

Til beboerne i afd. 5
Borgergade 43/Herholtsvej 2-6/Kejlstrupvej 7-13

Silkeborg, den 3. juli 2022

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **onsdag, den 24. august 2022 kl. 19.00** i fælleshuset Færgely, Færgevej 11.

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 2023 er vedlagt.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være Arbejdernes Byggeforening i hænde senest 2 uger før mødets afholdelse.
6. Valg af 1 medlem (valgperiode 2022-2024) og suppleanter (valgperiode 2022-2023) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Ingrid Jensen
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.

Med venlig hilsen
Organisationsbestyrelsen



Budget 2023

Afdeling 5

Borgergade/Herholtsvej/Møllevangen



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

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 5,34%

Fordelt på:

5,89% Tidligere afdeling 5

4,89% Tidligere afdeling 6

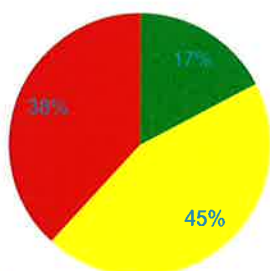
Yderligere forklaring under særlige forhold

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	54.440	55.000	43.000	-12.000
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	162.744	174.000	174.000	0
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	132.893	129.000	144.000	15.000
109 Renovation	90.892	104.000	124.000	20.000
110 Forsikringer	45.064	48.000	53.000	5.000
111 El og varme, fællesarealer	46.135	45.000	47.000	2.000
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	202.089	206.000	225.000	19.000
113 Bidrag til Landsbyggefonden	203.669	207.000	223.000	16.000
i alt	883.486	913.000	990.000	77.000
Variable udgifter				
114 Renholdelse	231.572	237.000	231.000	-6.000
115 Almindelig vedligeholdelse	96.940	95.000	95.000	0
116 Planlagt og periodisk vedligehold	255.391	225.000	225.000	0
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-255.391	-225.000	-225.000	0
117 Istandsættelse ved fraflytning	84.896	68.000	64.000	-4.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-84.896	-68.000	-64.000	4.000
118 Fællesfaciliteter	9.222	11.000	10.000	-1.000
119 Diverse udgifter	12.735	11.000	13.000	2.000
i alt	350.469	354.000	349.000	-5.000
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	710.999	799.000	583.000	-216.000
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	0	0	0	0
123 Tab ved fraflytninger	1.750	18.000	19.000	1.000
124 Andre henlæggelser	0	0	12.000	12.000
i alt	712.749	817.000	614.000	-203.000
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0
129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
131 Andre renter	136.939	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling af underskud	0	0	35.000	35.000
134 Ekstraordinære udgifter	1.477	0	0	0
140 Regnskabs overskud	0	0	0	0
i alt	138.415	0	35.000	35.000
Samlede udgifter i alt	2.139.559	2.139.000	2.031.000	-108.000

Beboernes indflydelse

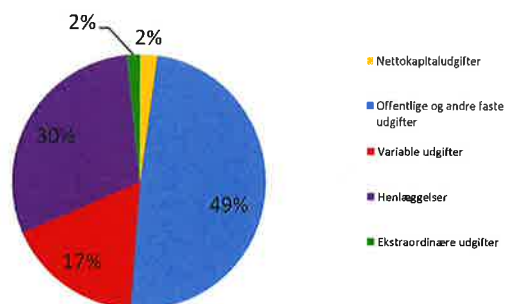


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

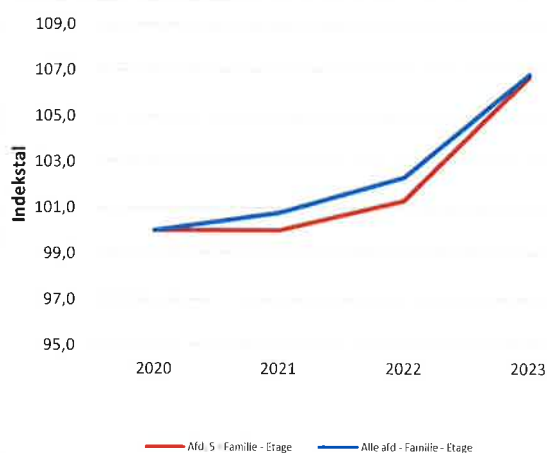


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	1.889.324	1.913.000	1.913.000	0
202 Renteindtægter	0	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	15.114	19.000	17.000	-2.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	114.800	207.000	0	-207.000
204 driftsstøtte	2.171	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	14.593	0	0	0
210 Årets underskud	103.558	0	0	0
Samlede indtægter	2.139.559	2.139.000	1.930.000	-209.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			101.000	

