

Budget 2020

Afdeling 50 Nørretorv



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.



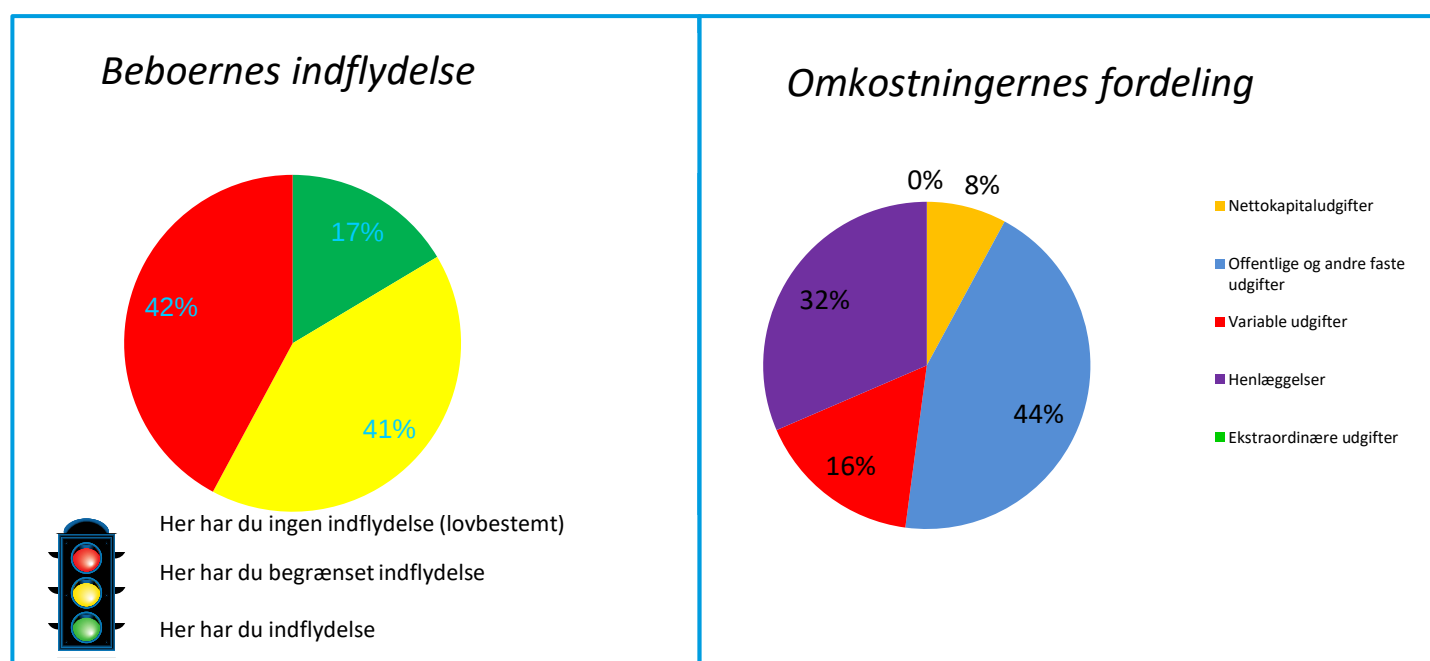
Huslejeforhøjelse

3,48%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

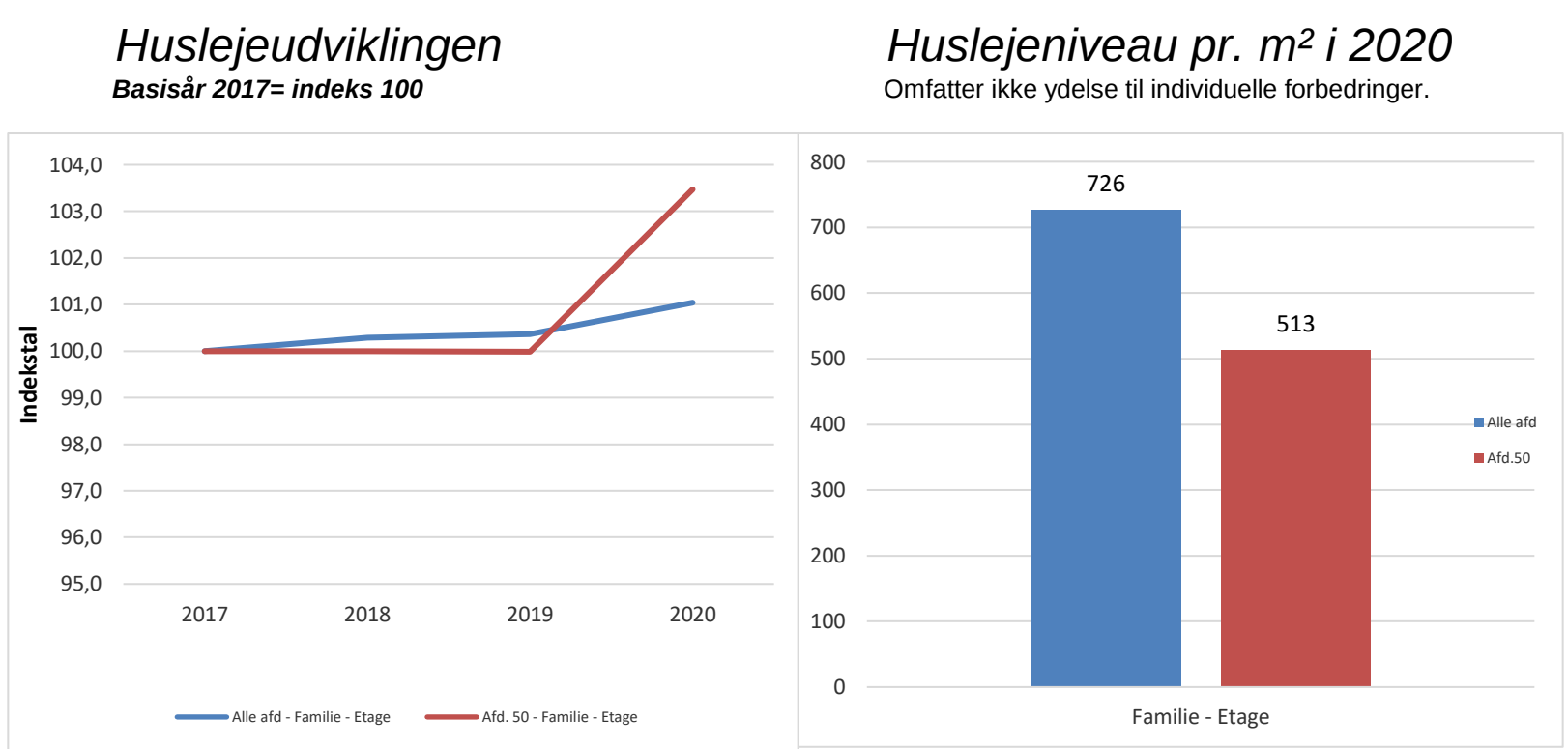
Afdelingens udgifter

		Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	45.476	45.500	45.500	0
Offentlige og andre faste udgifter					
●	106 Ejendomsskatter	68.995	69.000	73.400	4.400
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	18.088	19.400	19.800	400
●	109 Renovation	17.072	22.200	28.300	6.100
●	110 Forsikringer	11.810	12.200	14.300	2.100
●	111 El og varme, fællesarealer	13.704	15.400	14.200	-1.200
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	58.695	56.400	56.500	100
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	46.536	46.800	48.300	1.500
	i alt	234.899	241.400	254.800	13.400
Variable udgifter					
●	114 Renholdelse	55.731	54.700	56.300	1.600
●	115 Almindelig vedligeholdelse	43.404	25.000	25.000	0
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	224.292	91.200	132.000	40.800
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-224.292	-91.200	-132.000	-40.800
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	29.995	0	18.000	18.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-29.995	0	-18.000	-18.000
●	118 Fællesfaciliteter	4.583	5.200	5.000	-200
●	119 Diverse udgifter	2.586	6.400	8.400	2.000
	i alt	106.304	91.300	94.700	3.400
Henlæggelser					
●	120 Planlagt vedligeholdelse	176.410	197.265	176.410	-20.855
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	0	0	0	0
●	123 Tab ved fraflytninger	0	4.935	4.980	45
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	176.410	202.200	181.390	-20.810
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	1.414	0	0	0
●	132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
●	133 Afvikling af underskud	2.600	0	0	0
●	134 Ekstraordinære udgifter	45	0	0	0
●	140 Regnskabets overskud	666	0	0	0
	i alt	4.725	0	0	0
Samlede udgifter i alt		567.815	580.400	576.390	-4.010



Afdelingens indtægter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	557.064	557.000	557.000	0
202 Renteindtægter	0	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	0	23.400	700	-22.700
206 Ekstraordinære indtægter	10.751	0	1.150	1.150
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	567.815	580.400	558.850	-21.550
Nødvendig huslejeforhøjelse			17.540	



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2020

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m2 pr. år 17 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 122 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m² i alt	Gns. m²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig				
2 - rums bolig	5	420	84	121
3 - rums bolig	3	258	86	124
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2020 for afd. 50

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 varmeregnskabs honorar, forsødsomkostninger 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. 50

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)	4.980
Dækket af tidligere henlæggelser	-4.980
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	336.100
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	217.300
Kælderrum mv.	3.600
	<u>557.000</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.