

**Til beboerne i afd. 18
Lindeparken 22-48**

Silkeborg, den 3. juli 2022

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **mandag, den 29. august 2022 kl. 19.00** i "Huset", Kejlstrupvej 51.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde. Beretning vedlagt.
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 for formand for afdelingsbestyrelsen (valgperiode 2022-2024)
På valg: Kirsten Nørskov
7. Valg af 2 medlemmer (valgperiode 2022-2024) og suppleanter (valgperiode 2022-2023) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Anna Laura Petersen og Paw Andreassen
8. Afdelingsbestyrelsen orienterer om gårdprojekt
9. Eventuelt.

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

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Tilmelding

Efter mødet er afdelingen vært ved fælles smørrebrød og kaffebord. Nedenstående talon skal afleveres i postkassen ved vaskeriet, senest den 15. august 2022. Der kan arrangeres kørsel fra vaskeriet kl. 18.45.

----- ✂ ----- ✂ ----- ✂ -----
Afd. 18 - Tilmelding:

Antal: _____ Smørrebrød / Kaffebord Kørsel

Navn: _____

Adresse: _____



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

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

Bestyrelsens beretning for AB afdeling 18 Lindeparken

Perioden august 2021-august 2022

Så er det snart igen tid for det årlige, ordinære afdelingsmøde, afdeling 18's generalforsamling for alle jer beboere, der finder sted **mandag den 29. august kl. 19.00 i Huset på Kejlstrupvej.**

Som formand for afdelingsbestyrelsen er det mit hverv og min pligt at videregive bestyrelsens årsberetning, altså en sammenfatning af hvad vi har beskæftiget os med siden sidste afdelingsmøde: hvad har vi fået udført/gennemført, hvad arbejder vi stadig med, og hvilke planer har vi for fremtiden.

Året igennem har man kunnet følge med i vores arbejde, idet både dagsordener og referater lægges på AB's hjemmeside, ligesom man også ved hvert bestyrelsesmøde, som finder sted den første mandag i måneden, kan komme og snakke med os i mødelokalet i kælderens ved nr. 38-40 fra kl. 18.30 til kl. 19.00.

Og så er **afdelingsmødet** jo den helt store årlige begivenhed, hvor man både kan møde os, repræsentanter for boligforeningen og boligorganisationen, få forklaret afdelingens budget og regnskab, stille spørgsmål til os alle sammen, stille forslag om ting, man gerne vil have indført/ændret herovre, få indflydelse ved at være med til at stemme om tingene, og endelig kan man møde sine naboer og andre beboere i afdelingen til en hyggelig kop kaffe og et stykke smørrebrød. Det sidste er ikke det mindst vigtige, for det betyder meget for dagligdagen, at det sociale liv fungerer godt, der hvor man bor og tilbringer meget af sin fritid. **Så mød endelig op den aften, hvis du har lyst og mulighed for det.**

Som jeg plejer, vil jeg dele det op i det bestyrelsesarbejde, der direkte vedrører afdelingen og alle beboerne, hvilke møder vi ellers deltager i, lidt praktiske informationer, og endelig lidt om fremtiden.

Den nye bestyrelsesperiode startede ret dramatisk med **en stor brand i blok 34-36**; det var en lejlighed i nr. 36, der brændte, og hele den opgang måtte evakueres, kortvarigt endda også nogle beboere fra nr. 34. Lejligheden udbrændte helt, og flere beboere måtte genhuses for kortere eller længere tid. Det hele foregik i god ro og orden, situationen taget i betragtning, men var alligevel en uhyggelig oplevelse for flere.

