

Budget 2020

Afdeling 21 Tyttebærhusene



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.



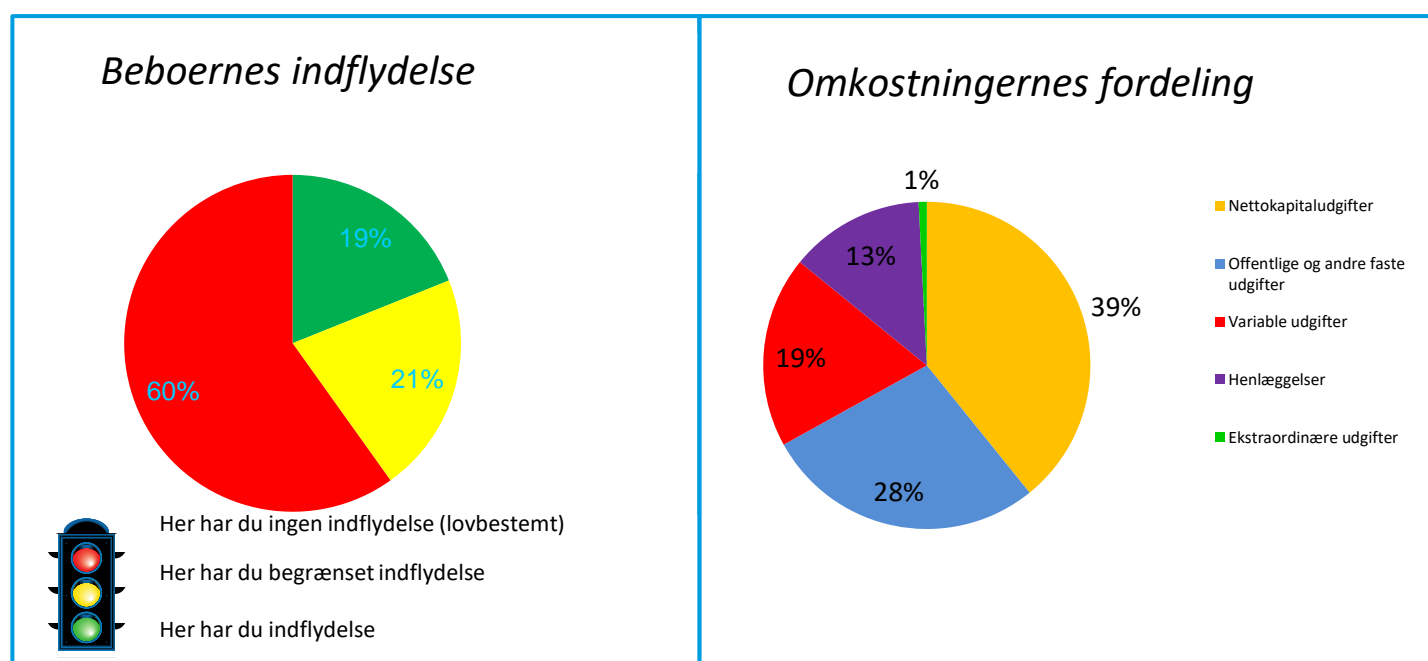
Huslejeforhøjelse

3,05%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring	
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
● 105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	2.050.007	2.049.500	2.050.000	500
Offentlige og andre faste udgifter					
● 106	Ejendomsskatter	587.203	627.900	660.000	32.100
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	196.772	197.000	211.200	14.200
● 109	Renovation	179.247	152.300	194.900	42.600
● 110	Forsikringer	48.250	50.500	57.300	6.800
● 111	El og varme, fællesarealer	30.968	31.400	32.200	800
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	309.127	296.900	297.500	600
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	1.351.567	1.356.000	1.453.100	97.100
Variable udgifter					
● 114	Renholdelse	519.592	509.200	529.700	20.500
● 115	Almindelig vedligeholdelse	231.375	243.000	230.000	-13.000
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	263.754	514.500	480.000	-34.500
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-263.754	-514.500	-480.000	34.500
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	54.863	0	123.000	123.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-54.863	0	-123.000	-123.000
● 118	Fællesfaciliteter	189.292	213.000	217.000	4.000
● 119	Diverse udgifter	12.109	11.300	13.300	2.000
	i alt	952.368	976.500	990.000	13.500
Henlæggelser					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	500.500	500.500	513.500	13.000
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	157.600	247.800	157.600	-90.200
● 123	Tab ved fraflytninger	25.754	25.991	26.228	237
● 124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	683.854	774.291	697.328	-76.963
Ekstraordinære udgifter					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0
● 129-130	Tab på lejere	9.496	0	0	0
● 131	Andre renter	0	0	0	0
● 132	Ydelser vedr. driftsstøtte	41.850	41.800	41.700	-100
● 133	Afvikling af underskud	0	0	0	0
● 134	Ekstraordinære udgifter	553	0	0	0
● 140	Regnskabets overskud	41.460	0	0	0
	i alt	93.359	41.800	41.700	-100
	Samlede udgifter i alt	5.131.154	5.198.091	5.232.128	34.037

