128.364	131.000	169.000	38.000
●	111 El og varme, fællesarealer	154.086	154.400	158.000	3.600
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	632.688	641.800	664.000	22.200
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	676.936	686.600	693.000	6.400
	i alt	2.857.219	2.867.200	2.909.000	41.800
	Variable udgifter				
●	114 Renholdelse	1.179.509	1.181.900	1.177.000	-4.900
●	115 Almindelig vedligeholdelse	381.299	336.000	336.000	0
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	753.384	763.000	672.000	-91.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-753.384	-763.000	-672.000	91.000
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	279.499	307.000	304.000	-3.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-279.499	-307.000	-304.000	3.000
●	118 Fællesfaciliteter	12.616	11.100	14.000	2.900
●	119 Diverse udgifter	25.707	45.600	48.000	2.400
	i alt	1.599.131	1.574.600	1.575.000	400
	Henlæggelser				
●	120 Planlagt vedligeholdelse	1.387.059	1.453.978	1.403.000	-50.978
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	297.500	300.000	300.000	0
●	123 Tab ved fraflytninger	7.022	56.600	57.000	400
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	1.691.581	1.810.578	1.760.000	-50.578
	Ekstraordinære udgifter				
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	896.107	881.300	925.000	43.700
●	129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
●	131 Andre renter	731	0	0	0
●	132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
●	133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
●	134 Ekstraordinære udgifter	771	0	0	0
●	140 Regnskabs overskud	224.822	0	0	0
	i alt	1.122.432	881.300	925.000	43.700
	Samlede udgifter i alt	7.544.023	7.407.378	7.442.000	34.622

Beboernes indflydelse

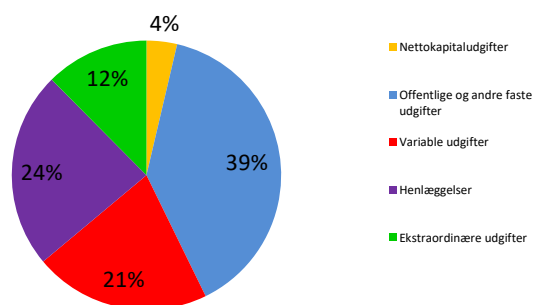


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

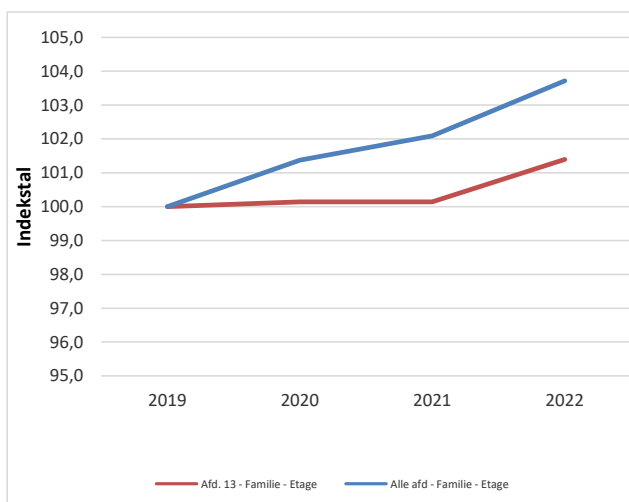


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	6.967.848	6.967.848	6.968.000	152
202 Renteindtægter	106.056	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	164.958	152.000	163.000	11.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	273.100	280.305	225.000	-55.305
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	14.276	7.225	0	-7.225
206 Ekstraordinære indtægter	17.785	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	7.544.023	7.407.378	7.356.000	-51.378
Nødvendig huslejeforhøjelse			86.000	

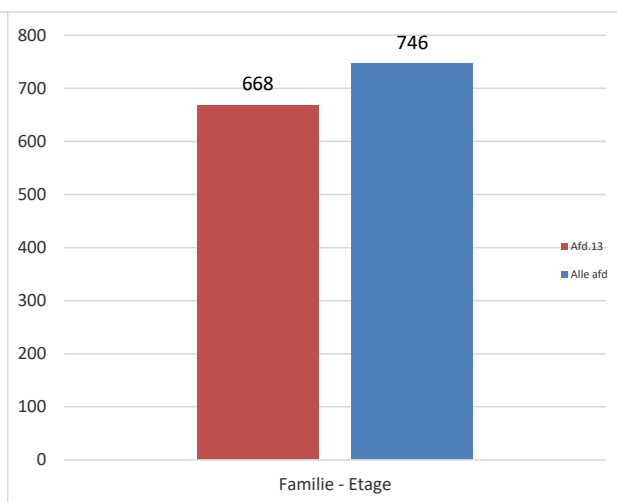
Huslejeudviklingen

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 8 kr.
 Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 46 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m² i alt	Gns. m²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig	30	1.020	34	23
2 - rums bolig	32	1.941	61	42
3 - rums bolig	60	4.687	78	54
4 - rums bolig	32	2.611	82	56
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 13

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%
- grundskatteloftværdien 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. 13

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	Tage og køkkener	2039	725.000
Realkredit Danmark	Udskiftning af vinduer og altandøre	2042	140.000
Total			865.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder	60.000
---------------------------------	--------

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	57.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-57.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	6.772.000
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	100.000
Kælderrum mv.	15.000
Garager/Carporte/P-pladser	81.000
	<u>6.968.000</u>

Renteindtægter (konto 202)

På baggrund af realiseret afkast på tidspunktet for budgetlægning samt forventninger til den fremtidige markedskonometri, 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.