

Til beboerne i afd. 1
Sølystvej 20-24/Lollandsgade 2-4

Silkeborg, den 3. juli 2022

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **torsdag, den 1. september 2022 kl. 19.00** i Havfruens gildesal, Langelinie 13.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
Driftsbudget for 2023 er vedlagt.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være Arbejdernes Byggeforening i hænde senest 2 uger før mødets afholdelse.
5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
6. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer.
7. Eventuelt.

Afdelingsmødet afholdes som et fællesmøde for de afdelinger, hvor der pt. ikke er valgt en afdelingsbestyrelse. Dette omfatter pt. afd. 1, 3, 11, 27, 31, 33 og 39.

De enkelte afdelinger vil blive behandlet efter tur med den ovenfor nævnte dagsorden.

Da afdelingen ikke har en afdelingsbestyrelse, indkaldes mødet af organisationsbestyrelsen. På mødet vil der være mulighed for at møde boligorganisationens nye formand Tina Pedersen.

Referatet fra mødet bliver tilgængelig på vores hjemmeside www.arbejdernesbyggeforening.dk under "Min afdeling". Det er også muligt at hente et eksemplar hos Arbejdernes Byggeforening

Med venlig hilsen
Organisationsbestyrelsen

Budget 2023

Afdeling 1 Højvangen



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

5,27%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

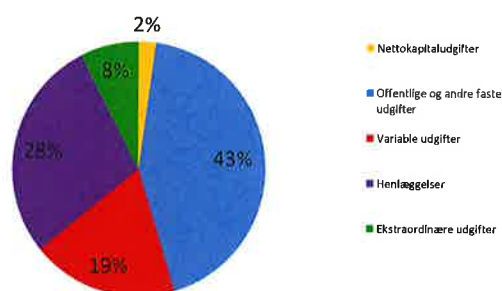
Afdelingens udgifter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	22.593	23.000	23.000	0
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	55.986	60.000	60.000	0
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	51.717	54.000	61.000	7.000
109 Renovation	42.464	43.000	53.000	10.000
110 Forsikringer	26.299	28.000	31.000	3.000
111 El og varme, fællesarealer	26.909	27.000	28.000	1.000
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	95.325	101.000	111.000	10.000
113 Bidrag til Landsbyggefonden	111.396	113.000	122.000	9.000
i alt	410.096	426.000	466.000	40.000
Variable udgifter				
114 Renholdelse	153.788	155.000	156.000	1.000
115 Almindelig vedligeholdelse	21.735	35.000	35.000	0
116 Planlagt og periodisk vedligehold	89.668	121.000	269.000	148.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-89.668	-121.000	-269.000	-148.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	10.498	25.000	20.000	-5.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-10.498	-25.000	-20.000	5.000
118 Fællesfaciliteter	10.986	6.000	6.000	0
119 Diverse udgifter	6.927	5.000	6.000	1.000
i alt	193.437	201.000	203.000	2.000
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	356.767	344.000	297.000	-47.000
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	0	0	0	0
123 Tab ved fraflytninger	0	8.000	9.000	1.000
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	356.767	352.000	306.000	-46.000
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	75.770	75.000	75.000	0
129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
131 Andre renter	48.807	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling af underskud	0	0	6.000	6.000
134 Ekstraordinære udgifter	835	0	0	0
140 Regnskabs overskud	0	0	0	0
i alt	125.413	75.000	81.000	6.000
Samlede udgifter i alt	1.108.306	1.077.000	1.079.000	2.000

Beboernes indflydelse



Omkostningernes fordeling

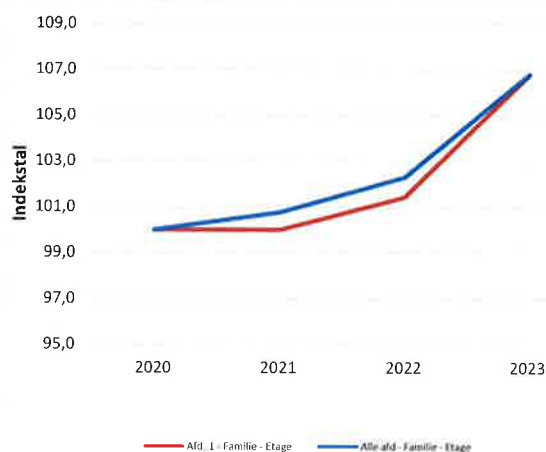


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	978.492	992.000	992.000	0
202 Renteindtægter	0	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	15.083	29.000	35.000	6.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	72.000	56.000	0	-56.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	15.405	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	8.453	0	0	0
210 Årets underskud	18.872	0	0	0
Samlede indtægter	1.108.306	1.077.000	1.027.000	-50.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			52.000	

