

**Til beboerne i afd. 51
Nylandsvej 9-13**

Silkeborg, den 3. juli 2022

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **tirsdag, den 23. august 2022 kl. 19.00** i "Havfruens" gildesal, Langelinie 13.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde. Beretning er 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 formand for afdelingsbestyrelsen (valgperiode 2022-2024)
På valg: Jette Bisgaard
7. Valg af 1 medlem (valgperiode 2022-2024) og suppleanter (valgperiode 2022-2023) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Ireneusz Graczyk
8. 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".

Tilmelding

Nedenstående talon skal afleveres senest den 9. august 2022, til Jette Bisgaard, Nylandsvej 13, 1. tv.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

----- ✂ ----- ✂ ----- ✂ -----
Afd. 51 – Tilmelding til afdelingsmødet

Navn

Adresse

Antal personer



**ARBEJDERNES
BYGGEFORENING**

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

Beretningen for 2022 Afd. 51

Nu er der snart nedtælling til vores årlige afdelingsmøde i august, så derfor har vi vedlagt lidt information om, hvad der er sket i løbet af året.

Endelig har vi kunnet lægge corona bag os. Vi har igen været gode til at tage hensyn og passe på hinanden i vores dejlige lille afdeling.

Vi har være udfordret med vores vaskeri, da maskinerne virkelig har drillet. Nu har vi fået en hel ny maskine i stedet for maskine nr.1, men maskine 2 ”driller” dog stadig ind imellem. Forhåbentlig kommer der snart styr på denne. Vi har klaret udfordringen flot, trods længere ”arbejdstid”

Vi har endelig haft mulighed for Markvandring med Team & Teknik, men det er småting, der evt. skal laves.

Vi har fået repareret garagerne, da væggene smuldrede flere steder.

Rigtig god sommer

Jette Bisgaard

Budget 2023

Afdeling 51
Nylandsvej 9-13



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

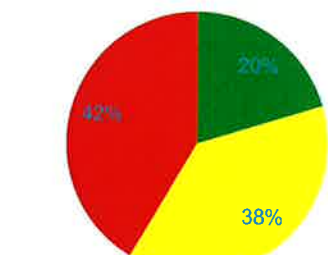
7,51%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

		Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	47.474	48.000	48.000	0
Offentlige og andre faste udgifter					
●	106 Ejendomsskatter	60.199	64.000	64.000	0
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	35.334	36.000	44.000	8.000
●	109 Renovation	36.650	34.000	40.000	6.000
●	110 Forsikringer	16.261	17.000	19.000	2.000
●	111 El og varme, fællesarealer	17.830	17.000	17.000	0
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	57.195	58.000	63.000	5.000
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	71.022	72.000	78.000	6.000
	i alt	294.492	298.000	325.000	27.000
Variable udgifter					
●	114 Renholdelse	120.482	120.000	121.000	1.000
●	115 Almindelig vedligeholdelse	26.827	29.000	29.000	0
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	82.001	140.000	192.000	52.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-82.001	-140.000	-192.000	-52.000
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	2.871	22.000	23.000	1.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-2.871	-22.000	-23.000	-1.000
●	118 Fællesfaciliteter	5.345	6.000	6.000	0
●	119 Diverse udgifter	4.318	9.000	9.000	0
	i alt	156.971	164.000	165.000	1.000
Henlæggelser					
●	120 Planlagt vedligeholdelse	176.300	198.000	169.000	-29.000
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	56.026	56.000	40.000	-16.000
●	123 Tab ved fraflytninger	0	5.000	5.000	0
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	232.326	259.000	214.000	-45.000
Ekstraordinære udgifter					
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	51.541	51.000	51.000	0
●	129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
●	131 Andre renter	40.126	0	0	0
●	132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
●	133 Afvikling af underskud	0	0	8.000	8.000
●	134 Ekstraordinære udgifter	579	0	0	0
●	140 Regnskabs overskud	0	0	0	0
	i alt	92.246	51.000	59.000	8.000
	Samlede udgifter i alt	823.508	820.000	811.000	-9.000

Beboernes indflydelse

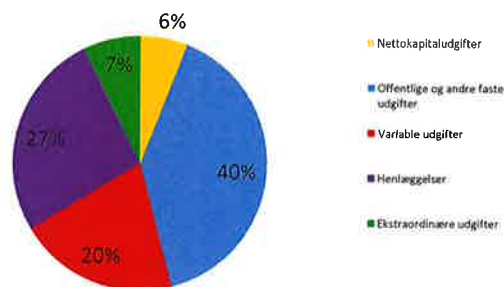


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

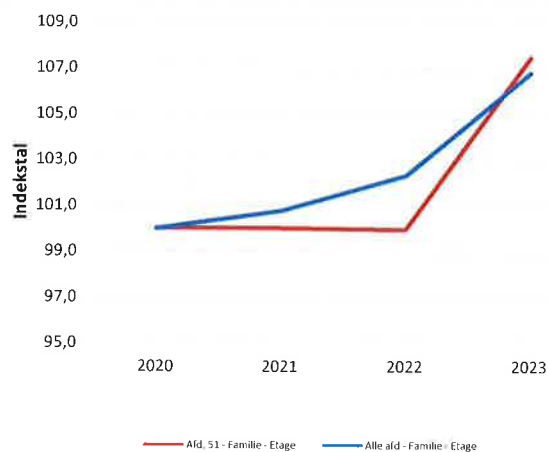


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	751.896	752.000	752.000	0
202 Renteindtægter	0	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	2.070	3.000	3.000	0
203.5 Indeksverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	43.100	65.000	0	-65.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	637	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	582	0	0	0
210 Årets underskud	25.224	0	0	0
Samlede indtægter	823.508	820.000	755.000	-65.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			56.000	

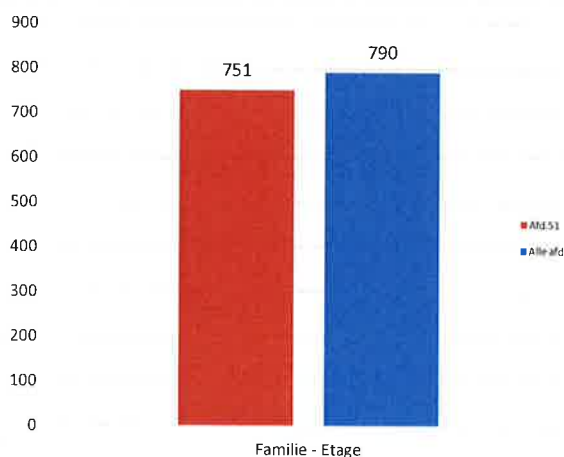
Huslejeudviklingen

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 52 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 333 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	2	102	51	223
3 - rums bolig	5	347	69	301
4 - rums bolig	7	619	88	385
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 51

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 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 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. 51

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	51.000
Total			51.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	5.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-5.000
	0

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	746.000
Garager/Carporte/P-pladser	10.000
- Forskelsleje	-4.000
	752.000

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. 51

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.