

Budget 2022

Afdeling 45

Bredhøjvej/Brokbjergvej



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

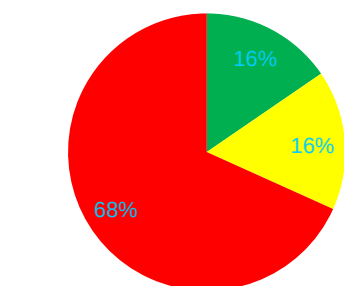
0,63%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

		Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	2.607.173	2.637.900	2.629.000	-8.900
Offentlige og andre faste udgifter					
●	106 Ejendomsskatter	250.129	267.600	268.000	400
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
●	109 Renovation	138.037	135.900	147.000	11.100
●	110 Forsikringer	58.448	59.600	77.000	17.400
●	111 El og varme, fællesarealer	39.648	39.000	41.000	2.000
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	293.748	297.900	303.000	5.100
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	780.010	800.000	836.000	36.000
Variable udgifter					
●	114 Renholdelse	495.523	465.900	462.000	-3.900
●	115 Almindelig vedligeholdelse	122.807	140.000	125.000	-15.000
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	257.807	671.000	671.000	0
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-257.807	-671.000	-671.000	0
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	73.455	78.000	72.000	-6.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-73.455	-78.000	-72.000	6.000
●	118 Fællesfaciliteter	127.124	138.800	141.000	2.200
●	119 Diverse udgifter	12.394	18.700	19.000	300
	i alt	757.848	763.400	747.000	-16.400
Henlæggelser					
●	120 Planlagt vedligeholdelse	599.104	549.200	551.000	1.800
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	50.000	40.000	50.000	10.000
●	123 Tab ved fraflytninger	1.806	26.300	26.000	-300
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	650.910	615.500	627.000	11.500
Ekstraordinære udgifter					
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0
●	129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
●	131 Andre renter	284	0	0	0
●	132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
●	133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
●	134 Ekstraordinære udgifter	989	0	0	0
●	140 Regnskabs overskud	140.034	0	0	0
	i alt	141.307	0	0	0
Samlede udgifter i alt		4.937.248	4.816.800	4.839.000	22.200

Beboernes indflydelse

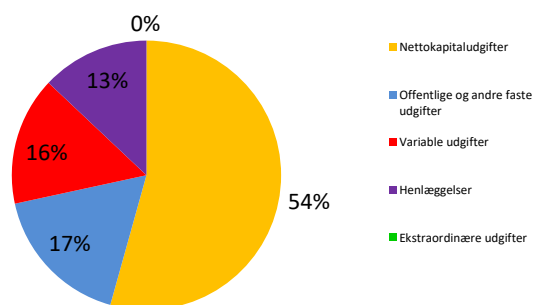


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

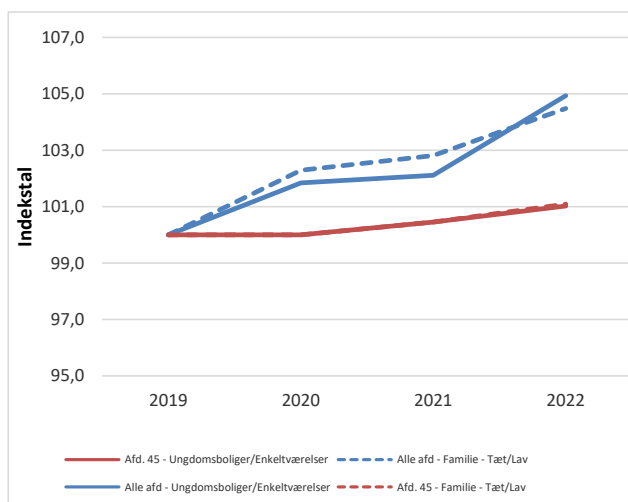


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	4.617.888	4.638.825	4.639.000	175
202 Renteindtægter	77.670	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	27.342	32.100	31.000	-1.100
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	204.000	143.100	140.000	-3.100
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	5.589	2.775	0	-2.775
206 Ekstraordinære indtægter	4.759	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	4.937.248	4.816.800	4.810.000	-6.800
Nødvendig huslejeforhøjelse			29.000	

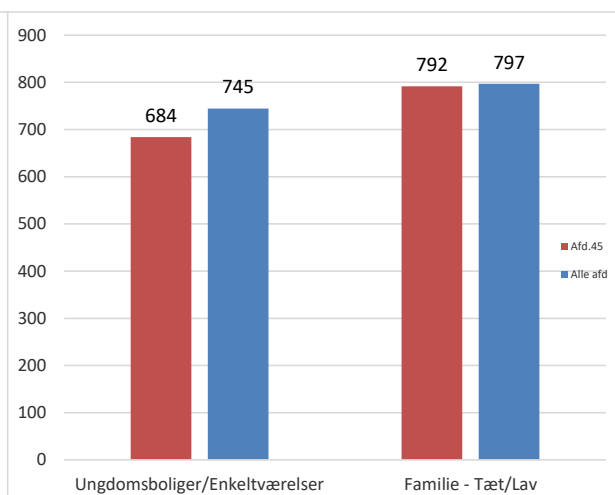
Huslejeudviklingen

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	5 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	31 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m² i alt	Gns. m²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig	4	116	29	12
2 - rums bolig	36	2.479	69	28
3 - rums bolig	28	2.308	82	33
4 - rums bolig	10	1.033	103	42
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 45

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 forbrug i 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. 45

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.

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 - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	4.446.000
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	193.000
	<u>4.639.000</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.