

Budget 2020

Afdeling 43

Skægkær Banevej 15-41, 20-30



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.



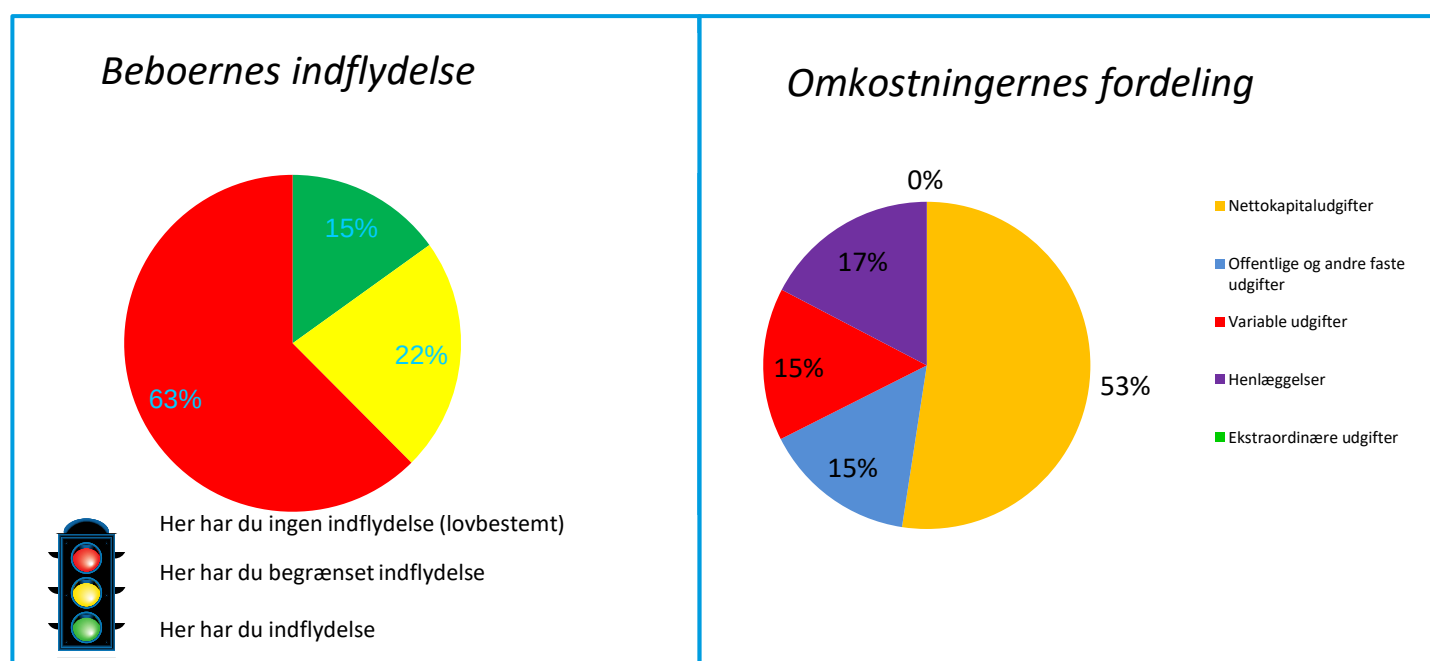
Huslejeforhøjelse

3,28%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

		Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	697.683	706.800	711.400	4.600
Offentlige og andre faste udgifter					
●	106 Ejendomsskatter	34.982	37.300	38.000	700
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
●	109 Renovation	46.543	51.400	64.100	12.700
●	110 Forsikringer	13.507	14.000	16.200	2.200
●	111 El og varme, fællesarealer	10.947	12.000	11.800	-200
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	78.260	75.200	75.300	100
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	184.239	189.900	205.400	15.500
Variable udgifter					
●	114 Renholdelse	118.229	119.000	124.400	5.400
●	115 Almindelig vedligeholdelse	86.337	72.000	72.000	0
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	44.179	160.600	129.000	-31.600
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-44.179	-160.600	-129.000	31.600
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	12.892	0	15.000	15.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-12.892	0	-15.000	-15.000
●	118 Fællesfaciliteter	0	0	0	0
●	119 Diverse udgifter	4.862	7.300	8.300	1.000
	i alt	209.428	198.300	204.700	6.400
Henlæggelser					
●	120 Planlagt vedligeholdelse	275.280	253.620	228.780	-24.840
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	36.000	36.000	0	-36.000
●	123 Tab ved fraflytninger	0	6.580	6.640	60
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	311.280	296.200	235.420	-60.780
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	124	0	0	0
●	140 Regnskabet's overskud	1.576	0	0	0
	i alt	1.700	0	0	0
Samlede udgifter i alt		1.404.330	1.391.200	1.356.920	-34.280

