

# Budget 2023

## Afdeling 5

Borgergade/Herholtsvej/Møllevangen



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

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 5,34%**

Fordelt på:

5,89% Tidligere afdeling 5

4,89% Tidligere afdeling 6

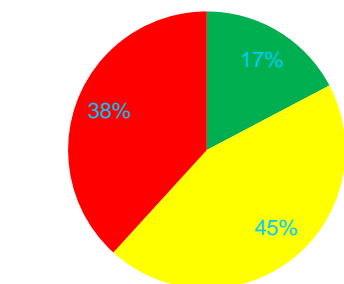
Yderligere forklaring under særlige forhold

\* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

## Afdelingens udgifter

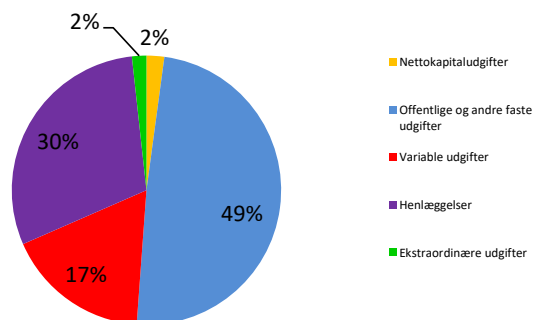
	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring	
<b>Udgifter</b>					
<b>Nettokapitaludgifter</b>					
● 105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	54.440	55.000	43.000	-12.000
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
● 106	Ejendomsskatter	162.744	174.000	174.000	0
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	132.893	129.000	144.000	15.000
● 109	Renovation	90.892	104.000	124.000	20.000
● 110	Forsikringer	45.064	48.000	53.000	5.000
● 111	El og varme, fællesarealer	46.135	45.000	47.000	2.000
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	202.089	206.000	225.000	19.000
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	203.669	207.000	223.000	16.000
	<b>i alt</b>	<b>883.486</b>	<b>913.000</b>	<b>990.000</b>	<b>77.000</b>
<b>Variable udgifter</b>					
● 114	Renholdelse	231.572	237.000	231.000	-6.000
● 115	Almindelig vedligeholdelse	96.940	95.000	95.000	0
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	255.391	225.000	225.000	0
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-255.391	-225.000	-225.000	0
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	84.896	68.000	64.000	-4.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-84.896	-68.000	-64.000	4.000
● 118	Fællesfaciliteter	9.222	11.000	10.000	-1.000
● 119	Diverse udgifter	12.735	11.000	13.000	2.000
	<b>i alt</b>	<b>350.469</b>	<b>354.000</b>	<b>349.000</b>	<b>-5.000</b>
<b>Henlæggelser</b>					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	710.999	799.000	583.000	-216.000
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	0	0	0	0
● 123	Tab ved fraflytninger	1.750	18.000	19.000	1.000
● 124	Andre henlæggelser	0	0	12.000	12.000
	<b>i alt</b>	<b>712.749</b>	<b>817.000</b>	<b>614.000</b>	<b>-203.000</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0
● 129-130	Tab på lejere	0	0	0	0
● 131	Andre renter	136.939	0	0	0
● 132	Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
● 133	Afvikling af underskud	0	0	35.000	35.000
● 134	Ekstraordinære udgifter	1.477	0	0	0
● 140	Regnskabet's overskud	0	0	0	0
	<b>i alt</b>	<b>138.415</b>	<b>0</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>
	<b>Samlede udgifter i alt</b>	<b>2.139.559</b>	<b>2.139.000</b>	<b>2.031.000</b>	<b>-108.000</b>

### Beboernes indflydelse



Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)  
 Her har du begrænset indflydelse  
 Her har du indflydelse

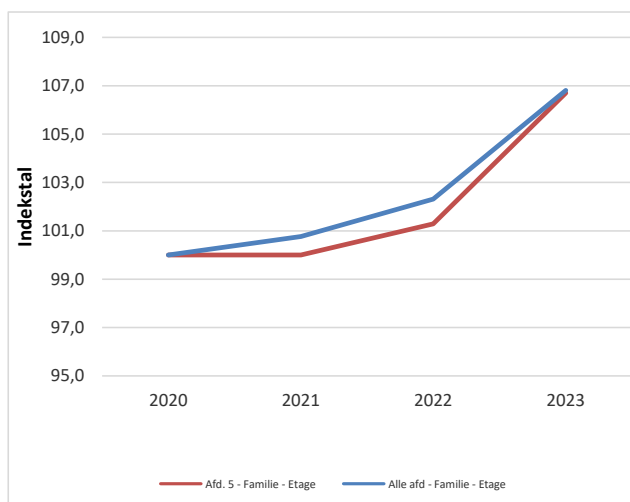
### Omkostningernes fordeling



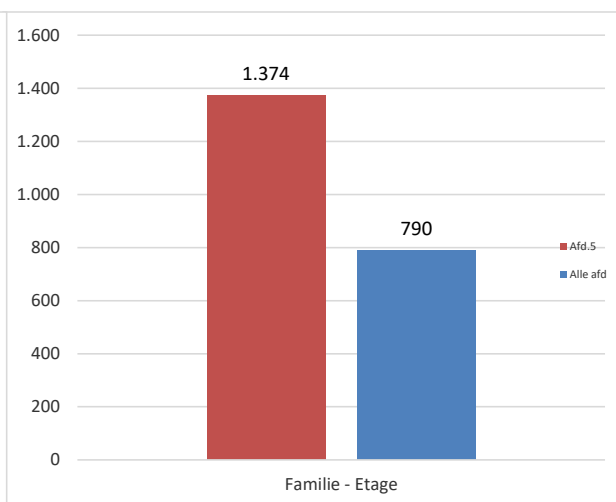
## Afdelingens indtægter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
<b>Indtægter</b>				
201 Huslejeindtægter	1.889.324	1.913.000	1.913.000	0
202 Renteindtægter	0	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	15.114	19.000	17.000	-2.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	114.800	207.000	0	-207.000
204 driftsstøtte	2.171	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	14.593	0	0	0
210 Årets underskud	103.558	0	0	0
<b>Samlede indtægter</b>	<b>2.139.559</b>	<b>2.139.000</b>	<b>1.930.000</b>	<b>-209.000</b>
<b>Nødvendig huslejeforhøjelse</b>			<b>101.000</b>	

