

**Til beboerne i afd. 33
Drewsensvej 28-30**

Silkeborg, den 5. juli 2020

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **torsdag, den 27. august 2020 kl. 19.00** i Havfruens gildesal, Langelinie 13.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
Driftsbudget for 2021 er vedlagt.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være Arbejdernes Byggeforening i hænde senest 2 uger før mødets afholdelse.
5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
6. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer.
7. Eventuelt.

Afdelingsmødet afholdes som et fællesmøde for de afdelinger, hvor der pt. ikke er valgt en afdelingsbestyrelse. Dette omfatter pt. afd.1, 11, 27, 31, 33 og 39.
De enkelte afdelinger vil blive behandlet efter tur med den ovenfor nævnte dagsorden.

Da afdelingen ikke har en afdelingsbestyrelse, indkaldes mødet af organisationsbestyrelsen.

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
Organisationsbestyrelsen

Budget 2021

Afdeling 33
Drewsensvej 28-30



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

4,90%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

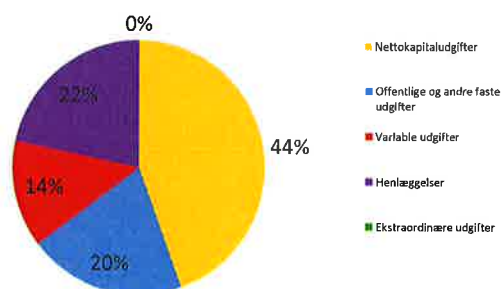
Afdelingens udgifter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	507.416	513.600	516.600	3.000
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	61.365	64.900	64.900	0
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	26.442	30.000	22.900	-7.100
109 Renovation	31.201	34.400	33.900	-500
110 Forsikringer	11.389	12.000	11.700	-300
111 El og varme, fællesarealer	29.604	34.900	30.500	-4.400
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	71.440	71.600	72.600	1.000
113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	231.440	247.800	236.500	-11.300
Variable udgifter				
114 Renholdelse	108.972	111.100	111.500	400
115 Almindelig vedligeholdelse	22.621	42.000	42.000	0
116 Planlagt og periodisk vedligehold	446.906	56.000	183.000	127.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-446.906	-56.000	-183.000	-127.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	176.374	10.000	40.000	30.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-176.374	-10.000	-40.000	-30.000
118 Fællesfaciliteter	183	400	400	0
119 Diverse udgifter	3.615	3.100	3.600	500
i alt	135.390	156.600	157.500	900
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	120.849	145.406	235.094	89.688
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	53.600	0	10.000	10.000
123 Tab ved fraflytninger	576	6.308	6.400	92
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	175.025	151.714	251.494	99.780
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0
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	97	0	0	0
140 Regnskabs overskud	51.717	0	0	0
i alt	51.813	0	0	0
Samlede udgifter i alt	1.101.084	1.069.714	1.162.094	92.380

Beboernes indflydelse



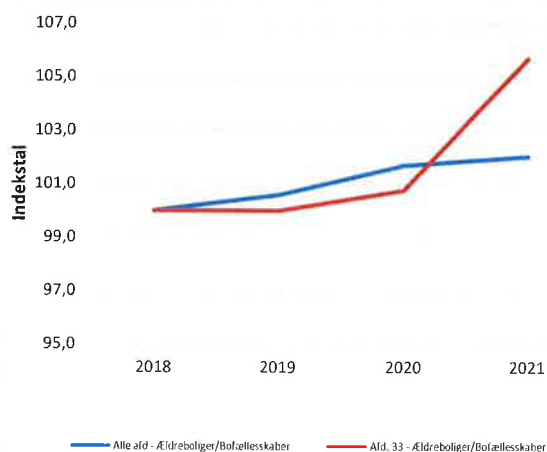
Omkostningernes fordeling



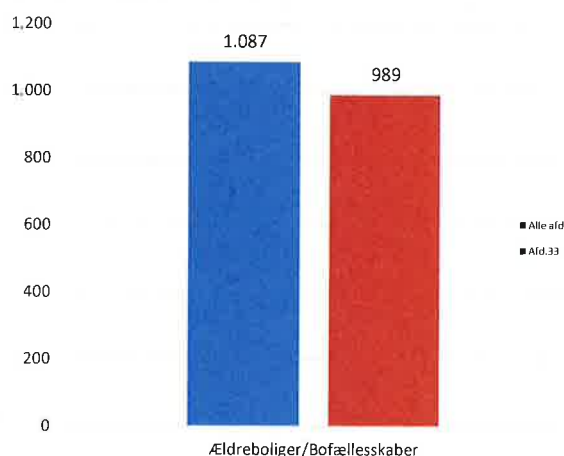
Afdelingens indtægter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	1.049.664	1.057.714	1.057.644	-70
202 Renteindtægter	7.215	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	0	0	0	0
203.5 Indeksverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	41.200	10.400	51.800	41.400
206 Ekstraordinære indtægter	3.005	1.600	825	-775
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	1.101.084	1.069.714	1.110.269	40.555
Nødvendig huslejeforhøjelse			51.825	

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	46 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	227 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m ² i alt	Gns. m ²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig				
2 - rums bolig	19	1.122	59	227
3 - rums bolig				
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2021 for afd. 33

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%

Vandgift 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. 33

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.

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	6.400
Dækket af tidligere henlæggelser	-6.400
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Ældreboliger/Bofællesskaber inkl. evt. moderniseringer	1.057.644
	<u>1.057.644</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.