

Budget 2020

Afdeling 1 Højvangen



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.



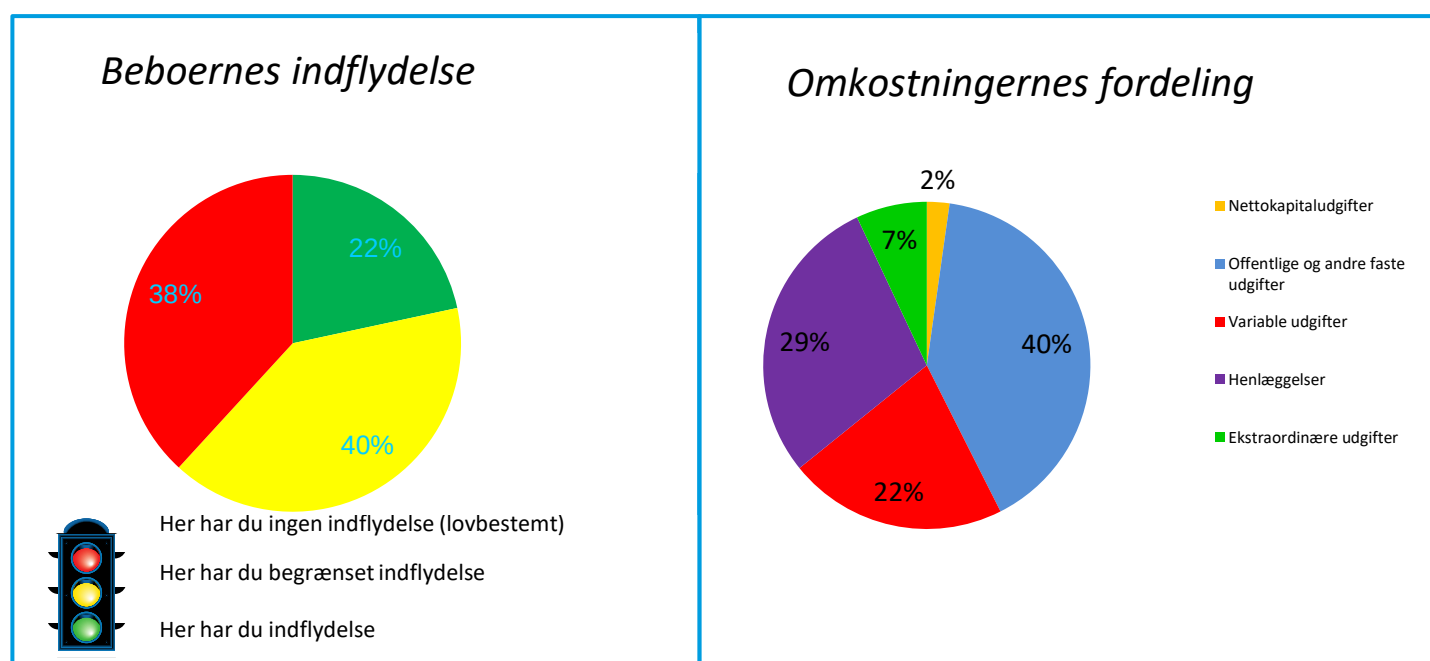
Huslejeforhøjelse

0,54%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

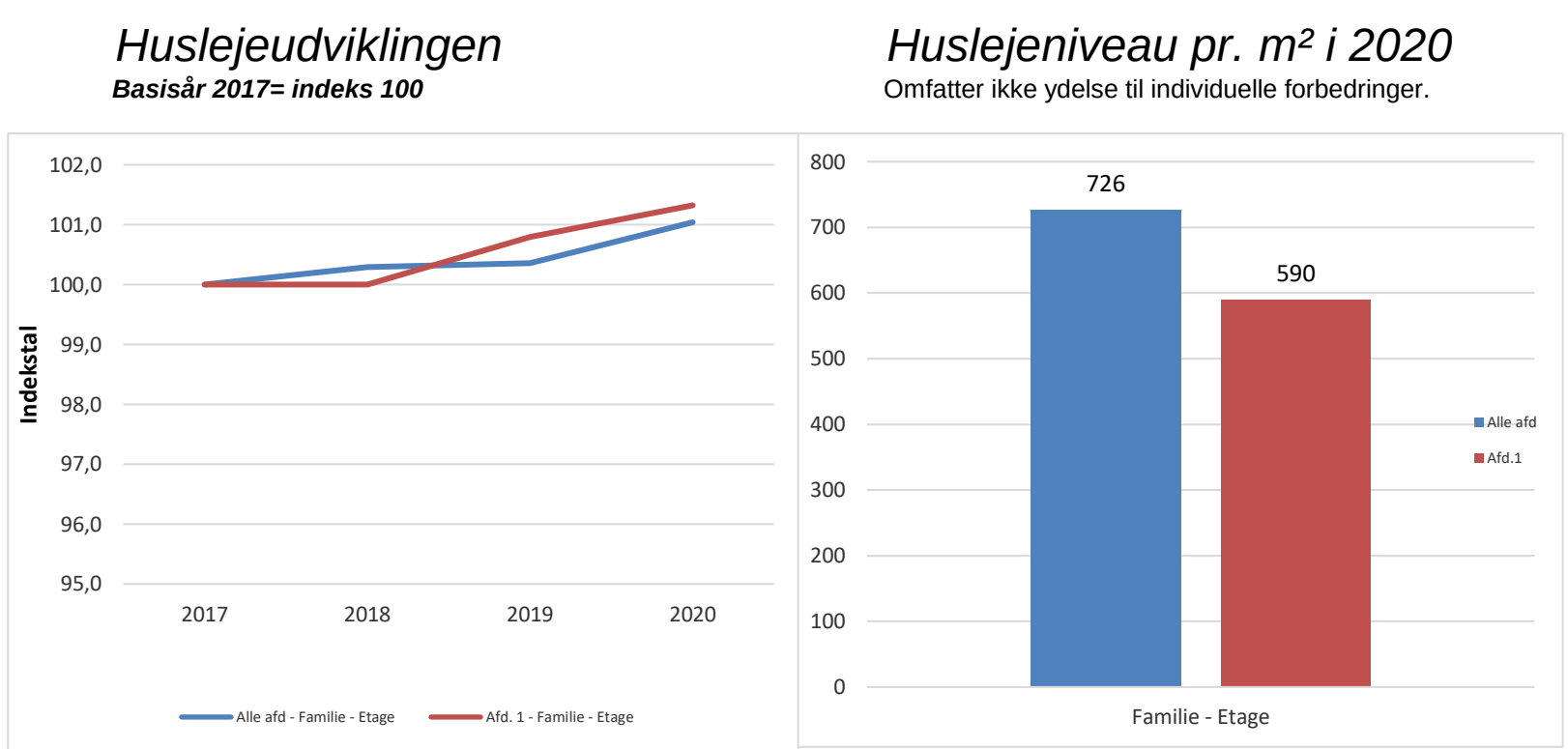
Afdelingens udgifter

		Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	22.592	22.600	22.600	0
Offentlige og andre faste udgifter					
●	106 Ejendomsskatter	50.452	53.900	56.400	2.500
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	63.919	60.100	54.600	-5.500
●	109 Renovation	38.145	40.700	40.500	-200
●	110 Forsikringer	18.510	19.200	22.100	2.900
●	111 El og varme, fællesarealer	30.849	30.200	28.300	-1.900
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	97.825	94.000	94.100	100
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	107.441	108.000	111.800	3.800
	i alt	407.141	406.100	407.800	1.700
Variable udgifter					
●	114 Renholdelse	150.529	148.100	153.900	5.800
●	115 Almindelig vedligeholdelse	40.309	65.000	55.000	-10.000
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	75.102	200.400	637.000	436.600
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-75.102	-200.400	-637.000	-436.600
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	0	0	37.000	37.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	0	0	-37.000	-37.000
●	118 Fællesfaciliteter	14.925	8.400	6.000	-2.400
●	119 Diverse udgifter	3.866	3.600	3.900	300
	i alt	209.629	225.100	218.800	-6.300
Henlæggelser					
●	120 Planlagt vedligeholdelse	240.850	224.950	282.850	57.900
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	71.300	71.300	0	-71.300
●	123 Tab ved fraflytninger	0	8.225	8.300	75
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	312.150	304.475	291.150	-13.325
Ekstraordinære udgifter					
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	71.145	71.000	70.900	-100
●	129-130 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	124	0	0	0
●	140 Regnskabets overskud	11.455	0	0	0
	i alt	82.725	71.000	70.900	-100
Samlede udgifter i alt		1.034.237	1.029.275	1.011.250	-18.025



Afdelingens indtægter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	969.960	977.575	977.400	-175
202 Renteindtægter	4.755	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	15.999	15.000	15.000	0
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	39.300	36.700	11.500	-25.200
206 Ekstraordinære indtægter	4.222	0	2.100	2.100
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	1.034.237	1.029.275	1.006.000	-23.275
Nødvendig huslejeforhøjelse			5.250	



Bemærkninger til budget 2020 for afd. 1