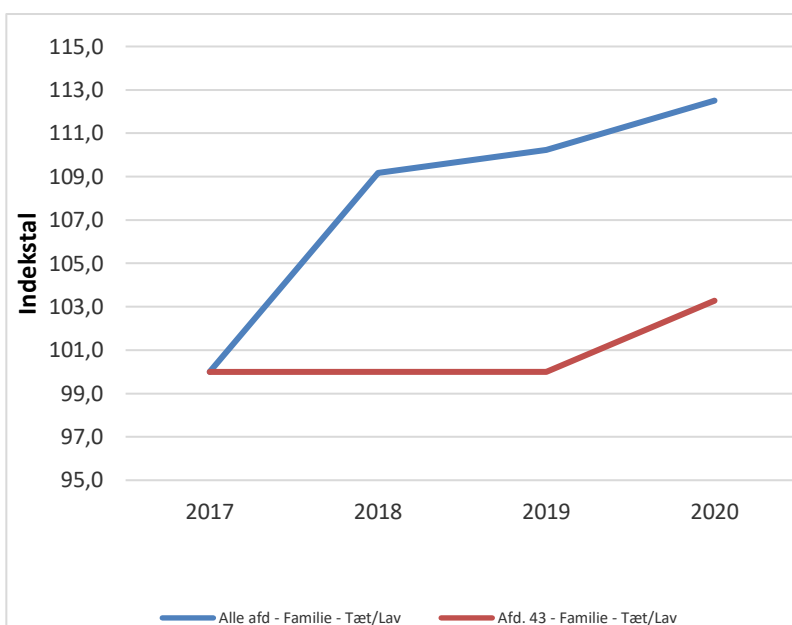


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	1.310.928	1.310.900	1.310.900	0
202 Renteindtægter	8.873	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	0	0	0	0
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	82.400	80.300	1.600	-78.700
206 Ekstraordinære indtægter	2.128	0	1.400	1.400
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	1.404.330	1.391.200	1.313.900	-77.300
Nødvendig huslejeforhøjelse			43.020	

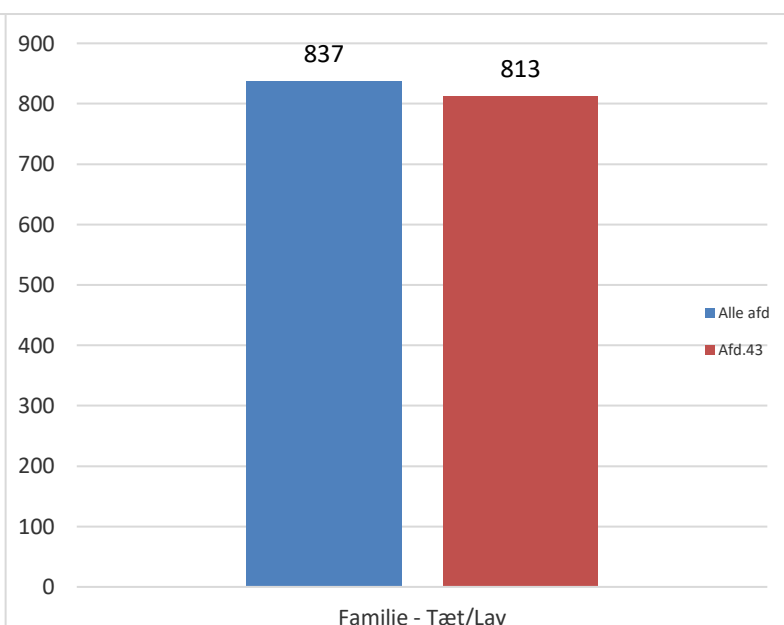
Huslejeudviklingen

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 26 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 179 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m ² i alt	Gns. m ²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig				
2 - rums bolig	10	748	75	161
3 - rums bolig	8	717	90	194
4 - rums bolig	2	201	101	217
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2020 for afd. 43

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. 43

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)	6.640
Dækket af tidligere henlæggelser	-6.640
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	1.310.900
	<u>1.310.900</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.