

# Budget 2020

## Afdeling 20 Blåbærhusene



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.



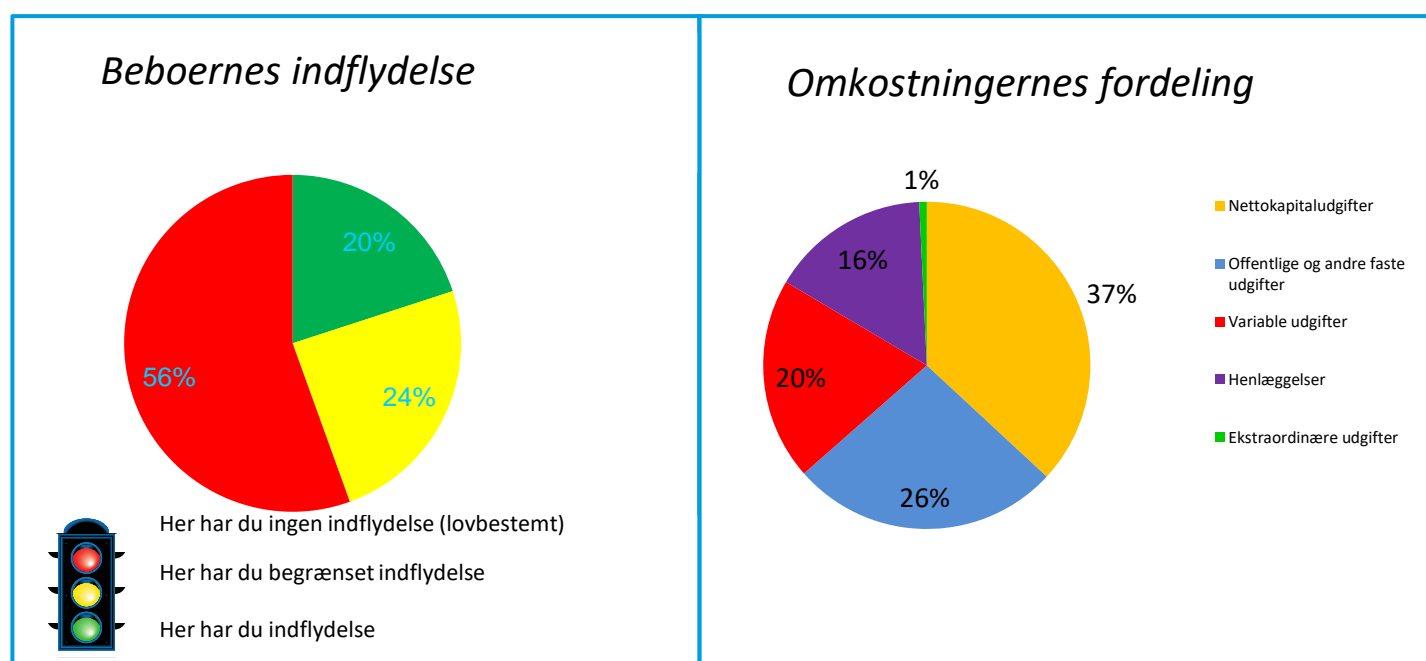
## Huslejeforhøjelse

2,53%

\* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

## Afdelingens udgifter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
<b>Udgifter</b>				
<b>Nettokapitaludgifter</b>				
● 105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.845.925	1.845.900	1.845.900	0
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>				
● 106 Ejendomsskatter	473.556	506.300	531.800	25.500
● 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	229.196	227.900	238.200	10.300
● 109 Renovation	169.136	167.300	186.500	19.200
● 110 Forsikringer	50.117	52.500	59.400	6.900
● 111 El og varme, fællesarealer	30.116	31.500	36.800	5.300
● 112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	289.562	278.200	278.700	500
● 113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>1.241.683</b>	<b>1.263.700</b>	<b>1.331.400</b>	<b>67.700</b>
<b>Variable udgifter</b>				
● 114 Renholdelse	515.794	510.500	529.600	19.100
● 115 Almindelig vedligeholdelse	355.628	250.000	240.000	-10.000
● 116 Planlagt og periodisk vedligehold	500.900	419.400	492.000	72.600
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-500.900	-419.400	-492.000	-72.600
● 117 Istandsættelse ved fraflytning	270.229	0	157.000	157.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-270.229	0	-157.000	-157.000
● 118 Fællesfaciliteter	188.542	207.700	206.600	-1.100
● 119 Diverse udgifter	19.067	23.300	23.800	500
<b>i alt</b>	<b>1.079.031</b>	<b>991.500</b>	<b>1.000.000</b>	<b>8.500</b>
<b>Henlæggelser</b>				
● 120 Planlagt vedligeholdelse	765.900	521.600	613.400	91.800
● 121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	231.800	231.800	150.000	-81.800
● 123 Tab ved fraflytninger	24.124	24.346	24.568	222
● 124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>1.021.824</b>	<b>777.746</b>	<b>787.968</b>	<b>10.222</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>				
● 125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0
● 129-130 Tab på lejere	8.200	0	0	0
● 131 Andre renter	0	0	0	0
● 132 Ydelser vedr. driftsstøtte	37.098	37.000	37.000	0
● 133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
● 134 Ekstraordinære udgifter	553	0	0	0
● 140 Regnskabets overskud	19.392	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>65.242</b>	<b>37.000</b>	<b>37.000</b>	<b>0</b>
<b>Samlede udgifter i alt</b>	<b>5.253.705</b>	<b>4.915.846</b>	<b>5.002.268</b>	<b>86.422</b>

