

Budget 2020

Afdeling 25 Højgården



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.



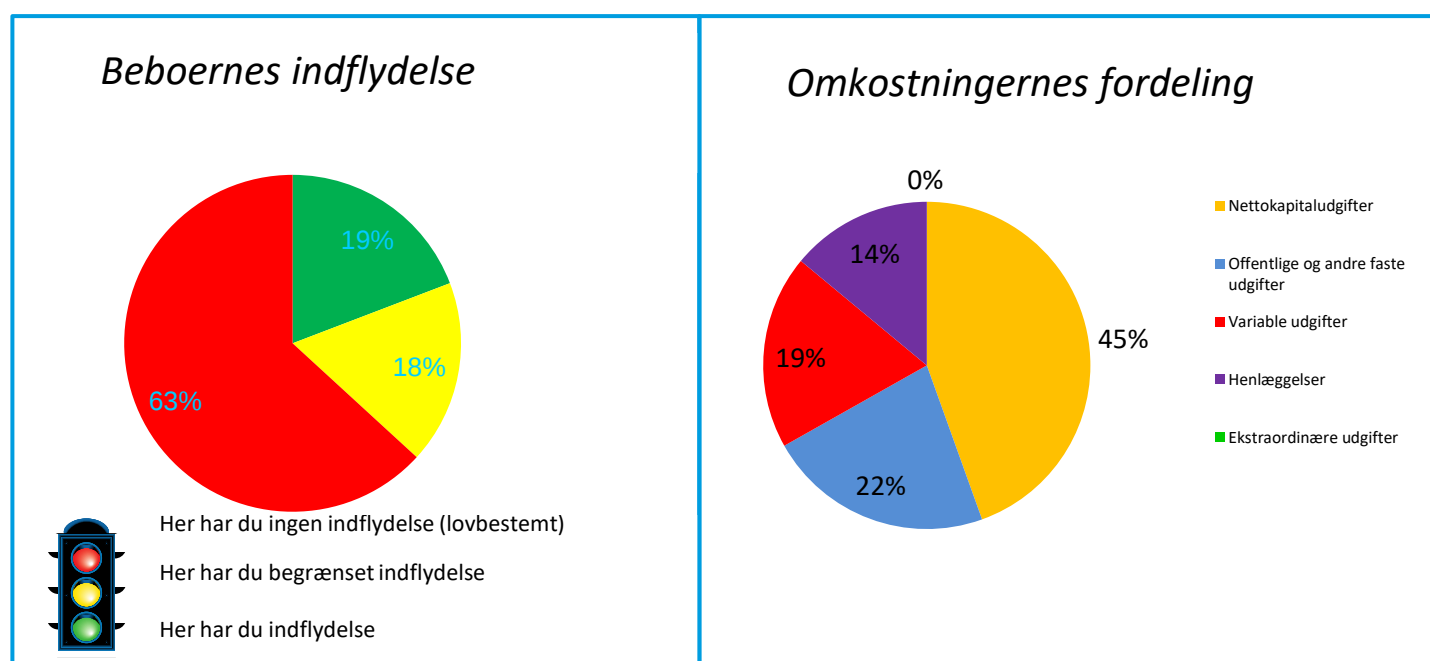
Huslejeforhøjelse

1,72%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

		Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.902.892	1.902.900	1.902.900	0
Offentlige og andre faste udgifter					
●	106 Ejendomsskatter	419.956	448.900	471.200	22.300
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
●	109 Renovation	133.673	147.600	139.000	-8.600
●	110 Forsikringer	46.751	48.700	56.200	7.500
●	111 El og varme, fællesarealer	43.503	36.100	38.800	2.700
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	258.258	248.100	248.600	500
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	902.142	929.400	953.800	24.400
Variable udgifter					
●	114 Renholdelse	420.181	423.400	440.200	16.800
●	115 Almindelig vedligeholdelse	171.616	205.000	195.000	-10.000
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	349.122	466.500	422.000	-44.500
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-349.122	-466.500	-422.000	44.500
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	84.783	0	111.000	111.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-84.783	0	-111.000	-111.000
●	118 Fællesfaciliteter	148.517	155.000	165.000	10.000
●	119 Diverse udgifter	13.373	15.300	20.200	4.900
	i alt	753.688	798.700	820.400	21.700
Henlæggelser					
●	120 Planlagt vedligeholdelse	514.484	487.486	442.484	-45.002
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	156.600	190.900	133.100	-57.800
●	123 Tab ved fraflytninger	21.516	21.714	21.912	198
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	692.600	700.100	597.496	-102.604
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	474	0	0	0
●	140 Regnskabet's overskud	36.117	0	0	0
	i alt	36.591	0	0	0
Samlede udgifter i alt		4.287.912	4.331.100	4.274.596	-56.504

