

Budget 2022

Afdeling 18 Lindeparken 22-48



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

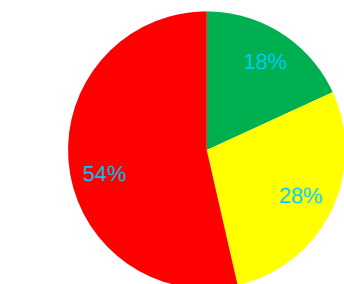
1,49%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

		Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
	Udgifter				
	Nettokapitaludgifter				
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.557.132	1.559.700	1.560.000	300
	Offentlige og andre faste udgifter				
●	106 Ejendomsskatter	620.132	663.500	664.000	500
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
●	109 Renovation	280.513	262.100	292.000	29.900
●	110 Forsikringer	125.673	128.200	170.000	41.800
●	111 El og varme, fællesarealer	118.734	127.700	123.000	-4.700
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	497.112	504.300	512.000	7.700
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	1.642.164	1.685.800	1.761.000	75.200
	Variable udgifter				
●	114 Renholdelse	1.160.742	1.130.800	1.106.000	-24.800
●	115 Almindelig vedligeholdelse	222.559	259.512	218.000	-41.512
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	1.360.676	1.452.000	1.718.000	266.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-1.360.676	-1.452.000	-1.718.000	-266.000
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	175.385	200.000	202.000	2.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-175.385	-200.000	-202.000	-2.000
●	118 Fællesfaciliteter	67.244	84.500	76.000	-8.500
●	119 Diverse udgifter	22.917	37.900	40.000	2.100
	i alt	1.473.461	1.512.712	1.440.000	-72.712
	Henlæggelser				
●	120 Planlagt vedligeholdelse	1.495.226	1.701.581	1.729.000	27.419
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	100.000	100.000	100.000	0
●	123 Tab ved fraflytninger	2.155	44.500	45.000	500
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	1.597.381	1.846.081	1.874.000	27.919
	Ekstraordinære udgifter				
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.096.070	1.020.488	1.224.000	203.512
●	129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
●	131 Andre renter	680	0	0	0
●	132 Ydelser vedr. driftsstøtte	77.013	76.900	77.000	100
●	133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
●	134 Ekstraordinære udgifter	2.000	0	0	0
●	140 Regnskabs overskud	369.062	0	0	0
	i alt	1.544.824	1.097.388	1.301.000	203.612
	Samlede udgifter i alt	7.814.963	7.701.681	7.936.000	234.319

Beboernes indflydelse

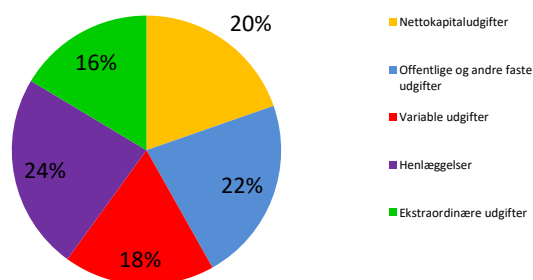


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

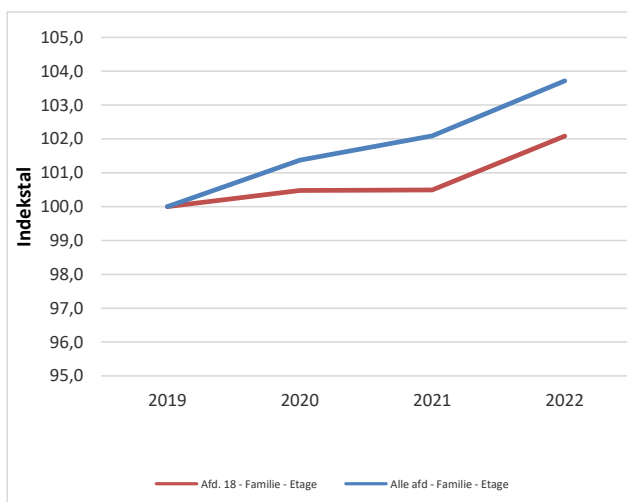


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	7.385.856	7.387.056	7.394.000	6.944
202 Renteindtægter	103.545	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	65.424	63.300	64.000	700
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	221.400	245.900	369.000	123.100
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	10.830	5.425	0	-5.425
206 Ekstraordinære indtægter	27.908	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	7.814.963	7.701.681	7.827.000	125.319
Nødvendig huslejeforhøjelse			109.000	

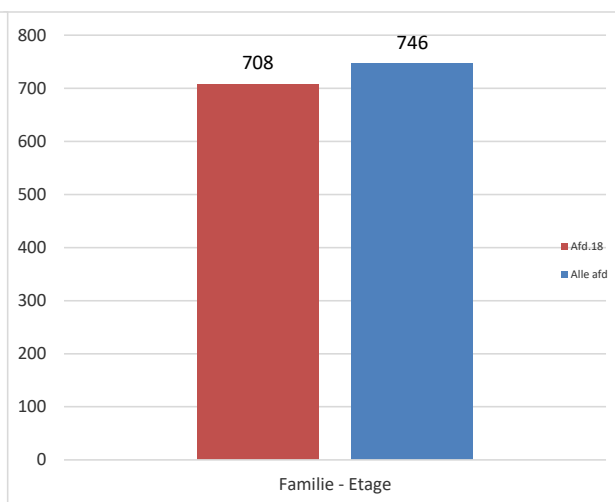
Huslejeudviklingen

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 10 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 72 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	42	2.971	71	61
3 - rums bolig	42	3.530	84	73
4 - rums bolig	42	4.004	95	82
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 18

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. 18

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	Individuel køkkenrenovering	2036	196.000
Realkredit Danmark	Individuel køkkenrenovering	2029	91.000
Realkredit Danmark	Individuel køkkenrenovering	2030	87.000
Realkredit Danmark	Udskiftning vinduer og døre	2042	504.000
Realkredit Danmark	Individuel køkkenrenovering	2033	26.000
Realkredit Danmark	Individuel køkkenrenovering	2036	99.000
Total			1.003.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder	221.000
---------------------------------	---------

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	45.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-45.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	7.325.000
Kælderrum mv.	7.000
Garager/Carporte/P-pladser	62.000
	<u>7.394.000</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.