

Til beboerne i afd. 13
Langelinie/Jyllandsgade/Nytorv

Silkeborg, den 3. juli 2022

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **torsdag, den 25. august 2022 kl. 19.00** i afd. 19, "Havfruens" gildesal, Langelinie 13.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
4. Fremlæggelse samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
Driftsbudget for 2023 fremsendes vedlagt.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet.
6. Valg af 3 medlemmer (valgperiode 2022-2023) og suppleanter (valgperiode 2022-2023) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Helge Gunnar Kristensen, Bente Jensen og Inger Blond Jespersen
7. Eventuelt.

På mødet vil der være mulighed for at møde boligorganisationens nye formand Tina Pedersen.

Referat fra mødet bliver omdelt til alle beboere og vil være tilgængelig på www.arbejdernesbyggeforening.dk under punktet "Min afdeling".

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen



**ARBEJDERNES
BYGGEFORENING**

Færggården 1 | 8600 Silkeborg | Tlf. 86 82 37 88 | Kontonr. 1938 5410242327
CVR nr. 38239619 | info@arbejdernesbyggeforening.dk | www.arbejdernesbyggeforening.dk

Budget 2023

Afdeling 13

Langelinie/Jyllandsgade



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

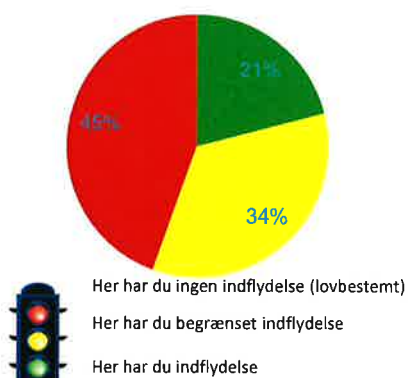
4,73%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

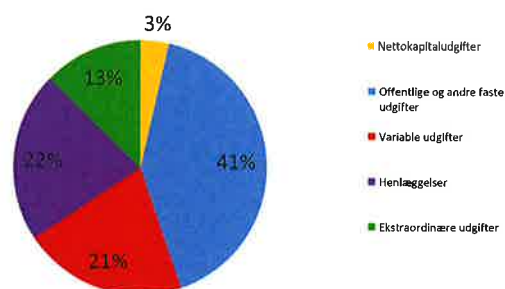
Afdelingens udgifter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	273.661	273.000	273.000	0
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	394.080	422.000	422.000	0
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	428.317	495.000	506.000	11.000
109 Renovation	311.620	308.000	384.000	76.000
110 Forsikringer	161.053	169.000	189.000	20.000
111 El og varme, fællesarealer	152.438	158.000	146.000	-12.000
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	640.584	664.000	724.000	60.000
113 Bidrag til Landsbyggefonden	683.092	693.000	749.000	56.000
i alt	2.771.183	2.909.000	3.120.000	211.000
Variable udgifter				
114 Renholdelse	1.182.118	1.177.000	1.180.000	3.000
115 Almindelig vedligeholdelse	308.466	336.000	336.000	0
116 Planlagt og periodisk vedligehold	862.418	672.000	1.032.000	360.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-862.418	-672.000	-1.032.000	-360.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	164.717	304.000	277.000	-27.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-164.717	-304.000	-277.000	27.000
118 Fællesfaciliteter	17.781	14.000	20.000	6.000
119 Diverse udgifter	38.962	48.000	51.000	3.000
i alt	1.547.327	1.575.000	1.587.000	12.000
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	1.453.978	1.403.000	1.280.000	-123.000
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	300.000	300.000	300.000	0
123 Tab ved fraflytninger	38.389	57.000	60.000	3.000
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	1.792.367	1.760.000	1.640.000	-120.000
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	926.779	925.000	926.000	1.000
129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
131 Andre renter	252.829	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling af underskud	0	0	34.000	34.000
134 Ekstraordinære udgifter	6.316	0	0	0
140 Regnskabs overskud	0	0	0	0
i alt	1.185.924	925.000	960.000	35.000
Samlede udgifter i alt	7.570.463	7.442.000	7.580.000	138.000

Beboernes indflydelse



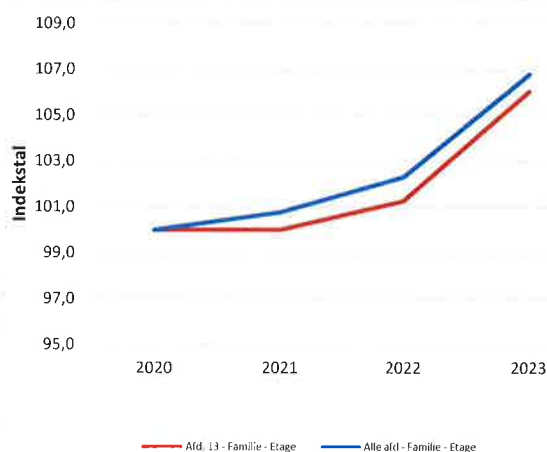
Omkostningernes fordeling



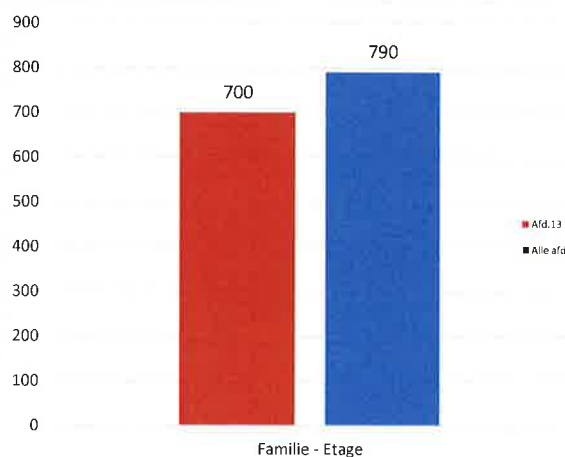
Afdelingens indtægter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	6.967.848	7.054.000	7.055.000	1.000
202 Renteindtægter	0	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	190.644	163.000	196.000	33.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	280.305	225.000	0	-225.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	17.256	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	12.001	0	0	0
210 Årets underskud	102.410	0	0	0
Samlede indtægter	7.570.463	7.442.000	7.251.000	-191.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			329.000	

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	175 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m² i alt	Gns. m²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig	30	1.020	34	90
2 - rums bolig	32	1.941	61	161
3 - rums bolig	60	4.687	78	205
4 - rums bolig	32	2.611	82	216
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 13

Budgettet for 2023 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. 1.10.2021 tillagt en forventet stigning på 7%
- grundskatteløftværdien for 2022 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 2021, tillagt en stigning på 2%.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra forventet forbrugi 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 bemanding, 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 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. 13

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	Tage og køkkener	2039	726.000
Realkredit Danmark	Udskiftning af vinduer og altandøre	2042	140.000
Total			866.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder 60.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130) 60.000
Dækket af tidligere henlæggelser -60.000
0

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer 6.857.000
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån 102.000
Kælderrum mv. 15.000
Garager/Carporte/P-pladser 81.000
7.055.000

Renteudgifter- & indtægter (konto 131/202)

Med baggrund i særlige omstændigheder på verdensmarkedet, den almene sektors begrænsede investeringsmuligheder, afkast på budgetlægningsstidspunktet 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. 13

Særlige forhold vedrørende år 2022

Kapitalforvaltning

Afkastet på budgetlægningsstidspunktet (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.