

**Til beboerne i afd. 51
Nylandsvej 9-13**

Silkeborg, den 5. juli 2020

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **tirsdag, den 18. august 2020 kl. 19.00** i "Havfruens" gildesal, Langelinie 13.

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: Jette Bisgaard
7. Valg af 1 medlem (valgperiode 2020-2022) og suppleanter (valgperiode 2020-2021) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Inga Simonsen
8. Eventuelt.

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

Tilmelding

Med baggrund i Corona situationen skal vi anmode alle om at tilmelde sig til mødet. Nedenstående talon skal afleveres senest den 4. august 2020, til Jette Bisgaard, Nylandsvej 13, 1. tv.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

----- ✂ ----- ✂ ----- ✂ -----
Afd. 51 – 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

Beretningen 2020 for Afd. 51

Nu er det snart tid, hvor vi skal mødes til vore afdelingsmøde, så derfor vedlægges lidt information om, hvad der er sket i løbet af året.

Marts 2020 blev en underlig tid for os alle. Corona indtog lille Danmark.

Vores lille afdeling er heldigvis kommet godt igennem denne periode. Vi stillede håndsæbe og vådservietter i vaskekælderen, så vi kunne tage hensyn til hinanden, når vi benyttede maskinerne. Dejligt vi respekterede hinanden.

Heldigvis er vi nu ved at være tilbage til mere "normale" dage, men vi skal stadig passe på hinanden og tage vores forbehold.

Vi kunne ikke holde vores Markvandring i år, da kontoret ligeledes havde deres regler, som de skulle forholde sig til.

Det har dog ikke voldt nogle problemer, da vi ikke har haft planer om nye projekter eller andet.

Der er lidt småting, vi har fået klaret. Vores pedel har sat en hængelås i lågen ud mod det grønne område. Nu er døren låst konstant og vi må gå udenom, hvis vi vil over til containeren eller benytte det grønne område.

Tagranden mellen opgang 9 – 11 er blevet ordnet.

Vi fik ny glascontainer, som kunne stå inde i affaldsrummet. Umiddelbart, klarer vi alle sorteringen fint, men det kan jo "smutte", hvis containerne er flyttet lidt rundt og står forkert i forhold til, hvad vi er vant til. Så vær lige OBS på det.

Knud Andersen valgte at trække sig, som medlem i vores afdelingsbestyrelse, i februar. Tak for din indsats i mange år.

Inga Simonsen trådte ind i bestyrelsen i stedet for og vi 3 har haft et fint samarbejde.

Vi har fået ny lejer i nr. 9. st. Velkommen hertil.

Rigtig god sommer

Jette Bisgaard

Budget 2021

Afdeling 51
Nylandsvej 9-13



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

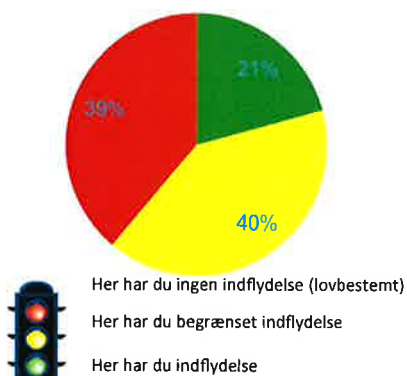
0,00%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

