

Budget 2020

Afdeling 10 Færgegården



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.



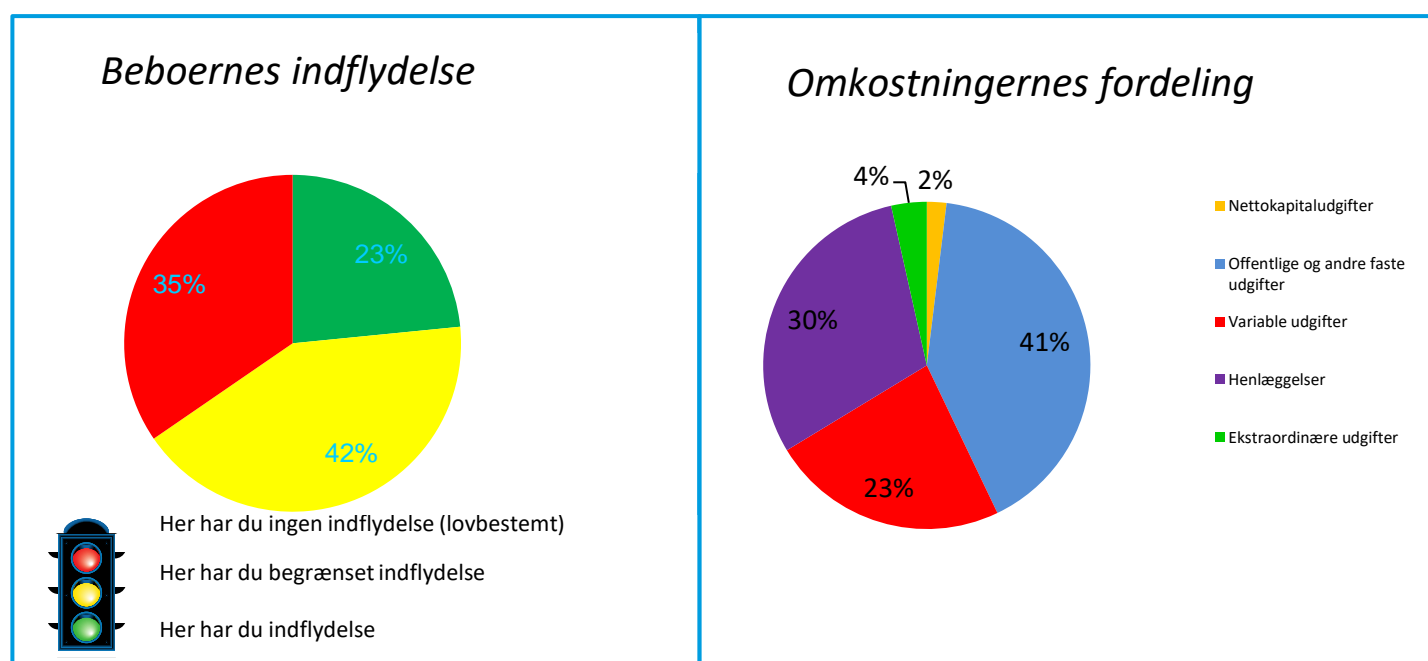
Huslejeforhøjelse

2,09%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring	
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
● 105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	128.030	127.900	127.900	0
Offentlige og andre faste udgifter					
● 106	Ejendomsskatter	508.799	508.500	540.900	32.400
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	359.552	363.300	377.600	14.300
● 109	Renovation	270.276	293.000	291.000	-2.000
● 110	Forsikringer	103.042	107.200	125.900	18.700
● 111	El og varme, fællesarealer	153.434	172.800	162.300	-10.500
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	588.580	563.900	568.600	4.700
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	614.113	617.500	638.900	21.400
	i alt	2.597.796	2.626.200	2.705.200	79.000
Variable udgifter					
● 114	Renholdelse	966.390	914.900	956.000	41.100
● 115	Almindelig vedligeholdelse	563.653	480.000	480.000	0
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	775.308	660.700	1.287.000	626.300
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-775.308	-660.700	-1.287.000	-626.300
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	317.045	0	273.000	273.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-317.045	0	-273.000	-273.000
● 118	Fællesfaciliteter	84.957	87.300	80.300	-7.000
● 119	Diverse udgifter	20.243	32.100	31.100	-1.000
	i alt	1.635.243	1.514.300	1.547.400	33.100
Henlæggelser					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	1.798.252	1.760.550	1.603.452	-157.098
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	521.700	517.300	339.100	-178.200
● 123	Tab ved fraflytninger	4.372	49.350	50.132	782
● 124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	2.324.324	2.327.200	1.992.684	-334.516
Ekstraordinære udgifter					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	241.127	239.700	231.400	-8.300
● 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	819	0	0	0
● 140	Regnskabet's overskud	36.724	0	0	0
	i alt	278.671	239.700	231.400	-8.300
	Samlede udgifter i alt	6.964.063	6.835.300	6.604.584	-230.716