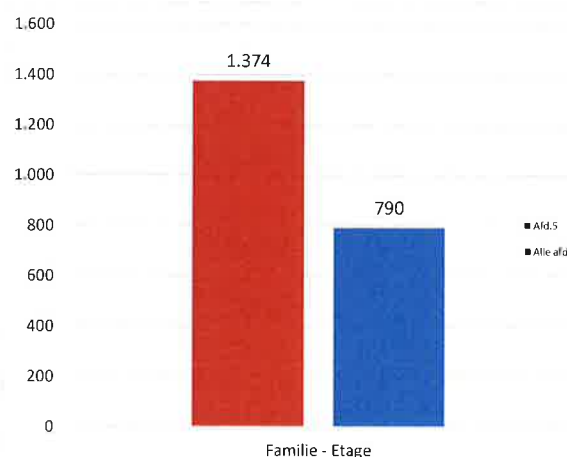
Huslejeudviklingen

Basisår 2020= indeks 100



Huslejeniveau, kr. pr. m² i 2023

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2023

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 32 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 165 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	3	128	43	115
2 - rums bolig	28	1.649	59	158
3 - rums bolig	18	1.244	69	185
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 5

Budgettet for 2023 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. 1.10.2021 tillagt en forventet stigning på 7%
- grundskatteloftværdien for 2022 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 2021, tillagt en stigning på 2%.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra forventet forbrugi 2022 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 15%, og en stigning på forsikring af løsøre på 2,5%.

El og varme, fællesarealer (konto 111)

Der er fastprisaftale i 2023 på afdelingernes fælles el, hvorfor der ikke sker stigning af prisen. Kontoen reguleres som følge af ændret forbrug med udgangspunkt i regnskabstal fra 2021.

Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er budgetteret med en stigning til 3.614 kr. pr. lejemålsenhed. Dispositionsfondsbidraget udgør 621 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 6,5% i forhold til det opkrævede bidrag i 2022.

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 2023 en stigning på 2%.

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 2022. 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 2022.

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 samt forbrug til dato i indeværende regnskabsår sammenholdt med sektorens benchmarktal.

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 5

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 2023 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 2022. Udgifter til fællesfaciliteters drift er budgetteret tillagt 5% i forhold til det forventede resultat for 2022.

Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med indeværende års udgift tillagt en stigning på 6,5%. Afdelingsbestyrelsens udgifter er som udgangspunkt budgetteret uændret (2022-budgetniveau) eller efter afdelingsbestyrelsens ønsker.

Henlæggelser (konto 120, 121)

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.

Henlæggelser til tab ved fraflytning (konto 123)

Der henlægges 358 kr. pr. lejemålsenhed til imødegåelse af afdelingens maksimale udgift til tab ved fraflytning, som lovgivningen foreskriver.

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	19.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-19.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	1.821.000
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	83.000
Garager/Carporte/P-pladser	9.000
	<u>1.913.000</u>

Renteudgifter- & indtægter (konto 131/202)

Med baggrund i særlige omstændigheder på verdensmarkedet, den almene sektors begrænsede investeringsmuligheder, afkast på budgetlægningstidspunktet sammenholdt med kapitalforvalternes forventninger til 2023 har vi i 2023 budgetteret med et afkast 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.

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 5

Særlige forhold vedrørende år 2022

Kapitalforvaltning

Afkastet på budgetlægningsstidspunktet (udgangen af 2. kvartal 2022) er negativt og udgør ca. minus 5%.

Vi må derfor forvente et større underskud i regnskaberne for 2022, hvilket gør at underskuddene fra 2021 er forsøgt fuldt ud afviklet i budgetterne for 2023.

Renovation

Silkeborg Forsyning varslede i efteråret 2021 en stigning på 37 % af grundgebyret. En stigning der dermed ikke er taget højde for i budgettet for 2022, men som vil slå igennem i budgetterne for 2023.

Stigningen i 2022 vil samtidig medføre en større overskridelse af budgetterne for 2022.

Særlige forhold

Henholdsvis den 26. og 27. oktober 2020 godkendte de respektive fremmødte beboere sammenlægning af tidligere afdeling 5 og 6 til én afdeling.

Ved samme lejlighed godkendtes ligeledes harmonisering af huslejen fra budgetåret 2022 med teksten:

Fremadrettet vil lejen i afdeling 5 blive reguleret med ca. 1% mere end afdeling 6 indtil de har samme gennemsnitsleje, dvs. ca. om 5 år.

Der tages forbehold for en evt. huslejekonsekvens i forbindelse med den kommende Landsbygefondsstøttede helhedsplan, som afdelingsmødet skal tage stilling til på et ekstraordinært afdelingsmøde når tid er.

Hvis helhedsplanen godkendes, vil huslejekonsekvensen, herunder sammensætning og evt. differentiering af huslejen mellem de forskellige boligtyper og størrelser i den sammenlagte afdeling, blive fastlagt i regi af Landsbygefonden.