

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

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. 19.00** på Dybkærskolen, Arendalsvej 271, Gymnastiksal 1

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år. Driftsbudget for 2022 fremsendes vedlagt.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være Arbejdernes Byggeforening i hænde senest 2 uger før mødet.
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.

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
Organisationsbestyrelsen



Budget 2022

Afdeling 20

Blåbærhusene, Tyttebærhusene



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

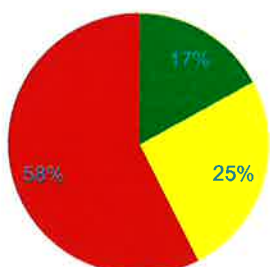
0,00%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring	
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
● 105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	3.894.819	3.895.900	3.873.000	-22.900
Offentlige og andre faste udgifter					
● 106	Ejendomsskatter	1.178.380	1.260.800	1.325.000	64.200
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	390.316	422.900	0	-422.900
● 109	Renovation	314.121	337.000	347.000	10.000
● 110	Forsikringer	115.291	117.700	152.000	34.300
● 111	El og varme, fællesarealer	59.042	63.600	85.000	21.400
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	576.198	584.500	595.000	10.500
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	2.633.347	2.786.500	2.504.000	-282.500
Variable udgifter					
● 114	Renholdelse	1.070.738	1.045.800	1.012.000	-33.800
● 115	Almindelig vedligeholdelse	274.855	382.500	352.000	-30.500
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	1.657.088	1.820.000	2.473.000	653.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-1.657.088	-1.820.000	-2.473.000	-653.000
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	203.033	269.000	270.000	1.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-203.033	-269.000	-270.000	-1.000
● 118	Fællesfaciliteter	379.287	418.700	421.000	2.300
● 119	Diverse udgifter	27.782	44.750	48.000	3.250
	i alt	1.752.662	1.891.750	1.833.000	-58.750
Henlæggelser					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	1.126.900	1.502.654	2.126.000	623.346
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	307.600	200.000	200.000	0
● 123	Tab ved fraflytninger	38.769	51.500	52.000	500
● 124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	1.473.269	1.754.154	2.378.000	623.846
Ekstraordinære udgifter					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	66.489	73.800	152.000	78.200
● 129-130	Tab på lejere	0	0	0	0
● 131	Andre renter	734	0	0	0
● 132	Ydelser vedr. driftsstøtte	78.684	78.600	79.000	400
● 133	Afvikling af underskud	10.737	0	0	0
● 134	Ekstraordinære udgifter	2.316	0	0	0
● 140	Regnskabets overskud	508.122	0	0	0
	i alt	667.082	152.400	231.000	78.600
	Samlede udgifter i alt	10.421.180	10.480.704	10.819.000	338.296

