

Til beboerne i afd. 23
Tulipanvej 14-96

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** i fælleshuset, Tulipanvej 56.

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 2022 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 2021-2023)
På valg: Lise Møller Madsen
7. Valg af 1 medlem (valgperiode 2021-2023) og suppleanter (valgperiode 2021-2022) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Poul Meisler
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.

Afdelingen er vært ved smørrebrød, øl og vand. Nedenstående talon skal afleveres senest den 17. august 2021 til Lise Møller Madsen, Tulipanvej 36.

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

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

----- ✂ ----- ✂ ----- ✂ -----
Afd. 23 – Tilmelding til afdelingsmødet og efterfølgende smørrebrød

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

Årsberetning afd. 23.

Grundet Corona har der ikke været den store mødeaktivitet i afdelingsbestyrelsen. Vi har holdt to møder i året, et konstituerende og et vedr. budget.

Til gengæld har boligforeningen inddraget os i opfølgningen på alle punkter fra budgetmødet i august måned:

Legetårnet er blevet pillet ned og erstattet af en anden og mindre model

Der er blevet beplantet i begge fællesarealer dels æbletræer og bærbuske og dels prydbuske. Engen er blevet slået ned to gange og der er lagt frø til sommerblomster i den. Vi havde en landskabsarkitekt ude at se den, men de mulige projekter viste sig at være alt for kostbare.

Gæsteværelset er blevet godkendt og kan nu lejes.

Undertegnede har haft 3 besøg af Foreningens inspektør Louise samt diverse håndværkere i forbindelse med renovering af badeværelserne. For indeværende hviler projektet på grund af arbejdspress.

Budget 2022

Afdeling 23
Tulipanvej 14-96



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

1,64%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering

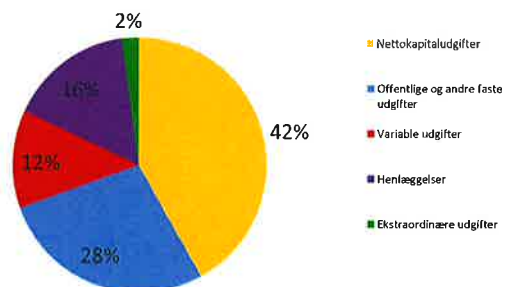
Afdelingens udgifter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.384.569	1.384.500	1.385.000	500
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	326.363	431.700	462.000	30.300
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	121.963	131.100	120.000	-11.100
109 Renovation	85.222	91.300	96.000	4.700
110 Forsikringer	34.909	35.400	49.000	13.600
111 El og varme, fællesarealer	25.509	30.500	30.000	-500
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	154.406	156.600	159.000	2.400
113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	748.372	876.600	916.000	39.400
Variable udgifter				
114 Renholdelse	261.828	265.100	259.000	-6.100
115 Almindelig vedligeholdelse	59.443	102.500	103.000	500
116 Planlagt og periodisk vedligehold	279.186	1.399.000	333.000	-1.066.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-279.186	-1.399.000	-333.000	1.066.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	22.122	103.000	90.000	-13.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-22.122	-103.000	-90.000	13.000
118 Fællesfaciliteter	25.584	33.200	29.000	-4.200
119 Diverse udgifter	8.575	17.700	20.000	2.300
i alt	355.431	418.500	411.000	-7.500
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	296.488	483.863	442.000	-41.863
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	70.000	70.000	70.000	0
123 Tab ved fraflytninger	553	13.800	14.000	200
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	367.041	567.663	526.000	-41.663
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	71.081	70.900	71.000	100
129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
131 Andre renter	165	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
134 Ekstraordinære udgifter	621	0	0	0
140 Regnskabs overskud	193.211	0	0	0
i alt	265.078	70.900	71.000	100
Samlede udgifter i alt	3.120.492	3.318.163	3.309.000	-9.163

Beboernes indflydelse



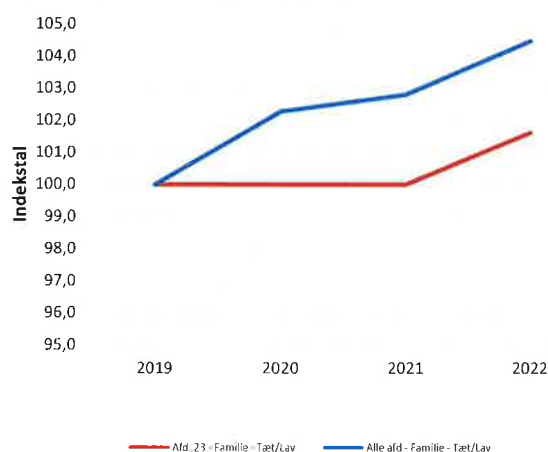
Omkostningernes fordeling



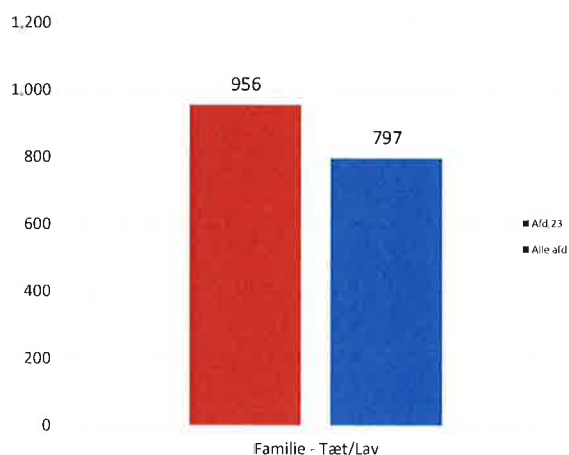
Afdelingens indtægter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	3.058.188	3.058.188	3.058.000	-188
202 Renteindtægter	30.305	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	4.000	8.000	8.000	0
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	21.800	250.300	193.000	-57.300
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	3.360	1.675	0	-1.675
206 Ekstraordinære indtægter	2.838	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	3.120.492	3.318.163	3.259.000	-59.163
Nødvendig huslejeforhøjelse			50.000	

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. m² pr. år 15 kr.
 Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 102 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				
2 - rums bolig	18	1.258	70	90
3 - rums bolig	20	1.689	84	108
4 - rums bolig	3	304	101	129
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 23

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 tilagt 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. 23

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	Køkkener	2032	71.000
Total			71.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	14.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-14.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	3.058.000
	<u>3.058.000</u>

Renteindtægter (konto 202)

På baggrund af realiseret afkast på tidspunktet for budgetlægning samt forventninger til den fremtidige markedskonometri, 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.