

Budget 2021

Afdeling 14

Ravnholtvej/Nylandsvej



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

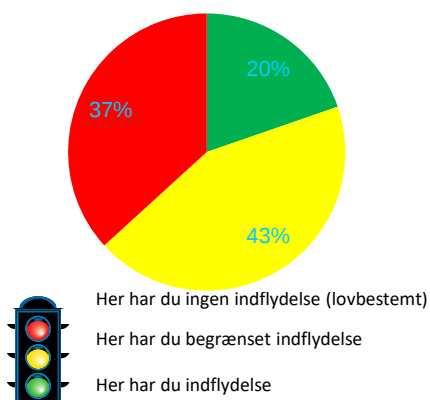
0,00%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

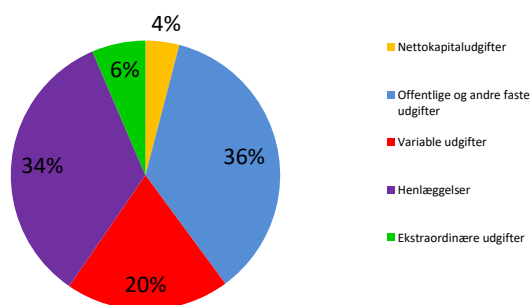
Afdelingens udgifter

		Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
	Udgifter				
	Nettokapitaludgifter				
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	45.522	45.500	45.500	0
	Offentlige og andre faste udgifter				
●	106 Ejendomsskatter	79.347	84.400	84.400	0
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	44.515	48.400	54.900	6.500
●	109 Renovation	38.000	38.700	37.300	-1.400
●	110 Forsikringer	21.111	22.200	21.500	-700
●	111 El og varme, fællesarealer	22.077	20.900	22.800	1.900
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	82.720	82.900	84.100	1.200
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	95.484	97.400	97.600	200
	i alt	383.255	394.900	402.600	7.700
	Variable udgifter				
●	114 Renholdelse	170.966	173.900	176.000	2.100
●	115 Almindelig vedligeholdelse	22.659	65.000	33.000	-32.000
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	105.188	69.000	121.000	52.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-105.188	-69.000	-121.000	-52.000
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	41.324	58.000	60.000	2.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-41.324	-58.000	-60.000	-2.000
●	118 Fællesfaciliteter	11.154	10.900	8.500	-2.400
●	119 Diverse udgifter	4.228	3.200	3.700	500
	i alt	209.008	253.000	221.200	-31.800
	Henlæggelser				
●	120 Planlagt vedligeholdelse	294.362	280.240	327.446	47.206
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	84.700	46.600	46.600	0
●	123 Tab ved fraflytninger	0	7.304	7.400	96
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	379.062	334.144	381.446	47.302
	Ekstraordinære udgifter				
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	72.728	72.600	72.400	-200
●	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	112	0	0	0
●	140 Regnskabs overskud	64.212	0	0	0
	i alt	137.052	72.600	72.400	-200
	Samlede udgifter i alt	1.153.899	1.100.144	1.123.146	23.002

Beboernes indflydelse



Omkostningernes fordeling

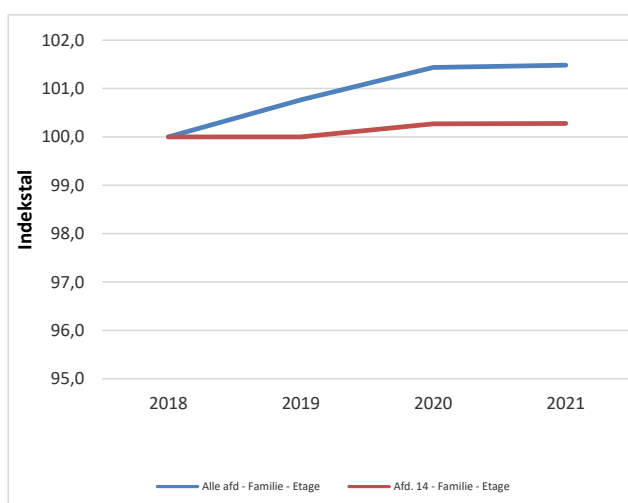


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	1.043.064	1.045.794	1.045.896	102
202 Renteindtægter	9.345	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	16.532	10.200	12.100	1.900
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	82.200	42.300	64.200	21.900
206 Ekstraordinære indtægter	2.759	1.850	950	-900
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	1.153.899	1.100.144	1.123.146	23.002
Nødvendig huslejeforhøjelse			0	

