

Til beboerne i afd. 46
Skægkær Banevej 32-66, 70-72, 43-93

Silkeborg, den 4. juli 2021

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **tirsdag, den 17. august 2021 kl. 17.00** i "Centrumhuset", Sindingvej 17 C.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
4. Fremlæggelse og 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 2021-2022)
Formand er flyttet midt i valgperioden.
7. Valg af 1 medlem (valgperiode 2021-2023) og suppleanter (valgperiode 2021-2022).
På valg: Tonny Sørensen
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**

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

Budget 2022

Afdeling 46 Skæggkær Banevej



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

0,40%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering

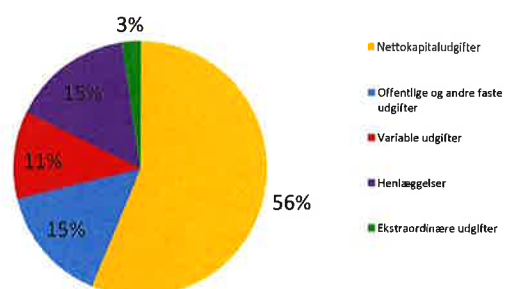
Afdelingens udgifter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	2.035.844	2.047.800	2.053.000	5.200
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	117.426	125.600	134.000	8.400
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
109 Renovation	130.614	129.300	136.000	6.700
110 Forsikringer	43.289	44.100	59.000	14.900
111 El og varme, fællesarealer	32.990	38.400	37.000	-1.400
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	173.236	175.700	179.000	3.300
113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	497.555	513.100	545.000	31.900
Variable udgifter				
114 Renholdelse	281.645	282.500	282.000	-500
115 Almindelig vedligeholdelse	93.792	115.000	97.000	-18.000
116 Planlagt og periodisk vedligehold	287.997	590.000	590.000	0
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-287.997	-590.000	-590.000	0
117 Istandsættelse ved fraflytning	32.239	33.000	24.000	-9.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-32.239	-33.000	-24.000	9.000
118 Fællesfaciliteter	1.147	0	0	0
119 Diverse udgifter	10.077	26.600	27.000	400
i alt	386.661	424.100	406.000	-18.100
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	450.504	524.122	545.000	20.878
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	0	0	0	0
123 Tab ved fraflytninger	0	15.500	16.000	500
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	450.504	539.622	561.000	21.378
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	14.520	10.600	87.000	76.400
129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
131 Andre renter	159	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
134 Ekstraordinære udgifter	584	0	0	0
140 Regnskabs overskud	135.294	0	0	0
i alt	150.558	10.600	87.000	76.400
Samlede udgifter i alt	3.521.122	3.535.222	3.652.000	116.778

Beboernes indflydelse



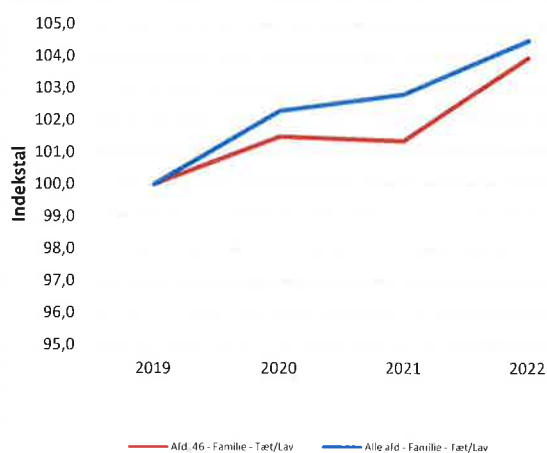
Omkostningernes fordeling



Afdelingens indtægter

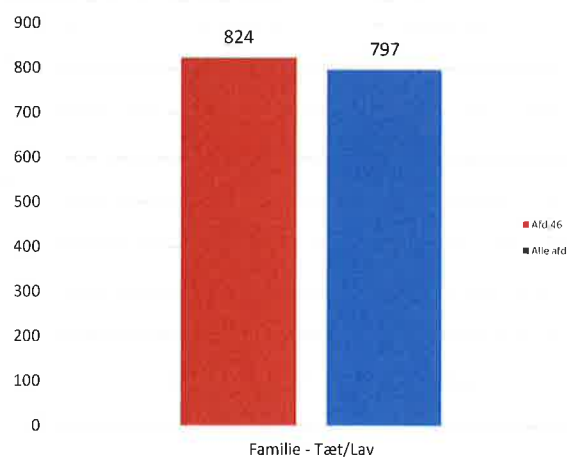
	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	3.431.054	3.426.672	3.503.000	76.328
202 Renteindtægter	35.791	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	0	0	0	0
203.5 Indeksverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	36.500	106.900	135.000	28.100
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	3.299	1.650	0	-1.650
206 Ekstraordinære indtægter	14.478	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	3.521.122	3.535.222	3.638.000	102.778
Nødvendig huslejeforhøjelse			14.000	

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	3 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	25 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m² i alt	Gns. m²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig				
2 - rums bolig	6	457	76	21
3 - rums bolig	20	1.766	88	24
4 - rums bolig	20	2.042	102	28
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 46

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 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. 46

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		84.000
Total			84.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder	3.000
---	-------

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	16.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-16.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	3.500.000
Ydelse råderet	3.000
	<u>3.503.000</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.