

Budget 2019

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

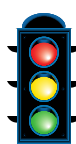
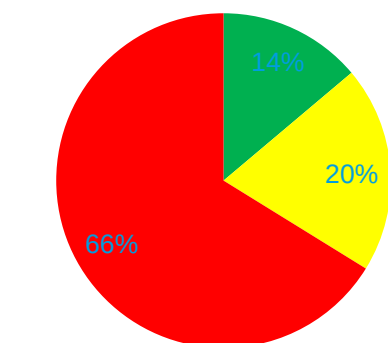
2,76%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje excl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

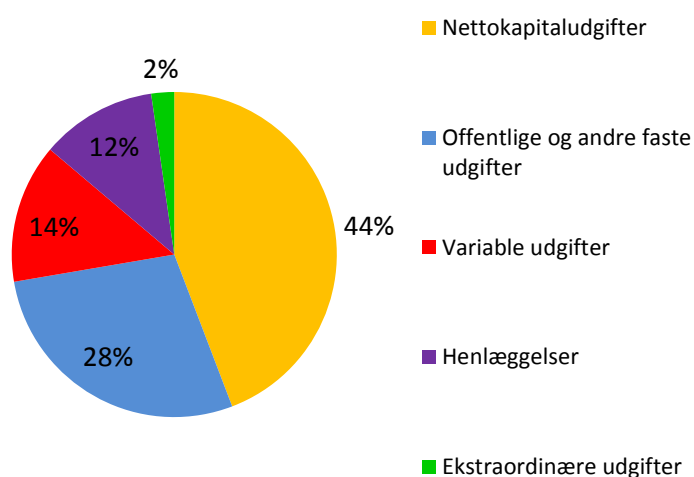
	Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
● 105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.384.569	1.384.500	1.384.500	0
Offentlige og andre faste udgifter				
● 106 Ejendomsskatter	281.139	300.800	417.100	116.300
● 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	137.978	142.500	140.500	-2.000
● 109 Renovation	75.160	77.400	94.200	16.800
● 110 Forsikringer	31.118	32.400	32.800	400
● 111 El og varme, fællesarealer	40.311	35.100	42.000	6.900
● 112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	162.360	160.400	154.100	-6.300
● 113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	728.066	748.600	880.700	132.100
Variable udgifter				
● 114 Renholdelse	250.345	255.800	261.900	6.100
● 115 Almindelig vedligeholdelse	120.383	110.000	115.000	5.000
● 116 Planlagt og periodisk vedligehold	139.427	245.500	219.400	-26.100
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-139.427	-245.500	-219.400	26.100
● 117 Istandsættelse ved fraflytning	82.159	0	0	0
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-82.159	0	0	0
● 118 Fællesfaciliteter	36.514	39.100	40.800	1.700
● 119 Diverse udgifter	13.248	14.300	16.400	2.100
i alt	420.489	419.200	434.100	14.900
Henlæggelser				
● 120 Planlagt vedligeholdelse	263.100	340.334	274.534	-65.800
● 121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	73.700	73.700	73.700	0
● 123 Tab ved fraflytninger	13.202	13.366	13.489	123
● 124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	350.002	427.400	361.723	-65.677
Ekstraordinære udgifter				
● 125 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	51.723	71.400	71.300	-100
● 129 Tab på lejere	0	0	0	0
● 131 Andre renter	0	0	0	0
● 132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
● 133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
● 134 Ekstraordinære udgifter	0	0	0	0
● 140 Regnskabets overskud	106.793	0	0	0
i alt	158.516	71.400	71.300	-100
Samlede udgifter i alt	3.041.642	3.051.100	3.132.323	81.223

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling

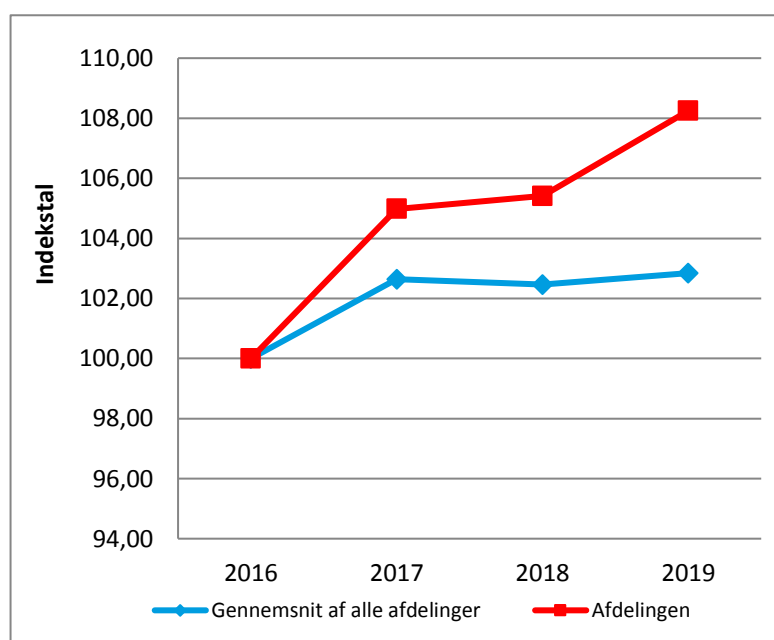


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	2.965.996	2.978.100	2.978.100	0
202 Renteindtægter	51.195	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	9.500	12.100	9.500	-2.600
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	0	60.900	64.600	3.700
206 Ekstraordinære indtægter	14.951	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	3.041.642	3.051.100	3.052.200	1.100
Nødvendig huslejeforhøjelse			80.123	

