

**Til beboerne i afd. 16
Lupinvej 18-96**

Silkeborg, den 4. juli 2021

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **tirsdag, den 24. august 2021 kl. 19.00**. Det foregår i beboerhuset, "Huset", Kejlstrupvej 51.

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 2022 er vedlagt.
5. Status for boligsocial helhedsplan.
6. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet. (Kan afleveres i postkassen henne ved driftskontoret eller pr. mail lipe@arbejdernesbyggeforening.dk)
7. Valg af 3 medlemmer (valgperiode 2021-2023) og suppleanter (valgperiode 2021-2022) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Conny Skov, Annitta Nygård
8. Eventuelt

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.

Vi følger alle sundhedsmyndighedernes retningslinjer i forhold til afholdelse af møder med beboerne.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen



**ARBEJDERNES
BYGGEFORENING**

Færggården 1 | 8600 Silkeborg | Tlf. 86 82 37 88 | Kontonr. 1938 5410242327
CVR nr. 38239619 | info@arbejdernesbyggeforening.dk | www.arbejdernesbyggeforening.dk

Budget 2022

Afdeling 16
Lupinvej 18-96



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

2,29%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

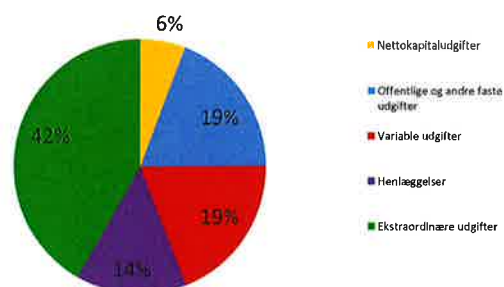
Afdelingens udgifter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.491.277	1.499.100	1.479.000	-20.100
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	1.391.166	1.488.500	1.489.000	500
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
109 Renovation	991.404	945.000	1.020.000	75.000
110 Forsikringer	301.382	307.400	405.000	97.600
111 El og varme, fællesarealer	379.098	387.300	390.000	2.700
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.540.294	1.562.500	1.589.000	26.500
113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	4.603.345	4.690.700	4.893.000	202.300
Variable udgifter				
114 Renholdelse	3.002.758	2.850.400	2.831.000	-19.400
115 Almindelig vedligeholdelse	843.423	813.910	814.000	90
116 Planlagt og periodisk vedligehold	2.657.883	2.356.000	2.806.000	450.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-2.657.883	-2.356.000	-2.806.000	-450.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	874.669	697.000	665.000	-32.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-874.669	-697.000	-665.000	32.000
118 Fællesfaciliteter	1.054.684	1.090.600	1.099.000	8.400
119 Diverse udgifter	105.467	181.200	189.000	7.800
i alt	5.006.331	4.936.110	4.933.000	-3.110
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	1.818.100	2.634.250	2.944.000	309.750
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	700.000	600.000	600.000	0
123 Tab ved fraflytninger	109.992	137.700	138.000	300
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	2.628.092	3.371.950	3.682.000	310.050
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	10.704.322	10.717.600	10.562.000	-155.600
129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
131 Andre renter	1.435	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	139.223	163.700	147.000	-16.700
133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
134 Ekstraordinære udgifter	5.189	0	0	0
140 Regnskabs overskud	800.596	0	0	0
i alt	11.650.765	10.881.300	10.709.000	-172.300
Samlede udgifter i alt	25.379.810	25.379.160	25.696.000	316.840

Beboernes indflydelse



Omkostningernes fordeling

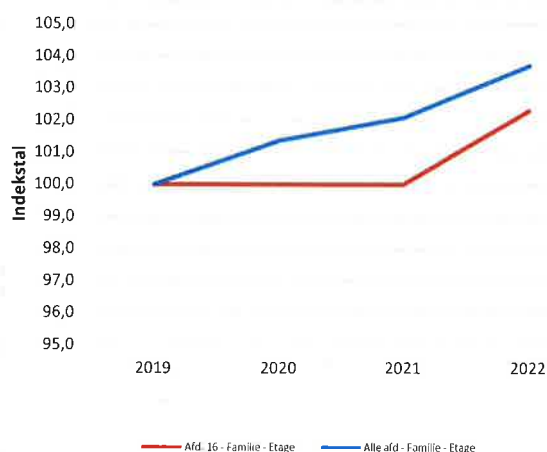


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	23.561.740	23.560.860	23.566.000	5.140
202 Renteindtægter	157.383	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	357.723	410.200	395.000	-15.200
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	457.488	1.142.600	801.000	-341.600
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	427.135	265.500	398.000	132.500
206 Ekstraordinære indtægter	418.340	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	25.379.810	25.379.160	25.160.000	-219.160
Nødvendig huslejeforhøjelse			536.000	