På afdelingsmødet 2021 var der blevet vedtaget flere forslag med nye tiltag, som vi begyndte at arbejde med, bl.a. installation af en **hjerterstarter**. Vi fik tilbud hjem fra Fa. Lotek, og efter nogle møder hen over efteråret og det tidlige forår fik vi endelig her sidst i maj sat den op på ydersiden af vaskehuset, meget synlig for alle, også hvis nogen skulle få den uhyrlige tanke at øve hærværk på hjerterstarteren, fik den tilsluttet strøm og fik en demonstration af systemet af et par Lotek-folk den 9. juni. Der var ikke mange til demonstrationen, men måske er det sådan, at både arbejdspladser, ældre-foreninger og sportsklubber sørger for at uddanne sine ansatte og medlemmer i brugen af den slags, så behovet måske ikke var så stort. Men nu har vi den heldigvis, og lad os så håbe, at der aldrig bliver brug for den. Hjerterstarteren kostede ca. 23.700 kr. at få installeret, så er der løbende udgifter til fornyelse af pads og batterier hvert 4. år, eller efter brug, på pt. 1.650 kr., årlig service pt. 535 kr. samt strøm, da skabet er et varmeskab, for at hjerterstarteren ikke bliver ødelagt. Men kan den være med til at redde et menneskeliv, ja bare sikkerheden derfor, hvad betyder det så.

På det sidste afdelingsmøde blev det også besluttet, at vores **Husorden skulle oversættes til Arabisk og Tigrinya**, så det blev også påbegyndt. Det viste sig, at det ikke var så nemt med en kvalificeret oversættelse

til Tigrinya, så der måtte tages en omvej omkring engelsk og så derfra til Tigrinya, det blev det selvfølgelig lidt dyrere af, men nu har vi altså de 3 udgaver ud over dansk, og alle 4 udgaver ligger jo inde på AB's hjemmeside under Afdeling 18 Lindeparken, så man kan gå ind og læse dem, lige som vi kan udlevere en af udgaverne, hvis vi ved vort velkomstbesøg med en blomst ved nye beboere finder ud af, at der er brug for det. Det kostede 3.000 kr. pr. sprog, altså knap 10.000 kr., så det kan vi jo desværre ikke gøre med alle de meddelelser, vi sender ud, derfor er vi stadig på jagt efter brugbare løsninger, når vi føler, der er behov.

Også som en udløber af de forskellige forslag fra sidste afdelingsmøde og flere rejste problemer, som man måske ikke helt følte, der blev fundet tilfredsstillende løsninger på, holdt bestyrelsen den 30. november et **dialogmøde med ledelse og relevante medarbejdere fra AB** for at få en fordomsfri snak om tingene og måske i fællesskab finde nogle gode idéer til forbedringer på de omdiskuterede områder. Af mødet fremgik, at vi nok ikke var helt enige om problemstillingerne, til gengæld absolut om det ønskede slutresultat, men måske heller ikke helt om vejen derhen. En rigtig fin idé, der fremkom på mødet, var udarbejdelse af en velkomstfolder, som vi kunne have med ud, når vi byder velkommen til nye beboere med en blomst. Jeg har netop fået noget materiale hjem til inspiration fra en anden afdeling, der har noget lignende, så vi kan begynde at arbejde med det.

Her i foråret havde vi et **budgetforberedelsesmøde** med folk fra økonomiafdelingen for at få styr på, hvordan det nu er med de der gule og grønne prikker ved poster, som vi har indflydelse på. **Hvor stor indflydelse har vi reelt?** Og hvor og hvordan viser det sig i budgettet, når vi kommer med alle vore ønsker? På denne baggrund skulle vi være godt klædt på til at nærlæse budgettet og sætte tæring efter næring, som man siger.

Jeg havde også et møde med driftsafdelingen vedr. et fremsat ønske om **diverse omlægninger i driften**, der skulle gøre arbejdet i udeanlægget nemmere og derfor spare lidt på timerne – og udgifterne. Bl.a. drejede det sig om **udlægning af flis**, som vi i bestyrelsen aldrig har været tilhænger af; men vi indgik et godt kompromis, hvor flisen kun udlægges mellem buskene og ikke ved den yderste række, så den dels ikke kan ses, når buskene vokser op igen, og dels vil den heller ikke flyde ud på veje og stier hele tiden. Vedr. det grønne affald fra træer og buske har ejendomsfunktionærerne indgået et samarbejde med vore naboer i AAB, så de benytter deres aflæsningsplads, og så deles vi om udgifterne. Derved sparer vi også den grønne container til haveaffald.

