

**Til beboerne afd. 12
Borgergade 14-20/Nørretorv 2-8**

Silkeborg, den 6. september 2019

Ekstraordinært afdelingsmøde

På ordinært, obligatorisk afdelingsmøde den 26. august 2019 kl. 19.00 blev det med baggrund i resultat af pkt. 4 – Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år, besluttet at lukke mødet og indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde.

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser § 14 stk. 7 indkaldes herved til ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på gennemførelse af det ordinære, obligatorisk afdelingsmøde.

Mødet afholdes mandag, den 23. september 2019 kl. 19.00 i fælleshuset Færgely, Færgevej 11, 8600 Silkeborg.

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 2020 fremsendes vedlagt.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Valg af 1 medlem (valgperiode 2019-2021) og suppleanter (valgperiode 2019-2020) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Grazyna Jensen
7. Eventuelt

Med venlig hilsen
Arbejdernes Byggeforening



Budget 2020

Afdeling 12 Nørreport



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

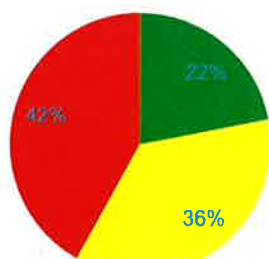
2,42%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
● 105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	129.721	129.700	129.700	0
Offentlige og andre faste udgifter				
● 106 Ejendomsskatter	283.798	283.500	300.900	17.400
● 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	178.876	176.700	157.000	-19.700
● 109 Renovation	107.218	101.600	118.100	16.500
● 110 Forsikringer	55.678	57.900	67.900	10.000
● 111 El og varme, fællesarealer	70.083	81.900	72.900	-9.000
● 112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	297.388	285.700	286.300	600
● 113 Bidrag til Landsbyggefonden	302.776	304.200	313.800	9.600
i alt	1.295.818	1.291.500	1.316.900	25.400
Variable udgifter				
● 114 Renholdelse	388.193	364.900	383.700	18.800
● 115 Almindelig vedligeholdelse	315.122	285.000	270.000	-15.000
● 116 Planlagt og periodisk vedligehold	221.895	391.400	205.000	-186.400
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-221.895	-391.400	-205.000	186.400
● 117 Istandsættelse ved fraflytning	137.799	0	103.000	103.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-137.799	0	-103.000	-103.000
● 118 Fællesfaciliteter	26.277	31.185	31.400	215
● 119 Diverse udgifter	10.243	18.800	21.500	2.700
i alt	739.836	699.885	706.600	6.715
Henlæggelser				
● 120 Planlagt vedligeholdelse	728.107	747.900	705.930	-41.970
● 121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	217.200	239.800	109.200	-130.600
● 123 Tab ved fraflytninger	0	25.004	25.232	228
● 124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	945.307	1.012.704	840.362	-172.342
Ekstraordinære udgifter				
● 125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	228.417	228.100	227.800	-300
● 129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
● 131 Andre renter	0	0	0	0
● 132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
● 133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
● 134 Ekstraordinære udgifter	327	0	0	0
● 140 Regnskabs overskud	53.173	0	0	0
i alt	281.918	228.100	227.800	-300
Samlede udgifter i alt	3.392.600	3.361.889	3.221.362	-140.527

Beboernes indflydelse

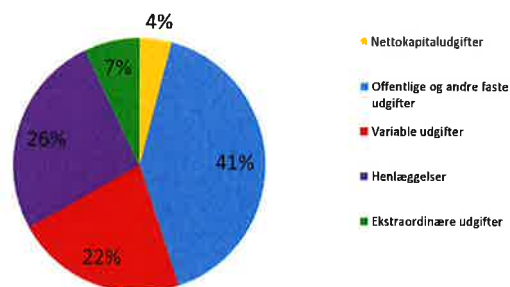


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

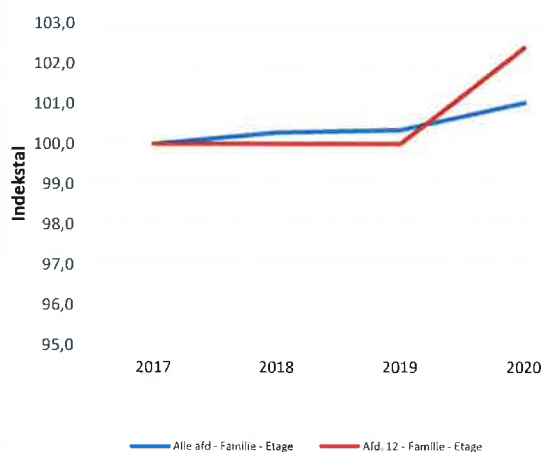


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	2.984.819	2.979.789	2.979.600	-189
202 Renteindtægter	18.057	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	80.390	84.700	83.800	-900
203.5 Indeksoverskud	705	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	253.200	297.400	53.200	-244.200
206 Ekstraordinære indtægter	55.429	0	5.900	5.900
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	3.392.600	3.361.889	3.122.500	-239.389
Nødvendig huslejeforhøjelse			98.862	