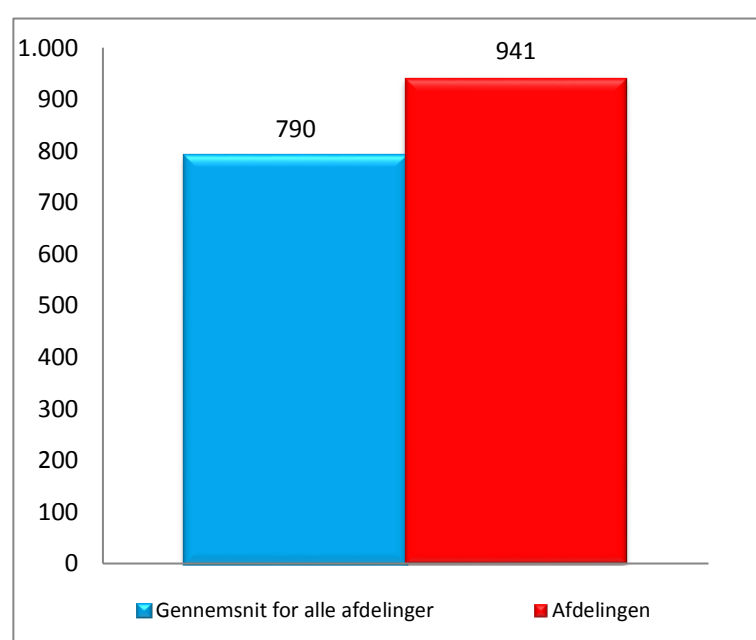
Huslejeudviklingen

Basisår 2016= indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2019

Omfatter ikke ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2019

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 25 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 163 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	19	1.329	70	144
3 - rums bolig	19	1.618	85	175
4 - rums bolig	3	304	101	207
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2019 for afd. 23

Budgettet for 2019 er i henhold til lovgivningen lavet 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 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. 1.10.2012
- grundskatteloftværdien for 2018 tillagt en forventet stigning på 7%

Vandafgift og vandaflædningsbidrag (konto 107)

Budgettal er beregnet ud fra indeværende års aconto, som Silkeborg Forsyning har beregnet ud fra forbruget i 2017, tillagt en stigning på 2%.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovationsafgift, leje af containere og affaldsposer. Renovationsafgiften er beregnet ud fra eksisterende kapacitetsbehov og ny affaldsplan. Gældende priser er tillagt en stigning på 5%. 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 og honorar på 4%.

El og varme, fællesarealer (konto 111)

Udgift til el og varme vedr. fællesarealer, målerpasning og EMO. El og varme vedr. fællesarealer er budgetteret med en stigning på 4% i forhold til regnskabet for 2017. Målerpasning, som omfatter vand- og varmeregnskabshonorar, forsendelsesomkostninger samt flyttegebyr til Brunata er tillagt en stigning på 2% i f. t. udgiften i 2018.

Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er sat ned med 158 kr. til 3.189 kr. pr. lejemålsenhed. Dispositionsfondsbidraget udgør 570 kr. pr. lejemålsenhed.

Bidrag til Landsbyggefonden (konto 113)

A- og G-indskud er pligtige bidrag til Landsbyggefonden. Udgiften i 2018 er tillagt en stigning på 0,53%.

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 forventes i afdelingen. Lønnen bliver i 2019 tillagt en stigning på 2,6% i forhold til indeværende år. For arbejdstøj har vi taget et gennemsnit af regnskabstallene 2 år tilbage og tillagt en stigning på 10%. For øvrige udgifter til ejendomsfunktionærer er der for 2019 budgetteret med en udgift til julefrokost, julegave, jubilæum og medarbejderdag. Udgift til trappevask og snerydning forventes at stige med 5% i forhold til indeværende år. For leje af lokaler og forbrug er der taget udgangspunkt i lejen for 2018. Dispositionsfonden dækker i 2019 75% af udgifterne. For rengøring bruttoløn, rengøring social sikring, øvrige lokaleudgifter, samt øvrige udgifter til kontorhold/velfærd, er der taget udgangspunkt i saldoen for 2018, som er blevet omregnet til et helt år. Der er tillagt en stigning på 10%. For udgift til telefoni/IT har vi taget et gennemsnit af regnskabstallene 3 år tilbage og tillagt en stigning på 10%.

Bemærkninger til budget 2019 for afd. 23

Almindelig vedligeholdelse (konto 115)

Udgifter til små reparationer 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.

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 2019 er fastlagt på baggrund af det gennemsnitlige forbrug i perioden 2013-2017.

Fællesfaciliteter (konto 118)

Udgifter til fællesvaskeri, fællesfaciliteters drift samt møde- og selskabslokaler er budgetteret med en stigning på 10% i forhold til regnskab 2017.

Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med indeværende års udgift tillagt en stigning på 2%. Afdelingsbestyrelsens øvrige udgifter er fastlagt på baggrund af en vurdering af tidligere års forbrug.

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.

Renteindtægter (konto 202)

På baggrund af realiseret afkast, på tidspunkt for budgettering, samt forventningerne til den fremtidige markedsøkonomi, er der for 2019 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.