

Til beboerne i afd. 23
Tulipanvej 14-96

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. 19.00** i fælleshuset, Tulipanvej 56.

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 1 medlem (valgperiode 2020-2022) og suppleanter (valgperiode 2020-2021) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Anna Grethe Ryding
7. 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 18. august 2020 til Lise Møller Madsen, Tulipanvej 36.

Referat fra mødet bliver omdelt til alle beboere og vil være tilgængelig på www.arbejdernesbyggeforening.dk under punktet "Min afdeling".

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

----- ✂ ----- ✂ ----- ✂ -----
Afd. 23 – Tilmelding til afdelingsmødet og efterfølgende smørrebrød

Navn	Adresse	Antal personer
------	---------	----------------



**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 23 Tulipanvej 14-96



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.

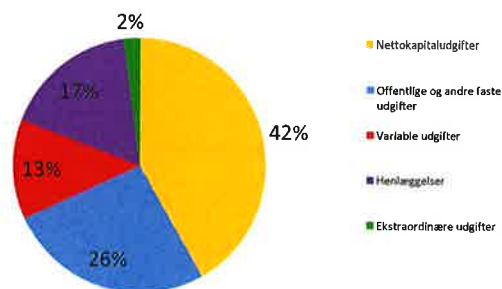
Afdelingens udgifter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.384.569	1.384.500	1.384.500	0
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	310.396	336.000	431.700	95.700
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	135.322	139.200	131.100	-8.100
109 Renovation	83.324	92.600	91.300	-1.300
110 Forsikringer	36.202	38.000	35.400	-2.600
111 El og varme, fællesarealer	29.612	38.800	30.500	-8.300
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	154.160	154.400	156.600	2.200
113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	749.016	799.000	876.600	77.600
Variable udgifter				
114 Renholdelse	245.569	266.400	265.100	-1.300
115 Almindelig vedligeholdelse	113.060	120.000	102.500	-17.500
116 Planlagt og periodisk vedligehold	370.737	296.000	1.399.000	1.103.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-370.737	-296.000	-1.399.000	-1.103.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	126.718	78.000	103.000	25.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-126.718	-78.000	-103.000	-25.000
118 Fællesfaciliteter	31.968	51.400	33.200	-18.200
119 Diverse udgifter	11.505	16.800	17.700	900
i alt	402.101	454.600	418.500	-36.100
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	274.534	296.488	483.863	187.375
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	73.700	70.000	70.000	0
123 Tab ved fraflytninger	3.281	13.612	13.800	188
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	351.515	380.100	567.663	187.563
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	71.259	71.100	70.900	-200
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	200	0	0	0
140 Regnskabs overskud	229.191	0	0	0
i alt	300.651	71.100	70.900	-200
Samlede udgifter i alt	3.187.851	3.089.300	3.318.163	228.863

Beboernes indflydelse



Omkostningernes fordeling

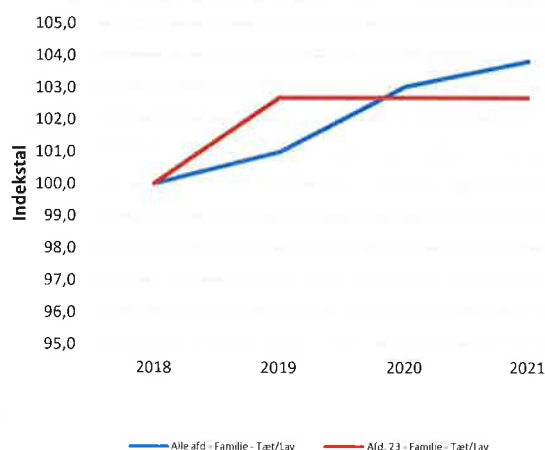


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	3.058.188	3.058.100	3.058.188	88
202 Renteindtægter	11.411	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	8.700	6.200	8.000	1.800
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	64.600	21.800	250.300	228.500
206 Ekstraordinære indtægter	44.952	3.200	1.675	-1.525
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	3.187.851	3.089.300	3.318.163	228.863
Nødvendig huslejeforhøjelse			0	

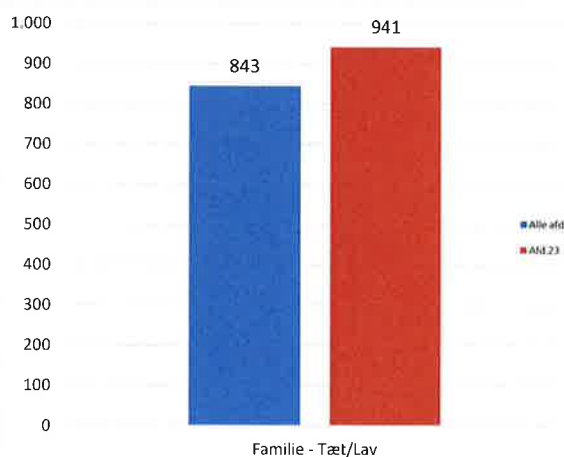
Huslejeudviklingen

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				
2 - rums bolig	18	1.258	70	0
3 - rums bolig	20	1.689	84	0
4 - rums bolig	3	304	101	0
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2021 for afd. 23

Budgettet for 2021 er i henhold til lovgivningen udarbejdet ud fra princippet om balanceløje. 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%
- grundskatteløftværdien 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 områdekantorer, 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. 23

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
Realkredit Danmark	Køkkener	2032	70.900
Total			70.900

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	13.800
Dækket af tidligere henlæggelser	-13.800
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	3.058.188
	<u>3.058.188</u>

Renteindtægter (konto 202)

På baggrund af realiseret afkast på tidspunktet for budgetlægning samt forventninger til den fremtidige markedskonometri, 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.