

Budget 2020

Afdeling 18
Lindeparken 22-48



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.



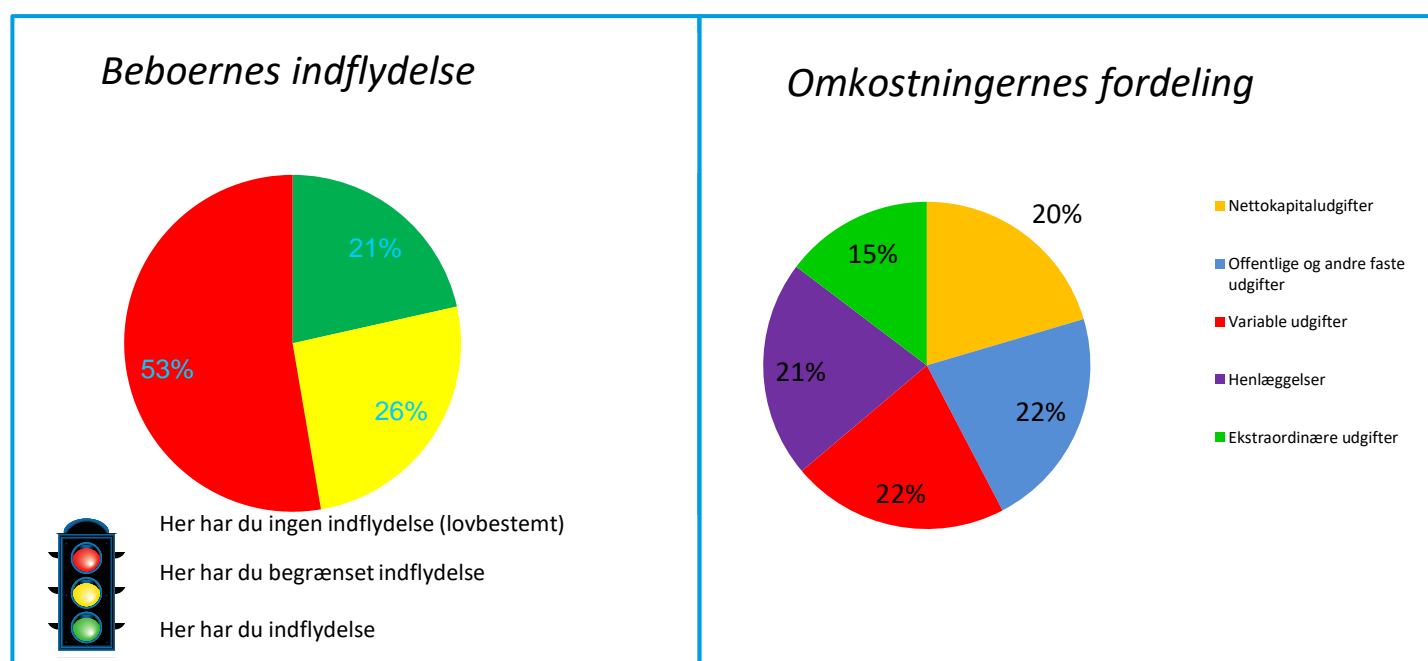
Huslejeforhøjelse

0,00%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring	
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
● 105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.559.656	1.559.700	1.559.700	0
Offentlige og andre faste udgifter					
● 106	Ejendomsskatter	624.084	623.700	663.500	39.800
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
● 109	Renovation	226.048	259.278	239.900	-19.378
● 110	Forsikringer	113.858	118.400	137.200	18.800
● 111	El og varme, fællesarealer	122.454	145.100	135.000	-10.100
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	516.516	496.100	497.100	1.000
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	1.602.960	1.642.578	1.672.700	30.122
Variable udgifter					
● 114	Renholdelse	1.109.852	1.100.500	1.139.200	38.700
● 115	Almindelig vedligeholdelse	404.699	400.000	375.000	-25.000
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	1.614.096	420.500	682.000	261.500
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-1.614.096	-420.500	-682.000	-261.500
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	175.002	0	206.000	206.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-175.002	0	-206.000	-206.000
● 118	Fællesfaciliteter	85.094	84.900	93.500	8.600
● 119	Diverse udgifter	23.567	30.300	33.600	3.300
	i alt	1.623.213	1.615.700	1.641.300	25.600
Henlæggelser					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	1.379.668	1.319.194	1.495.226	176.032
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	281.300	381.300	100.000	-281.300
● 123	Tab ved fraflytninger	0	43.428	43.824	396
● 124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	1.660.968	1.743.922	1.639.050	-104.872
Ekstraordinære udgifter					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.164.208	1.162.200	1.025.200	-137.000
● 129-130	Tab på lejere	0	0	0	0
● 131	Andre renter	793	0	0	0
● 132	Ydelser vedr. driftsstøtte	96.875	96.800	96.600	-200
● 133	Afvikling af underskud	0	0	0	0
● 134	Ekstraordinære udgifter	1.112	0	0	0
● 140	Regnskabets overskud	221.412	0	0	0
	i alt	1.484.400	1.259.000	1.121.800	-137.200
	Samlede udgifter i alt	7.931.197	7.820.900	7.634.550	-186.350

