

Til beboerne i afd. 43
Skægkær Banevej 15-41, 20-30

Silkeborg, den 3. juli 2022

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **tirsdag, den 30. august 2022 kl. 17.00** i "Centrumhuset", Sindingvej 17 C.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde. Beretning fremsendes 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 af 1 medlem (valgperiode 2022-2024) og suppleanter (valgperiode 2022-2023) af afdelingsbestyrelsen.
På valg: Peter Bjørn
7. Eventuelt.

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

På mødet serveres smørrebrød og drikke. For at få smørrebrød kræver det tilmelding. Nedenstående talon skal afleveres i postkassen hos formanden, Tina Pedersen, Skægkær Banevej 29 - senest 16. august 2022.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

----- ✂ ----- ✂ ----- ✂ -----
Afd. 43 – Tilmelding til afdelingsmødet

Navn / navne: _____

Antal personer: _____

Bestyrelsens beretning 2022

Vi har haft endnu et stille år, grundet corona, men vi har forsøgt at mødes på alternative måder i bestyrelsen, som gåture.

Vi har også mærket det har været stille, da vi ikke har fået så mange henvendelser.

Bestyrelsen har haft markvandring med Carsten og Karina, hvor vi bl.a. har besluttet, at der skal plantes mindre planter i stedet for hækplanter ved hjørnet mellem nummer 26 og 28. Og det bliver også plantet nye træer langs vejen på et tidspunkt

Vi har gennemgået husorden, som vi senere skal godkende.

Derudover vil vi i bestyrelsen gerne gøre nye beboere opmærksomme på husdyrkontrakten, hvor der tydeligt står, at hunde skal holdes i snor, man skal samle hundens efterladenskaber op, samt hunden ikke må stå og gø.

Vi ser frem til et godt samarbejde i bestyrelsen, hvor vi vil arbejde for gode forhold for afdelingen og dens beboere.

Budget 2023

Afdeling 43

Skægkær Banevej 15-41, 20-30



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

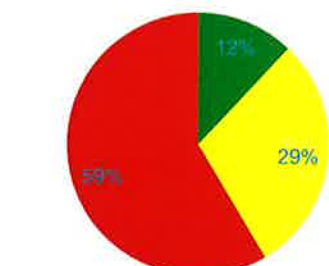
5,96%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

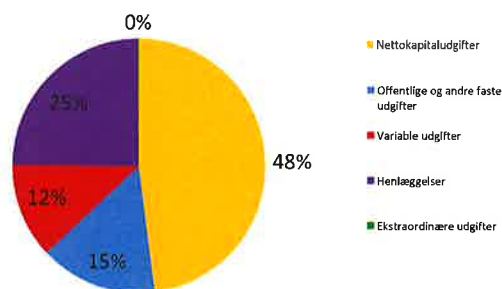
	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	707.696	713.000	724.000	11.000
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	39.926	43.000	45.000	2.000
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
109 Renovation	62.941	54.000	64.000	10.000
110 Forsikringer	19.459	20.000	23.000	3.000
111 El og varme, fællesarealer	12.815	11.000	14.000	3.000
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	76.260	78.000	84.000	6.000
113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	211.400	206.000	230.000	24.000
Variable udgifter				
114 Renholdelse	127.239	126.000	124.000	-2.000
115 Almindelig vedligeholdelse	50.693	50.000	48.000	-2.000
116 Planlagt og periodisk vedligehold	1.462.862	270.000	440.000	170.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-1.462.862	-270.000	-440.000	-170.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	41.894	6.000	14.000	8.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-41.894	-6.000	-14.000	-8.000
118 Fællesfaciliteter	67	0	0	0
119 Diverse udgifter	5.580	9.000	9.000	0
i alt	183.579	185.000	181.000	-4.000
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	304.209	399.000	368.000	-31.000
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	0	0	0	0
123 Tab ved fraflytninger	2.563	7.000	7.000	0
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	306.772	406.000	375.000	-31.000
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	46.490	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling af underskud	0	0	2.000	2.000
134 Ekstraordinære udgifter	760	0	0	0
140 Regnskabs overskud	0	0	0	0
i alt	47.250	0	2.000	2.000
Samlede udgifter i alt	1.456.698	1.510.000	1.512.000	2.000

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling

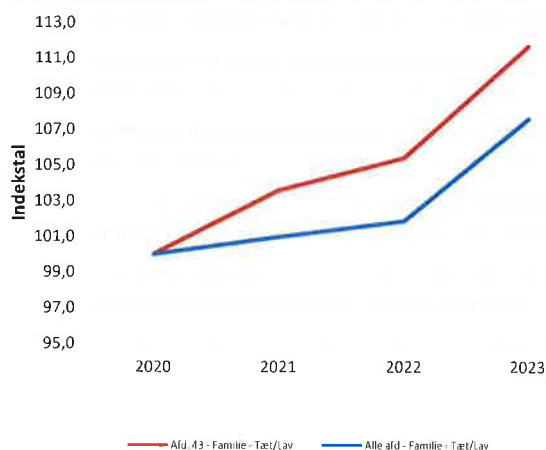


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	1.402.464	1.427.000	1.427.000	0
202 Renteindtægter	0	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	0	0	0	0
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	51.200	83.000	0	-83.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	766	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	680	0	0	0
210 Årets underskud	1.588	0	0	0
Samlede indtægter	1.456.698	1.510.000	1.427.000	-83.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			85.000	

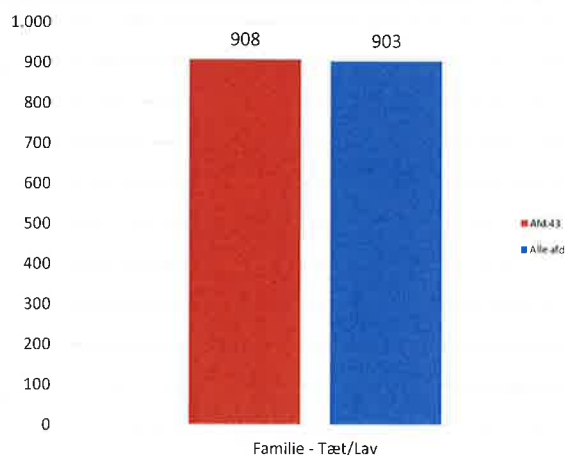
Huslejeudviklingen

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	51 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	354 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	10	748	75	319
3 - rums bolig	8	717	90	383
4 - rums bolig	2	201	101	429
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 43

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 tilagt 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 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. 43

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.

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)
Dækket af tidligere henlæggelser

7.000

-7.000

0

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer

1.427.000

1.427.000

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)

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

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 43

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.