

Budget 2020

Afdeling 14

Ravnholtvej/Nylandsvej



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.



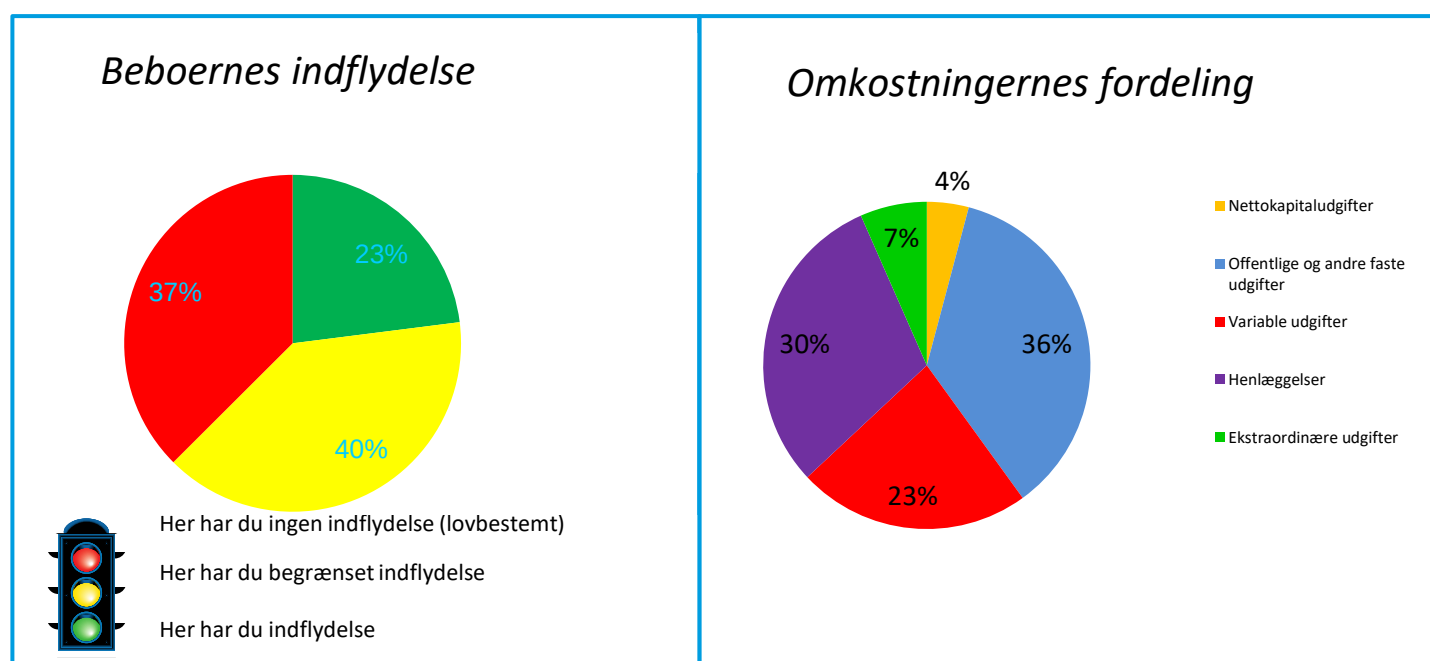
Huslejeforhøjelse

0,27%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

		Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	45.522	45.500	45.500	0
Offentlige og andre faste udgifter					
●	106 Ejendomsskatter	79.347	79.300	84.400	5.100
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	43.852	51.400	48.400	-3.000
●	109 Renovation	35.456	38.700	38.700	0
●	110 Forsikringer	18.537	19.300	22.200	2.900
●	111 El og varme, fællesarealer	21.841	17.000	20.900	3.900
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	86.086	82.700	82.900	200
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	93.586	94.100	97.400	3.300
	i alt	378.707	382.500	394.900	12.400
Variable udgifter					
●	114 Renholdelse	168.736	167.500	173.900	6.400
●	115 Almindelig vedligeholdelse	50.809	65.000	65.000	0
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	65.418	60.900	69.000	8.100
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-65.418	-60.900	-69.000	-8.100
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	41.739	0	58.000	58.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-41.739	0	-58.000	-58.000
●	118 Fællesfaciliteter	10.793	13.800	10.900	-2.900
●	119 Diverse udgifter	3.204	3.000	3.200	200
	i alt	233.543	249.300	253.000	3.700
Henlæggelser					
●	120 Planlagt vedligeholdelse	301.928	294.362	280.240	-14.122
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	57.700	84.700	46.600	-38.100
●	123 Tab ved fraflytninger	0	7.238	7.304	66
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	359.628	386.300	334.144	-52.156
Ekstraordinære udgifter					
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	72.872	72.700	72.600	-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	154	0	0	0
●	140 Regnskabets overskud	42.326	0	0	0
	i alt	115.352	72.700	72.600	-100
Samlede udgifter i alt		1.132.751	1.136.300	1.100.144	-36.156

