

Budget 2021

Afdeling 20 Blåbærhusene



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

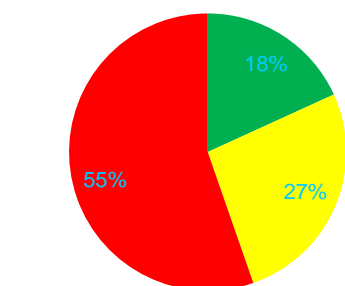
0,00%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring	
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
● 105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.845.927	1.845.900	1.845.900	0
Offentlige og andre faste udgifter					
● 106	Ejendomsskatter	499.464	531.800	562.600	30.800
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	240.393	238.200	232.900	-5.300
● 109	Renovation	160.198	186.500	166.100	-20.400
● 110	Forsikringer	56.508	59.400	59.900	500
● 111	El og varme, fællesarealer	35.828	36.800	34.600	-2.200
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	278.240	278.700	282.700	4.000
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	1.270.631	1.331.400	1.338.800	7.400
Variable udgifter					
● 114	Renholdelse	501.164	529.600	522.800	-6.800
● 115	Almindelig vedligeholdelse	204.795	240.000	185.000	-55.000
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	429.393	492.000	711.000	219.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-429.393	-492.000	-711.000	-219.000
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	102.659	157.000	156.000	-1.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-102.659	-157.000	-156.000	1.000
● 118	Fællesfaciliteter	188.745	206.600	206.300	-300
● 119	Diverse udgifter	18.116	23.800	25.500	1.700
	i alt	912.820	1.000.000	939.600	-60.400
Henlæggelser					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	521.600	613.400	834.958	221.558
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	231.800	150.000	100.000	-50.000
● 123	Tab ved fraflytninger	6.970	24.568	24.900	332
● 124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	760.370	787.968	959.858	171.890
Ekstraordinære udgifter					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	9.640	0	46.100	46.100
● 129-130	Tab på lejere	0	0	0	0
● 131	Andre renter	0	0	0	0
● 132	Ydelser vedr. driftsstøtte	37.032	37.000	36.900	-100
● 133	Afvikling af underskud	0	0	0	0
● 134	Ekstraordinære udgifter	362	0	0	0
● 140	Regnskabs overskud	139.988	0	0	0
	i alt	187.022	37.000	83.000	46.000
	Samlede udgifter i alt	4.976.769	5.002.268	5.167.158	164.890

Beboernes indflydelse

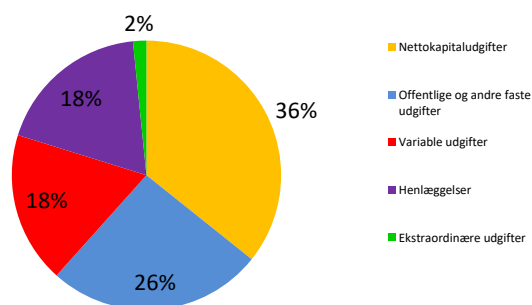


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

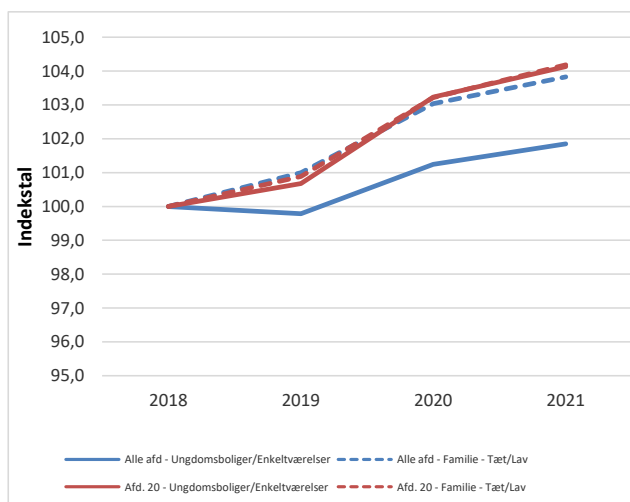


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	4.837.564	4.949.818	4.996.008	46.190
202 Renteindtægter	17.796	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	29.029	27.300	28.100	800
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	55.900	19.400	140.000	120.600
206 Ekstraordinære indtægter	36.480	5.750	3.050	-2.700
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	4.976.769	5.002.268	5.167.158	164.890
Nødvendig huslejeforhøjelse			0	

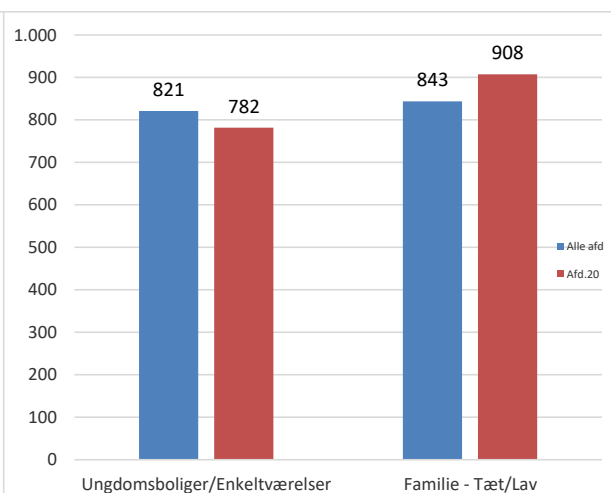
Huslejudviklingen

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	8	226	28	0
2 - rums bolig	26	1.765	68	0
3 - rums bolig	27	2.310	86	0
4 - rums bolig	13	1.235	95	0
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2021 for afd. 20

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 varmeregningshonorar, 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. 20

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.

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder	46.100
---------------------------------	--------

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	24.900
Dækket af tidligere henlæggelser	-24.900
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	4.819.368
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	176.640
	<u>4.996.008</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.