

**Til beboerne i afd. 10
Færgegården**

Silkeborg, den 3. juli 2022

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **onsdag, den 31. august 2022 kl. 19.00** i Fælleshuset "Færgely", Færgevej 11.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
Driftsbudget for 2023 er vedlagt.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være Arbejdernes Byggeforening i hænde senest 2 uger før mødets afholdelse.
5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
6. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer.
7. Eventuelt.

Da afdelingen ikke har en afdelingsbestyrelse, indkaldes mødet af organisationsbestyrelsen.

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



**ARBEJDERNES
BYGGEFORENING**

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

Budget 2023

Afdeling 10 Færgegården



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.



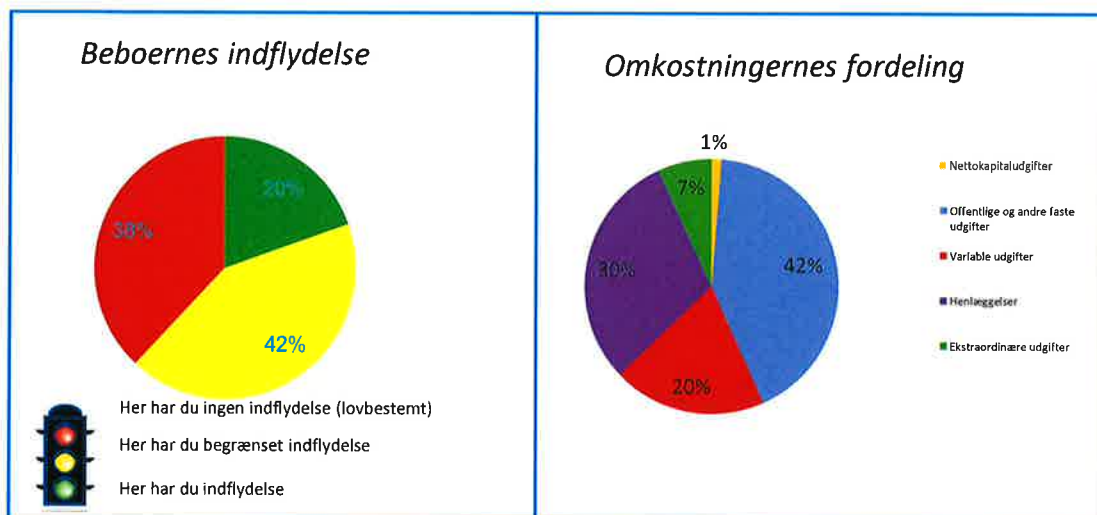
Huslejeforhøjelse

6,98%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
● 105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	128.030	128.000	85.000	-43.000
Offentlige og andre faste udgifter				
● 106 Ejendomsskatter	505.481	541.000	541.000	0
● 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	349.899	365.000	391.000	26.000
● 109 Renovation	278.732	310.000	368.000	58.000
● 110 Forsikringer	142.478	153.000	172.000	19.000
● 111 El og varme, fællesarealer	145.189	160.000	150.000	-10.000
● 112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	575.763	586.000	640.000	54.000
● 113 Bidrag til Landsbyggefonden	636.685	645.000	697.000	52.000
i alt	2.634.226	2.760.000	2.959.000	199.000
Variable udgifter				
● 114 Renholdelse	919.369	936.000	920.000	-16.000
● 115 Almindelig vedligeholdelse	374.923	317.000	317.000	0
● 116 Planlagt og periodisk vedligehold	732.061	462.000	732.000	270.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-732.061	-462.000	-732.000	-270.000
● 117 Istandsættelse ved fraflytning	266.081	246.000	237.000	-9.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-266.081	-246.000	-237.000	9.000
● 118 Fællesfaciliteter	72.496	96.000	96.000	0
● 119 Diverse udgifter	115.382	37.000	40.000	3.000
i alt	1.482.170	1.386.000	1.373.000	-13.000
Henlæggelser				
● 120 Planlagt vedligeholdelse	2.130.463	2.301.000	1.876.000	-425.000
● 121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	200.000	200.000	200.000	0
● 123 Tab ved fraflytninger	17.558	51.000	54.000	3.000
● 124 Andre henlæggelser	0	0	43.000	43.000
i alt	2.348.021	2.552.000	2.173.000	-379.000
Ekstraordinære udgifter				
● 125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	229.607	229.000	228.000	-1.000
● 129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
● 131 Andre renter	397.549	0	0	0
● 132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
● 133 Afvikling af underskud	0	0	255.000	255.000
● 134 Ekstraordinære udgifter	5.136	0	0	0
● 140 Regnskabets overskud	0	0	0	0
i alt	632.293	229.000	483.000	254.000
Samlede udgifter i alt	7.224.740	7.055.000	7.073.000	18.000

