

Budget 2020

Afdeling 9

Kærshøjvej, Nylandsvej m.fl.



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.



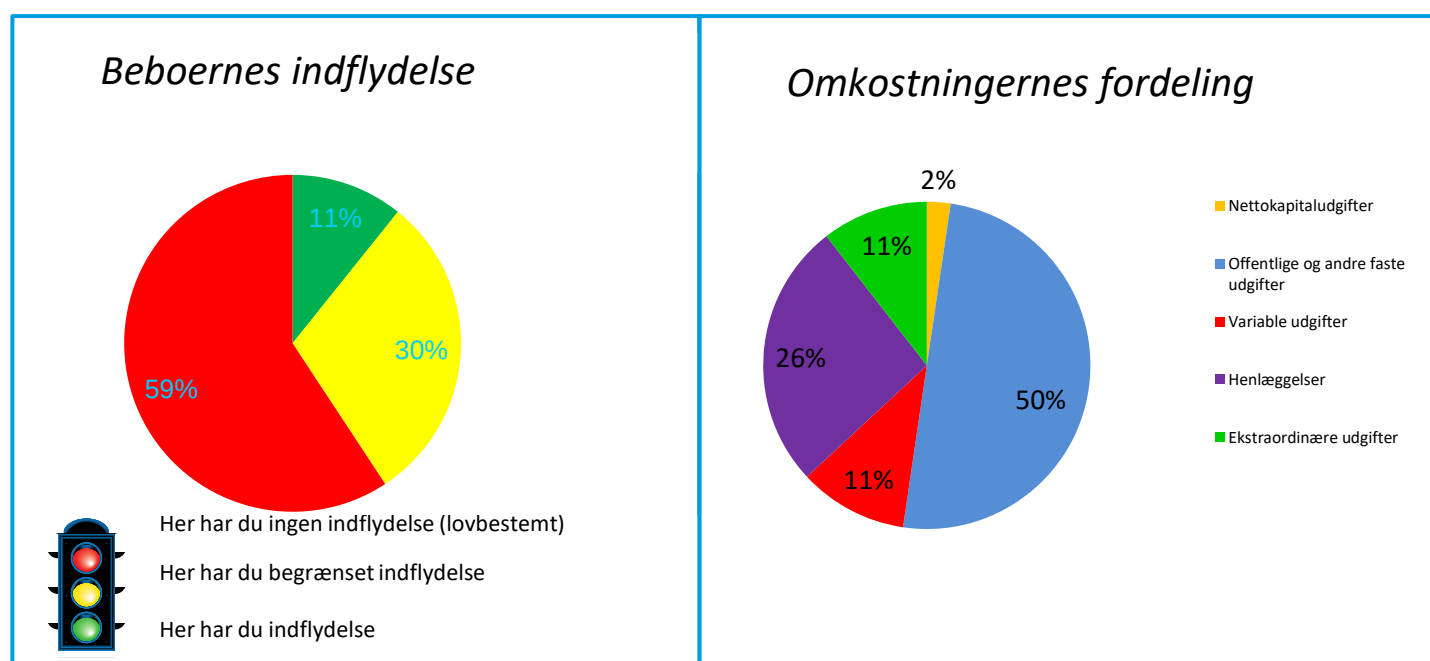
Huslejeforhøjelse

2,38%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	38.716	38.800	38.700	-100
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	426.335	455.900	479.700	23.800
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
109 Renovation	61.527	67.500	66.200	-1.300
110 Forsikringer	31.954	33.200	38.500	5.300
111 El og varme, fællesarealer	1.469	1.500	1.500	0
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	101.738	97.700	97.900	200
113 Bidrag til Landsbyggefonden	136.851	137.500	142.400	4.900
i alt	759.874	793.300	826.200	32.900
Variable udgifter				
114 Renholdelse	12.092	43.200	43.700	500
115 Almindelig vedligeholdelse	158.835	110.000	110.000	0
116 Planlagt og periodisk vedligehold	134.238	341.900	296.000	-45.900
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-134.238	-341.900	-296.000	45.900
117 Istandsættelse ved fraflytning	0	0	49.000	49.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	0	0	-49.000	-49.000
118 Fællesfaciliteter	0	0	0	0
119 Diverse udgifter	18.235	20.300	24.100	3.800
i alt	189.162	173.500	177.800	4.300
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	396.824	384.800	427.800	43.000
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	93.000	139.300	0	-139.300
123 Tab ved fraflytninger	0	8.554	8.632	78
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	489.824	532.654	436.432	-96.222
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	149.164	148.900	173.800	24.900
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	0	0	0	0
140 Regnskabet's overskud	16.518	0	0	0
i alt	165.682	148.900	173.800	24.900
Samlede udgifter i alt	1.643.259	1.687.154	1.652.932	-34.222

