

Til beboerne i afd. 42
Gunilshøjvej 15-53, 70-106/
Pedersmindevej 16-18

Silkeborg, den 5. juli 2020

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **onsdag, den 26. august 2020 kl. 19.00** i Fælleshuset, Gunilslund 130, 8600 Silkeborg.

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: Svend Thal Jensen
7. Eventuelt.

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

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Tilmelding

Med baggrund i Corona situationen skal vi anmode alle om at tilmelde sig til mødet.

På mødet serveres øl/vand, kaffe og the samt smørrebrød.

Tilmelding afleveres i postkassen hos formanden, Gunilshøjvej 100 - senest 12.08.2020.

----- ✂ ----- ✂ ----- ✂ -----
Afd. 42 – Tilmelding til afdelingsmødet

Navn/navne: _____ Adresse: _____

Kommer til mødet / antal personer: _____

Behov for taxakørsel til gangbesværet: _____



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 42 Firkløveren



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

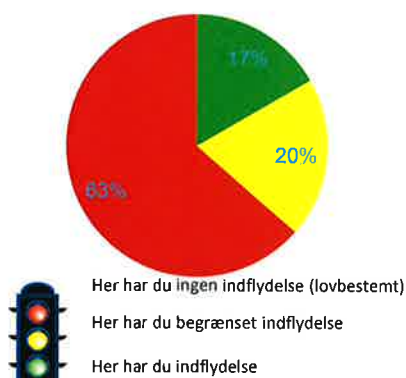
2,13%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering

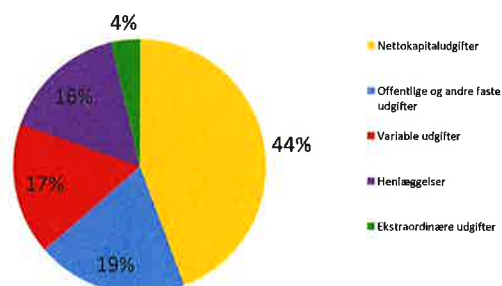
Afdelingens udgifter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.410.419	1.427.700	1.435.800	8.100
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	216.278	229.700	310.500	80.800
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
109 Renovation	108.180	115.700	107.700	-8.000
110 Forsikringer	34.194	35.900	34.100	-1.800
111 El og varme, fællesarealer	26.994	30.900	27.900	-3.000
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	150.400	150.700	152.800	2.100
113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	536.047	562.900	633.000	70.100
Variable udgifter				
114 Renholdelse	335.648	342.400	358.800	16.400
115 Almindelig vedligeholdelse	55.954	140.000	100.000	-40.000
116 Planlagt og periodisk vedligehold	176.550	317.000	521.000	204.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-176.550	-317.000	-521.000	-204.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	37.322	50.000	46.000	-4.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-37.323	-50.000	-46.000	4.000
118 Fællesfaciliteter	37.196	47.100	43.500	-3.600
119 Diverse udgifter	13.131	38.800	39.700	900
i alt	441.928	568.300	542.000	-26.300
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	321.060	345.274	484.825	139.551
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	63.300	40.000	20.000	-20.000
123 Tab ved fraflytninger	0	13.280	13.500	220
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	384.360	398.554	518.325	119.771
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	121.824	121.300	120.800	-500
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	204	0	0	0
140 Regnskabs overskud	159.135	0	0	0
i alt	281.164	121.300	120.800	-500
Samlede udgifter i alt	3.053.918	3.078.754	3.249.925	171.171

Beboernes indflydelse



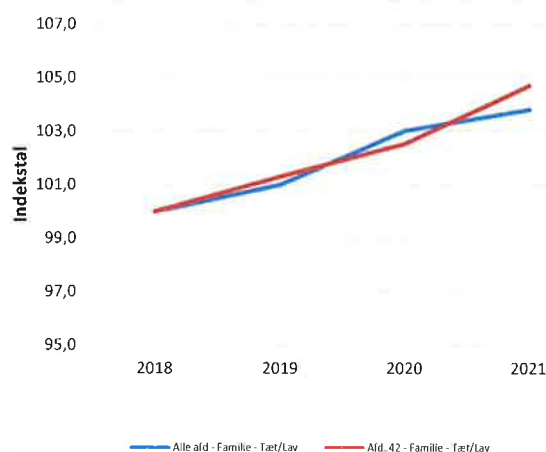
Omkostningernes fordeling



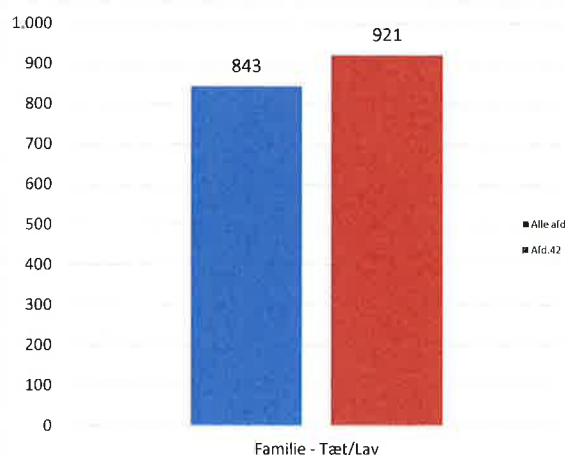
Afdelingens indtægter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	2.972.496	3.008.404	3.008.400	-4
202 Renteindtægter	10.417	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	16.863	16.700	16.700	0
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	47.000	50.300	159.100	108.800
206 Ekstraordinære indtægter	7.142	3.350	1.725	-1.625
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	3.053.918	3.078.754	3.185.925	107.171
Nødvendig huslejeforhøjelse			64.000	

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	19 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	133 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m² i alt	Gns. m²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig				
2 - rums bolig	16	1.185	74	118
3 - rums bolig	14	1.190	85	136
4 - rums bolig	10	960	96	154
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2021 for afd. 42

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 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. 42

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	Udskiftning skure	2038	120.800
Total			120.800

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	13.500
Dækket af tidligere henlæggelser	-13.500
	0

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	3.008.400
	3.008.400

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.