

**Til beboerne i afd. 25
Kejlstrupvej 101-233**

Silkeborg, den 3. juli 2022

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **onsdag, den 24. august 2022 kl. 19.00** i fælleshuset, Kejlstrupvej 169.

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 formand for afdelingsbestyrelsen (valgperiode 2022-2024)
På valg: Mona Wolf Jensen
7. Valg af 1 medlemmer (valgperiode 2022-2024) og suppleanter (valgperiode 2022-2023) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Juliane Jensen
8. Eventuelt.

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.

Tilmelding

Afdelingsbestyrelsen inviterer på smørrebrød før mødet, kl. 18.00. Nedenstående talon skal afleveres senest den 11. august 2022 i postkassen ved formand Mona Jensen, Kejlstrupvej 115.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

-----X-----X-----X-----

Afd. 25 – Tilmelding til afdelingsmødet.

Navn

Adresse

Antal personer



**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 25 Højgården



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

4,22%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

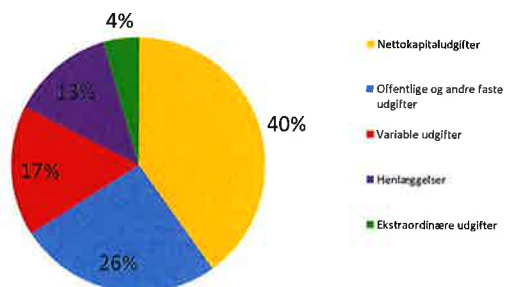
Afdelingens udgifter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.902.892	1.903.000	1.903.000	0
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	582.911	585.000	645.000	60.000
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
109 Renovation	155.597	151.000	182.000	31.000
110 Forsikringer	65.768	68.000	77.000	9.000
111 El og varme, fællesarealer	37.963	37.000	43.000	6.000
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	251.658	257.000	280.000	23.000
113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	1.093.896	1.098.000	1.227.000	129.000
Variable udgifter				
114 Renholdelse	450.768	445.000	437.000	-8.000
115 Almindelig vedligeholdelse	163.780	152.000	152.000	0
116 Planlagt og periodisk vedligehold	1.048.812	859.000	754.000	-105.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-1.048.812	-859.000	-754.000	105.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	107.625	95.000	101.000	6.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-107.625	-95.000	-101.000	-6.000
118 Fællesfaciliteter	139.519	161.000	170.000	9.000
119 Diverse udgifter	17.572	24.000	25.000	1.000
i alt	771.640	782.000	784.000	2.000
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	782.434	683.000	518.000	-165.000
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	80.000	80.000	80.000	0
123 Tab ved fraflytninger	21.978	22.000	24.000	2.000
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	884.412	785.000	622.000	-163.000
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	107.994	140.000	183.000	43.000
129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
131 Andre renter	79.591	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling af underskud	0	0	31.000	31.000
134 Ekstraordinære udgifter	2.694	0	0	0
140 Regnskabs overskud	0	0	0	0
i alt	190.278	140.000	214.000	74.000
Samlede udgifter i alt	4.843.118	4.708.000	4.750.000	42.000

Beboernes indflydelse



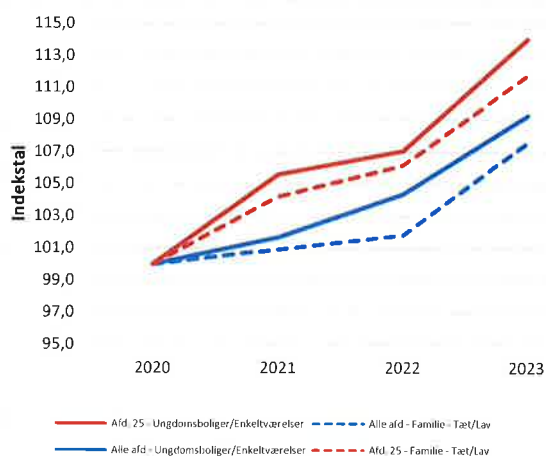
Omkostningernes fordeling



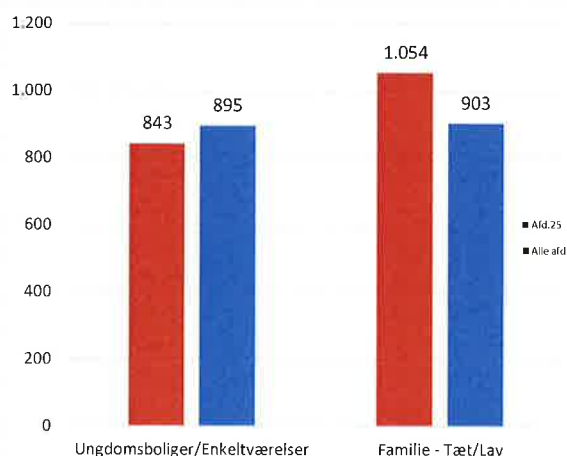
Afdelingens indtægter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	4.400.184	4.480.000	4.530.000	50.000
202 Renteindtægter	0	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	27.909	30.000	29.000	-1.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	309.200	198.000	0	-198.000
204 driftsstøtte	2.525	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	9.612	0	0	0
210 Årets underskud	93.689	0	0	0
Samlede indtægter	4.843.118	4.708.000	4.559.000	-149.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			191.000	

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	42 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	241 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	12	342	29	101
2 - rums bolig	24	1.612	67	232
3 - rums bolig	20	1.662	83	288
4 - rums bolig	10	976	98	340
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 25

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)

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 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 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 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. 25

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	100.000
Realkredit Danmark	Udskiftning af vinduer	2036	41.000
Total			141.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder	42.000
---------------------------------	--------

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	24.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-24.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tætlav inkl. evt. moderniseringer	4.071.000
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	459.000
	<u>4.530.000</u>

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. 25

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.