

Budget 2023

Afdeling 23 Tulipanvej 14-96



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

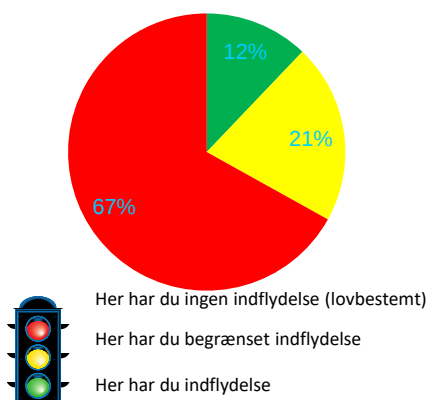
2,06%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

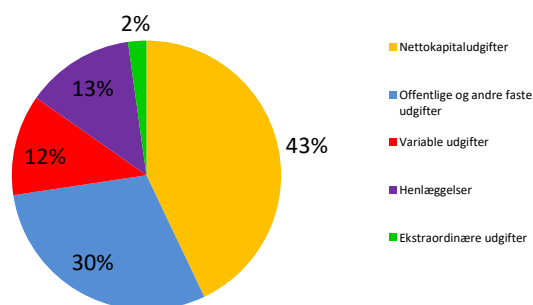
Afdelingens udgifter

		Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
	Udgifter				
	Nettokapitaludgifter				
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.384.569	1.385.000	1.385.000	0
	Offentlige og andre faste udgifter				
●	106 Ejendomsskatter	431.652	462.000	462.000	0
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	107.955	120.000	131.000	11.000
●	109 Renovation	101.280	96.000	114.000	18.000
●	110 Forsikringer	46.152	49.000	53.000	4.000
●	111 El og varme, fællesarealer	22.179	30.000	25.000	-5.000
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	156.333	159.000	173.000	14.000
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	865.551	916.000	958.000	42.000
	Variable udgifter				
●	114 Renholdelse	245.150	259.000	241.000	-18.000
●	115 Almindelig vedligeholdelse	45.932	103.000	90.000	-13.000
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	291.096	333.000	464.000	131.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-291.096	-333.000	-464.000	-131.000
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	10.720	90.000	71.000	-19.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-10.720	-90.000	-71.000	19.000
●	118 Fællesfaciliteter	29.687	29.000	39.000	10.000
●	119 Diverse udgifter	11.749	20.000	21.000	1.000
	i alt	332.518	411.000	391.000	-20.000
	Henlæggelser				
●	120 Planlagt vedligeholdelse	483.863	442.000	336.000	-106.000
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	70.000	70.000	70.000	0
●	123 Tab ved fraflytninger	0	14.000	15.000	1.000
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	553.863	526.000	421.000	-105.000
	Ekstraordinære udgifter				
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	70.900	71.000	71.000	0
●	129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
●	131 Andre renter	72.752	0	0	0
●	132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
●	133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
●	134 Ekstraordinære udgifter	1.523	0	0	0
●	140 Regnskabets overskud	44.392	0	0	0
	i alt	189.567	71.000	71.000	0
	Samlede udgifter i alt	3.326.067	3.309.000	3.226.000	-83.000

Beboernes indflydelse



Omkostningernes fordeling

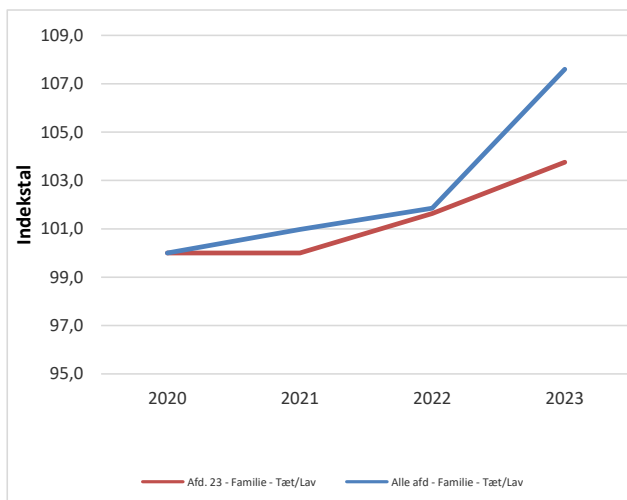


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	3.058.188	3.108.000	3.109.000	1.000
202 Renteindtægter	0	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	14.300	8.000	9.000	1.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	250.300	193.000	44.000	-149.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	1.679	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	1.601	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	3.326.067	3.309.000	3.162.000	-147.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			64.000	

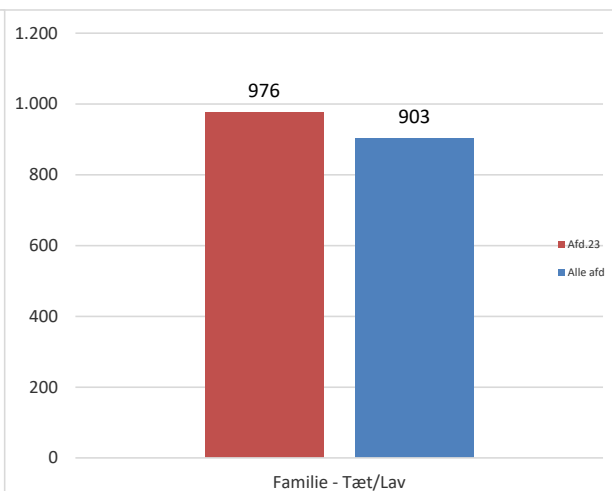
Huslejeudviklingen

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 20 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 130 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	18	1.258	70	115
3 - rums bolig	20	1.689	84	138
4 - rums bolig	3	304	101	166
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 23

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. 23

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	Køkkener	2032	71.000
Total			71.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	15.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-15.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	3.109.000
	<u>3.109.000</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. 23

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.