### Huslejeudviklingen Basisår 2020= indeks 100



### Huslejeniveau, kr. pr. m<sup>2</sup> i 2023 Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



### Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2023

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år	32 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	165 kr.

### Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m <sup>2</sup> i alt	Gns. m <sup>2</sup>	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig	3	128	43	115
2 - rums bolig	28	1.649	59	158
3 - rums bolig	18	1.244	69	185
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

## Bemærkninger til budget 2023 for afd. 5

Budgettet for 2023 er i henhold til lovgivningen udarbejdet ud fra princippet om balanceløse. 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. 1.10.2021 tillagt en forventet stigning på 7%
- grundskatteløftværdien for 2022 tillagt en forventet stigning på 7%

### **Vandafgift og vandafledningsbidrag (konto 107)**

Budgettet er beregnet ud fra indeværende års aconto, som Silkeborg Forsyning har beregnet ud fra forbruget i 2021, tillagt en stigning på 2%.

### **Renovation (konto 109)**

Udgift til renovation er beregnet ud fra forventet forbrug i 2022 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 15%, og en stigning på forsikring af løsøre på 2,5%.

### **El og varme, fællesarealer (konto 111)**

Der er fastprisaftale i 2023 på afdelingernes fælles el, hvorfor der ikke sker stigning af prisen. Kontoen reguleres som følge af ændret forbrug med udgangspunkt i regnskabstal fra 2021.

### **Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)**

Administrationsbidraget er budgetteret med en stigning til 3.614 kr. pr. lejemålsenhed. Dispositionsfondsbidraget udgør 621 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 6,5% i forhold til det opkrævede bidrag i 2022.

### **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 2023 en stigning på 2%.

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 2022. 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 2022.

### **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 samt forbrug til dato i indeværende regnskabsår sammenholdt med sektorens benchmarktal.

## Bemærkninger til budget 2023 for afd. 5

### 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 2023 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 2022. Udgifter til fællesfaciliteters drift er budgetteret tillagt 5% i forhold til det forventede resultat for 2022.

### Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med indeværende års udgift tillagt en stigning på 6,5%. Afdelingsbestyrelsens udgifter er som udgangspunkt budgetteret uændret (2022-budgetniveau) eller efter afdelingsbestyrelsens ønsker.

### Henlæggelser (konto 120, 121)

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.

### Henlæggelser til tab ved fraflytning (konto 123)

Der henlægges 358 kr. pr. lejemålsenhed til imødegåelse af afdelingens maksimale udgift til tab ved fraflytning, som lovgivningen foreskriver.

### Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	19.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-19.000
	<hr/>
	0

### Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	1.821.000
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	83.000
Garager/Carporte/P-pladser	9.000
	<hr/>
	1.913.000

### Renteudgifter- & indtægter (konto 131/202)

Med baggrund i særlige omstændigheder på verdensmarkedet, den almene sektors begrænsede investeringsmuligheder, afkast på budgetlægningstidspunktet sammenholdt med kapitalforvalternes forventninger til 2023 har vi i 2023 budgetteret med et afkast 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.

## Bemærkninger til budget 2023 for afd. 5

### Særlige forhold vedrørende år 2022

#### Kapitalforvaltning

Afkastet på budgetlægningstidspunktet (udgangen af 2. kvartal 2022) er negativt og udgør ca. minus 5%.

Vi må derfor forvente et større underskud i regnskaberne for 2022, hvilket gør at underskuddene fra 2021 er forsøgt fuldt ud afviklet i budgetterne for 2023.

#### Renovation

Silkeborg Forsyning varslede i efteråret 2021 en stigning på 37 % af grundgebyret. En stigning der dermed ikke er taget højde for i budgettet for 2022, men som vil slå igennem i budgetterne for 2023.

Stigningen i 2022 vil samtidig medføre en større overskridelse af budgetterne for 2022.

### Særlige forhold

Henholdsvis den 26. og 27. oktober 2020 godkendte de respektive fremmødte beboere sammenlægning af tidligere afdeling 5 og 6 til én afdeling.

Ved samme lejlighed godkendtes ligeledes harmonisering af huslejen fra budgetåret 2022 med teksten:

*Fremadrettet vil lejen i afdeling 5 blive reguleret med ca. 1% mere end afdeling 6 indtil de har samme gennemsnitsleje, dvs. ca. om 5 år.*

*Der tages forbehold for en evt. huslejekonsekvens i forbindelse med den kommende Landsbygefondsstøttede helhedsplan, som afdelingsmødet skal tage stilling til på et ekstraordinært afdelingsmøde når tid er.*

*Hvis helhedsplanen godkendes, vil huslejekonsekvensen, herunder sammensætning og evt. differentiering af huslejen mellem de forskellige boligtyper og størrelser i den sammenlagte afdeling, blive fastlagt i regi af Landsbygefonden.*