

Budget 2020

Afdeling 2 Ringgården



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.



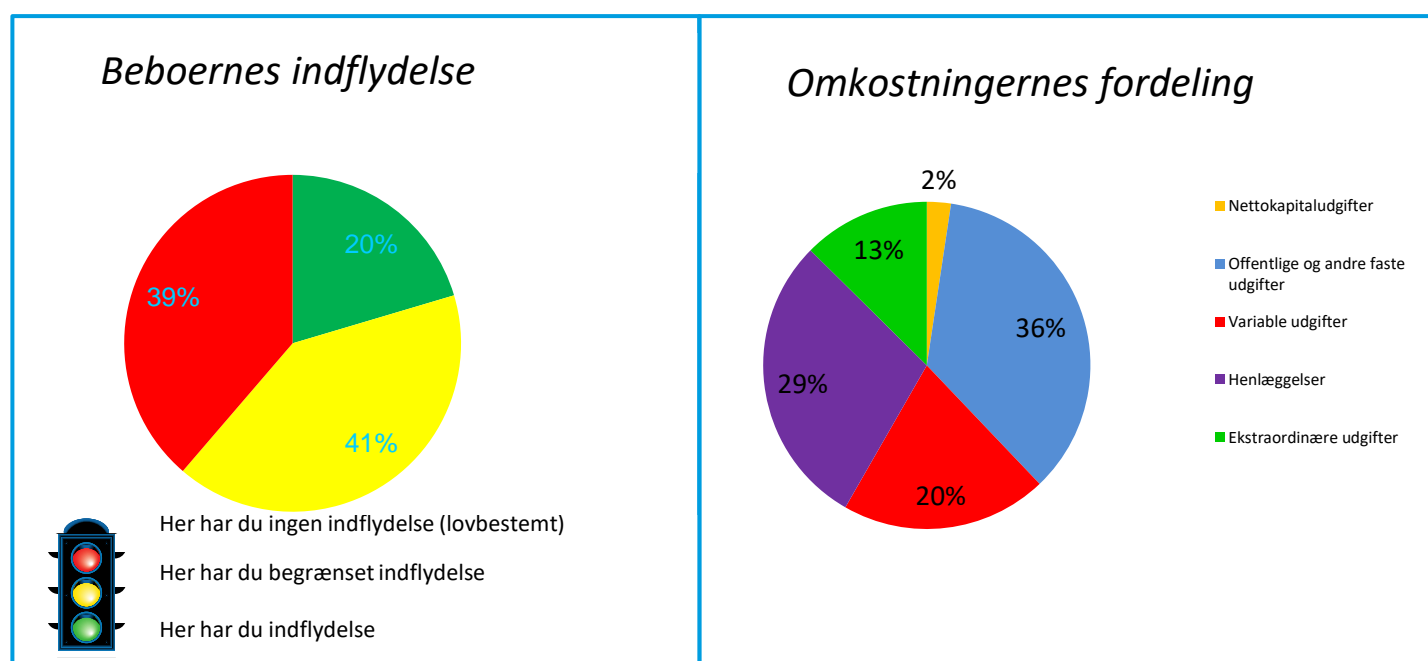
Huslejeforhøjelse

0,70%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
● 105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	224.636	224.900	224.900	0
Offentlige og andre faste udgifter				
● 106 Ejendomsskatter	403.603	403.200	427.200	24.000
● 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	426.016	460.300	456.200	-4.100
● 109 Renovation	298.812	328.600	321.300	-7.300
● 110 Forsikringer	143.064	148.700	171.100	22.400
● 111 El og varme, fællesarealer	263.376	309.500	400.900	91.400
● 112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	747.383	718.000	719.300	1.300
● 113 Bidrag til Landsbyggefonden	834.611	838.900	866.600	27.700
i alt	3.116.865	3.207.200	3.362.600	155.400
Variable udgifter				
● 114 Renholdelse	1.211.750	1.206.500	1.260.100	53.600
● 115 Almindelig vedligeholdelse	518.502	700.000	570.000	-130.000
● 116 Planlagt og periodisk vedligehold	548.758	819.800	1.573.000	753.200
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-548.758	-819.800	-1.573.000	-753.200
● 117 Istandsættelse ved fraflytning	338.770	0	315.000	315.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-338.770	0	-315.000	-315.000
● 118 Fællesfaciliteter	50.387	61.100	53.300	-7.800
● 119 Diverse udgifter	29.935	47.300	48.400	1.100
i alt	1.810.574	2.014.900	1.931.800	-83.100
Henlæggelser				
● 120 Planlagt vedligeholdelse	2.467.734	2.636.961	2.394.198	-242.763
● 121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	390.300	390.300	300.000	-90.300
● 123 Tab ved fraflytninger	54.253	62.839	63.412	573
● 124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	2.912.287	3.090.100	2.757.610	-332.490
Ekstraordinære udgifter				
● 125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.207.886	1.204.100	1.191.500	-12.600
● 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	958	0	0	0
● 140 Regnskabets overskud	480.670	0	0	0
i alt	1.689.514	1.204.100	1.191.500	-12.600
Samlede udgifter i alt	9.753.876	9.741.200	9.468.410	-272.790

