

Til beboerne i afd. 20  
Arendalsvej 302-422

Silkeborg, den 5. juli 2020

## Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **tirsdag, den 18. august 2020 kl. 19.00** i Skovhuset, Arendalsvej 424.

### 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 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 2020-2022)  
På valg: Henrik Bech Nielsen
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen (valgperiode 2020-2021)
8. Eventuelt.

### Tilmelding

Med baggrund i Corona situationen skal vi anmode alle om at tilmelde sig til mødet. Afdelingen er vært ved smørrebrød, øl og vand. Nedenstående talon, skal afleveres senest den 11. august 2020 til formand Henrik Bech Nielsen, Arendalsvej 366.

Referatet fra mødet bliver tilgængelig på vores hjemmeside [www.arbejdernesbyggeforening.dk](http://www.arbejdernesbyggeforening.dk) under "Min afdeling". Det er også muligt at hente et eksemplar hos Arbejdernes Byggeforening.

Med venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

----- ✂ ----- ✂ ----- ✂ -----  
Afd. 20 – 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](mailto:info@arbejdernesbyggeforening.dk) | [www.arbejdernesbyggeforening.dk](http://www.arbejdernesbyggeforening.dk)

# Budget 2021

## Afdeling 20 Blåbærhusene



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.



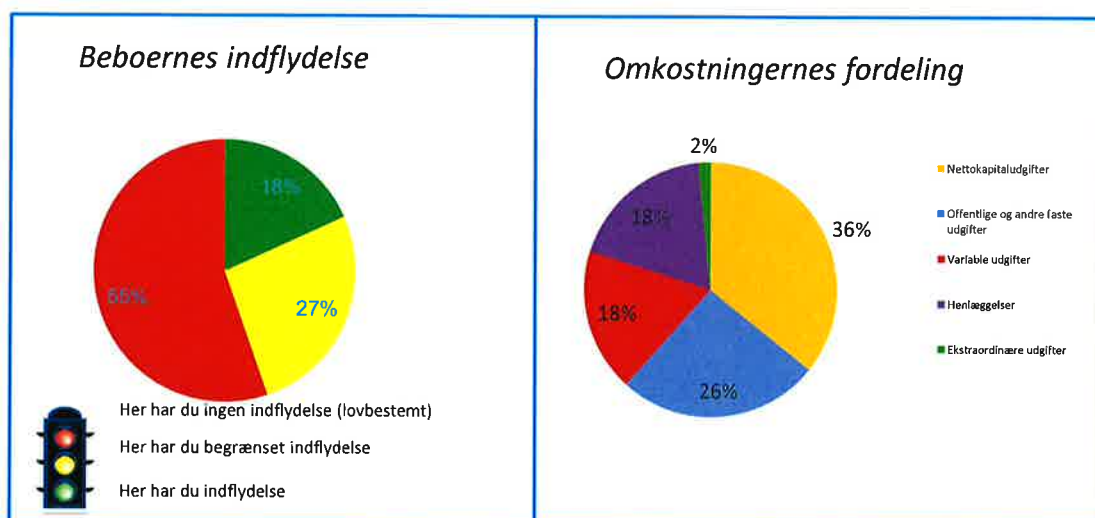
## Huslejeforhøjelse

0,00%

\* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering

## Afdelingens udgifter

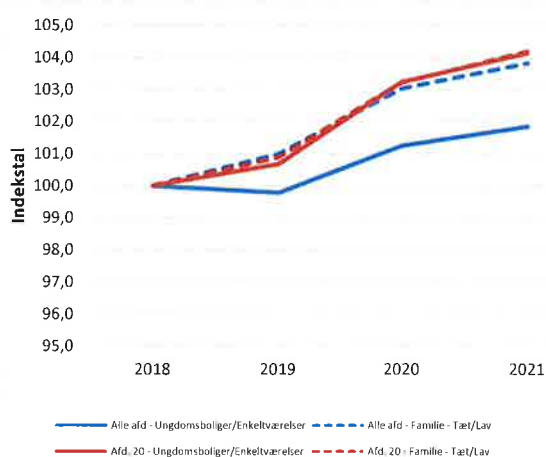
	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
<b>Udgifter</b>				
<b>Nettokapitaludgifter</b>				
● 105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.845.927	1.845.900	1.845.900	0
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>				
● 106 Ejendomsskatter	499.464	531.800	562.600	30.800
● 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	240.393	238.200	232.900	-5.300
● 109 Renovation	160.198	186.500	166.100	-20.400
● 110 Forsikringer	56.508	59.400	59.900	500
● 111 El og varme, fællesarealer	35.828	36.800	34.600	-2.200
● 112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	278.240	278.700	282.700	4.000
● 113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>1.270.631</b>	<b>1.331.400</b>	<b>1.338.800</b>	<b>7.400</b>
<b>Variable udgifter</b>				
● 114 Renholdelse	501.164	529.600	522.800	-6.800
● 115 Almindelig vedligeholdelse	204.795	240.000	185.000	-55.000
● 116 Planlagt og periodisk vedligehold	429.393	492.000	711.000	219.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-429.393	-492.000	-711.000	-219.000
● 117 Istandsættelse ved fraflytning	102.659	157.000	156.000	-1.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-102.659	-157.000	-156.000	1.000
● 118 Fællesfaciliteter	188.745	206.600	206.300	-300
● 119 Diverse udgifter	18.116	23.800	25.500	1.700
<b>i alt</b>	<b>912.820</b>	<b>1.000.000</b>	<b>939.600</b>	<b>-60.400</b>