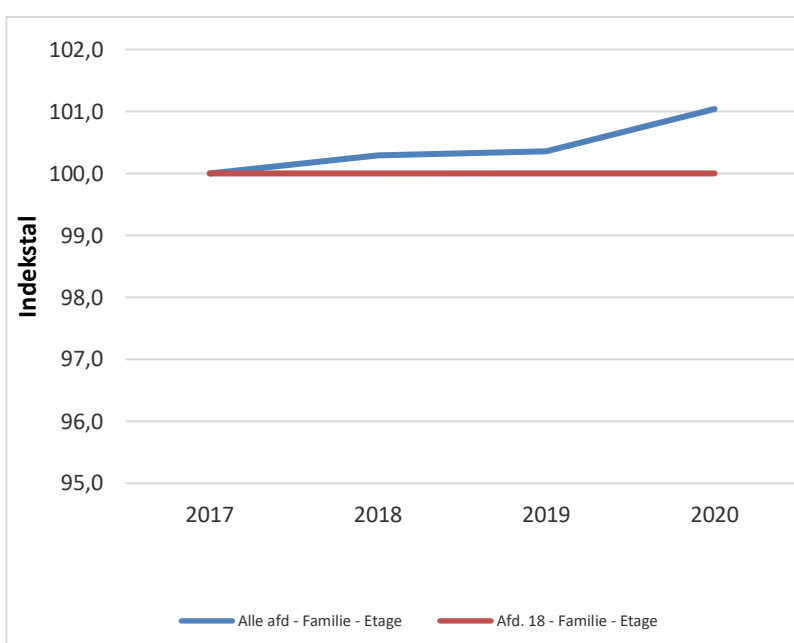


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	7.336.956	7.336.700	7.343.900	7.200
202 Renteindtægter	31.265	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	56.907	59.400	59.000	-400
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	393.000	424.800	221.400	-203.400
206 Ekstraordinære indtægter	113.069	0	10.250	10.250
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	7.931.197	7.820.900	7.634.550	-186.350
Nødvendig huslejeforhøjelse			0	

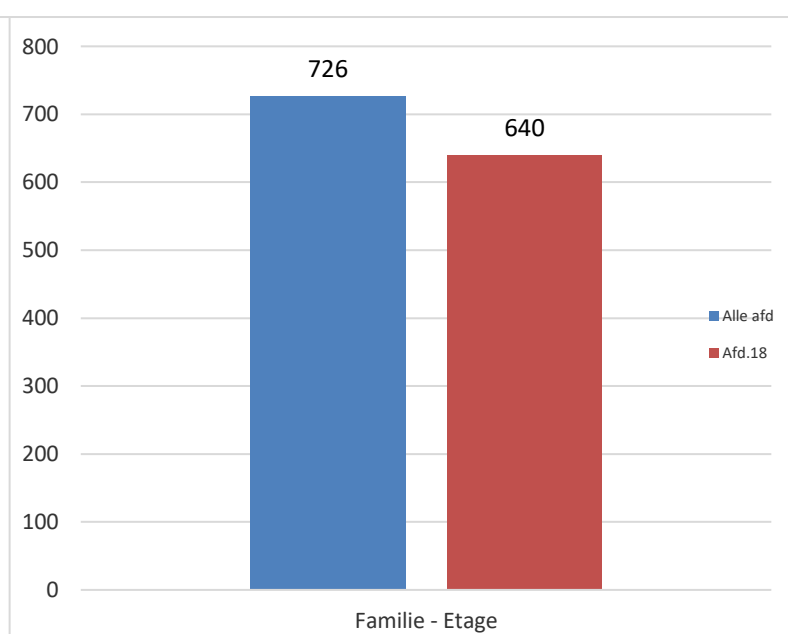
Huslejeudviklingen

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 0 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 0 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m ² i alt	Gns. m ²	Gns.nedsætt. i husleje kr./md.
1 - rums bolig				
2 - rums bolig	42	2.971	71	0
3 - rums bolig	42	3.530	84	0
4 - rums bolig	42	4.004	95	0
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2020 for afd. 18

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. 18

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	Individuel køkkenrenovering	2036	241.300
Realkredit Danmark	Individuel køkkenrenovering	2028	113.000
Realkredit Danmark	Individuel køkkenrenovering	2030	95.500
Realkredit Danmark	Udskiftning vinduer og døre	2042	620.200
Realkredit Danmark	Individuel køkkenrenovering	2033	26.000
Realkredit Danmark	Skønnet besparelse, som følge af konvertering		-150.000
Total			946.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder 79.200

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130) 43.824
Dækket af tidligere henlæggelser -43.824
0

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer 6.726.400
Kælderrum mv. 6.700
Garager/Carporte/P-pldser 62.400
Ydelse råderet 548.400
7.343.900

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

Bemærkninger til budget 2020 for afd. 18

års indtægt til dato.