

Til beboerne i afd. 17
Sandvejen 32-48

Silkeborg, den 4. juli 2021

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **onsdag, den 18. august 2021 kl. 17.00** i Havfruens gildesal, Langelinie 13.

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. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være Arbejdernes Byggeforening i hænde senest 2 uger før mødets afholdelse.
6. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen (valgperiode 2021-2023)
På valg: Louise Sveegaard
7. Valg af 1 medlem (valgperiode 2021-2023) og suppleanter (valgperiode 2021-2022) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Torsten Gade
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 17 Sandvejen 32-48



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

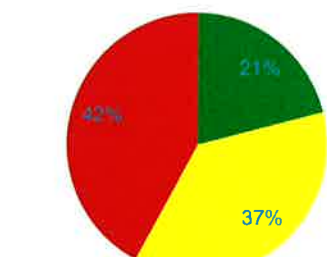
0,20%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

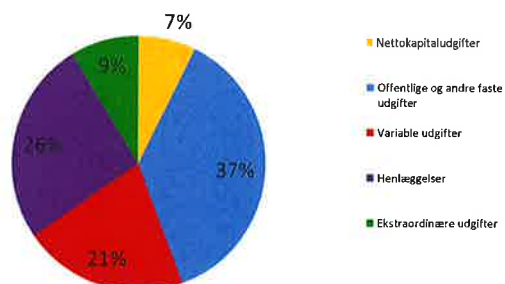
	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	280.935	281.100	275.000	-6.100
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	315.387	337.500	337.000	-500
107 Vandafgift og vandaflædningsbidrag	149.783	191.100	194.000	2.900
109 Renovation	179.708	179.000	194.000	15.000
110 Forsikringer	47.511	48.400	64.000	15.600
111 El og varme, fællesarealer	63.829	62.700	67.000	4.300
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	406.728	412.600	419.000	6.400
113 Bidrag til Landsbyggefonden	140.184	142.200	143.000	800
i alt	1.303.130	1.373.500	1.418.000	44.500
Variable udgifter				
114 Renholdelse	556.531	560.600	555.000	-5.600
115 Almindelig vedligeholdelse	142.135	200.000	151.000	-49.000
116 Planlagt og periodisk vedligehold	606.051	995.000	678.000	-317.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-606.051	-995.000	-678.000	317.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	133.646	106.000	118.000	12.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-133.646	-106.000	-118.000	-12.000
118 Fællesfaciliteter	64.688	79.600	71.000	-8.600
119 Diverse udgifter	18.176	21.200	24.000	2.800
i alt	781.530	861.400	801.000	-60.400
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	698.508	744.722	854.000	109.278
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	20.000	100.000	100.000	0
123 Tab ved fraflytninger	25.526	36.400	36.000	-400
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	744.034	881.122	990.000	108.878
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	339.580	338.700	331.000	-7.700
129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
131 Andre renter	332	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
134 Ekstraordinære udgifter	496	0	0	0
140 Regnskabs overskud	277.950	0	0	0
i alt	618.358	338.700	331.000	-7.700
Samlede udgifter i alt	3.727.987	3.735.822	3.815.000	79.178

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling

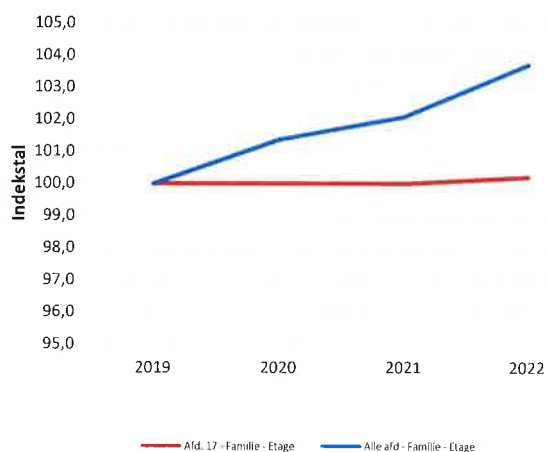


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	3.487.272	3.487.272	3.488.000	728
202 Renteindtægter	96.099	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	34.294	43.000	42.000	-1.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	91.900	200.900	278.000	77.100
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	9.181	4.650	0	-4.650
206 Ekstraordinære indtægter	9.240	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	3.727.987	3.735.822	3.808.000	72.178
Nødvendig huslejeforhøjelse			7.000	

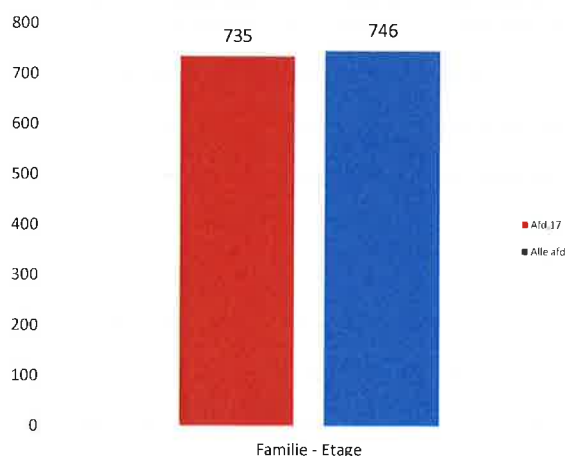
Huslejeudviklingen

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	1 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	5 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	90	3.798	42	5
2 - rums bolig	18	954	53	7
3 - rums bolig				
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 17

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%
- grundskatteftværdien 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 2020, tillagt en stigning på 2%.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra forventet forbrug i 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. 17

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 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	Nye køkkener	2030	331.000
Total			331.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	36.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-36.000
	0

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	3.486.000
Kælderrum mv.	2.000
	3.488.000

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.