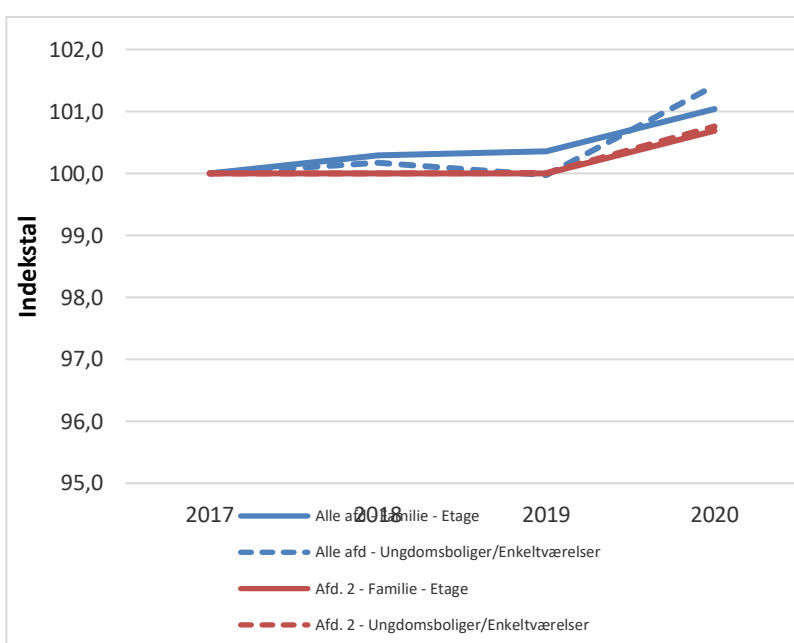


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	8.883.528	8.883.600	8.883.800	200
202 Renteindtægter	39.131	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	20.410	23.300	21.400	-1.900
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	749.000	834.300	480.700	-353.600
206 Ekstraordinære indtægter	61.806	0	16.050	16.050
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	9.753.876	9.741.200	9.401.950	-339.250
Nødvendig huslejeforhøjelse			66.460	

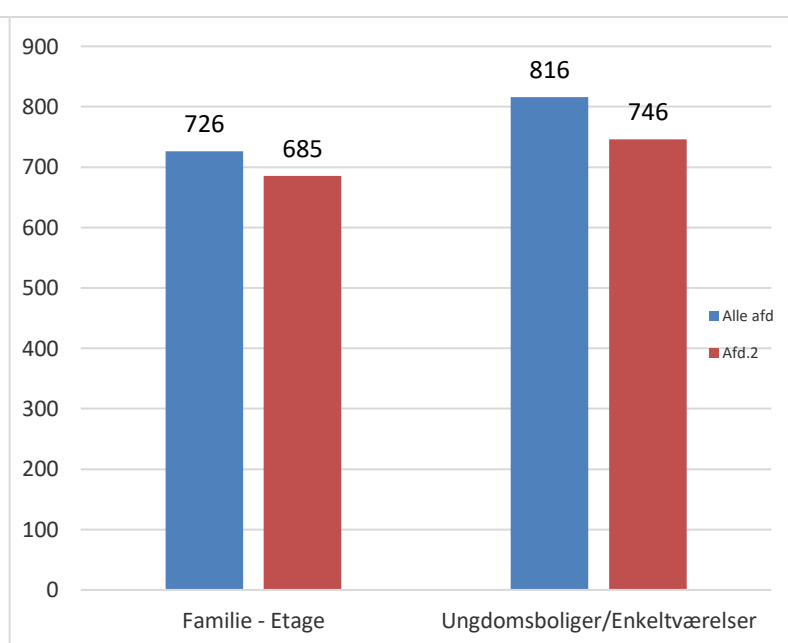
Huslejeudviklingen

Basisår 2017= indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2020

Omfatter ikke ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2020

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	5 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	28 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m ² i alt	Gns. m ²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig	31	1.237	40	16
2 - rums bolig	27	1.963	73	29
3 - rums bolig	104	7.988	77	31
4 - rums bolig	11	1.001	91	36
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2020 for afd. 2

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, forsødsomkostninger 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. 2

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	Altanrenovering, vinduesudskft., anlæg r	2038	1.191.500
Total			1.191.500

Tab på lejere

Tab ved lejeledighed (konto 129)	164.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-164.000
	<u>0</u>

Tab ved fraflytning (konto 130)	63.412
Dækket af tidligere henlæggelser	-63.412
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	7.453.100
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	916.000
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	471.400
Kælderrum mv.	18.900
Garager/Carporte/P-pldser	24.400
	<u>8.883.800</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.