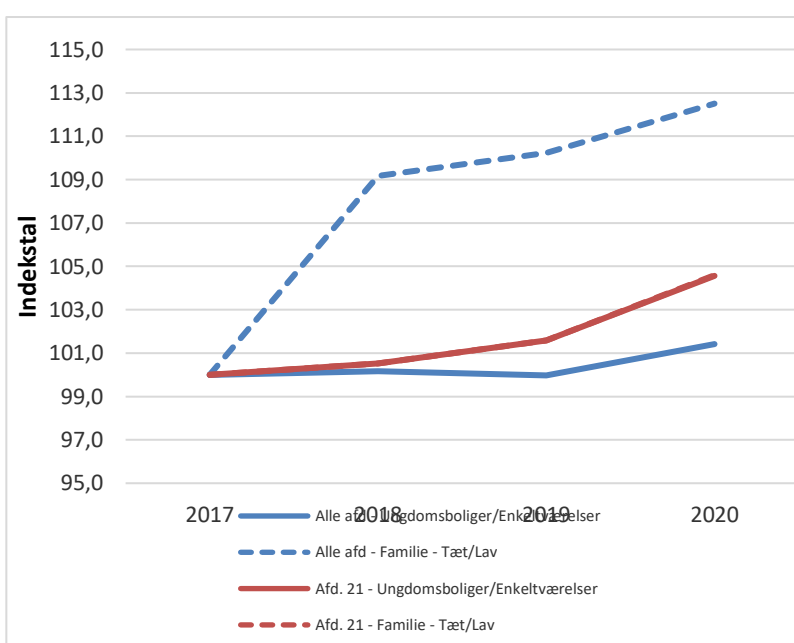


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	4.916.264	4.964.691	4.964.500	-191
202 Renteindtægter	9.704	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	81.797	75.000	73.500	-1.500
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	55.000	158.400	41.500	-116.900
206 Ekstraordinære indtægter	68.390	0	6.150	6.150
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	5.131.154	5.198.091	5.085.650	-112.441
Nødvendig huslejeforhøjelse			146.478	

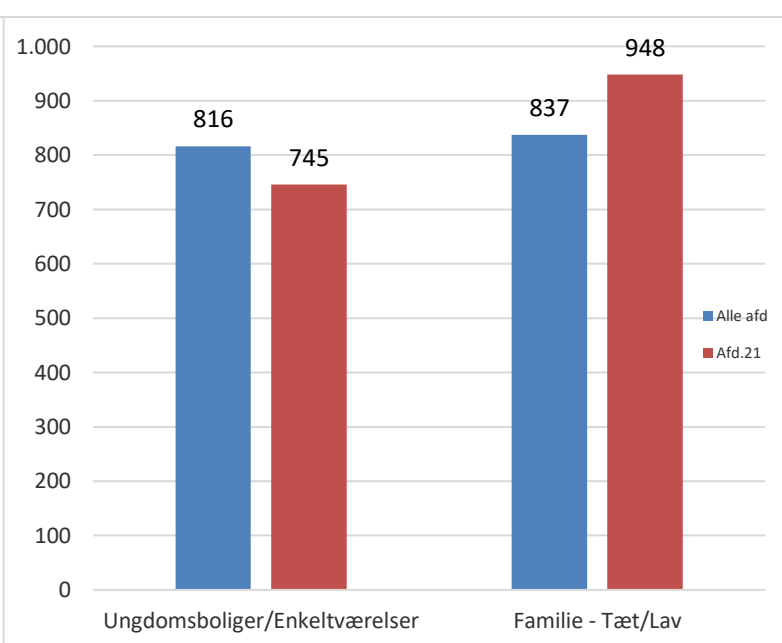
Huslejeudviklingen

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. m ² pr. år	27 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	160 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	18	512	28	64
2 - rums bolig	22	1.538	70	160
3 - rums bolig	21	1.862	89	204
4 - rums bolig	12	1.187	99	226
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2020 for afd. 21

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, 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. 21

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)	26.228
Dækket af tidligere henlæggelser	-26.228
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	4.219.700
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	370.400
Institutioner inkl. evt. moderniseringslån	372.000
Garager/Carporte/P-pladser	2.400
	<u>4.964.500</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.