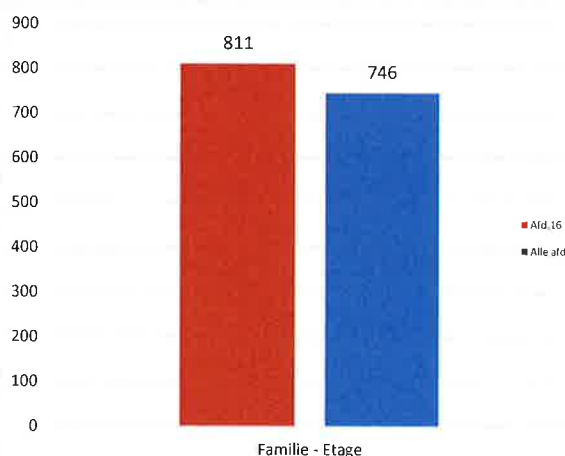
Huslejeudviklingen

Basisår 2019= indeks 100



Huslejeniveau, kr. pr. m² i 2022

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2022

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	18 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	116 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	64	2.496	39	59
2 - rums bolig	64	3.456	54	82
3 - rums bolig	30	2.742	91	138
4 - rums bolig	226	20.810	92	139
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 16

Budgettet for 2022 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. 1.10.2020 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 2020, tillagt en stigning på 2%.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra forventet forbrugi 2021 tillagt en stigning på 1,4%.

Leje af containere mv. er beregnet ud fra eksisterende kapacitetsbehov tillagt en stigning på 1,4%.

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 på bygnings- og brandforsikring samt honorar til forsikringsmægler på 5,5%, og en stigning på forsikring af løsøre på 2,5%.

El og varme, fællesarealer (konto 111)

Udgift til el og varme vedr. fællesarealer samt EMO er budgetteret med en stigning på 1,4% pr. år i forhold til regnskabet for 2020.

Målerpasning, som omfatter vand- og varmeregnskabshonorar, forsendelsesomkostninger samt flyttegebyr til Brunata, er ligeledes tillagt en stigning på 1,4% pr. år i forhold til udgiften i 2020.

Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er budgetteret med en stigning til 3.298 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfondsbidraget udgør 586 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 1,4% i forhold til det opkrævede bidrag i 2021.

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 2022 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 2021. Hertil kommer udgifter til rengøring, kontorhold og velfærd, telefoni og it som på baggrund de seneste regnskabstal forventes at stige ca. 10% i forhold til 2021.

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 16

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 2022 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 2021. Udgifter til fællesfaciliteters drift er budgetteret tillagt 5% i forhold til det forventede resultat for 2021.

Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med indeværende års udgift tillagt en stigning på 1,4%. Afdelingsbestyrelsens udgifter er som udgangspunkt budgetteret uændret (2021-budgetniveau) eller 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
Nykredit	Byggeskaderenov., forbedr.af tilgængelighed, miljø, forb	2041	4.442.000
Nykredit	Byggeskaderenov., forbedr.af tilgængelighed, miljø, forb	2044	535.000
Total			4.977.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder	5.000
---------------------------------	-------

Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering (konto 127)

Ydelse på lån optaget i forbindelse med landsbyggefondsstøttede helhedsplaner	5.580.000
---	-----------

Tab på lejere

Tab ved lejeledighed (konto 129)	1.000.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-1.000.000
	<u>0</u>

Tab ved fraflytning (konto 130)	138.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-138.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	23.394.000
Garager/Carporte/P-pladser	172.000
	<u>23.566.000</u>

Renteindtægter (konto 202)

På baggrund af realiseret afkast på tidspunktet for budgetlægning samt forventninger til den fremtidige markedsøkonomi, er der for 2022 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.