

**Til beboerne i afd. 20
Blåbærhusene og Tyttebærhusene
Arendalsvej 301-422**

Silkeborg, den 3. juli 2022

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **tirsdag, den 23. august 2022 kl. 19.00** i JYSK Park (Silkeborg Stadion), Ansvej 108, 8600 Silkeborg.

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 fremsendes vedlagt.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være Arbejdernes Byggeforening i hænde senest 2 uger før mødet.
6. Valg af 2 medlemmer (valgperiode 2022-2024) og suppleanter (valgperiode 2022-2023) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Maja Riis Hansen og Runo Larsen
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
Afdelingsbestyrelsen



Budget 2023

Afdeling 20

Blåbærrhusene, Tyttebærrhusene



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

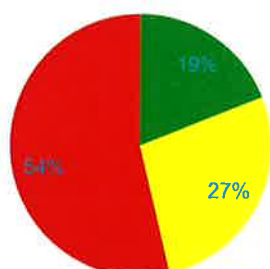
3,69%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	3.873.985	3.873.000	2.641.000	-1.232.000
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	1.238.585	1.325.000	1.325.000	0
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	478.526	0	0	0
109 Renovation	349.202	347.000	407.000	60.000
110 Forsikringer	145.798	152.000	169.000	17.000
111 El og varme, fællesarealer	55.582	85.000	82.000	-3.000
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	583.389	595.000	648.000	53.000
113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	2.851.082	2.504.000	2.631.000	127.000
Variable udgifter				
114 Renholdelse	1.002.613	1.012.000	989.000	-23.000
115 Almindelig vedligeholdelse	271.229	352.000	323.000	-29.000
116 Planlagt og periodisk vedligehold	1.618.926	2.473.000	1.483.000	-990.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-1.618.926	-2.473.000	-1.483.000	990.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	274.782	270.000	257.000	-13.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-274.782	-270.000	-257.000	13.000
118 Fællesfaciliteter	380.059	421.000	439.000	18.000
119 Diverse udgifter	36.585	48.000	51.000	3.000
i alt	1.690.485	1.833.000	1.802.000	-31.000
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	1.502.654	2.126.000	1.911.000	-215.000
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	200.000	200.000	200.000	0
123 Tab ved fraflytninger	47.532	52.000	55.000	3.000
124 Andre henlæggelser	0	0	1.232.000	1.232.000
i alt	1.750.186	2.378.000	3.398.000	1.020.000
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	140.055	152.000	191.000	39.000
129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
131 Andre renter	172.391	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	78.547	79.000	78.000	-1.000
133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
134 Ekstraordinære udgifter	6.015	0	0	0
140 Regnskabets overskud	37.168	0	0	0
i alt	434.176	231.000	269.000	38.000
Samlede udgifter i alt	10.599.914	10.819.000	10.741.000	-78.000

Beboernes indflydelse

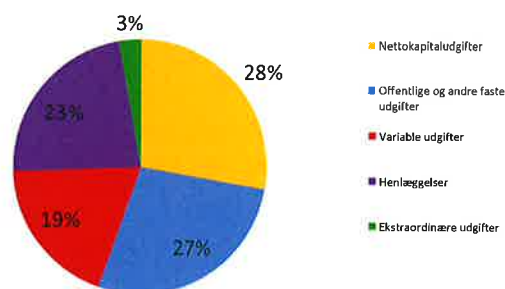


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

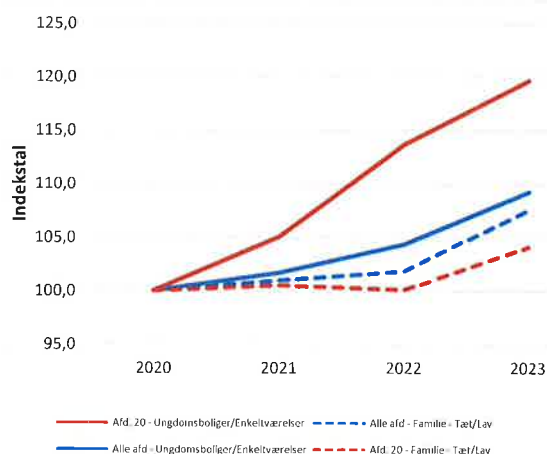


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	10.205.530	10.213.000	10.243.000	30.000
202 Renteindtægter	0	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	108.099	98.000	101.000	3.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	239.700	508.000	37.000	-471.000
204 driftsstøtte	6.266	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	40.319	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	10.599.914	10.819.000	10.381.000	-438.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			360.000	

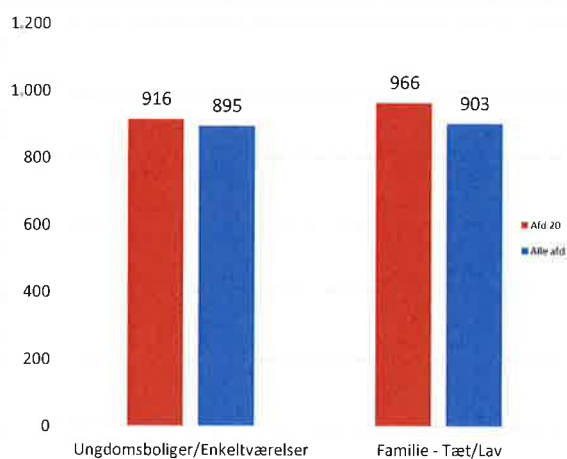
Huslejeudviklingen

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. m ² pr. år	34 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	207 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	26	738	28	80
2 - rums bolig	48	3.303	69	197
3 - rums bolig	48	4.172	87	249
4 - rums bolig	25	2.422	97	277
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2023 for afd. 20

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 forbrug i 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 fastprisaf tale 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 lokalaf tale. Udgiften er beregnet ud fra den bemanding, 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. 20

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	Individuel køkkenrenovering	2035	90.000
Total			90.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder 101.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	55.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-55.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	9.216.000
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	653.000
Institutioner inkl. evt. moderniseringslån	370.000
Garager/Carporte/P-pladser	4.000
	<u>10.243.000</u>

Renteudgifter- & indtægter (konto 131/202)

Med baggrund i særlige omstændigheder på verdensmarkedet, den almene sektors begrænsede investeringsmuligheder, afkast på budgetlægningsstidspunktet 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. 20

Særlige forhold vedrørende år 2022

Kapitalforvaltning

Afkastet på budgetlægningstidspunktet (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

På ekstraordinære afdelingsmøder henholdsvis den 2. og 3. november 2020 godkendte afdelingerne, afd. 20 og 21 at blive lagt sammen til en afdeling med virkning pr. 1. januar 2021.

Ved samme lejlighed godkendte afdelingerne ligeledes følgende i relation til kommende lejereguleringer:

"Fremadrettet vil lejen blive reguleret med samme %-sats", dog med forbehold for huslejekonsekvensen i relation til den evt. kommende Landsbyggefondsstøttede helhedsplan.

Forbeholdet lød således:

Helhedsplanen blev godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 21. juni 2021. Herunder godkendes ligeledes harmonisering af huslejen samtidig med gennemførelsen af indtægtsplanen.

Der tages forbehold for en evt. huslejekonsekvens i forbindelse med den kommende Landsbyggefondsstøttede 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 Landsbyggefonden.

På ekstraordinært afdelingsmøde den 21. juni 2021 godkendte afdelingen oplæg til finansiering og gennemførelse af helhedsplanen.

Huslejekonsekvens som følge heraf:

Som led i Landsbyggefondens stillingtagen til finansieringen af helhedsplanen indgår en harmonisering af huslejen for de to sammenlagte afdelinger.