

**Til beboerne i afd. 10  
Færgegården**

Silkeborg, den 5. juli 2020

## **Indkaldelse til afdelingsmøde**

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **tirsdag, den 18. august 2020 kl. 19.00** i Fælleshuset "Færgely".

### **Dagsorden**

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.  
Driftsbudget for 2021 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](http://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](mailto:info@arbejdernesbyggeforening.dk) eller via telefon 86 82 37 88, hvis du vil deltage i mødet. Husk at oplyse din adresse.

Med venlig hilsen  
Organisationsbestyrelsen



# Budget 2021

## 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

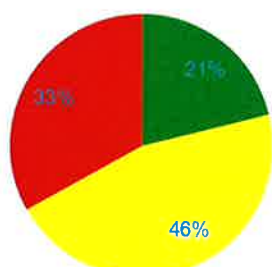
# 0,00%

\* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

## Afdelingens udgifter

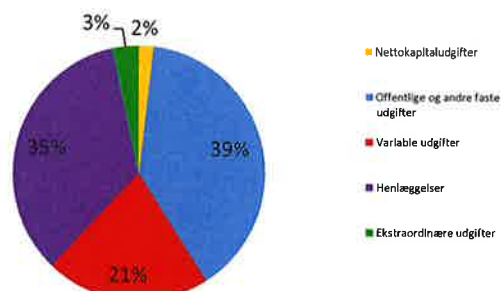
	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
<b>Udgifter</b>				
<b>Nettokapitaludgifter</b>				
● 105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	128.030	127.900	127.900	0
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>				
● 106 Ejendomsskatter	508.799	540.900	540.900	0
● 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	384.252	377.600	373.800	-3.800
● 109 Renovation	289.544	291.000	286.200	-4.800
● 110 Forsikringer	119.736	125.900	115.800	-10.100
● 111 El og varme, fællesarealer	155.275	162.300	160.100	-2.200
● 112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	567.760	568.600	576.900	8.300
● 113 Bidrag til Landsbyggefonden	626.339	638.900	640.000	1.100
<b>i alt</b>	<b>2.651.706</b>	<b>2.705.200</b>	<b>2.693.700</b>	<b>-11.500</b>
<b>Variable udgifter</b>				
● 114 Renholdelse	924.161	956.000	957.900	1.900
● 115 Almindelig vedligeholdelse	319.005	480.000	377.500	-102.500
● 116 Planlagt og periodisk vedligehold	785.878	1.287.000	589.000	-698.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-785.878	-1.287.000	-589.000	698.000
● 117 Istandsættelse ved fraflytning	183.372	273.000	246.000	-27.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-183.372	-273.000	-246.000	27.000
● 118 Fællesfaciliteter	83.954	80.300	86.800	6.500
● 119 Diverse udgifter	25.327	31.100	34.300	3.200
<b>i alt</b>	<b>1.352.447</b>	<b>1.547.400</b>	<b>1.456.500</b>	<b>-90.900</b>
<b>Henlæggelser</b>				
● 120 Planlagt vedligeholdelse	1.760.550	1.603.452	2.130.463	527.011
● 121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	517.300	339.100	200.000	-139.100
● 123 Tab ved fraflytninger	853	50.132	50.800	668
● 124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>2.278.703</b>	<b>1.992.684</b>	<b>2.381.263</b>	<b>388.579</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>				
● 125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	238.127	231.400	229.600	-1.800
● 129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
● 131 Andre renter	0	0	0	0
● 132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
● 133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
● 134 Ekstraordinære udgifter	738	0	0	0
● 140 Regnskabs overskud	313.072	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>551.936</b>	<b>231.400</b>	<b>229.600</b>	<b>-1.800</b>
<b>Samlede udgifter i alt</b>	<b>6.962.822</b>	<b>6.604.584</b>	<b>6.888.963</b>	<b>284.379</b>

### Beboernes indflydelse



Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)  
 Her har du begrænset indflydelse  
 Her har du indflydelse

