

Til beboerne i afd. 25
Kejlstrupvej 101-233

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. 19.00** i fælleshuset, Kejlstrupvej 169.

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 fremsendes vedlagt.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet.
6. Valg af 1 medlemmer (valgperiode 2021-2023) og suppleanter (valgperiode 2021-2022) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Bjørk Harboe-Møller
7. 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

Med baggrund i Corona situationen skal vi anmode alle om at tilmelde sig til mødet. Afdelingsbestyrelsen inviterer på smørrebrød før mødet, kl. 18.00. Nedenstående talon skal afleveres senest den 11. august 2021 i postkassen ved formand Mona Jensen, Kejlstrupvej 115. Vi følger alle sundhedsmyndighedernes retningslinjer i forhold til afholdelse af møder med beboerne.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

-----✂-----✂-----✂-----

Afd. 25 – Tilmelding til afdelingsmødet.

Navn

Adresse

Antal personer



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

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

Budget 2022

Afdeling 25 Højgården



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

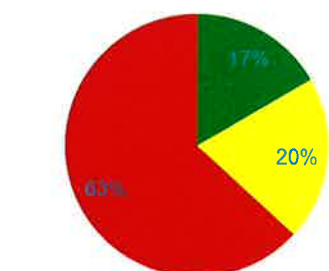
1,06%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.902.893	1.902.900	1.903.000	100
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	414.439	580.700	585.000	4.300
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
109 Renovation	137.918	135.600	151.000	15.400
110 Forsikringer	51.371	52.400	68.000	15.600
111 El og varme, fællesarealer	35.579	39.300	37.000	-2.300
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	248.556	252.100	257.000	4.900
113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	887.862	1.060.100	1.098.000	37.900
Variable udgifter				
114 Renholdelse	480.735	449.100	445.000	-4.100
115 Almindelig vedligeholdelse	151.104	165.000	152.000	-13.000
116 Planlagt og periodisk vedligehold	308.846	2.350.000	859.000	-1.491.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-308.846	-2.350.000	-859.000	1.491.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	57.485	102.000	95.000	-7.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-57.485	-102.000	-95.000	7.000
118 Fællesfaciliteter	167.017	153.300	161.000	7.700
119 Diverse udgifter	14.514	22.600	24.000	1.400
i alt	813.370	790.000	782.000	-8.000
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	442.484	782.434	683.000	-99.434
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	133.100	80.000	80.000	0
123 Tab ved fraflytninger	3.310	22.200	22.000	-200
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	578.894	884.634	785.000	-99.634
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	14.225	14.400	140.000	125.600
129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
131 Andre renter	275	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
134 Ekstraordinære udgifter	838	0	0	0
140 Regnskabs overskud	197.934	0	0	0
i alt	213.272	14.400	140.000	125.600
Samlede udgifter i alt	4.396.290	4.652.034	4.708.000	55.966

Beboernes indflydelse

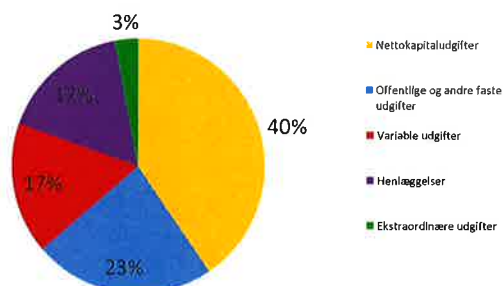


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

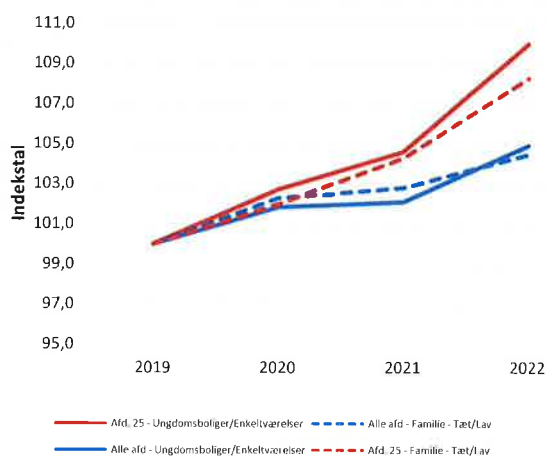
Omkostningernes fordeling



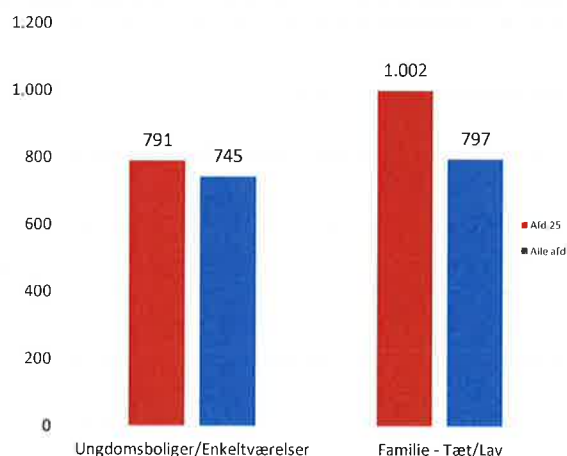
Afdelingens indtægter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	4.216.409	4.309.484	4.433.000	123.516
202 Renteindtægter	42.861	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	27.577	31.000	30.000	-1.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	36.100	309.200	198.000	-111.200
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	23.321	2.350	0	-2.350
206 Ekstraordinære indtægter	50.022	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	4.396.290	4.652.034	4.661.000	8.966
Nødvendig huslejeforhøjelse			47.000	

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	10 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	59 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	12	342	29	25
2 - rums bolig	24	1.612	67	57
3 - rums bolig	20	1.662	83	71
4 - rums bolig	10	976	98	84
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 25

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%
- grundskatteløftværdien 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. 25

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	Individuel køkkenrenovering		101.000
Realkredit Danmark	Udskiftning af tagvinduer		33.000
Total			134.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	22.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-22.000
	0

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	3.989.000
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	444.000
	4.433.000

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.