

Budget 2019

Afdeling 38
Borbergade 89-93



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

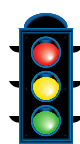
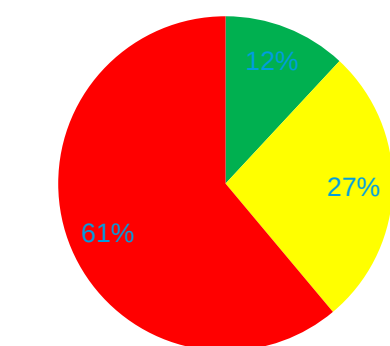
0,86%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje excl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

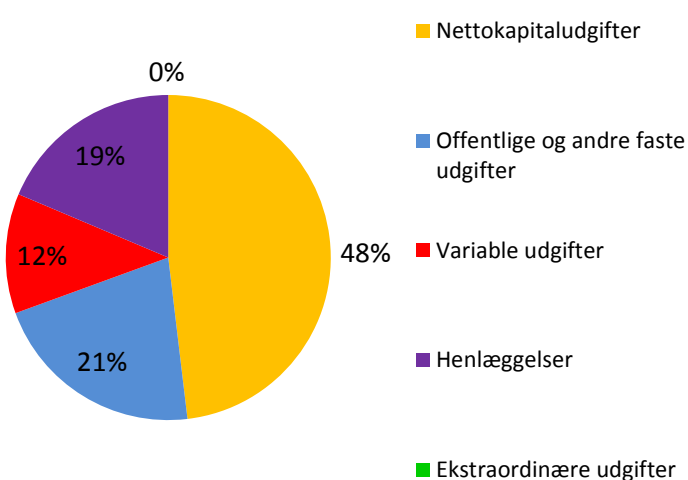
	Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
● 105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	614.699	620.800	627.300	6.500
Offentlige og andre faste udgifter				
● 106 Ejendomsskatter	67.924	72.700	74.200	1.500
● 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	50.610	52.200	52.900	700
● 109 Renovation	26.039	26.800	34.800	8.000
● 110 Forsikringer	12.760	13.300	13.300	0
● 111 El og varme, fællesarealer	26.602	23.600	27.700	4.100
● 112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	79.200	78.200	75.200	-3.000
● 113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	263.136	266.800	278.100	11.300
Variable udgifter				
● 114 Renholdelse	97.320	102.100	110.700	8.600
● 115 Almindelig vedligeholdelse	32.781	32.000	32.000	0
● 116 Planlagt og periodisk vedligehold	78.488	61.000	66.300	5.300
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-78.488	-61.000	-66.300	-5.300
● 117 Istandsættelse ved fraflytning	17.309	0	0	0
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-17.309	0	0	0
● 118 Fællesfaciliteter	8.755	8.400	9.600	1.200
● 119 Diverse udgifter	4.383	3.100	3.200	100
i alt	143.239	145.600	155.500	9.900
Henlæggelser				
● 120 Planlagt vedligeholdelse	155.500	251.780	209.280	-42.500
● 121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	27.100	27.100	27.100	0
● 123 Tab ved fraflytninger	6.440	6.520	6.580	60
● 124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	189.040	285.400	242.960	-42.440
Ekstraordinære udgifter				
● 125 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0
● 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	68.682	0	0	0
i alt	68.682	0	0	0
Samlede udgifter i alt	1.278.795	1.318.600	1.303.860	-14.740

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling

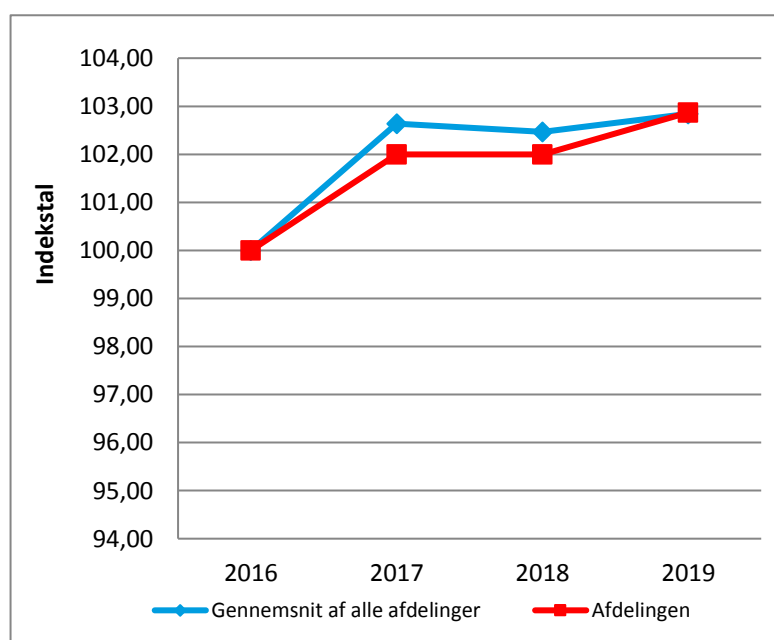


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	1.221.672	1.221.700	1.221.700	0
202 Renteindtægter	47.557	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	3.127	4.000	3.000	-1.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	0	92.900	68.700	-24.200
206 Ekstraordinære indtægter	6.440	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	1.278.795	1.318.600	1.293.400	-25.200
Nødvendig huslejeforhøjelse			10.460	

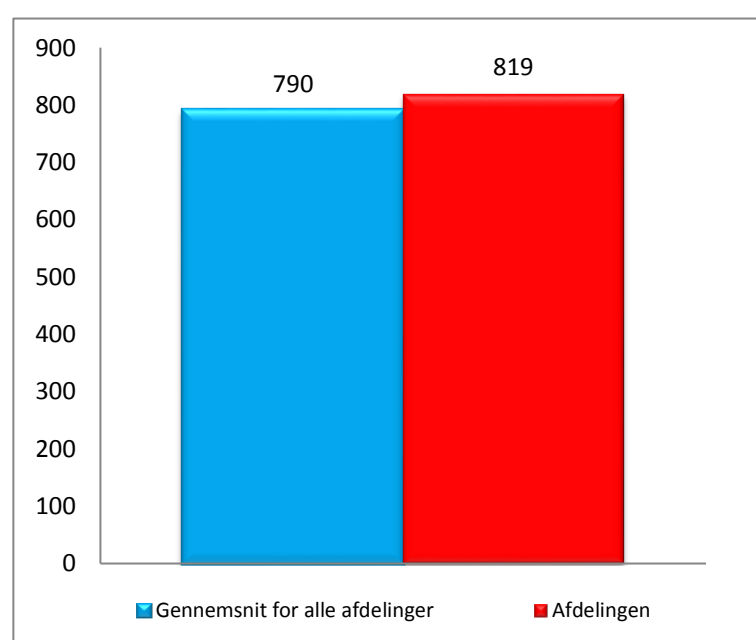
Huslejeudviklingen

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 7 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 44 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	20	1.504	75	43
3 - rums bolig				
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2019 for afd. 38

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. 38

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.