<b>Henlæggelser</b>				
● 120 Planlagt vedligeholdelse	521.600	613.400	834.958	221.558
● 121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	231.800	150.000	100.000	-50.000
● 123 Tab ved fraflytninger	6.970	24.568	24.900	332
● 124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>760.370</b>	<b>787.968</b>	<b>959.858</b>	<b>171.890</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>				
● 125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	9.640	0	46.100	46.100
● 129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
● 131 Andre renter	0	0	0	0
● 132 Ydelser vedr. driftsstøtte	37.032	37.000	36.900	-100
● 133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
● 134 Ekstraordinære udgifter	362	0	0	0
● 140 Regnskabs overskud	139.988	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>187.022</b>	<b>37.000</b>	<b>83.000</b>	<b>46.000</b>
<b>Samlede udgifter i alt</b>	<b>4.976.769</b>	<b>5.002.268</b>	<b>5.167.158</b>	<b>164.890</b>



## Afdelingens indtægter

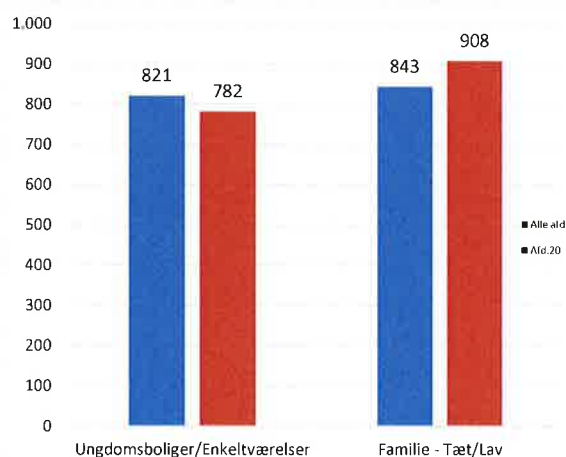
	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
<b>Indtægter</b>				
201 Huslejeindtægter	4.837.564	4.949.818	4.996.008	46.190
202 Renteindtægter	17.796	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	29.029	27.300	28.100	800
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	55.900	19.400	140.000	120.600
206 Ekstraordinære indtægter	36.480	5.750	3.050	-2.700
210 Årets underskud	0	0	0	0
<b>Samlede indtægter</b>	<b>4.976.769</b>	<b>5.002.268</b>	<b>5.167.158</b>	<b>164.890</b>
<b>Nødvendig huslejeforhøjelse</b>			<b>0</b>	

### Huslejeudviklingen Basisår 2018= indeks 100



### Huslejeniveau, kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



### Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2021

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m<sup>2</sup> pr. år 0 kr.  
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 0 kr.

### Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m <sup>2</sup> i alt	Gns. m <sup>2</sup>	Gns.nedsætt. i husleje kr./md.
1 - rums bolig	8	226	28	0
2 - rums bolig	26	1.765	68	0
3 - rums bolig	27	2.310	86	0
4 - rums bolig	13	1.235	95	0
5 - rums bolig				

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



## Bemærkninger til budget 2021 for afd. 20

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)**

Budgettet 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. 20

### 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.

### Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder	46.100
---------------------------------	--------

### Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	24.900
Dækket af tidligere henlæggelser	-24.900
	<u>0</u>

### Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	4.819.368
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	176.640
	<u>4.996.008</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.