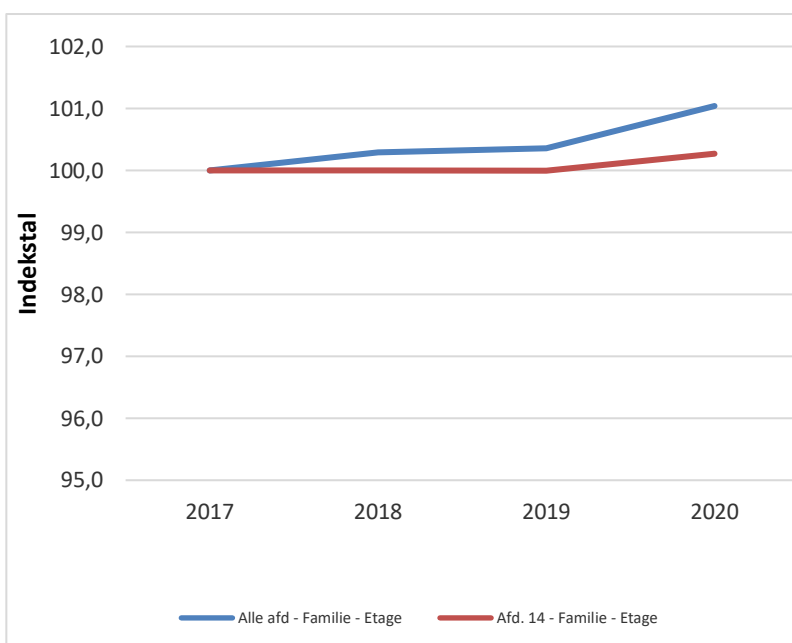


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	1.043.484	1.043.400	1.043.000	-400
202 Renteindtægter	7.025	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	11.822	10.700	10.200	-500
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	66.800	82.200	42.300	-39.900
206 Ekstraordinære indtægter	3.620	0	1.850	1.850
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	1.132.751	1.136.300	1.097.350	-38.950
Nødvendig huslejeforhøjelse			2.794	

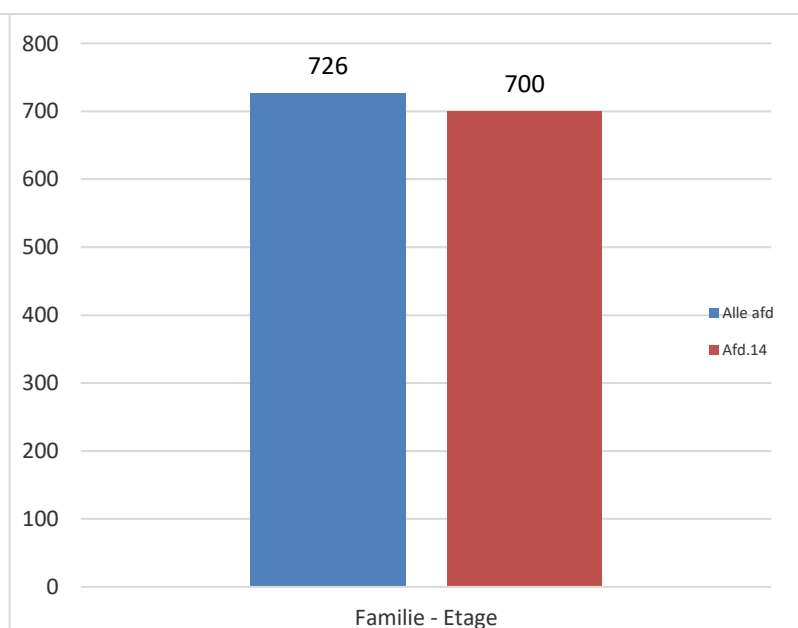
Huslejeudviklingen

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 2 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 12 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	4	204	51	8
3 - rums bolig	13	959	74	12
4 - rums bolig	2	198	99	16
5 - rums bolig	1	99	99	16

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

Bemærkninger til budget 2020 for afd. 14

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, 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. 14

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	Køkkenrenovering	2036	72.600
Total			72.600

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	7.304
Dækket af tidligere henlæggelser	-7.304
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	1.019.200
Kælderrum mv.	4.400
Garager/Carporte/P-pladser	19.400
	<u>1.043.000</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.