

Budget 2022

Afdeling 5

Borgergade/Herholtsvej/Møllevangen



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 1,28%

Fordelt på:

1,83%

Tidligere afdeling 5

0,83%

Tidligere afdeling 6

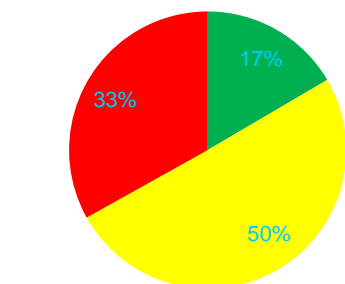
Yderligere forklaring under særlige forhold

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

| | Regnskab 2020 | Budget 2021 | Budget 2022 | Ændring | |
|---|---|------------------|------------------|------------------|----------------|
| Udgifter | | | | | |
| Nettokapitaludgifter | | | | | |
| ● 105 | Ydelser på oprindelig prioritetslån | 54.440 | 54.400 | 55.000 | 600 |
| Offentlige og andre faste udgifter | | | | | |
| ● 106 | Ejendomsskatter | 162.744 | 179.700 | 174.000 | -5.700 |
| ● 107 | Vandafgift og vandafledningsbidrag | 111.993 | 121.500 | 129.000 | 7.500 |
| ● 109 | Renovation | 98.681 | 97.600 | 104.000 | 6.400 |
| ● 110 | Forsikringer | 35.217 | 35.800 | 48.000 | 12.200 |
| ● 111 | El og varme, fællesarealer | 42.124 | 42.300 | 45.000 | 2.700 |
| ● 112 | Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen | 199.598 | 202.500 | 206.000 | 3.500 |
| ● 113 | Bidrag til Landsbyggefonden | 201.856 | 204.700 | 207.000 | 2.300 |
| | i alt | 852.213 | 884.100 | 913.000 | 28.900 |
| Variable udgifter | | | | | |
| ● 114 | Renholdelse | 245.901 | 241.400 | 237.000 | -4.400 |
| ● 115 | Almindelig vedligeholdelse | 61.538 | 97.600 | 95.000 | -2.600 |
| ● 116 | Planlagt og periodisk vedligehold | 361.039 | 225.000 | 225.000 | 0 |
| | - heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401) | -361.039 | -225.000 | -225.000 | 0 |
| ● 117 | Istandsættelse ved fraflytning | 60.909 | 62.000 | 68.000 | 6.000 |
| | - heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402) | -60.909 | -62.000 | -68.000 | -6.000 |
| ● 118 | Fællesfaciliteter | 9.207 | 10.000 | 11.000 | 1.000 |
| ● 119 | Diverse udgifter | 8.382 | 10.100 | 11.000 | 900 |
| | i alt | 325.028 | 359.100 | 354.000 | -5.100 |
| Henlæggelser | | | | | |
| ● 120 | Planlagt vedligeholdelse | 548.322 | 710.999 | 799.000 | 88.001 |
| ● 121 | Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ● 123 | Tab ved fraflytninger | 0 | 17.800 | 18.000 | 200 |
| ● 124 | Andre henlæggelser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | i alt | 548.322 | 728.799 | 817.000 | 88.201 |
| Ekstraordinære udgifter | | | | | |
| ● 125-127 | Ydelser på forbedringsarbejder m.v. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ● 129-130 | Tab på lejere | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ● 131 | Andre renter | 101 | 0 | 0 | 0 |
| ● 132 | Ydelser vedr. driftsstøtte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ● 133 | Afvikling af underskud | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ● 134 | Ekstraordinære udgifter | 803 | 0 | 0 | 0 |
| ● 140 | Regnskabet's overskud | 207.186 | 0 | 0 | 0 |
| | i alt | 208.090 | 0 | 0 | 0 |
| | Samlede udgifter i alt | 1.988.093 | 2.026.399 | 2.139.000 | 112.601 |

