

Budget 2020

Afdeling 19 Havfruen



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.



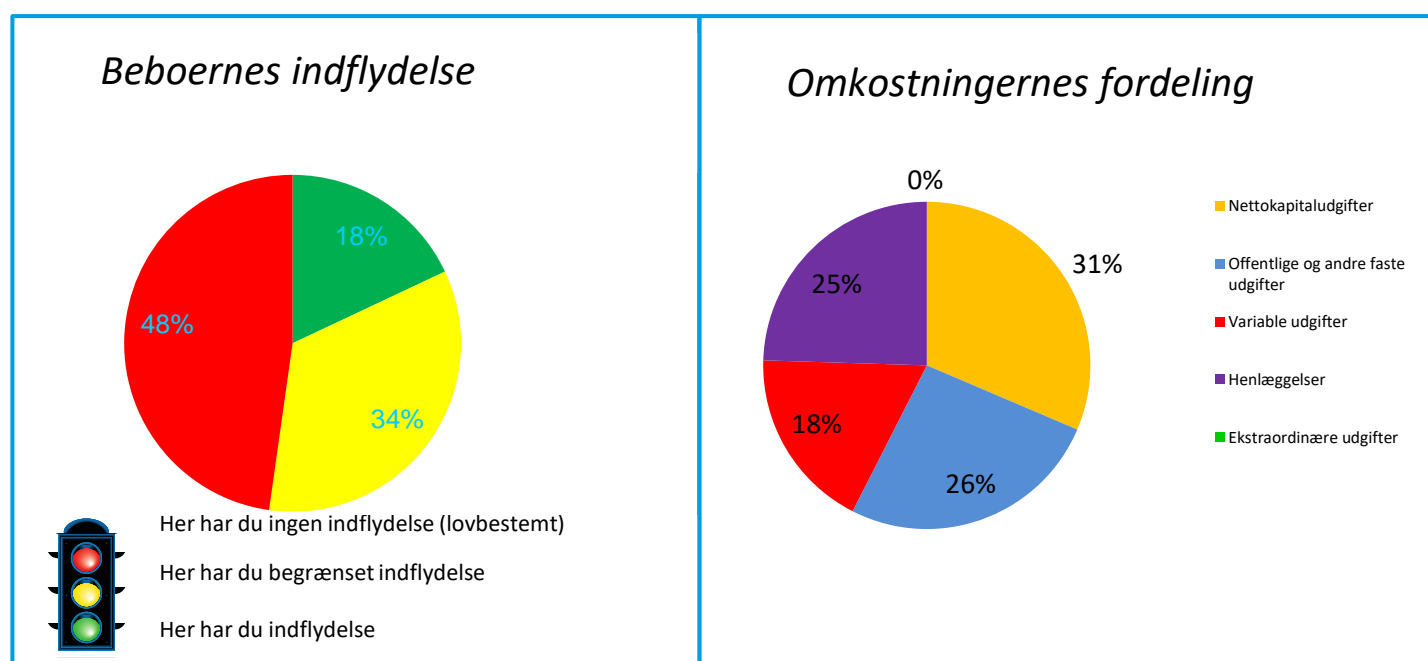
Huslejeforhøjelse

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	1.307.617	1.307.600	1.307.700	100
Offentlige og andre faste udgifter					
● 106	Ejendomsskatter	314.674	314.400	334.000	19.600
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	168.952	189.700	197.100	7.400
● 109	Renovation	127.300	108.800	122.100	13.300
● 110	Forsikringer	43.151	44.800	51.400	6.600
● 111	El og varme, fællesarealer	103.880	119.200	109.500	-9.700
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	281.736	270.600	271.100	500
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	1.039.694	1.047.500	1.085.200	37.700
Variable udgifter					
● 114	Renholdelse	450.763	449.600	470.000	20.400
● 115	Almindelig vedligeholdelse	175.254	200.000	200.000	0
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	161.379	190.100	197.000	6.900
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-161.379	-190.100	-197.000	-6.900
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	60.371	0	108.000	108.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-60.371	0	-108.000	-108.000
● 118	Fællesfaciliteter	55.016	58.000	61.900	3.900
● 119	Diverse udgifter	11.497	13.700	17.200	3.500
	i alt	692.530	721.300	749.100	27.800
Henlæggelser					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	963.378	894.378	896.146	1.768
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	162.650	359.934	100.000	-259.934
● 123	Tab ved fraflytninger	23.472	23.688	23.904	216
● 124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	1.149.500	1.278.000	1.020.050	-257.950
Ekstraordinære udgifter					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0
● 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	451	0	0	0
● 140	Regnskabets overskud	200.950	0	0	0
	i alt	201.402	0	0	0
	Samlede udgifter i alt	4.390.742	4.354.400	4.162.050	-192.350

