

Budget 2023

Afdeling 9

Kærshøjvej, Nylandsvej m.fl.



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

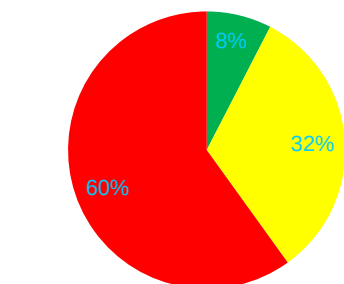
4,73%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

		Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
	Udgifter				
	Nettokapitaludgifter				
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	38.717	39.000	39.000	0
	Offentlige og andre faste udgifter				
●	106 Ejendomsskatter	470.851	504.000	504.000	0
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
●	109 Renovation	66.674	68.000	78.000	10.000
●	110 Forsikringer	44.670	47.000	53.000	6.000
●	111 El og varme, fællesarealer	1.470	4.000	2.000	-2.000
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	99.138	101.000	110.000	9.000
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	141.925	144.000	155.000	11.000
	i alt	824.728	868.000	902.000	34.000
	Variable udgifter				
●	114 Renholdelse	47.763	45.000	46.000	1.000
●	115 Almindelig vedligeholdelse	54.572	60.000	60.000	0
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	883.118	206.000	206.000	0
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-883.118	-206.000	-206.000	0
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	124.392	24.000	49.000	25.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-124.392	-24.000	-49.000	-25.000
●	118 Fællesfaciliteter	7	0	0	0
●	119 Diverse udgifter	19.794	26.000	27.000	1.000
	i alt	122.136	131.000	133.000	2.000
	Henlæggelser				
●	120 Planlagt vedligeholdelse	487.473	582.000	481.000	-101.000
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	0	0	10.000	10.000
●	123 Tab ved fraflytninger	3.124	9.000	9.000	0
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	490.597	591.000	500.000	-91.000
	Ekstraordinære udgifter				
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	174.572	178.000	183.000	5.000
●	129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
●	131 Andre renter	48.230	0	0	0
●	132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
●	133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
●	134 Ekstraordinære udgifter	599	0	0	0
●	140 Regnskabs overskud	4.412	0	0	0
	i alt	227.813	178.000	183.000	5.000
	Samlede udgifter i alt	1.703.992	1.807.000	1.757.000	-50.000

Beboernes indflydelse

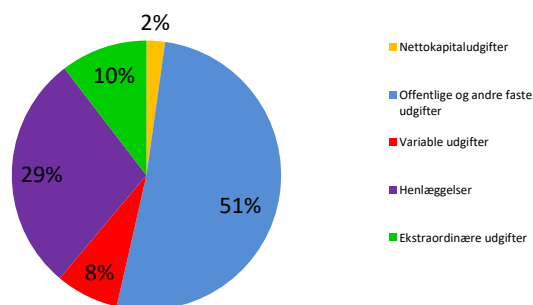


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

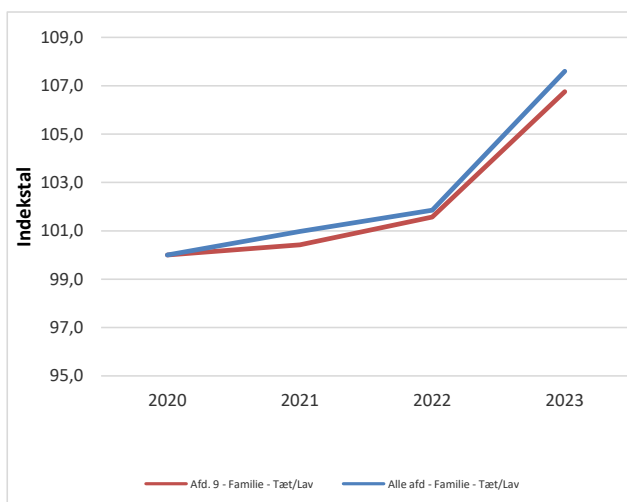


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	1.648.217	1.664.000	1.674.000	10.000
202 Renteindtægter	0	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	0	0	0	0
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	53.100	143.000	4.000	-139.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	1.102	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	1.573	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	1.703.992	1.807.000	1.678.000	-129.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			79.000	

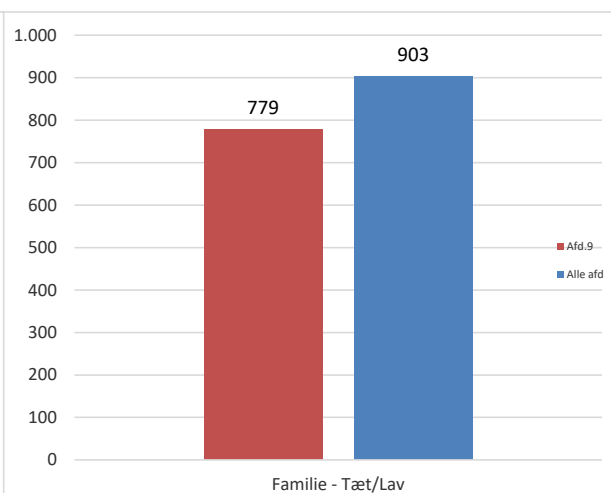
Huslejeudviklingen

Basisår 2020= indeks 100



Huslejeniveau, kr. pr. m² i 2023

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2023

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år	35 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	253 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	11	871	79	232
3 - rums bolig	9	686	76	223
4 - rums bolig	5	512	102	299
5 - rums bolig	1	176	176	516

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

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 9

Budgettet for 2023 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. 1.10.2021 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 forbrugi 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 fastprisaf tale 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 lokalaf tale. 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. 9

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.

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 125)

Kreditor	Beskrivelse	Udløbsår	Ydelse
Realkredit Danmark	Separering regn- og spildevand, rep./udskft. vinduer, såll	2041	141.000
Realkredit Danmark	Udskiftning af hoveddøre	2049	21.000
Total			162.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder 21.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	9.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-9.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	1.670.000
Garager/Carporte/P-pladser	4.000
	<u>1.674.000</u>

Renteudgifter- & indtægter (konto 131/202)

Med baggrund i særlige omstændigheder på verdensmarkedet, den almene sektors begrænsede investeringsmuligheder, afkast på budgetlægnings tidspunktet 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. 9

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.