

Til beboerne i afd. 16
Lupinvej 18-96

Silkeborg, den 5. juli 2020

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **tirsdag, den 25. august 2020 kl. 18.00** selve mødet starter **kl. 19.00**. Det foregår i beboerhuset, "Huset", Kejlstrupvej 51.



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 2021 er vedlagt.
5. Status for boligsocial helhedsplan.
6. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet. (Kan afleveres i postkassen henne ved driftskontoret eller pr. mail lipe@arbejdernesbyggeforening.dk)
7. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen (valgperiode 2020-2022)
På valg: Lisa Pedersen
8. Valg af 1 medlem (valgperiode 2020-2022) og suppleanter (valgperiode 2020-2021) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Marlene Anthony
9. Status vedrørende nye køkkener
10. Eventuelt.

Tilmelding senest 1 uge før mødet

Med baggrund i Corona situationen har vi desværre været nødt til at aflyse vores middag inden mødet, da det ville medføre pladsmangel, da vi skal holde afstand.

For at sikre plads til alle, skal du tilmelde dig pr. mail info@arbejdernesbyggeforening.dk eller via telefon 86 82 37 88, hvis du vil deltage i mødet. Husk at oplyse din adresse.

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.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen



**ARBEJDERNES
BYGGEFORENING**

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

Budget 2021

Afdeling 16
Lupinvej 18-96



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

0,00%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

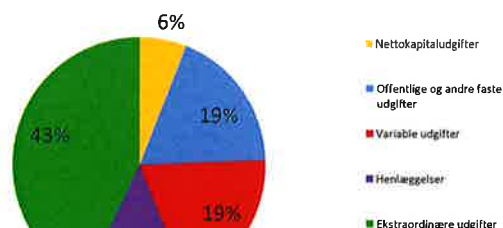
Afdelingens udgifter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.500.012	1.499.100	1.499.100	0
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	1.400.422	1.488.500	1.488.500	0
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
109 Renovation	879.464	894.400	945.000	50.600
110 Forsikringer	310.738	326.800	307.400	-19.400
111 El og varme, fællesarealer	373.319	429.100	387.300	-41.800
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.537.840	1.540.300	1.562.500	22.200
113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	4.501.783	4.679.100	4.690.700	11.600
Variable udgifter				
114 Renholdelse	2.749.223	2.790.800	2.850.400	59.600
115 Almindelig vedligeholdelse	790.767	1.000.000	813.910	-186.090
116 Planlagt og periodisk vedligehold	2.258.293	1.454.000	2.356.000	902.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-2.258.293	-1.454.000	-2.356.000	-902.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	614.740	707.000	697.000	-10.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-614.740	-707.000	-697.000	10.000
118 Fællesfaciliteter	1.003.801	1.122.200	1.090.600	-31.600
119 Diverse udgifter	168.805	163.700	181.200	17.500
i alt	4.712.596	5.076.700	4.936.110	-140.590
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	4.053.951	1.818.100	2.634.250	816.150
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	1.632.900	700.000	600.000	-100.000
123 Tab ved fraflytninger	97.112	135.788	137.700	1.912
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	5.783.963	2.653.888	3.371.950	718.062
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	10.845.364	10.861.200	10.717.600	-143.600
129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
131 Andre renter	0	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	146.739	163.700	163.700	0
133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
134 Ekstraordinære udgifter	22.179	0	0	0
140 Regnskabs overskud	926.383	0	0	0
i alt	11.940.665	11.024.900	10.881.300	-143.600
Samlede udgifter i alt	28.439.018	24.933.688	25.379.160	445.472

Beboernes indflydelse



Omkostningernes fordeling

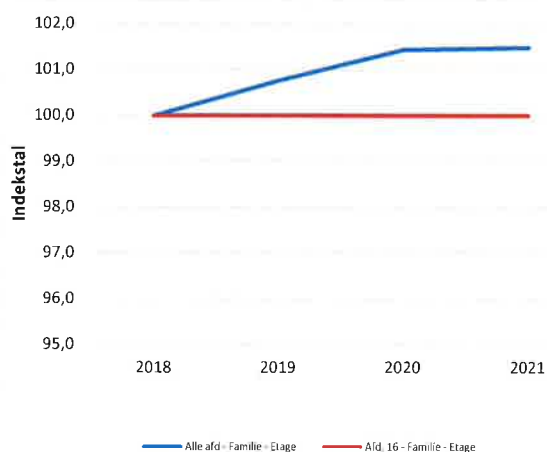


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	23.560.953	23.560.900	23.560.860	-40
202 Renteindtægter	67.341	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	400.239	429.800	410.200	-19.600
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	3.768.400	457.488	1.142.600	685.112
206 Ekstraordinære indtægter	642.086	485.500	265.500	-220.000
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	28.439.018	24.933.688	25.379.160	445.472
Nødvendig huslejeforhøjelse			0	