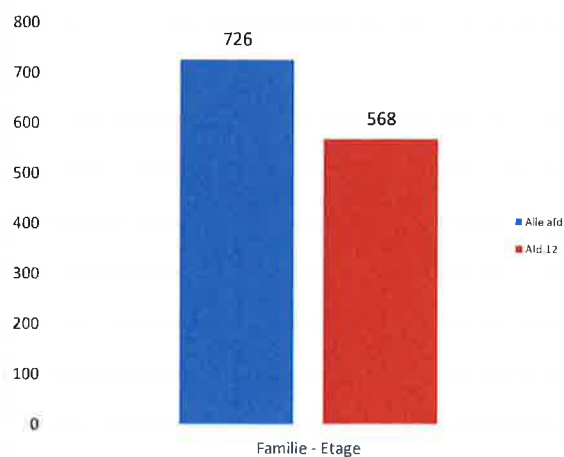
Huslejeudviklingen

Basisår 2017= indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2020

Omfatter ikke ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2020

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	13 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	87 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	4	160	40	45
2 - rums bolig	11	833	76	85
3 - rums bolig	33	2.640	80	89
4 - rums bolig	6	569	95	106
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2020 for afd. 12

Budgettet for 2020 er i henhold til lovgivningen lavet 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. 1.10.2018
- grundskatteloftværdien for 2019 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 2018, tillagt en stigning på 2%.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovationsafgift, leje af containere og affaldsposer beregnet ud fra eksisterende kapacitetsbehov tillagt en stigning på 2%.

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 og honorar på 5%.

El og varme, fællesarealer (konto 111)

Udgift til el og varme vedr. fællesarealer, målerpasning og EMO. El og varme vedr. fællesarealer er budgetteret med en stigning på 4% i forhold til regnskabet for 2018.

Målerpasning, som omfatter vand- og varmeregnskabshonorar, forsendelsesomkostninger samt flyttegebyr til Brunata er tillagt en stigning på 4% i f. t. udgiften i 2018.

Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er budgetteret uændret på 3.189 kr. pr. lejemålsenhed. Dispositionsfondsbidraget udgør 577 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 2%.

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 forventes i afdelingen. Lønnen bliver i 2020 tillagt en stigning på 2% i forhold til indeværende år.

Hertil kommer andre personaleomkostninger, som forventes at stige med op til 5%

Leje af lokaler og tilhørende forbrugsafgifter for primært områdekontorer, er der taget udgangspunkt i 2019 hvoraf dispositionsfonden dækker 50% i 2020. Hertil kommer udgifter til rengøring, kontorhold og velfærd, telefoni og it som på baggrund de seneste regnskabstal forventes at stige ca. 5% i forhold til 2019.

Bemærkninger til budget 2020 for afd. 12

Almindelig vedligeholdelse (konto 115)

Udgifter til små reparationer 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.

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 2020 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 2018. Udgifter til fællesfaciliteters drift er budgetteret tillagt 5% i forhold til det forventede resultat for 2019.

Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med indeværende års udgift tillagt en stigning på 2%. Afdelingsbestyrelsens udgifter er som udgangspunkt budgetteret uændret (2018-niveau) eller efter afdelingsbestyrelsens ønsker.

Henlæggelser (konto 120, 121, 123)

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.

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 125)

Kreditor	Beskrivelse	Udløbsår	Ydelse
Realkredit Danmark	Miljøforbedring og kloakseparering	2034	227.800
Total			227.800

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	25.232
Dækket af tidligere henlæggelser	-25.232
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	2.331.800
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	578.000
Kælderrum mv.	21.200
Garager/Carporte/P-pladser	48.600
	<u>2.979.600</u>

Renteindtægter (konto 202)

På baggrund af realiseret afkast, på tidspunkt for budgettering, samt forventningerne til den fremtidige markedsøkonomi, er der for 2020 budgetteret med et renteafkast 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.