

Budget 2023

Afdeling 16 Lupinvej 18-96



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

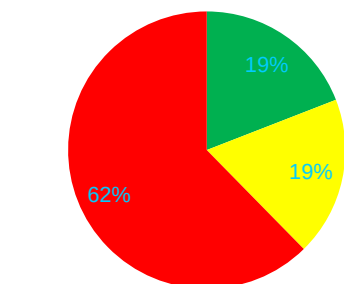
2,01%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

		Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
	Udgifter				
	Nettokapitaludgifter				
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.480.615	1.479.000	1.479.000	0
	Offentlige og andre faste udgifter				
●	106 Ejendomsskatter	1.391.166	1.489.000	1.489.000	0
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
●	109 Renovation	1.003.880	1.020.000	1.204.000	184.000
●	110 Forsikringer	383.803	405.000	451.000	46.000
●	111 El og varme, fællesarealer	411.398	390.000	441.000	51.000
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.559.517	1.589.000	1.733.000	144.000
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	4.749.764	4.893.000	5.318.000	425.000
	Variable udgifter				
●	114 Renholdelse	2.863.064	2.831.000	2.822.000	-9.000
●	115 Almindelig vedligeholdelse	691.796	814.000	814.000	0
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	2.095.483	2.806.000	2.445.000	-361.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-2.095.483	-2.806.000	-2.445.000	361.000
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	724.031	665.000	661.000	-4.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-724.031	-665.000	-661.000	4.000
●	118 Fællesfaciliteter	942.010	1.099.000	1.041.000	-58.000
●	119 Diverse udgifter	106.781	189.000	198.000	9.000
	i alt	4.603.651	4.933.000	4.875.000	-58.000
	Henlæggelser				
●	120 Planlagt vedligeholdelse	2.634.250	2.944.000	2.494.000	-450.000
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	600.000	600.000	600.000	0
●	123 Tab ved fraflytninger	136.130	138.000	146.000	8.000
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	3.370.380	3.682.000	3.240.000	-442.000
	Ekstraordinære udgifter				
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	10.585.135	10.562.000	10.471.000	-91.000
●	129-130 Tab på lejere	161.419	0	0	0
●	131 Andre renter	371.320	0	0	0
●	132 Ydelser vedr. driftsstøtte	139.886	147.000	148.000	1.000
●	133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
●	134 Ekstraordinære udgifter	21.651	0	0	0
●	140 Regnskabs overskud	172.130	0	0	0
	i alt	11.451.542	10.709.000	10.619.000	-90.000
	Samlede udgifter i alt	25.655.952	25.696.000	25.531.000	-165.000

Beboernes indflydelse

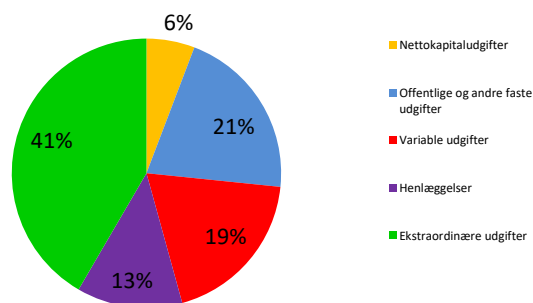


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

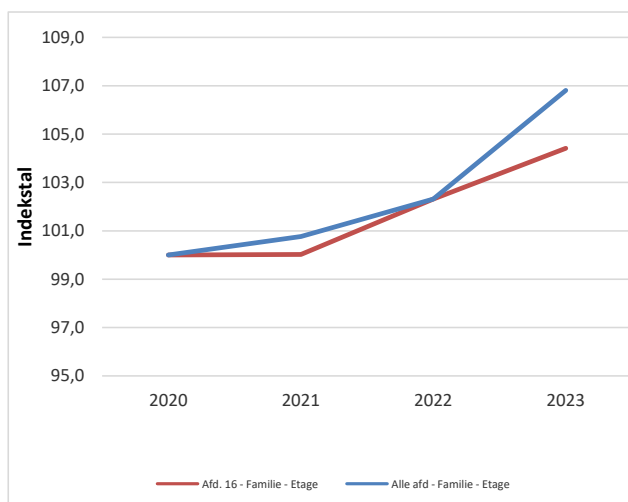


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	23.566.440	24.102.000	24.113.000	11.000
202 Renteindtægter	0	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	331.664	395.000	367.000	-28.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	1.142.600	801.000	172.000	-629.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	418.727	398.000	398.000	0
206 Ekstraordinære indtægter	196.521	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	25.655.952	25.696.000	25.050.000	-646.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			481.000	

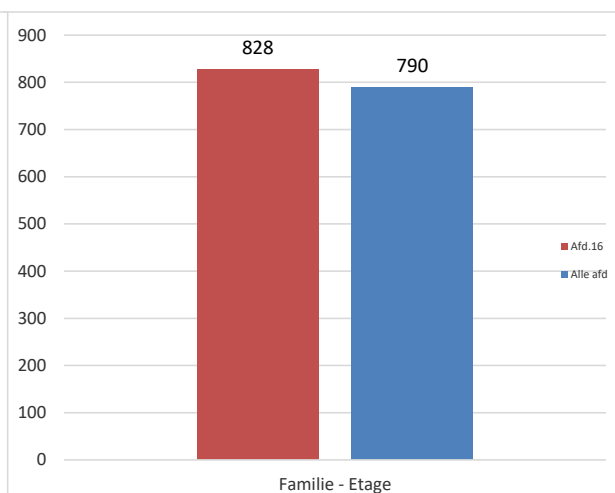
Huslejeudviklingen

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	16 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	104 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m² i alt	Gns. m²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig	64	2.496	39	53
2 - rums bolig	64	3.456	54	73
3 - rums bolig	30	2.742	91	124
4 - rums bolig	226	20.810	92	125
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 16

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 tilagt 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. 16

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. lejermålsenhed til imødegåelse af afdelingens maksimale udgift til tab ved fraflytning, som lovgivningen foreskriver.

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 125)

Kreditor	Beskrivelse	Udløbsår	Ydelse
Nykredit	Byggeskaderenov., forbedr.af tilgængelighed, miljø, forb	2041	4.351.000
Nykredit	Byggeskaderenov., forbedr.af tilgængelighed, miljø, forb	2044	534.000
Total			4.885.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder 14.000

Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering (konto 127)

Ydelse på lån optaget i forbindelse med landsbyggefondsstøttede helhedsplaner 5.572.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130) 146.000
Dækket af tidligere henlæggelser -146.000
0

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer 23.941.000
Garager/Carporte/P-pladser 172.000
24.113.000

Renteudgifter- & indtægter (konto 131/202)

Med baggrund i særlige omstændigheder på verdensmarkedet, den almene sektors begrænsede investeringsmuligheder, afkast på budgetlægningsstidspunktet 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. 16

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.