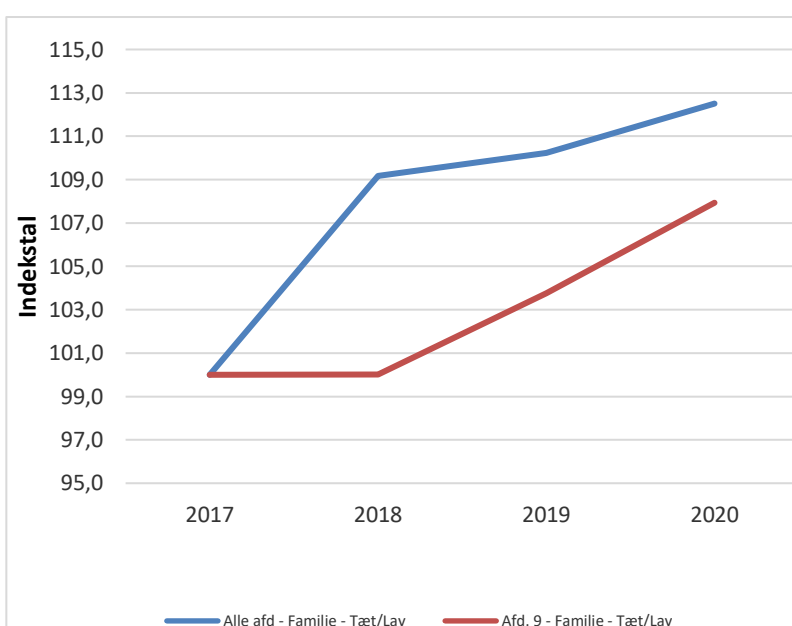


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	1.514.208	1.571.054	1.596.300	25.246
202 Renteindtægter	6.875	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	0	0	0	0
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	69.500	116.100	16.500	-99.600
206 Ekstraordinære indtægter	52.675	0	2.200	2.200
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	1.643.259	1.687.154	1.615.000	-72.154
Nødvendig huslejeforhøjelse			37.932	

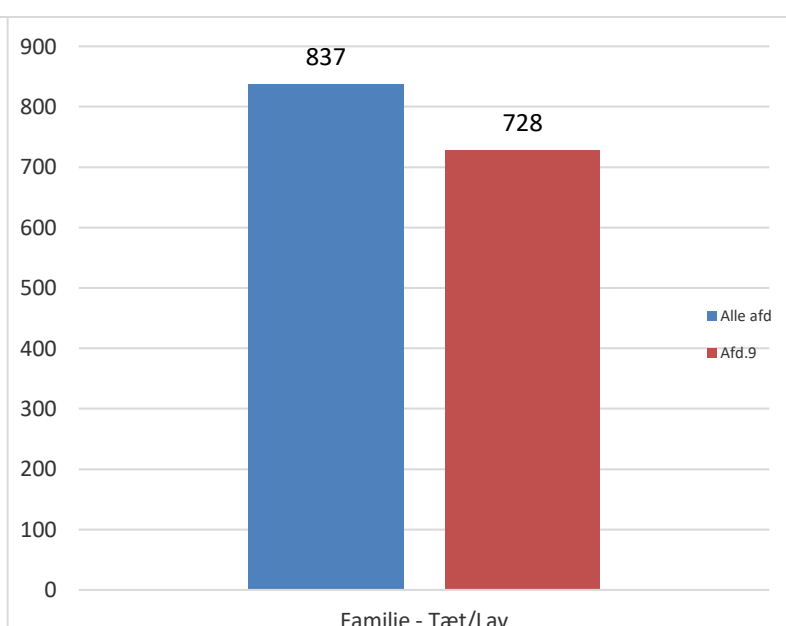
Huslejeudviklingen

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. m² pr. år 17 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 122 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	11	871	79	111
3 - rums bolig	9	686	76	107
4 - rums bolig	5	512	102	144
5 - rums bolig	1	176	176	248

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

Bemærkninger til budget 2020 for afd. 9

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
- grundskatteløftværdien 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. 9

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	Separering regn- og spildevand, rep./ud:	2042	148.600
Realkredit Danmark	Udskiftning af hoveddøre		25.200
Total			173.800

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	8.632
Dækket af tidligere henlæggelser	-8.632
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	1.596.300
	<u>1.596.300</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 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.