

**Til beboerne i afd. 21
Arendalsvej 301-421**

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. 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 og godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år. Driftsbudget for 2021 er vedlagt.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være Arbejdernes Byggeforening i hænde senest 2 uger før mødets afholdelse.
6. Valg af 2 medlemmer (valgperiode 2020-2022) og suppleanter (valgperiode 2020-2021) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Ernst Jacobsen og Jacob Hansen
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 senest 1 uge før mødet

Med baggrund i Corona situationen 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.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen



Budget 2021

Afdeling 21 Tyttebærhusene



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

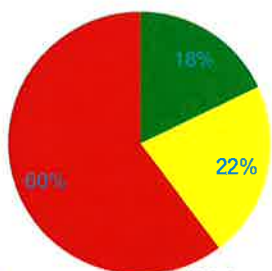
0,00%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
● 105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	2.049.453	2.050.000	2.050.000	0
Offentlige og andre faste udgifter				
● 106 Ejendomsskatter	619.357	660.000	698.200	38.200
● 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	221.086	211.200	190.000	-21.200
● 109 Renovation	177.685	194.900	170.900	-24.000
● 110 Forsikringer	54.451	57.300	57.800	500
● 111 El og varme, fællesarealer	28.205	32.200	29.000	-3.200
● 112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	297.040	297.500	301.800	4.300
● 113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	1.397.824	1.453.100	1.447.700	-5.400
Variable udgifter				
● 114 Renholdelse	503.586	529.700	523.000	-6.700
● 115 Almindelig vedligeholdelse	191.987	230.000	197.500	-32.500
● 116 Planlagt og periodisk vedligehold	304.131	480.000	1.109.000	629.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-304.131	-480.000	-1.109.000	-629.000
● 117 Istandsættelse ved fraflytning	64.957	123.000	113.000	-10.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-64.957	-123.000	-113.000	10.000
● 118 Fællesfaciliteter	179.651	217.000	212.400	-4.600
● 119 Diverse udgifter	16.840	13.300	19.250	5.950
i alt	892.065	990.000	952.150	-37.850
Henlæggelser				
● 120 Planlagt vedligeholdelse	500.500	513.500	667.696	154.196
● 121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	247.800	157.600	100.000	-57.600
● 123 Tab ved fraflytninger	6	26.228	26.600	372
● 124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	748.306	697.328	794.296	96.968
Ekstraordinære udgifter				
● 125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	0	0	27.700	27.700
● 129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
● 131 Andre renter	0	0	0	0
● 132 Ydelser vedr. driftsstøtte	41.785	41.700	41.700	0
● 133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
● 134 Ekstraordinære udgifter	386	0	0	0
● 140 Regnskabets overskud	99.743	0	0	0
i alt	141.914	41.700	69.400	27.700
Samlede udgifter i alt	5.229.563	5.232.128	5.313.546	81.418

Beboernes indflydelse

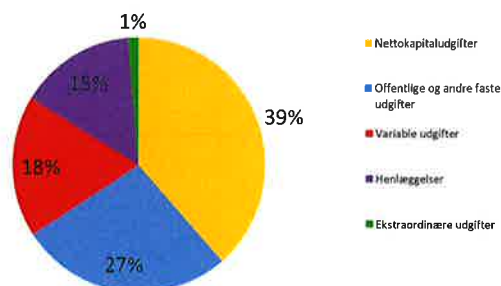


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

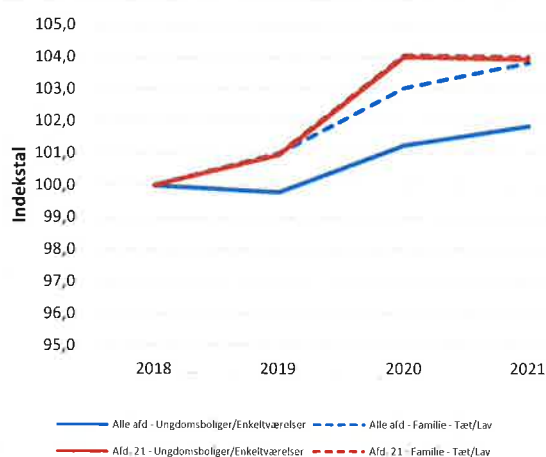


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	4.963.620	5.110.978	5.138.696	27.718
202 Renteindtægter	12.264	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	71.392	73.500	71.900	-1.600
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	158.400	41.500	99.700	58.200
206 Ekstraordinære indtægter	23.887	6.150	3.250	-2.900
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	5.229.563	5.232.128	5.313.546	81.418
Nødvendig huslejeforhøjelse			0	

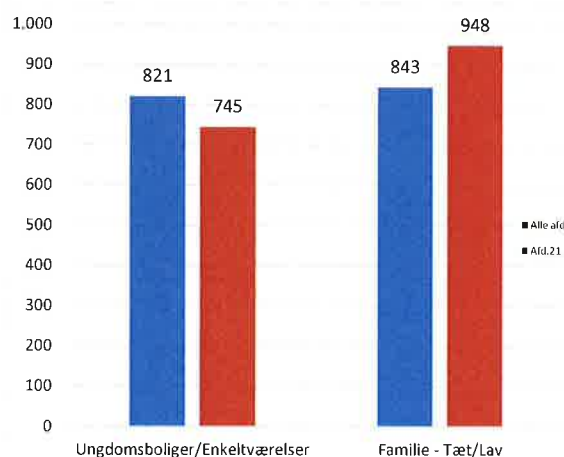
Huslejeudviklingen

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. m ² pr. år	1 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	7 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	18	512	28	3
2 - rums bolig	22	1.538	70	7
3 - rums bolig	21	1.862	89	8
4 - rums bolig	12	1.187	99	9
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2021 for afd. 21

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. 21

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	27.700
---------------------------------	--------

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	26.600
Dækket af tidligere henlæggelser	-26.600
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	4.370.148
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	387.552
Institutioner inkl. evt. moderniseringslån	378.596
Garager/Carporte/P-pladser	2.400
	<u>5.138.696</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.