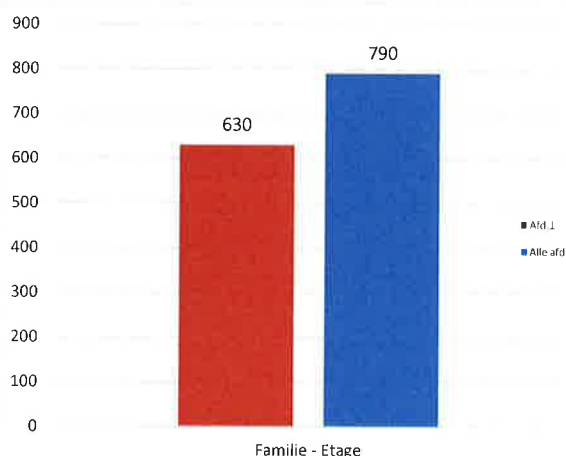
Huslejeudviklingen

Basisår 2020= indeks 100



Huslejeniveau, kr. pr. m² i 2023

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2023

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år	32 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	181 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m² i alt	Gns. m²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig				
2 - rums bolig	18	1.202	67	176
3 - rums bolig	6	446	74	195
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 1

Budgettet for 2023 er i henhold til lovgivningen udarbejdet ud fra princippet om balanceløje. 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. 1.10.2021 tillagt en forventet stigning på 7%
- grundskatteløftværdien for 2022 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 2021, tillagt en stigning på 2%.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra forventet forbrug i 2022 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 15%, og en stigning på forsikring af løsøre på 2,5%.

El og varme, fællesarealer (konto 111)

Der er fastprisaf tale i 2023 på afdelingernes fælles el, hvorfor der ikke sker stigning af prisen. Kontoen reguleres som følge af ændret forbrug med udgangspunkt i regnskabstal fra 2021.

Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er budgetteret med en stigning til 3.614 kr. pr. lejemålsenhed. Dispositionsfondsbidraget udgør 621 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 6,5% i forhold til det opkrævede bidrag i 2022.

Renholdelse, lokaleleje, telefoni og IT (konto 114)

Udgift til aflønning af ejendomsfunktionærer følger den indgåede Landsoverenskomst mellem BL og ESL samt den indgåede lokalaf tale. Udgiften er beregnet ud fra den bemanning, der er afsat i afdelingen. Lønnen bliver i 2023 en stigning på 2%.

Hertil kommer andre personaleomkostninger som forventes at stige med op til 5%.

For leje af lokaler og tilhørende forbrugsafgifter for primært områdekantorer, er der taget udgangspunkt i 2022. Hertil kommer udgifter til rengøring, kontorhold og velfærd, telefoni og it som på baggrund af de seneste regnskabstal forventes at stige ca. 10% i forhold til 2022.

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 samt forbrug til dato i indeværende regnskabsår sammenholdt med sektorens benchmarktal.

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 1

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 2023 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 2022. Udgifter til fællesfaciliteters drift er budgetteret tillagt 5% i forhold til det forventede resultat for 2022.

Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med indeværende års udgift tillagt en stigning på 6,5%. Afdelingsbestyrelsens udgifter er som udgangspunkt budgetteret uændret (2022-budgetniveau) eller efter afdelingsbestyrelsens ønsker.

Henlæggelser (konto 120, 121)

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.

Henlæggelser til tab ved fraflytning (konto 123)

Der henlægges 358 kr. pr. lejemålsenhed til imødegåelse af afdelingens maksimale udgift til tab ved fraflytning, som lovgivningen foreskriver.

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 125)

Kreditor	Beskrivelse	Udløbsår	Ydelse
Realkredit Danmark	Renovering af tag og vinduer	2046	66.000
Total			66.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder 9.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	9.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-9.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	986.000
Garager/Carporte/P-pladser	6.000
	<u>992.000</u>

Renteudgifter- & indtægter (konto 131/202)

Med baggrund i særlige omstændigheder på verdensmarkedet, den almene sektors begrænsede investeringsmuligheder, afkast på budgetlægningstidspunktet sammenholdt med kapitalforvalternes forventninger til 2023 har vi i 2023 budgetteret med et afkast 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.

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 1

Særlige forhold vedrørende år 2022

Kapitalforvaltning

Afkastet på budgetlægnings tidspunktet (udgangen af 2. kvartal 2022) er negativt og udgør ca. minus 5%.

Vi må derfor forvente et større underskud i regnskaberne for 2022, hvilket gør at underskuddene fra 2021 er forsøgt fuldt ud afviklet i budgetterne for 2023.

Renovation

Silkeborg Forsyning varslede i efteråret 2021 en stigning på 37 % af grundgebyret. En stigning der dermed ikke er taget højde for i budgettet for 2022, men som vil slå igennem i budgetterne for 2023.

Stigningen i 2022 vil samtidig medføre en større overskridelse af budgetterne for 2022.