

Budget 2021

Afdeling 18
Lindeparken 22-48



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

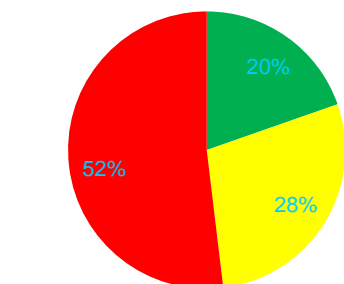
0,00%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

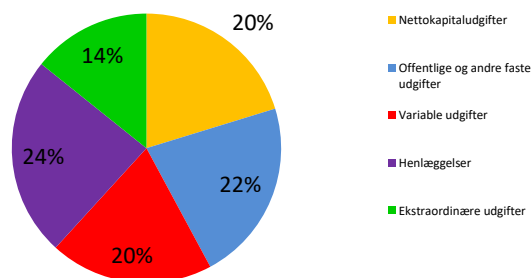
	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring	
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
● 105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.554.475	1.559.700	1.559.700	0
Offentlige og andre faste udgifter					
● 106	Ejendomsskatter	624.084	663.500	663.500	0
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
● 109	Renovation	241.717	239.900	262.100	22.200
● 110	Forsikringer	130.476	137.200	128.200	-9.000
● 111	El og varme, fællesarealer	125.819	135.000	127.700	-7.300
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	496.320	497.100	504.300	7.200
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	1.618.416	1.672.700	1.685.800	13.100
Variable udgifter					
● 114	Renholdelse	1.135.775	1.139.200	1.130.800	-8.400
● 115	Almindelig vedligeholdelse	399.396	375.000	259.512	-115.488
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	741.001	682.000	1.452.000	770.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-741.001	-682.000	-1.452.000	-770.000
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	275.378	206.000	200.000	-6.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-275.378	-206.000	-200.000	6.000
● 118	Fællesfaciliteter	59.988	93.500	84.500	-9.000
● 119	Diverse udgifter	30.222	33.600	37.900	4.300
	i alt	1.625.381	1.641.300	1.512.712	-128.588
Henlæggelser					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	1.319.194	1.495.226	1.701.581	206.355
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	381.300	100.000	100.000	0
● 123	Tab ved fraflytninger	0	43.824	44.500	676
● 124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	1.700.494	1.639.050	1.846.081	207.031
Ekstraordinære udgifter					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.139.447	1.025.200	1.020.488	-4.712
● 129-130	Tab på lejere	0	0	0	0
● 131	Andre renter	0	0	0	0
● 132	Ydelser vedr. driftsstøtte	92.072	96.600	76.900	-19.700
● 133	Afvikling af underskud	0	0	0	0
● 134	Ekstraordinære udgifter	18.964	0	0	0
● 140	Regnskabets overskud	245.881	0	0	0
	i alt	1.496.364	1.121.800	1.097.388	-24.412
	Samlede udgifter i alt	7.995.131	7.634.550	7.701.681	67.131

Beboernes indflydelse



Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)
 Her har du begrænset indflydelse
 Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

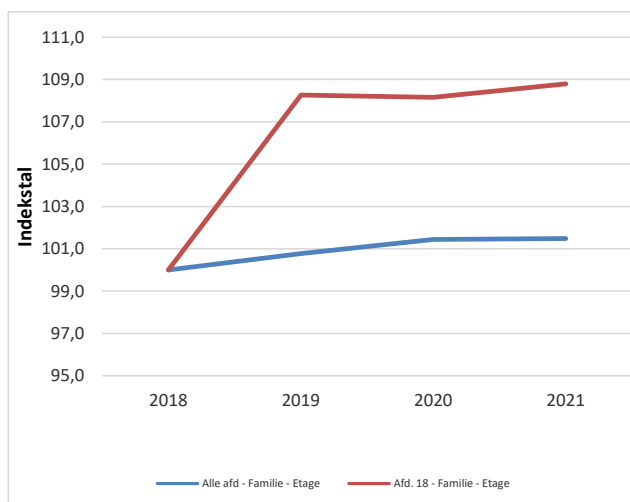


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	7.351.356	7.343.900	7.387.056	43.156
202 Renteindtægter	38.858	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	74.393	59.000	63.300	4.300
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	424.800	221.400	245.900	24.500
206 Ekstraordinære indtægter	105.724	10.250	5.425	-4.825
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	7.995.131	7.634.550	7.701.681	67.131
Nødvendig huslejeforhøjelse			0	

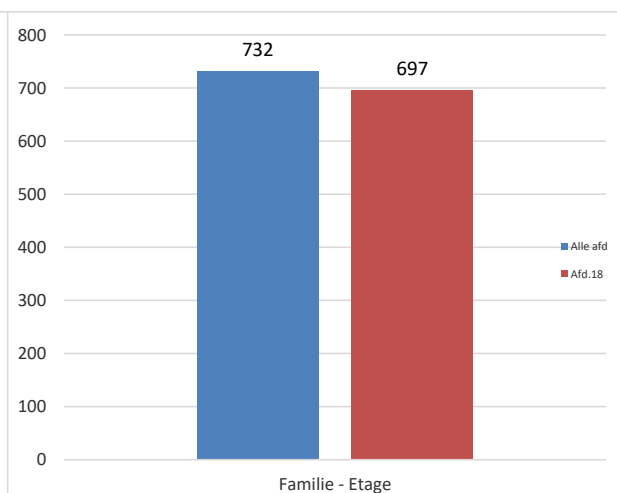
Huslejeudviklingen

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 m ² i alt	Gns. m ²	Gns.nedsætt. i husleje kr./md.
1 - rums bolig				
2 - rums bolig	42	2.971	71	0
3 - rums bolig	42	3.530	84	0
4 - rums bolig	42	4.004	95	0
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2021 for afd. 18

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%
- grundskatteloftværdien 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. 18

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	Individuel køkkenrenovering	2036	196.188
Realkredit Danmark	Individuel køkkenrenovering	2029	90.900
Realkredit Danmark	Individuel køkkenrenovering	2030	87.500
Realkredit Danmark	Udskiftning vinduer og døre	2042	504.700
Realkredit Danmark	Individuel køkkenrenovering	2033	26.000
Total			905.288

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder 115.200

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130) 44.500
Dækket af tidligere henlæggelser -44.500
0

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer 7.317.936
Kælderrum mv. 6.720
Garager/Carporte/P-pladser 62.400
7.387.056

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.