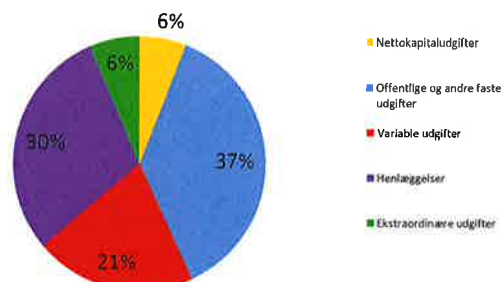
Afdelingens udgifter

		Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	47.473	47.500	47.500	0
Offentlige og andre faste udgifter					
●	106 Ejendomsskatter	60.571	64.400	64.400	0
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	29.736	33.300	36.700	3.400
●	109 Renovation	37.844	37.900	31.200	-6.700
●	110 Forsikringer	12.742	13.400	13.000	-400
●	111 El og varme, fællesarealer	22.126	22.600	22.700	100
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	56.400	56.500	57.300	800
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	69.847	71.300	71.400	100
	i alt	289.266	299.400	296.700	-2.700
Variable udgifter					
●	114 Renholdelse	117.526	119.400	120.800	1.400
●	115 Almindelig vedligeholdelse	27.258	56.000	30.000	-26.000
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	86.521	89.000	73.000	-16.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-86.521	-89.000	-73.000	16.000
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	34.565	26.000	28.000	2.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-34.565	-26.000	-28.000	-2.000
●	118 Fællesfaciliteter	4.862	5.100	5.300	200
●	119 Diverse udgifter	4.294	8.800	9.200	400
	i alt	153.940	189.300	165.300	-24.000
Henlæggelser					
●	120 Planlagt vedligeholdelse	142.765	151.304	176.300	24.996
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	16.600	32.040	56.026	23.986
●	123 Tab ved fraflytninger	4.920	4.980	5.100	120
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	164.285	188.324	237.426	49.102
Ekstraordinære udgifter					
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	51.716	51.600	51.500	-100
●	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	77	0	0	0
●	140 Regnskabs overskud	43.058	0	0	0
	i alt	94.851	51.600	51.500	-100
	Samlede udgifter i alt	749.816	776.124	798.426	22.302

Beboernes indflydelse



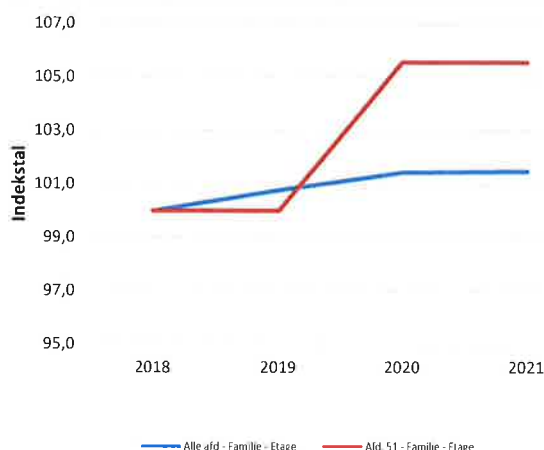
Omkostningernes fordeling



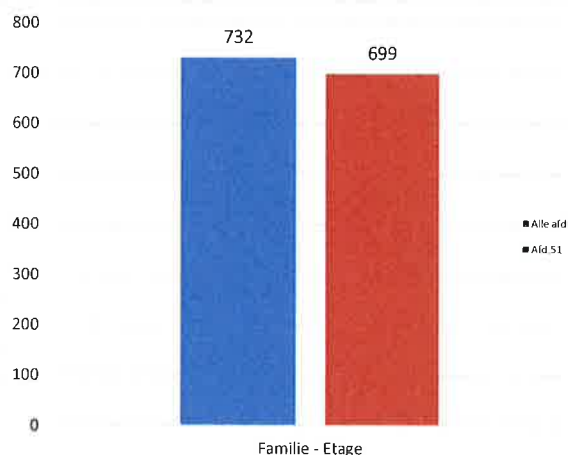
Afdelingens indtægter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	712.632	751.974	751.876	-98
202 Renteindtægter	6.010	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	2.893	2.800	2.800	0
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	26.400	20.100	43.100	23.000
206 Ekstraordinære indtægter	1.881	1.250	650	-600
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	749.816	776.124	798.426	22.302
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. m ² 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	2	102	51	0
3 - rums bolig	5	347	69	0
4 - rums bolig	7	619	88	0
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2021 for afd. 51

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%
- grundskatteløftværdien 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. 51

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	Renovering af tag og vinduer	2046	51.500
Total			51.500

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	5.100
Dækket af tidligere henlæggelser	-5.100
	0

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	746.316
Garager/Carporte/P-pladser	9.660
- Forskelsleje	-4.100
	751.876

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.