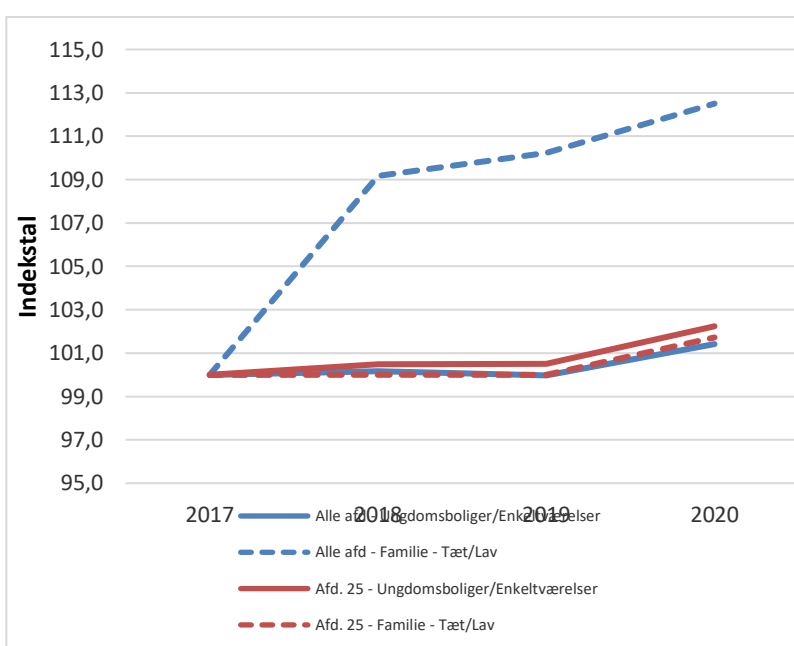


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	4.131.120	4.131.200	4.131.200	0
202 Renteindtægter	12.119	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	32.156	30.100	31.500	1.400
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	105.500	169.800	36.100	-133.700
206 Ekstraordinære indtægter	7.018	0	4.600	4.600
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	4.287.912	4.331.100	4.203.400	-127.700
Nødvendig huslejeforhøjelse			71.196	

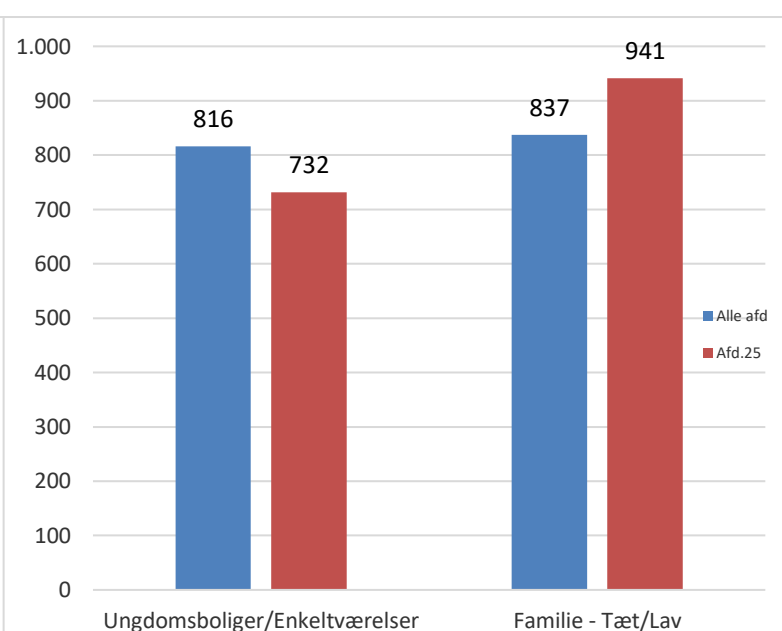
Huslejeudviklingen

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 16 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 90 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m² i alt	Gns. m²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig	12	342	29	37
2 - rums bolig	24	1.612	67	87
3 - rums bolig	20	1.662	83	107
4 - rums bolig	10	976	98	127
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2020 for afd. 25

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. 25

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)	21.912
Dækket af tidligere henlæggelser	-21.912
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	3.723.300
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	407.900
	<u>4.131.200</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.