Allerede først i januar havde vi **den første forårsstorm**, med nedfaldne grene, tagsten og husnumre til følge. Der blev ryddet op allerede den følgende dag, kun 2 blokke havde tagreparationer, der krævede stillads, og de er netop blevet færdige.

Vi havde den årlige **markvandring** her den 5. maj, hvor vi travede rundt sammen med vores områdeleder, besøgte området og fik noteret, hvor der trængte til diverse småreparationer, og bl.a. snakkede om, om vi var nødt til at **sætte trådhegn op ved vore gavle for at beskytte planterne og undgå, at man lige tager en genvej gennem hele blomsterbedet, når man skal hen til bilen, over til den næste blok, eller hvor det nu er, det haster så meget med at komme hen!**

Som sædvanligt har vi også haft **container til storskrald** 2 gange, nemlig i efterårsferien og her i foråret til påske. I forbindelse med efterårsferien havde ejendomsfunktionærerne arrangeret indsamling af cykler, barnevogne og andre henstillede effekter, både i kældrene og i cykelstativerne.

Med hensyn til vores faste storcontainer har vi stadig det problem, at nogle beboere bare hensætter større ting, vaskemaskiner, opvaskemaskiner, større møbler og lignende ved siden af containeren og så regner med, at det må pedellerne sørge for at fjerne. Det må man ikke, det fremgår tydeligt af skiltene på containeren, og finder vi frem til den, der har gjort det, bliver man bedt om selv at fjerne tingene, og ellers får man regningen for at få det fjernet og kørt på genbrugspladsen, eller hvor det nu skal hen.

Lykkes det ikke at finde "synderen", er vi alle sammen med til at betale det!

Der bliver også af og til smidt **håndværkeraffald** i storcontaineren. Vi har ikke nogen håndværkerfirmaer i blandt vore lejligheder, så hvor det kommer fra, kan vi kun gætte på. Må man det? Spørger du måske. Nej, det kan du sikkert ikke forestille dig, at man må. **Til gengæld må man gerne komme de store papkasser og andre former for større affald i, der bliver sat foran molokkerne**, fordi det er for stort til at gå gennem åbningerne her, så længe det er brandbart vel at mærke. **Men man må til gengæld ikke stille tingene foran molokkerne, så bliver det igen pedellerne, der skal fjerne det, og det er ikke deres arbejde at rydde op efter os.**

Endelig vil jeg nævne vores **gårdrenovering**, som vi har arbejdet løbende på hele året. Vi er nu så langt, at vi har en plan for selve gårdarealet uden for blokkene, som vi i bestyrelsen er enige om. Det er bl.a. tanken, at der foran hver blok skal være nogle små **mini-legepladser** for små børn, og der skal vi have valgt legeredskaber, underlag og så i øvrigt bord/bænkesæt og andre materialer, det vil vi bruge sommeren på, så vi forhåbentlig, når ferietiden er overstået, er nået så langt, at vi kan begynde at få nogle priser, så vi kan få en idé om, **hvor vi er rent økonomisk**. Der er jo ingen tvivl om, at det er et meget uheldigt tidspunkt at stå med sådan et projekt lige netop nu, hvor materiale- og anlægspriser stiger drastisk, og i øvrigt alle andre udgifter lige så, men det har man jo ikke kunnet forudse, så vi arbejder roligt videre, og så må vi tage stilling til det, når vi har det færdige projekt. Samtidig med at vi kigger på materialer til gårdene, så kigger vi også efter nye **bænkesæt til den store legeplads**, hvor vi jo måtte fjerne de eksisterende, overdækkede bord/bænke på grund af råd. Det skal lige nævnes, at vi har haft følere ude, om der er nogen afdelinger, der har nogle overskydende bænkesæt til at stå, som vi kan låne i den mellemliggende tid, og der er måske en chance for, at det lykkes.

