

Til beboerne i afd. 25
Kejlstrupvej 101-233

Silkeborg, den 5. juli 2020

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **torsdag, den 20. august 2020 kl. 19.00** i fælleshuset, Kejlstrupvej.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde. Beretning vedlagt.
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: Mona Jensen
7. Valg af 1 medlemmer (valgperiode 2020-2022) og suppleanter (valgperiode 2020-2021) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Juliane Jensen
8. Eventuelt.

Tilmelding

Med baggrund i Corona situationen skal vi anmode alle om at tilmelde sig til mødet. Afdelingsbestyrelsen inviterer på smørrebrød før mødet, kl. 18.00. Nedenstående talon skal afleveres senest den 6. august 2020 i postkassen ved formand Mona Jensen, Kejlstrupvej 115.

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

----- ✂ ----- ✂ ----- ✂ -----

Afd. 25 – 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 | www.arbejdernesbyggeforening.dk

Formandsberetning.

Så skriver vi 2020.

Corona har desværre sat sit præg på året. Ikke alt er gået som planlagt.

Aktiviteter.

Har igen i år haft nytårstaffel.

Det var rigtig hyggeligt.

Håber vi kan få lidt flere aktiviteter inden året er omme.

Arbejdsopgaverne.

Vi har været nødt til at aflyse vores markvandring, så der er ikke udsigt til at få lavet det helt store i løbet af året. Det bliver kun de ting der er blevet sat igang sidste år.

Der er blevet hentet tilbud på udskiftning af Velux ovenvinduer.

Tilbudet skulle vedtages på et ekstraordinært møde, men det måtte desværre udsættes pga. Corona.

Der er stadig øget støj fra Kejlstrupvej, så håber på af få støjmålt støjen på Kejlstrupvej /motorvej.

Afsluttede opgaver.

Vi har fået nabohjælp.

Træstammerne ved legepladsen er skiftet ud og legepladsen malet.

Der er også malet på vaskeriet.

Der er blevet tilføjet og fjernet nogen affaldscontainere i området.

Vi har fået tv/ musik anlæg i huset, men ikke haft muligheder for at prøve det af.

Der bliver sat nye køkner op i fra flytte lejlighederne. Det går som planlagt.

Planlagte opgaver

Velux ovenvinduer kunne være dejlig at få gang i snart.

Til slut.

Vi har desværre måttet tage afsked med Paul i år.
Pauls afløser, heder Dennis Nielsen og ham vil jeg byde velkommen.
Håber vi får et godt samarbejde. Har hilst på ham en enkelt gang.

Jeg vil slutte med at takke de øvrige bestyrelsesmedlemmer for godt samarbejde.

Boligkontoret gør et godt stykke arbejde. Tak for det.

Område 3 holdet er der altid når vi har brug for dem, også tak til jer.

Jeg håber vi får et godt møde.

Formanden
Mona Wolf Jensen

Budget 2021

Afdeling 25 Højgården



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

2,20%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

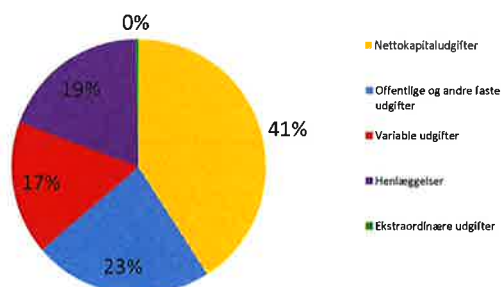
Afdelingens udgifter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.902.893	1.902.900	1.902.900	0
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	394.242	471.200	580.700	109.500
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
109 Renovation	135.590	139.000	135.600	-3.400
110 Forsikringer	53.486	56.200	52.400	-3.800
111 El og varme, fællesarealer	38.195	38.800	39.300	500
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	248.160	248.600	252.100	3.500
113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	869.674	953.800	1.060.100	106.300
Variable udgifter				
114 Renholdelse	434.117	440.200	449.100	8.900
115 Almindelig vedligeholdelse	129.549	195.000	165.000	-30.000
116 Planlagt og periodisk vedligehold	331.229	422.000	2.350.000	1.928.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-331.229	-422.000	-2.350.000	-1.928.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	67.275	111.000	102.000	-9.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-67.275	-111.000	-102.000	9.000
118 Fællesfaciliteter	136.017	165.000	153.300	-11.700
119 Diverse udgifter	16.125	20.200	22.600	2.400
i alt	715.809	820.400	790.000	-30.400
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	487.486	442.484	782.434	339.950
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	190.900	133.100	80.000	-53.100
123 Tab ved fraflytninger	21.648	21.912	22.200	288
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	700.034	597.496	884.634	287.138
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	0	0	14.400	14.400
129-130 Tab på lejere	5.234	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	505	0	0	0
140 Regnskabs overskud	309.179	0	0	0
i alt	314.918	0	14.400	14.400
Samlede udgifter i alt	4.503.326	4.274.596	4.652.034	377.438

Beboernes indflydelse



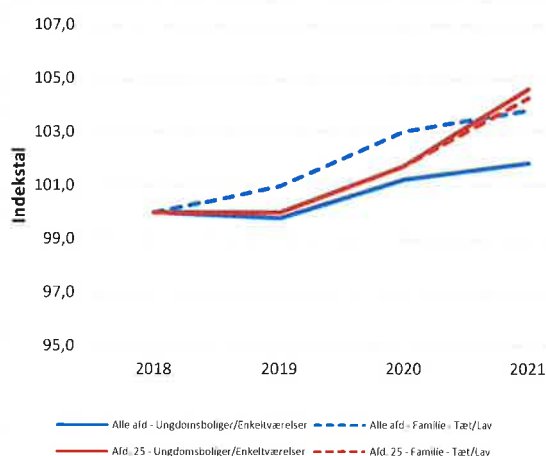
Omkostningernes fordeling



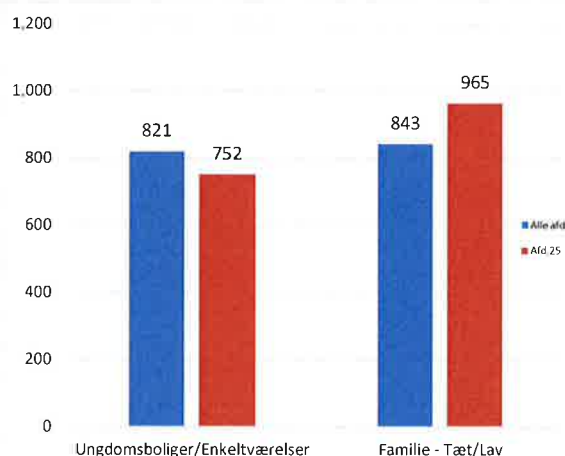
Afdelingens indtægter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	4.131.120	4.202.396	4.216.584	14.188
202 Renteindtægter	16.507	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	28.795	31.500	31.000	-500
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	169.800	36.100	309.200	273.100
206 Ekstraordinære indtægter	157.104	4.600	2.350	-2.250
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	4.503.326	4.274.596	4.559.134	284.538
Nødvendig huslejeforhøjelse			92.900	

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	20 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	117 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m² i alt	Gns. m²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig	12	342	29	49
2 - rums bolig	24	1.612	67	113
3 - rums bolig	20	1.662	83	140
4 - rums bolig	10	976	98	165
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2021 for afd. 25

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. 25

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, fomyelse 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	14.400
---------------------------------	--------

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	22.200
Dækket af tidligere henlæggelser	-22.200
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	3.799.092
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	417.492
	<u>4.216.584</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 renteafrast 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.