

**Til beboerne i afd. 44
Padborgvej 3-134**

Silkeborg, den 4. juli 2021

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **mandag, den 23. august 2021 kl. 19.00** i fælleshuset, Padborgvej 83.

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 medlem (valgperiode 2021-2023) og suppleanter (valgperiode 2021-2022) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Mitzi Dehn
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 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



Budget 2022

Afdeling 44
Padborgvej 3-134



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

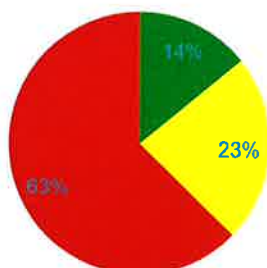
0,46%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
● 105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	4.760.862	4.817.100	4.801.000	-16.100
Offentlige og andre faste udgifter				
● 106 Ejendomsskatter	209.246	223.900	238.000	14.100
● 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	405.971	418.900	430.000	11.100
● 109 Renovation	288.352	289.100	305.000	15.900
● 110 Forsikringer	102.102	104.100	136.000	31.900
● 111 El og varme, fællesarealer	47.001	46.900	49.000	2.100
● 112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	470.750	477.600	485.000	7.400
● 113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	1.523.422	1.560.500	1.643.000	82.500
Variable udgifter				
● 114 Renholdelse	843.618	800.800	794.000	-6.800
● 115 Almindelig vedligeholdelse	206.809	230.000	213.000	-17.000
● 116 Planlagt og periodisk vedligehold	1.251.004	1.301.000	1.301.000	0
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-1.251.004	-1.301.000	-1.301.000	0
● 117 Istandsættelse ved fraflytning	274.978	159.000	195.000	36.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-274.978	-159.000	-195.000	-36.000
● 118 Fællesfaciliteter	211.757	268.650	238.000	-30.650
● 119 Diverse udgifter	33.097	39.900	42.000	2.100
i alt	1.295.280	1.339.350	1.287.000	-52.350
Henlæggelser				
● 120 Planlagt vedligeholdelse	864.500	1.063.600	1.260.000	196.400
● 121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	50.000	50.000	60.000	10.000
● 123 Tab ved fraflytninger	11.734	42.100	42.000	-100
● 124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	926.234	1.155.700	1.362.000	206.300
Ekstraordinære udgifter				
● 125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	4.084	0	9.000	9.000
● 129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
● 131 Andre renter	485	0	0	0
● 132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
● 133 Afvikling af underskud	121.300	0	0	0
● 134 Ekstraordinære udgifter	1.586	0	0	0
● 140 Regnskabs overskud	284.659	0	0	0
i alt	412.114	0	9.000	9.000
Samlede udgifter i alt	8.917.912	8.872.650	9.102.000	229.350

Beboernes indflydelse

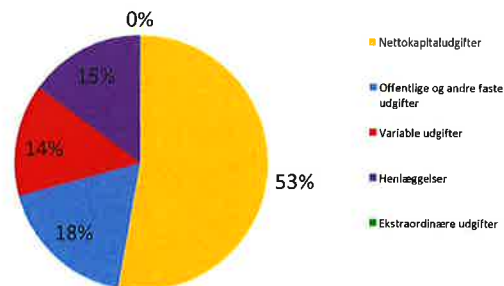


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

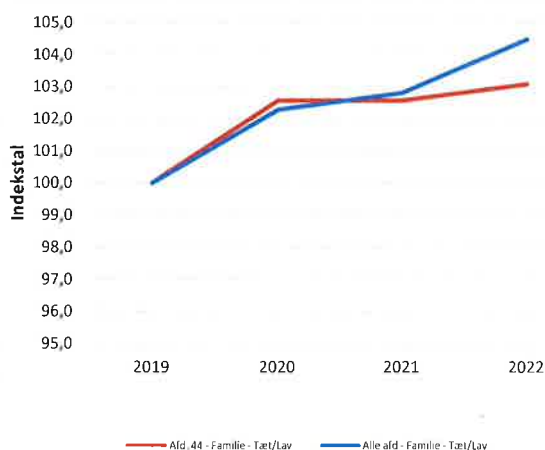


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	8.724.484	8.721.700	8.729.000	7.300
202 Renteindtægter	130.242	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	37.955	50.700	48.000	-2.700
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	0	95.800	285.000	189.200
204 driftsstøtte	8.961	4.450	0	-4.450
206 Ekstraordinære indtægter	16.269	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	8.917.912	8.872.650	9.062.000	189.350
Nødvendig huslejeforhøjelse			40.000	

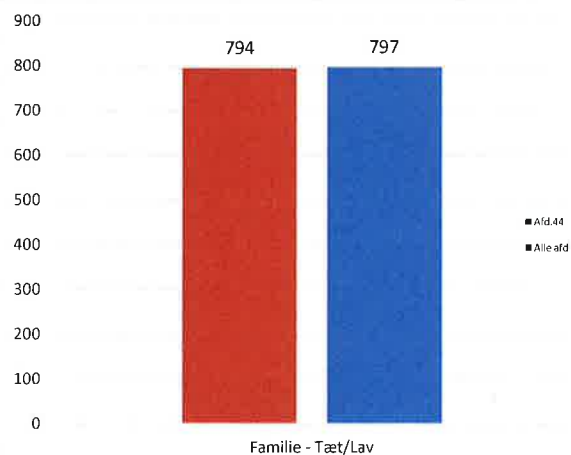
Huslejeudviklingen

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	4 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	27 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	32	2.422	76	23
3 - rums bolig	47	4.130	88	27
4 - rums bolig	46	4.479	97	29
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 44

Budgettet for 2022 er i henhold til lovgivningen udarbejdet ud fra princippet om balanceløje. 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)

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. 44

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, fomyelse 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.

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder	4.000
Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder	5.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	42.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-42.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	8.724.000
Ydelse råderet	5.000
	<u>8.729.000</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.