Samtidig med gårdprojektet skal vi også have valgt **planter til ny hæk rundt om hele vores område**. Det bliver buske i forskellige farver, med/uden blomster, i varierende højde, der plantes så tæt, at de danner en slags hæk uden at være en hæk; jeg håber, i forstår, hvad vi mener. Vi laver også en **"træpolitik"**, så vi får en plan over, hvilke træer, der må fældes, hvor der skal plantes igen og hvilken slags træer, så det hele passer med den nye gårdrenovering, og det måske kan laves lidt langsigtet, samtidig med at "de grønne pedeller", der står for anlæggene, hele tiden ved, hvor vi vil hen og kender vore overordnede planer. Driftskontorets teamkoordinator for anlægsfolkene er også den, der har os i hånden gennem vores projekt og kan rådgive os og sørge for, at alle vore måske til tider lidt flyvske idéer også er gangbare, og at gårdene bliver forholdsvis lette at holde for teamet efterfølgende.

Men vil du gerne høre mere, så kom endelig til afdelingsmødet, for vi har fået det sat på dagsordenen, så vi kan give en god information om hele projektet og også fremvise nogle tegninger, så alle kan give sit besyv med. Vi håber, i alle bliver lige så begejstrede, som vi er, men i hvert fald er der mulighed for at sige sin ærlige mening om det.

Ud over dette gårdprojekt, som vi kommer til at arbejde med en tid fremover, har vi også taget hul på at finde en løsning omkring **dørlåse/dørtelefoner**, som jo også var på sidste års afdelingsmøde, hvor det blev besluttet, at vi skulle arbejde videre med det. Det har været oppe flere gange, men er altid faldet på, at det er virkelig dyrt at installere. Flere andre afdelinger havde det også på deres afdelingsmøder, så driftsafdelingen har arbejdet med et system, baseret på mobiltelefon/IPad, der bliver væsentlig billigere, fordi det er trådløst. Jeg har netop været til demonstration af systemet ovre på Lupinvej, hvor det forsøgsvist er installeret i 2 opgange, og jeg var virkelig positivt overrasket over, hvor nemt det var at betjene. Der var selvfølgelig flere spørgsmål, der skulle undersøges, lige som økonomien for vores afdeling også skal udregnes, men det var værd at arbejde videre på, så vi kan fremlægge noget konkret på et tidspunkt.

Vores **moloksystem** skal også udvides på et tidspunkt, da der jo er varslet mere sortering af affaldet. Hvornår det helt konkret bliver, afhænger af, hvornår Silkeborg Kommune er klar med udvidelsen, men vi har taget en kontakt til vores leverandør af affaldssystemet, så vi måske kan være lidt på forkant med planerne.

Her i foråret har vi også været indbudt til et informationsmøde omkring et tilbud om at være med i en **boligsocial helhedsplan**, som der arbejdes på i et område, der også kunne omfatte vores boligafdeling. Det er kun i sin spæde begyndelse, men vi kunne i bestyrelsen se mange muligheder i planen og er åben for at være med og høre mere, så vi senere kan komme ud med flere informationer, lige som det også skal godkendes af alle beboere på et afdelingsmøde, når/hvis det bliver en realitet. Men vi er positivt stemt for det, vi har hørt til nu.

Så selv om et "**bestyrelsesår**" nu er ved at være til ende, er det ikke sådan, at vores arbejdskalender er tom, der er sager, vi har taget hul på, som vi stadig skal arbejde videre med, og idéer, der knap har forladt vore hoveder endnu, som vi skal have udformet. Men vi brænder for at arbejde for Jer og vores boligområde, så det er helt, som det skal være.

Ud over vore bestyrelsesmøder deltager vi også i diverse **fælles arrangementer**, der godt nok har været sat en del på standby i coronaperioden, men nu så småt er ved at blive vækket til live igen.

Vi har i oktober 2021 deltaget i et **fyrraftensmøde** for alle afdelingsbestyrelser, hvor der blev samlet op på mange ting fra netop den periode, hvor vi ikke rigtigt har kunnet samles.