Beboernes indflydelse

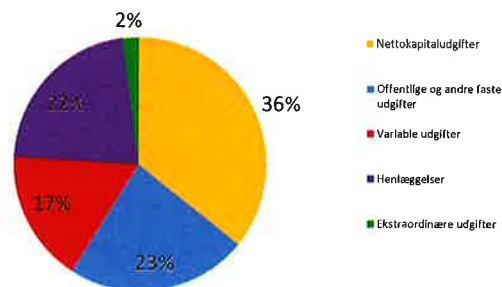


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

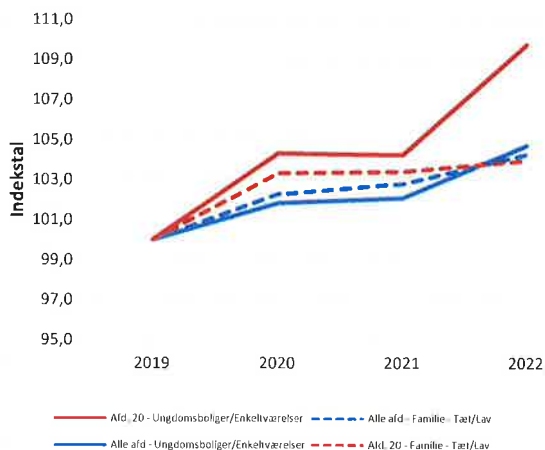


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	10.127.113	10.134.704	10.213.000	78.296
202 Renteindtægter	84.783	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	97.289	100.000	98.000	-2.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	60.900	239.700	508.000	268.300
204 driftsstøtte	23.279	6.300	0	-6.300
206 Ekstraordinære indtægter	27.815	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	10.421.180	10.480.704	10.819.000	338.296
Nødvendig huslejeforhøjelse			0	

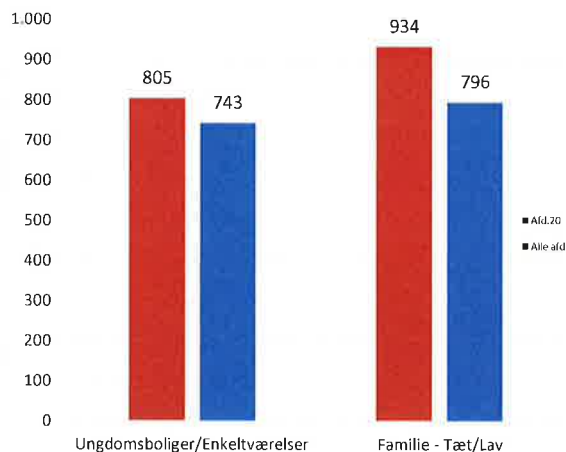
Huslejudviklingen

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 0 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 0 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m ² i alt	Gns. m ²	Gns. nedsætt. i husleje kr./md.
1 - rums bolig	26	738	28	0
2 - rums bolig	48	3.303	69	0
3 - rums bolig	48	4.172	87	0
4 - rums bolig	25	2.422	97	0
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 20

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%
- 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 2020, tillagt en stigning på 2%.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra forventet forbrugi 2021 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 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-indsud er pligtige bidrag til Landsbyggefonden. A-indsud er uændret. Udgiften til G-indsud 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. 20

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		97.000
Total			97.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder	55.000
---------------------------------	--------

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	52.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-52.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tætlav inkl. evt. moderniseringer	9.239.000
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	594.000
Institutioner inkl. evt. moderniseringslån	378.000
Garager/Carporte/P-pladser	2.000
	<u>10.213.000</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.

Bemærkninger til budget 2022 for afd. 20

Særlige forhold

På ekstraordinære afdelingsmøder henholdsvis den 2. og 3. november 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 indi

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 helhedsplanen.

Huslejekonsekvens som følge heraf:

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

Harmoniseringen af huslejen i den sammenlagte afdeling iværksættes med virkning pr. 1. januar 2022, sammenfaldende med opstart på individuel opkrævning af a'conto vand.

Den gennemsnitlige huslejestigning i den sammenlagte afdeling er 0% og giver en fremtidig husleje på gennemsnitlig 917 kr./m²/år (eksklusiv moderniseringsydelse). Hertil kommer individuel afregning af vand således at forstå, at den kommende udgift til aconto vand samt efterfølgende opgørelse vil indgå som eneste lejeforhøjelse, da besparelsen på konto 107, vandafgift indgår i driftsbudgettet som indgår som en del af helhedsplanens finansiering.

Sagt på en anden måde er der samlet set tale om en reel gennemsnitlig huslejestigning.

Dette med baggrund i følgende:

- Overgang fra kollektiv til individuel afregning af vand medfører en nedsættelse af lejen, hvor udgiften trækkes ud af afdelingens budget.

- Denne besparelse indgår imidlertid i Landsbyggefondens finansiering af helhedsplanen, hvorfor den gennemsnitlige leje alligevel ikke nedsættes.

- Individuel afregning af vand opkræves aconto som en forbrugsudgift udover huslejen og udgør dermed den reelle gennemsnitlige stigning.