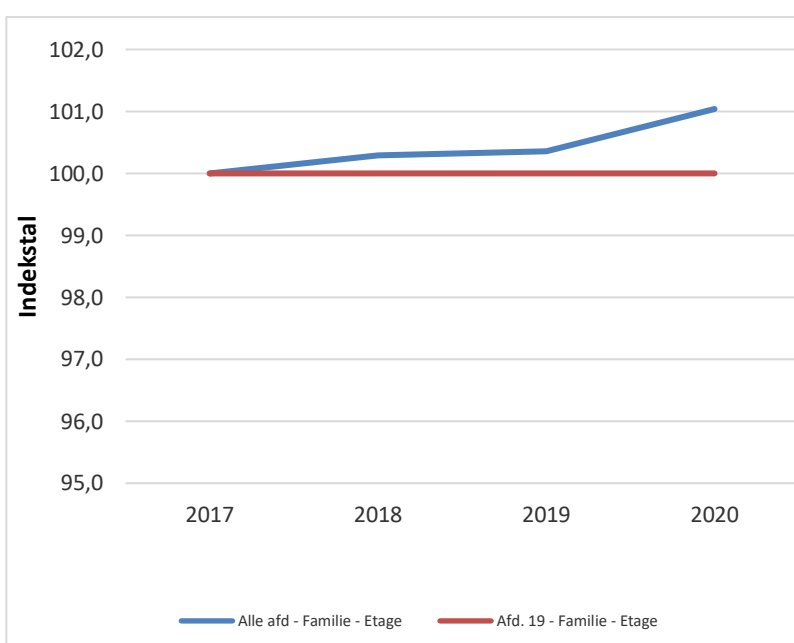


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	3.912.192	3.912.200	3.912.200	0
202 Renteindtægter	30.481	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	45.870	38.800	42.800	4.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	358.900	403.400	201.000	-202.400
206 Ekstraordinære indtægter	43.300	0	6.050	6.050
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	4.390.742	4.354.400	4.162.050	-192.350
Nødvendig huslejeforhøjelse			0	

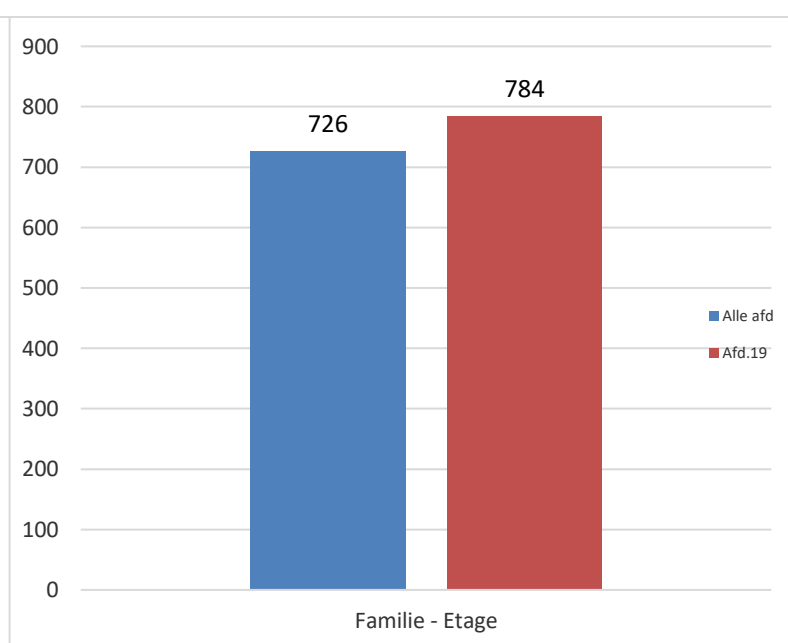
Huslejeudviklingen

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. m ² 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	72	4.988	69	0
3 - rums bolig				
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2020 for afd. 19

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. 19

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.

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	23.904
Dækket af tidligere henlæggelser	<u>-23.904</u>
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	3.912.200
	<u>3.912.200</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.