Den 5. april 2022 deltog vi i **AB's repræsentantskabsmøde**, hvor det mest opsigtsvækkende nok var, at vores mangeårige formand, Grethe Rasmussen trådte tilbage, og Tina Pedersen fra Organisationsbestyrelsen blev valgt som hendes efterfølger.

Også vores **Aktivitetsudvalg** er kommet ud af sin "corona-dvale" og har genoptaget sine arrangementer.

Den 3. april var der **rundvisning på Alderslyst Kirkegård** med efterfølgende kaffe i sognegården. En meget interessant tur, som desværre kun få havde fundet vej til. Men vi skal jo alle lige vågne af dvalen igen!

Søndag den 12. juni var der arrangeret et lille **mini-loppemarked**, hvor der også var indbudt stadeholdere fra afdelingen i AAB. Alle hyggede sig i nogle timer, og blev der ikke købt tilstrækkeligt med "lopper" af gæsterne, så *handlede stadeholderne så meget mere indbyrdes*, så der blev plads til mangt et godt grin.

Nu har jeg vist været rundt om det hele, og vil så lige slutte af med nogle **praktiske informationer**, som jeg også plejer ved denne anledning.

Vi har i 2021 haft 15 flytninger, heraf 2 interne. Til nu i 2022 har der været **10 flytninger**, så som altid ligger vi vældig stabilt der.

Vi har i den **fælles knallertgarage** 2 ledige pladser. Pladserne kan lejes gennem mig og koster 35 kr. om måneden.

Vi har i den forgangne vinter flere gange haft problemer med **unge mennesker**, der i aften-/nattetimerne har holdt " **varmestue**" i nogle af vore opgange. De har ikke decideret været støjende, derfor har man jo netop ikke fået ringet efter politiet, som man skal i den slags situationer, men de har desværre efterladt opgangene i en forfærdelig forfatning, fyldt med cigaretskod, snusposer, tømte chipsposer, øl- og sodavandsdåser, spildt øl/sodavand, og måske også våde pletter og søer af noget langt værre. Sådan lugtede det i hvert fald. Vi har hver gang måttet sende bud efter nogen til at gøre rent efter disse udskejelser, og så også det usikkerhedsmoment, der er i det: hvornår kommer man hjem en sen aften og har uindbudte gæster i opgangen! Nu er det heldigvis sommeren, der står for døren, og de unge mennesker finder vel mere spændende steder at opholde sig, men det kunne være dejligt, hvis vi kunne finde en måde at løse problemet på. Men hører eller ser du sådan en "fest" i din opgang, så ring efter politiet.

Med sommerens gode vejr dukker til gengæld et andet problem op, og jeg siger det straks: **Der må stadig ikke grilles på altanerne!** Det er ikke tilladt i henhold til brandvæsnet, og derfor er det heller ikke tilladt i henhold til vores Husorden – heller ikke med en gasgrill!

Vasketøjet blafre lystigt i sommervinden, det sparer på de dyre kroner til varmen i **tørrerummene**, især nu, hvor el og varmepriserne er steget så forfærdelig meget. Men når det er regnvejr eller i vintermånederne, når man så heldigvis har tørrerummene, gælder det jo om, at **man tager sit tøj ned, lige så snart det er tørt, og selvfølgelig lukker for varmen**, når man tager sit tøj ned, og tørrerummet er tomt. **Nogle steder hænger det tørre tøj i tørrerummet i dagevis, før det bliver taget ned, og varmen suser ud til ingen nytte.** Og el og varme i fællesrummene, som f.eks. tørrerummene, er vi alle med til at betale, også de beboere, der måske aldrig selv benytter de rum.

I øvrigt skal man også især huske at **tage sit tøj ned op til den første tirsdag i måneden, for der skal gulvene i tørrerummene vaskes.** Pedellerne kan ikke vaske i tørrerummene, hvis der hænger tøj, de må ikke gå og bukke sig under tøjet. Og når der kun vaskes gulv én gang om måneden, er det utilfredsstillende, hvis der slet ikke bliver vasket.