Beboernes indflydelse

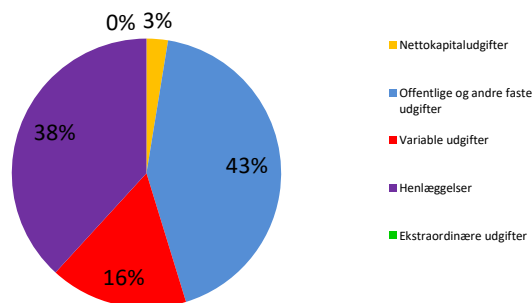


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

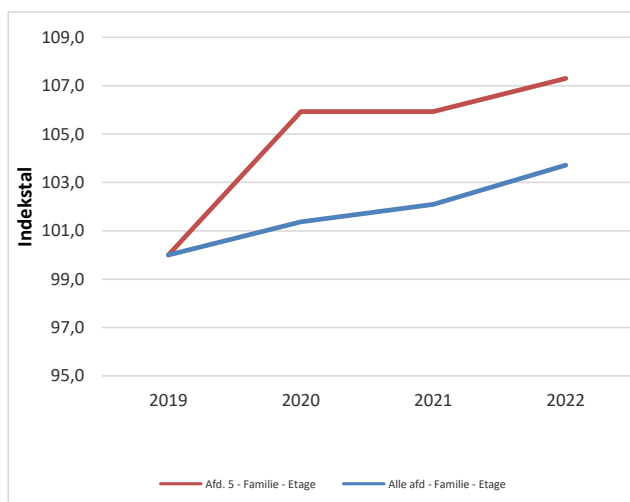


Afdelingens indtægter

| | Regnskab 2020 | Budget 2021 | Budget 2022 | Ændring |
|--|------------------|------------------|------------------|---------------|
| Indtægter | | | | |
| 201 Huslejeindtægter | 1.889.324 | 1.889.324 | 1.889.000 | -324 |
| 202 Renteindtægter | 55.320 | 0 | 0 | 0 |
| 203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter | 16.953 | 20.100 | 19.000 | -1.100 |
| 203.5 Indeksoverskud | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 203.6 Overført fra opsamlet resultat | 9.500 | 114.800 | 207.000 | 92.200 |
| Driftssikring, huslejesikring og anden løbende | | | | |
| 204 driftsstøtte | 4.346 | 2.175 | 0 | -2.175 |
| 206 Ekstraordinære indtægter | 12.650 | 0 | 0 | 0 |
| 210 Årets underskud | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Samlede indtægter | 1.988.093 | 2.026.399 | 2.115.000 | 88.601 |
| Nødvendig huslejeforhøjelse | | | 24.000 | |

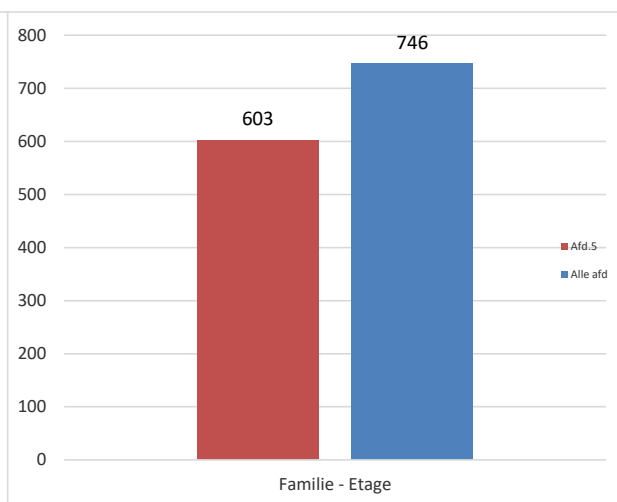
Huslejeudviklingen

Basisår 2019= indeks 100



Huslejeniveau, kr. pr. m² i 2022

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2022

| | |
|---|--------|
| Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år | 8 kr. |
| Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned | 39 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 | 3 | 128 | 43 | 27 |
| 2 - rums bolig | 28 | 1.649 | 59 | 37 |
| 3 - rums bolig | 18 | 1.244 | 69 | 44 |
| 4 - rums bolig | | | | |
| 5 - rums bolig | | | | |

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

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 5

Budgettet for 2022 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. 1.10.2020 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 2020, tillagt en stigning på 2%.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra forventet forbrugi 2021 tillagt en stigning på 1,4%.

Leje af containere mv. er beregnet ud fra eksisterende kapacitetsbehov tillagt en stigning på 1,4%.

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 på bygnings- og brandforsikring samt honorar til forsikringsmægler på 5,5%, og en stigning på forsikring af løsøre på 2,5%.

El og varme, fællesarealer (konto 111)

Udgift til el og varme vedr. fællesarealer samt EMO er budgetteret med en stigning på 1,4% pr. år i forhold til regnskabet for 2020.

Målerpasning, som omfatter vand- og varmeregnskabshonorar, forsendelsesomkostninger samt flyttegebyr til Brunata, er ligeledes tillagt en stigning på 1,4% pr. år i forhold til udgiften i 2020.

Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er budgetteret med en stigning til 3.298 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfondsbidraget udgør 586 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 1,4% i forhold til det opkrævede bidrag i 2021.

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 2022 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 2021. Hertil kommer udgifter til rengøring, kontorhold og velfærd, telefoni og it som på baggrund de seneste regnskabstal forventes at stige ca. 10% i forhold til 2021.

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 5

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 2022 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 2021. Udgifter til fællesfaciliteters drift er budgetteret tillagt 5% i forhold til det forventede resultat for 2021.

Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med indeværende års udgift tillagt en stigning på 1,4%. Afdelingsbestyrelsens udgifter er som udgangspunkt budgetteret uændret (2021-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.

Tab på lejere

| | |
|----------------------------------|----------|
| Tab ved fraflytning (konto 130) | 18.000 |
| Dækket af tidligere henlæggelser | -18.000 |
| | <u>0</u> |

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

| | |
|---|------------------|
| Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer | 1.798.000 |
| Erhverv inkl. evt. moderniseringslån | 82.000 |
| Garager/Carporte/P-pladser | 9.000 |
| | <u>1.889.000</u> |

Renteindtægter (konto 202)

På baggrund af realiseret afkast på tidspunktet for budgetlægning samt forventninger til den fremtidige markedsøkonomi, er der for 2022 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.

Særlige forhold

Henholdsvis den 26. og 27. oktober 2020 godkendte de respektive fremmødte beboere sammenlægning af tidligere afdeling 5 og 6 til én afdeling.

Ved samme lejlighed godkendtes ligeledes harmonisering af huslejen fra budgetåret 2022 med teksten: *Fremadrettet vil lejen i afdeling 5 blive reguleret med ca. 1% mere end afdeling 6 indtil de har samme gennemsnitsleje, dvs. ca. om 5 år.*

Der tages forbehold for en evt. huslejekonsekvens i forbindelse med den kommende Landsbyggefondsstøttede helhedsplan, som afdelingsmødet skal tage stilling til på et ekstraordinært afdelingsmøde når tid er.

Hvis helhedsplanen godkendes, vil huslejekonsekvensen, herunder sammensætning og evt. differentiering af huslejen mellem de forskellige boligtyper og størrelser i den sammenlagte afdeling, blive fastlagt i regi af Landsbyggefonden.