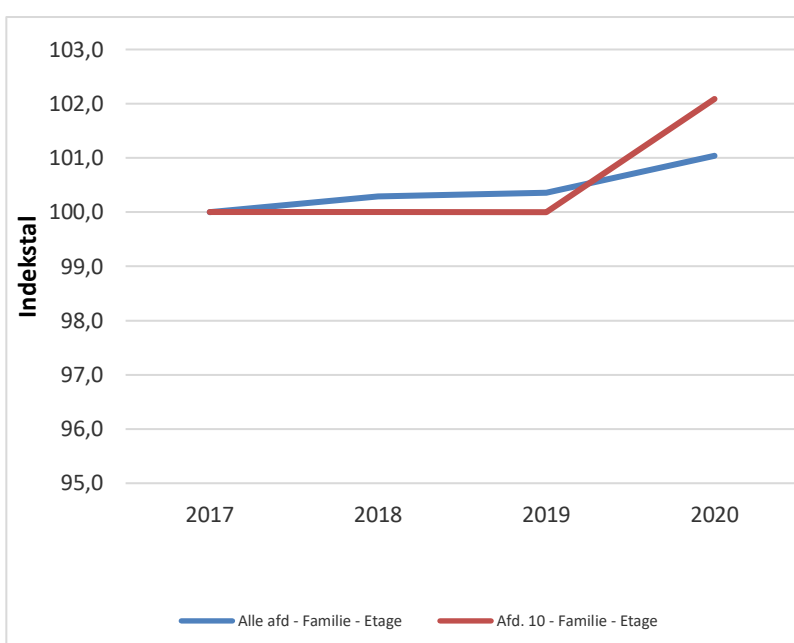


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	6.326.343	6.315.700	6.314.400	-1.300
202 Renteindtægter	42.626	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	105.702	103.400	103.400	0
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	377.400	416.200	36.700	-379.500
206 Ekstraordinære indtægter	111.993	0	11.700	11.700
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	6.964.063	6.835.300	6.466.200	-369.100
Nødvendig huslejeforhøjelse			138.384	

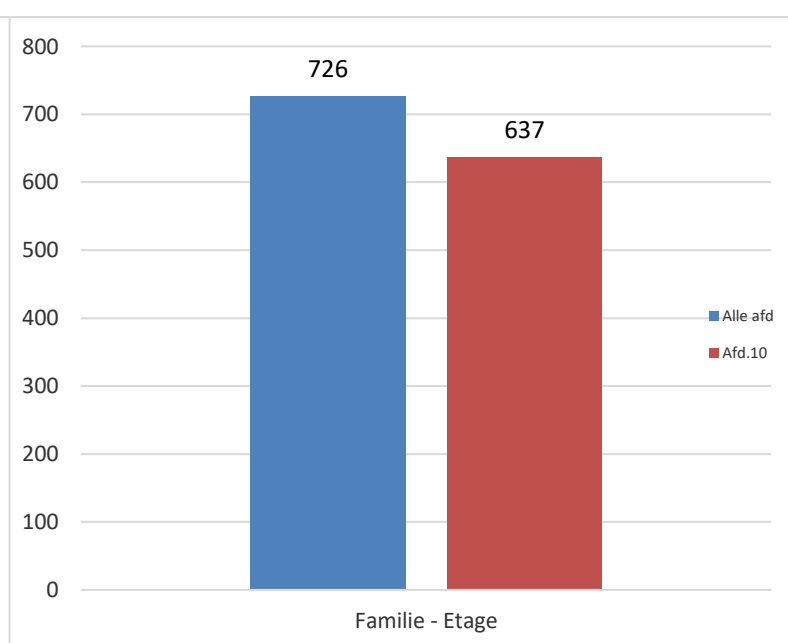
Huslejeudviklingen

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	13 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	72 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				
2 - rums bolig	55	3.442	63	68
3 - rums bolig	86	5.963	69	75
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2020 for afd. 10

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, forsendelsesomkostninger 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. 10

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.

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 125)

Kreditor	Beskrivelse	Udløbsår	Ydelse
Realkredit Danmark	Ombygning, administration	2033	231.400
Total			231.400

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	50.132
Dækket af tidligere henlæggelser	-50.132
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	5.865.000
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	409.100
Kælderrum mv.	23.400
Garager/Carporte/P-pladser	16.900
	<u>6.314.400</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)

Budgettet er fastlagt på baggrund af en vurdering af tidligere års indtægter, samt indeværende års indtægt til dato.