Og når vi er ved det der med at huske, så er det også rart, hvis man husker **at tage sin måtte ind onsdag aften**, så måtterne ikke ligger der, når trappevasken kommer torsdag. Rengøringsfolkene skal nemlig ikke fjerne måtterne, og trappeafsatsen bliver ikke vasket ordentligt, hvis der stadig ligger måtter derude.

Så fik jeg nævnt også det lidt mere kedelige, men.....

Det er vigtigt, at vi alle bekymrer os om og viser interesse for vort område. Vi har så dejligt et boligområde, og det skal det jo gerne blive ved med at være, men det kan det kun, hvis vi er fælles om at passe på det. Vi bor mange mennesker i Lindeparken, vi er forskellige, og heldigvis for det, men nogle ting

er vi nødt til at have den samme indstilling til, hvis tingene skal fungere i et større boligområde. Derfor har vi også en **Husorden**, en Husorden vi alle er med til at vedtage, og som vi selvfølgelig også alle skal rette os efter. En Husorden, der beskriver det mest forekommende i en dagligdag med mange mennesker, der lever sammen. En Husorden, der skal sikre, at **vores boligområde, Lindeparken, er et dejligt sted at bo og leve, for mig, for dig og alle de familier, der har deres liv her.**

Vil du høre mere fra vores boligområde, måske tage aktivt del i det, få indflydelse og deltage i afstemninger, give din mening til kende, også gerne om denne beretning, så **mød op til vores afdelingsmøde mandag den 29. august kl.19.00 i Huset på Kejlstrupvej.**

Hermed ønskes I alle en rigtig god sommer fra os i afdelingsbestyrelsen.

På afdelingsbestyrelsens vegne

Kirsten Nørskov

Afdelingsformand

Budget 2023

Afdeling 18
Lindeparken 22-48



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

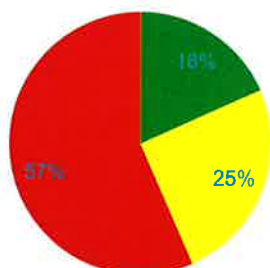
3,88%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

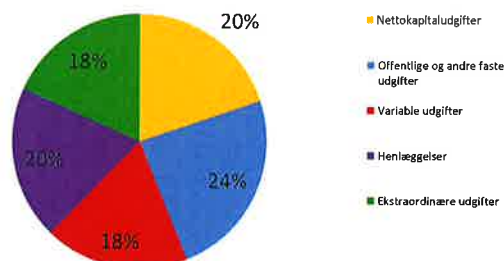
	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
● 105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.557.132	1.560.000	1.560.000	0
Offentlige og andre faste udgifter				
● 106 Ejendomsskatter	620.132	664.000	664.000	0
● 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
● 109 Renovation	297.079	292.000	357.000	65.000
● 110 Forsikringer	163.826	170.000	188.000	18.000
● 111 El og varme, fællesarealer	117.764	123.000	132.000	9.000
● 112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	503.316	512.000	559.000	47.000
● 113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	1.702.117	1.761.000	1.900.000	139.000
Variable udgifter				
● 114 Renholdelse	1.097.168	1.106.000	1.086.000	-20.000
● 115 Almindelig vedligeholdelse	239.886	218.000	221.000	3.000
● 116 Planlagt og periodisk vedligehold	923.770	1.718.000	1.520.000	-198.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-923.770	-1.718.000	-1.520.000	198.000
● 117 Istandsættelse ved fraflytning	181.818	202.000	209.000	7.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-181.818	-202.000	-209.000	-7.000
● 118 Fællesfaciliteter	76.983	76.000	89.000	13.000
● 119 Diverse udgifter	42.986	40.000	44.000	4.000
i alt	1.457.023	1.440.000	1.440.000	0
Henlæggelser				
● 120 Planlagt vedligeholdelse	1.701.581	1.729.000	1.365.000	-364.000
● 121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	100.000	100.000	125.000	25.000
● 123 Tab ved fraflytninger	43.956	45.000	47.000	2.000
● 124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	1.845.537	1.874.000	1.537.000	-337.000
Ekstraordinære udgifter				
● 125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.082.762	1.224.000	1.109.000	-115.000
● 129-130 Tab på lejere	6.300	0	0	0
● 131 Andre renter	245.273	0	0	0
● 132 Ydelser vedr. driftsstøtte	76.850	77.000	77.000	0
● 133 Afvikling af underskud	0	0	247.000	247.000
● 134 Ekstraordinære udgifter	5.549	0	0	0
● 140 Regnskabs overskud	0	0	0	0
i alt	1.416.734	1.301.000	1.433.000	132.000
Samlede udgifter i alt	7.978.543	7.936.000	7.870.000	-66.000