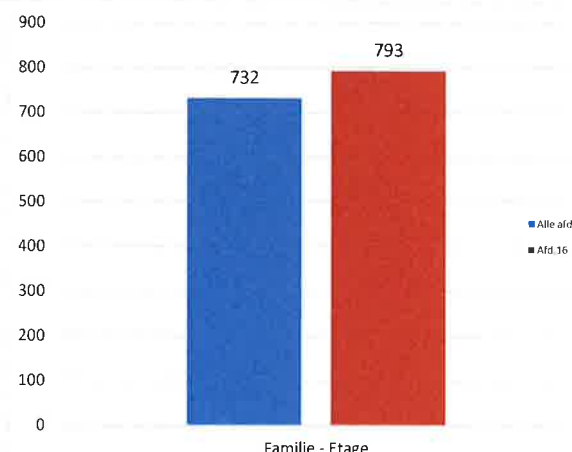
Huslejeudviklingen

Basisår 2018= indeks 100



Huslejeniveau, kr. pr. m² i 2021

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2021

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 0 kr.
 Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 0 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m ² i alt	Gns. m ²	Gns.nedsætt. i husleje kr./md.
1 - rums bolig	64	2.496	39	0
2 - rums bolig	64	3.456	54	0
3 - rums bolig	30	2.742	91	0
4 - rums bolig	226	20.810	92	0
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2021 for afd. 16

Budgettet for 2021 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. 1.10.2019 tillagt en forventet stigning på 7%
- grundskatteloftværdien for 2020 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 2019, tillagt en stigning på 2%.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra et nøgletal på 140 liter pr. bolig pr. uge.

Leje af containere mv. er beregnet ud fra eksisterende kapacitetsbehov tillagt en stigning på 1,43%.

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 til forsikringsmægler på 2%.

El og varme, fællesarealer (konto 111)

Udgift til el og varme vedr. fællesarealer samt EMO er budgetteret med en stigning på 1,43% pr. år i forhold til regnskabet for 2019.

Målerpasning, som omfatter vand- og varmeregnskabshonorar, forsendelsesomkostninger samt flyttegebyr til Brunata, er ligeledes tillagt en stigning på 1,43% pr. år i forhold til udgiften i 2019.

Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er budgetteret med 3.235 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfondsbidraget udgør 585 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 1,43% i forhold til det opkrævede bidrag i 2020,.

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 2021 tillagt den forventede overenskomstmæssige stigning.

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 2020 hvoraf dispositionsfonden dækker 25% i 2021. 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 2020.

Bemærkninger til budget 2021 for afd. 16

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, forbrug til dato i indeværende regnskabsår sammenholdt med sektorens benchmarktal.

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 2021 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 2019. Udgifter til fællesfaciliteters drift er budgetteret tillagt 5% i forhold til det forventede resultat for 2020.

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 (2020-budgetniveau) 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
Nykredit	Byggeskaderenov., forbedr.af tilgængeli	2041	4.622.500
Nykredit	Byggeskaderenov., forbedr.af tilgængeli	2044	535.900
Total			5.158.400

Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering (konto 127)

Ydelse på lån optaget i forbindelse med landsbyggefondsstøttede helhedsplaner 5.559.200

Tab på lejere

Tab ved lejeledighed (konto 129)	200.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-200.000
	<u>0</u>

Tab ved fraflytning (konto 130)	137.700
Dækket af tidligere henlæggelser	-137.700
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	23.389.200
Garager/Carporte/P-pladser	171.660
	<u>23.560.860</u>

Renteindtægter (konto 202)

På baggrund af realiseret afkast på tidspunktet for budgetlægning samt forventninger til den fremtidige markedsøkonomi, er der for 2021 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.