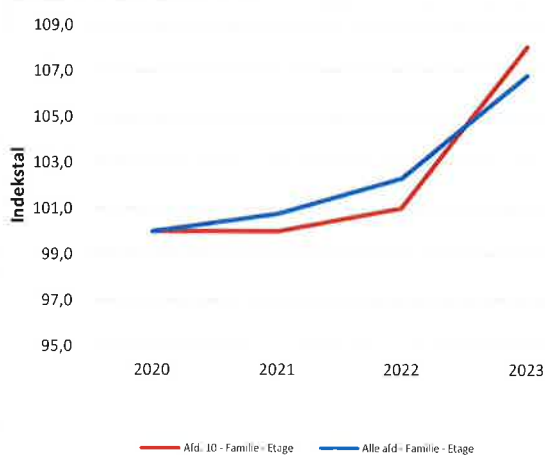


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	6.467.163	6.530.000	6.530.000	0
202 Renteindtægter	0	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	85.863	102.000	100.000	-2.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	313.100	423.000	0	-423.000
204 Driftsstøtte	91.958	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	11.361	0	0	0
210 Årets underskud	255.295	0	0	0
Samlede indtægter	7.224.740	7.055.000	6.630.000	-425.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			443.000	

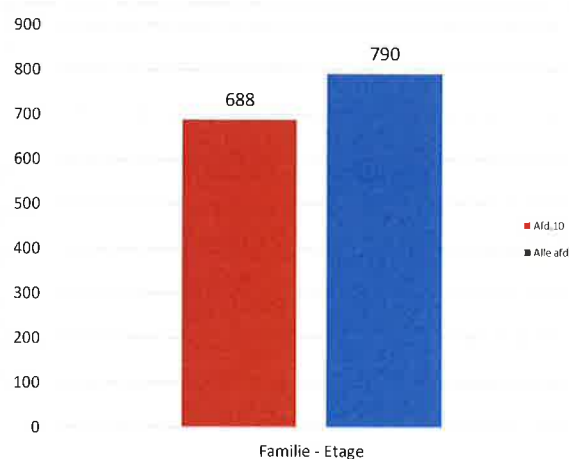
Huslejeudviklingen

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 45 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 249 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	55	3.442	63	236
3 - rums bolig	86	5.963	69	258
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 10

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 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 15%, og en stigning på forsikring af løsøre på 2,5%.

El og varme, fællesarealer (konto 111)

Der er fastpris aftale 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 lokal aftale. 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. 10

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. lejemåsenhed til imødegåelse af afdelingens maksimale udgift til tab ved fraflytning, som lovgivningen foreskriver.

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 125)

Kreditor	Beskrivelse	Udløbsår	Ydelse
Realkredit Danmark	Ombygning, administration	2033	228.000
Total			228.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	54.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-54.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	6.048.000
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	442.000
Kælderrum mv.	23.000
Garager/Carporte/P-pladser	17.000
	<u>6.530.000</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. 10

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.