

**Til beboerne i afd. 48  
Arendalsvej 275-289**

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 fælleslokalet, Arendalsvej 277.

### **Dagsorden**

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse og 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.

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

Referatet fra mødet bliver tilgængelig på vores hjemmeside [www.arbejdernesbyggeforening.dk](http://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](mailto: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



**ARBEJDERNES  
BYGGEFORENING**

Færgegården 1 | 8600 Silkeborg | Tlf. 86 82 37 88 | Kontonr. 1938 5410242327  
CVR nr. 38239619 | [info@arbejdernesbyggeforening.dk](mailto:info@arbejdernesbyggeforening.dk) | [www.arbejdernesbyggeforening.dk](http://www.arbejdernesbyggeforening.dk)

# Budget 2021

Afdeling 48  
Arendalsvej 275-289



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

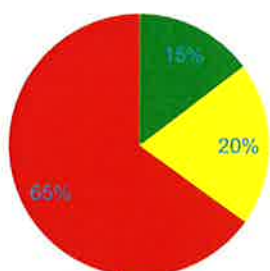
# 0,00%

\* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

## Afdelingens udgifter

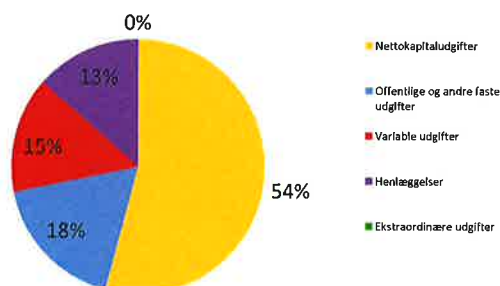
	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
<b>Udgifter</b>				
<b>Nettokapitaludgifter</b>				
● 105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	655.062	660.700	663.800	3.100
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>				
● 106 Ejendomsskatter	51.470	54.400	58.700	4.300
● 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	16.507	23.900	21.700	-2.200
● 109 Renovation	24.273	30.000	30.600	600
● 110 Forsikringer	10.054	10.600	9.700	-900
● 111 El og varme, fællesarealer	33.714	48.900	34.700	-14.200
● 112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	60.160	60.200	61.200	1.000
● 113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>196.177</b>	<b>228.000</b>	<b>216.600</b>	<b>-11.400</b>
<b>Variable udgifter</b>				
● 114 Renholdelse	97.300	101.200	100.100	-1.100
● 115 Almindelig vedligeholdelse	39.710	42.000	40.000	-2.000
● 116 Planlagt og periodisk vedligehold	148.421	66.000	160.000	94.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-148.421	-66.000	-160.000	-94.000
● 117 Istandsættelse ved fraflytning	3.250	28.000	29.000	1.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-3.250	-28.000	-29.000	-1.000
● 118 Fællesfaciliteter	34.886	36.700	36.600	-100
● 119 Diverse udgifter	3.093	2.700	3.000	300
<b>i alt</b>	<b>174.989</b>	<b>182.600</b>	<b>179.700</b>	<b>-2.900</b>
<b>Henlæggelser</b>				
● 120 Planlagt vedligeholdelse	49.884	131.638	110.846	-20.792
● 121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	80.752	70.000	50.000	-20.000
● 123 Tab ved fraflytninger	0	5.312	5.400	88
● 124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>130.636</b>	<b>206.950</b>	<b>166.246</b>	<b>-40.704</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>				
● 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	78	0	0	0
● 140 Regnskabets overskud	47.260	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>47.338</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Samlede udgifter i alt</b>	<b>1.204.202</b>	<b>1.278.250</b>	<b>1.226.346</b>	<b>-51.904</b>

### Beboernes indflydelse



Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)  
 Her har du begrænset indflydelse  
 Her har du indflydelse

### Omkostningernes fordeling

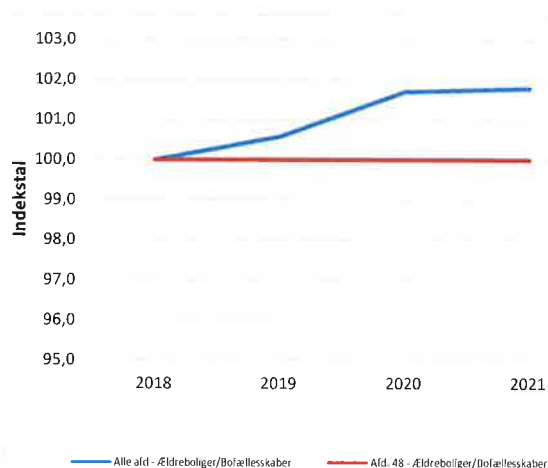


## Afdelingens indtægter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
<b>Indtægter</b>				
201 Huslejeindtægter	1.178.496	1.178.500	1.178.496	-4
202 Renteindtægter	1.508	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	21.200	98.500	47.200	-51.300
206 Ekstraordinære indtægter	2.998	1.250	650	-600
210 Årets underskud	0	0	0	0
<b>Samlede indtægter</b>	<b>1.204.202</b>	<b>1.278.250</b>	<b>1.226.346</b>	<b>-51.904</b>
<b>Nødvendig huslejeforhøjelse</b>			<b>0</b>	

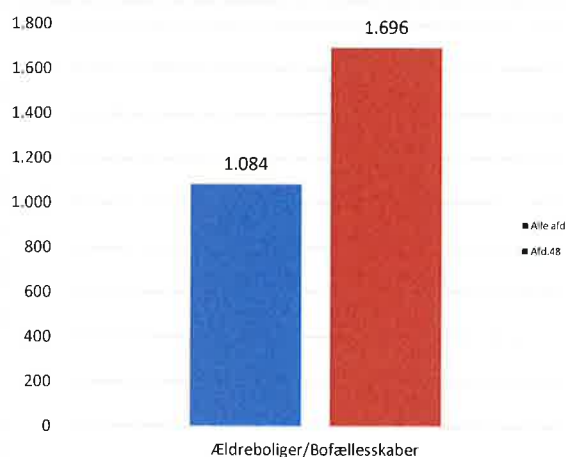
### Huslejeudviklingen

Basisår 2018= indeks 100



### Huslejeniveau, kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



### Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2021

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m<sup>2</sup> pr. år 0 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 0 kr.

### Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m <sup>2</sup> i alt	Gns. m <sup>2</sup>	Gns.nedsætt. i husleje kr./md.
1 - rums bolig	8	304	38	0
2 - rums bolig	8	391	49	0
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. 48

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. 48

### 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)	5.400
Dækket af tidligere henlæggelser	-5.400
	<u>0</u>

### Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Ældreboliger/Bofællesskaber inkl. evt. moderniseringer	1.178.496
	<u>1.178.496</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.