



Til beboerne i afd. 2 Ringgården

Silkeborg, den 5. juli 2020

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **mandag, den 17. august 2020 kl. 19.00** i gildesalen v/Ringgårdsvej 2, kld.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde. Beretning vedlagt.
4. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år. Driftsbudget for 2021 fremsendes vedlagt.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet.
6. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen (valgperiode 2020-2022)
På valg: Anne-Mette Enghøj Lange
Valg af 1 medlem (valgperiode 2020-2022) og suppleanter (valgperiode 2020-2021) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Merete Hesselager
7. Eventuelt.

Tilmelding

Med baggrund i Corona situationen skal vi anmode alle om at tilmelde sig til mødet. Ved mødet er afdelingen vært ved smørrebrød. Nedenstående talon skal afleveres senest den 3. august 2020 til driftskontoret, Nylandsvej 27.

Referat 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

----- ✂ ----- ✂ ----- ✂ -----

Afd. 2 – Tilmelding til afdelingsmødet

Navn

Adresse

Antal personer



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

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

Budget 2021

Afdeling 2 Ringgården



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

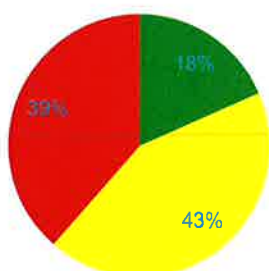
0,00%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	224.837	224.900	224.900	0
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	403.603	427.200	427.200	0
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	444.352	456.200	429.300	-26.900
109 Renovation	324.090	321.300	309.700	-11.600
110 Forsikringer	162.697	171.100	164.700	-6.400
111 El og varme, fællesarealer	362.235	400.900	372.600	-28.300
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	718.160	719.300	729.700	10.400
113 Bidrag til Landsbyggefonden	850.457	866.600	868.000	1.400
i alt	3.265.594	3.362.600	3.301.200	-61.400
Variable udgifter				
114 Renholdelse	1.238.850	1.260.100	1.283.200	23.100
115 Almindelig vedligeholdelse	244.293	570.000	362.900	-207.100
116 Planlagt og periodisk vedligehold	891.336	1.573.000	1.615.000	42.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-891.336	-1.573.000	-1.615.000	-42.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	288.838	315.000	292.000	-23.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-288.838	-315.000	-292.000	23.000
118 Fællesfaciliteter	58.724	53.300	49.400	-3.900
119 Diverse udgifter	36.856	48.400	52.500	4.100
i alt	1.578.724	1.931.800	1.748.000	-183.800
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	2.636.961	2.394.198	2.761.520	367.322
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	390.300	300.000	200.000	-100.000
123 Tab ved fraflytninger	54.552	63.412	64.300	888
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	3.081.813	2.757.610	3.025.820	268.210
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.196.643	1.191.500	1.177.500	-14.000
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	975	0	0	0
140 Regnskabs overskud	497.032	0	0	0
i alt	1.694.650	1.191.500	1.177.500	-14.000
Samlede udgifter i alt	9.845.618	9.468.410	9.477.420	9.010

Beboernes indflydelse

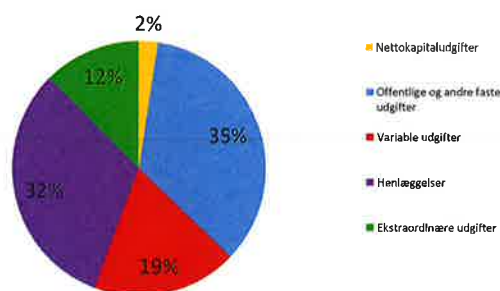


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

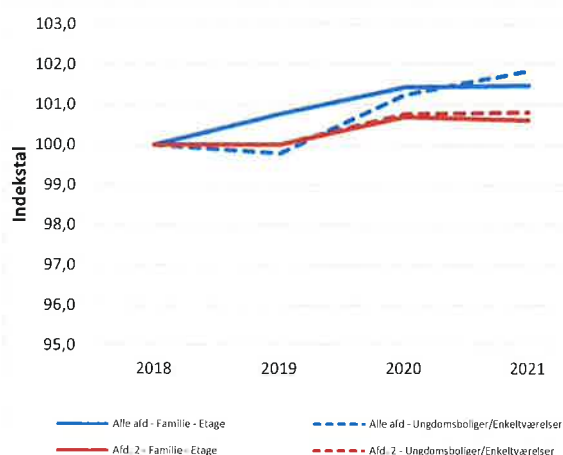


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	8.883.633	8.950.260	8.949.620	-640
202 Renteindtægter	57.643	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	23.509	21.400	22.600	1.200
203.5 Indeksoverskud	360	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	834.300	480.700	497.000	16.300
206 Ekstraordinære indtægter	46.173	16.050	8.200	-7.850
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	9.845.618	9.468.410	9.477.420	9.010
Nødvendig huslejeforhøjelse			0	

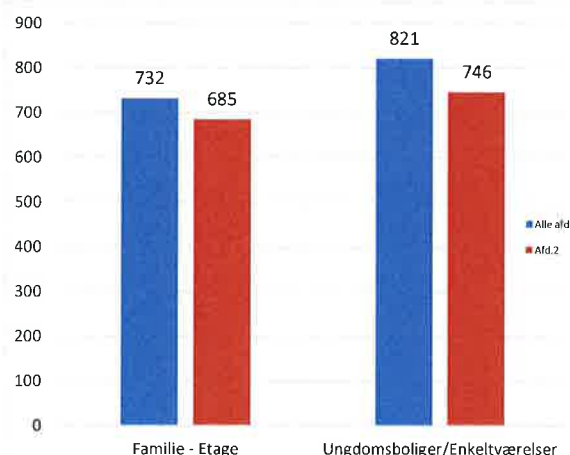
Huslejeudviklingen

Basisår 2018= indeks 100



Huslejeniveau, kr. pr. m² i 2021

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2021

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	1 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	3 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	31	1.237	40	2
2 - rums bolig	27	1.963	73	3
3 - rums bolig	104	7.988	77	3
4 - rums bolig	11	1.001	91	4
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2021 for afd. 2

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. 2

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	Altanrenovering, vinduesudskft., anlæg i	2039	1.177.500
Total			1.177.500

Tab på lejere

Tab ved lejeledighed (konto 129)	164.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-164.000
	<u>0</u>

Tab ved fraflytning (konto 130)	64.300
Dækket af tidligere henlæggelser	-64.300
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	7.503.876
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	922.848
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	479.636
Kælderrum mv.	18.900
Garager/Carporte/P-pladser	24.360
	<u>8.949.620</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.