### Omkostningernes fordeling



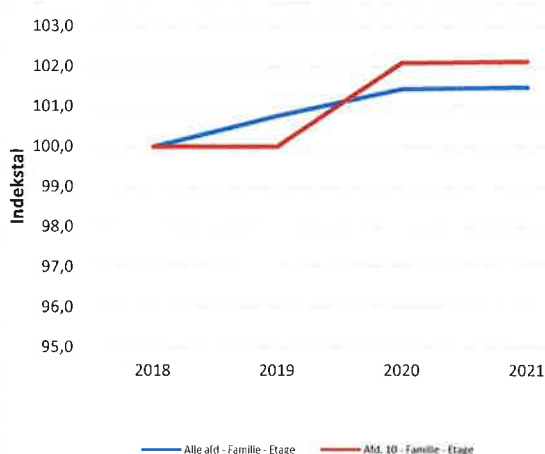


## Afdelingens indtægter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
<b>Indtægter</b>				
201 Huslejeindtægter	6.337.168	6.452.784	6.467.163	14.379
202 Renteindtægter	57.567	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	103.394	103.400	102.500	-900
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	416.200	36.700	313.100	276.400
206 Ekstraordinære indtægter	48.495	11.700	6.200	-5.500
210 Årets underskud	0	0	0	0
<b>Samlede indtægter</b>	<b>6.962.822</b>	<b>6.604.584</b>	<b>6.888.963</b>	<b>284.379</b>
<b>Nødvendig huslejeforhøjelse</b>			<b>0</b>	

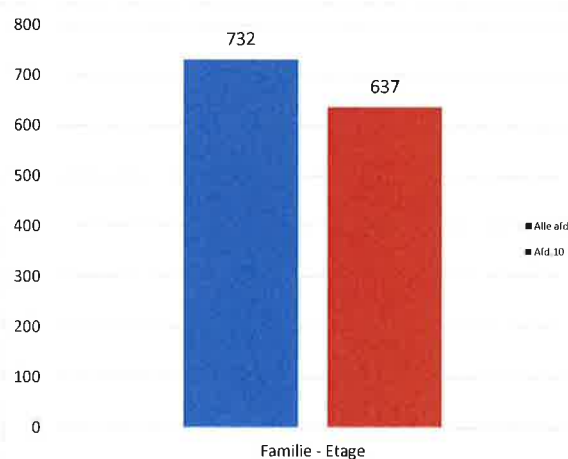
### Huslejeudviklingen

Basisår 2018= indeks 100



### Huslejeniveau, kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



### Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2021

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år	1 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	4 kr.

### Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m <sup>2</sup> i alt	Gns. m <sup>2</sup>	Gns.nedsætt. i husleje kr./md.
1 - rums bolig				
2 - rums bolig	55	3.442	63	4
3 - rums bolig	86	5.963	69	5
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

## Bemærkninger til budget 2021 for afd. 10

Budgettet for 2021 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. 1.10.2019 tillagt en forventet stigning på 7%
- grundskatteloftværdien 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 2019, tillagt en stigning på 2%.

### **Renovation (konto 109)**

Udgift til renovation er beregnet ud fra et nøgletal på 140 liter pr. bolig pr. uge.

Leje af containere mv. er beregnet ud fra eksisterende kapacitetsbehov tillagt en stigning på 1,43%. 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 og honorar til forsikringsmægler på 2%.

### **El og varme, fællesarealer (konto 111)**

Udgift til el og varme vedr. fællesarealer samt EMO er budgetteret med en stigning på 1,43% pr. år i forhold til regnskabet for 2019.

Målerpasning, som omfatter vand- og varmeregnskabshonorar, forsendelsesomkostninger samt flyttegebyr til Brunata, er ligeledes tillagt en stigning på 1,43% pr. år i forhold til udgiften i 2019.

### **Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)**

Administrationsbidraget er budgetteret med 3.235 kr. pr. lejemålsenhed. Dispositionsfondsbidraget udgør 585 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 1,43% i forhold til det opkrævede bidrag i 2020,.

### **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 2021 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 2020 hvoraf dispositionsfonden dækker 25% i 2021. Hertil kommer udgifter til rengøring, kontorhold og velfærd, telefoni og it som på baggrund de seneste regnskabstal forventes at stige ca. 5% i forhold til 2020.

## Bemærkninger til budget 2021 for afd. 10

### 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 2021 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 2019. Udgifter til fællesfaciliteters drift er budgetteret tillagt 5% i forhold til det forventede resultat for 2020.

### Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med indeværende års udgift tillagt en stigning på 2%. Afdelingsbestyrelsens udgifter er som udgangspunkt budgetteret uændret (2020-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	Ombygning, administration	2033	229.600
<b>Total</b>			<b>229.600</b>

### Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	50.800
Dækket af tidligere henlæggelser	-50.800
	<u>0</u>

### Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	5.987.772
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	439.071
Kælderrum mv.	23.400
Garager/Carporte/P-pladser	16.920
	<u>6.467.163</u>

### Renteindtægter (konto 202)

På baggrund af realiseret afkast på tidspunktet for budgetlægning samt forventninger til den fremtidige markedsøkonomi, er der for 2021 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.