Beboernes indflydelse



Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)
 Her har du begrænset indflydelse
 Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

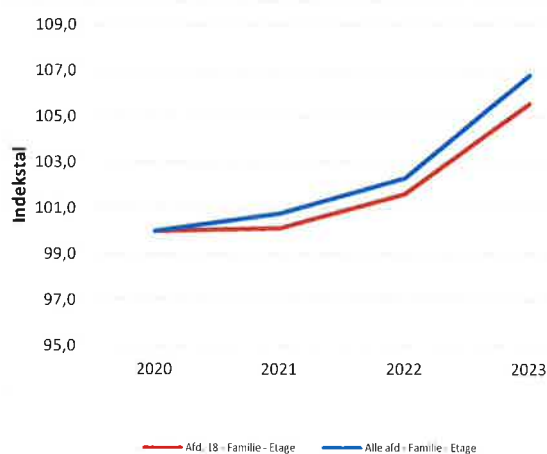


Afdelingens indtægter

Indtægter	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
201 Huslejeindtægter	7.394.256	7.503.000	7.511.000	8.000
202 Renteindtægter	0	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	74.405	64.000	70.000	6.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	245.900	369.000	0	-369.000
204 driftsstøtte	5.411	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	12.079	0	0	0
210 Årets underskud	246.493	0	0	0
Samlede indtægter	7.978.543	7.936.000	7.581.000	-355.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			289.000	

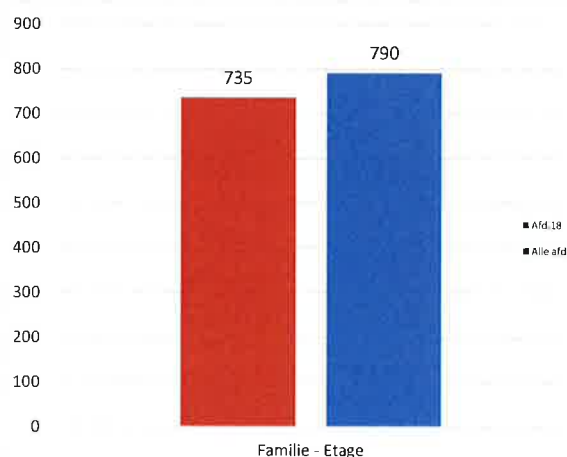
Huslejeudviklingen

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. m ² pr. år	28 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	191 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	42	2.971	71	163
3 - rums bolig	42	3.530	84	193
4 - rums bolig	42	4.004	95	218
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 18

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%
- grundskatteloftværdien 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 fastprisaftale 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 lokalaftale. 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 områdekontorer, 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. 18

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	Individuel køkkenrenovering	2036	195.000
Realkredit Danmark	Individuel køkkenrenovering	2029	90.000
Realkredit Danmark	Individuel køkkenrenovering	2030	87.000
Realkredit Danmark	Udskiftning vinduer og døre	2042	503.000
Realkredit Danmark	Individuel køkkenrenovering	2033	26.000
Realkredit Danmark	Individuel køkkenrenovering	2036	99.000
Total			1.000.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder 109.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130) 47.000
Dækket af tidligere henlæggelser -47.000
0

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer 7.434.000
Familieboliger - tætlav inkl. evt. moderniseringer 8.000
Kælderrum mv. 7.000
Garager/Carporte/P-pladser 62.000
7.511.000

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)

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 18

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

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 18

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.