Budgettet for 2020 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 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. 1.10.2018
- grundskatteloftværdien for 2019 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 2018, tillagt en stigning på 2%.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovationsafgift, leje af containere og affaldsposer beregnet ud fra eksisterende kapacitetsbehov tillagt en stigning på 2%.

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 5%.

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 2018.

Målerpasning, som omfatter vand- og varmeregnskabshonorar, forsendelsesomkostninger samt flyttegebyr til Brunata er tillagt en stigning på 4% i f. t. udgiften i 2018.

Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er budgetteret uændret på 3.189 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfondsbidraget udgør 577 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 2%.

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 2020 tillagt en stigning på 2% i forhold til indeværende år.

Hertil kommer andre personaleomkostninger, som forventes at stige med op til 5%

Leje af lokaler og tilhørende forbrugsafgifter for primært områdekontorer, er der taget udgangspunkt i 2019 hvoraf dispositionsfonden dækker 50% i 2020. Hertil kommer udgifter til rengøring, kontorhold og velfærd, telefoni og it som på baggrund de seneste regnskabstal forventes at stige ca. 5% i forhold til 2019.

Bemærkninger til budget 2020 for afd. 1

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 2020 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 2018. Udgifter til fællesfaciliteters drift er budgetteret tillagt 5% i forhold til det forventede resultat for 2019.

Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med indeværende års udgift tillagt en stigning på 2%. Afdelingsbestyrelsens udgifter er som udgangspunkt budgetteret uændret (2018-niveau) eller efter afdelingsbestyrelsens ønsker.

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.

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 125)

Kreditor	Beskrivelse	Udløbsår	Ydelse
Realkredit Danmark	Renovering af tag og vinduer	2046	70.900
Total			70.900

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	8.300
Dækket af tidligere henlæggelser	-8.300
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	966.900
Kælderrum mv.	4.200
Garager/Carporte/P-pladser	6.300
	<u>977.400</u>

Renteindtægter (konto 202)

På baggrund af realiseret afkast, på tidspunkt for budgettering, samt forventningerne til den fremtidige markedsøkonomi, er der for 2020 budgetteret med et renteaftkast 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.