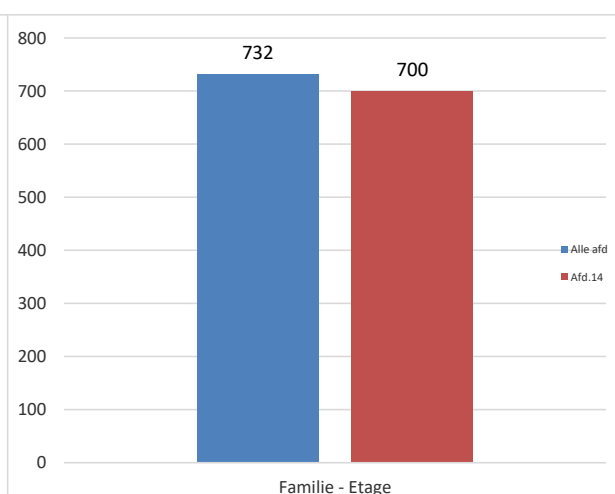
Huslejeudviklingen

Basisår 2018= indeks 100



Huslejeniveau, kr. pr. m² i 2021

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2021

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 0 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 0 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m² i alt	Gns. m²	Gns.nedsætt. i husleje kr./md.
1 - rums bolig				
2 - rums bolig	4	204	51	0
3 - rums bolig	13	959	74	0
4 - rums bolig	2	198	99	0
5 - rums bolig	1	99	99	0

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

Bemærkninger til budget 2021 for afd. 14

Budgettet for 2021 er i henhold til lovgivningen udarbejdet 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. 1.10.2019 tillagt en forventet stigning på 7%
- grundskatteløftværdien for 2020 tillagt en forventet stigning på 7%

Vandafgift og vandafledningsbidrag (konto 107)

Budgettal er beregnet ud fra indeværende års aconto, som Silkeborg Forsyning har beregnet ud fra forbruget i 2019, tillagt en stigning på 2%.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra et nøgletal på 140 liter pr. bolig pr. uge.

Leje af containere mv. er beregnet ud fra eksisterende kapacitetsbehov tillagt en stigning på 1,43%. 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 til forsikringsmægler på 2%.

El og varme, fællesarealer (konto 111)

Udgift til el og varme vedr. fællesarealer samt EMO er budgetteret med en stigning på 1,43% pr. år i forhold til regnskabet for 2019.

Målerpasning, som omfatter vand- og varmeregnskabshonorar, forsendelsesomkostninger samt flyttegebyr til Brunata, er ligeledes tillagt en stigning på 1,43% pr. år i forhold til udgiften i 2019.

Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er budgetteret med 3.235 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfondsbidraget udgør 585 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 1,43% i forhold til det opkrævede bidrag i 2020,.

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 er afsat i afdelingen. Lønnen bliver i 2021 tillagt den forventede overenskomstmæssige stigning.

Hertil kommer andre personaleomkostninger som forventes at stige med op til 5%

For leje af lokaler og tilhørende forbrugsafgifter for primært områdekontorer, er der taget udgangspunkt i 2020 hvoraf dispositionsfonden dækker 25% i 2021. 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 2020.

Bemærkninger til budget 2021 for afd. 14

Almindelig vedligeholdelse (konto 115)

Udgifter til småreparationer samt almindelige vedligeholdelsesarbejder på bygninger, installationer og andre anlæg er fastlagt på baggrund af en vurdering af tidligere års forbrug, forbrug til dato i indeværende regnskabsår sammenholdt med sektorens benchmarktal.

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 2021 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 2019. Udgifter til fællesfaciliteters drift er budgetteret tillagt 5% i forhold til det forventede resultat for 2020.

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 (2020-budgetniveau) 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.

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 125)

Kreditor	Beskrivelse	Udløbsår	Ydelse
Realkredit Danmark	Køkkenrenovering	2036	72.400
Total			72.400

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	7.400
Dækket af tidligere henlæggelser	-7.400
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	1.022.076
Kælderrum mv.	4.380
Garager/Carporte/P-pladser	19.440
	<u>1.045.896</u>

Renteindtægter (konto 202)

På baggrund af realiseret afkast på tidspunktet for budgetlægning samt forventninger til den fremtidige markedsøkonomi, er der for 2021 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.