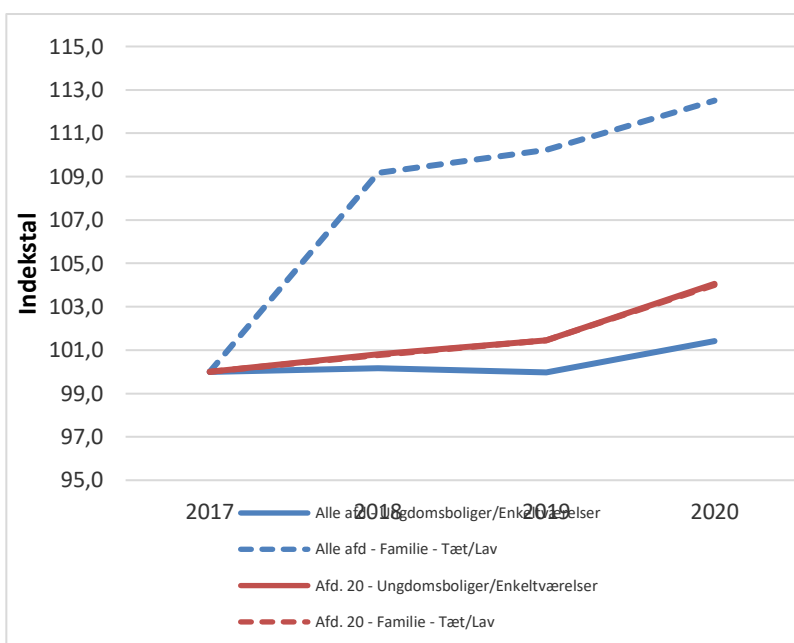


## Afdelingens indtægter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
<b>Indtægter</b>				
201 Huslejeindtægter	4.795.776	4.827.946	4.827.900	-46
202 Renteindtægter	14.619	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	23.419	32.000	27.300	-4.700
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	280.000	55.900	19.400	-36.500
206 Ekstraordinære indtægter	139.892	0	5.750	5.750
210 Årets underskud	0	0	0	0
<b>Samlede indtægter</b>	<b>5.253.705</b>	<b>4.915.846</b>	<b>4.880.350</b>	<b>-35.496</b>
<b>Nødvendig huslejeforhøjelse</b>			<b>121.918</b>	

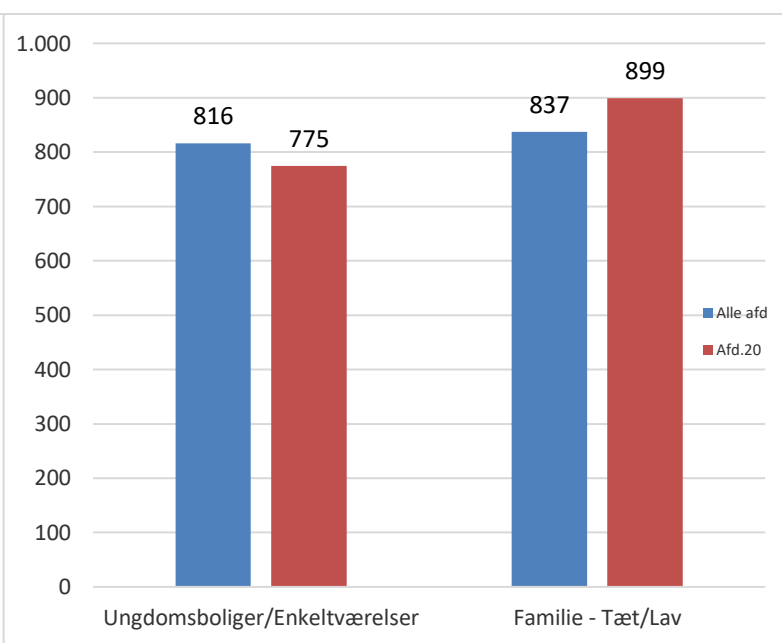
### Huslejeudviklingen

Basisår 2017= indeks 100



### Huslejeniveau pr. m<sup>2</sup> i 2020

Omfatter ikke ydelse til individuelle forbedringer.



### Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2020

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m<sup>2</sup> pr. år 22 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 137 kr.

### Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m <sup>2</sup> i alt	Gns. m <sup>2</sup>	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig	8	226	28	51
2 - rums bolig	26	1.765	68	125
3 - rums bolig	27	2.310	86	158
4 - rums bolig	13	1.235	95	174
5 - rums bolig				

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

## Bemærkninger til budget 2020 for afd. 20

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. 20

### 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)	24.568
Dækket af tidligere henlæggelser	-24.568
	<u>0</u>

### Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	4.657.100
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	170.800
	<u>4.827.900</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.