

## Til beboerne i afd. 2 Ringgården

Silkeborg, den 4. juli 2021

### Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **mandag, den 16. august 2021 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 2022 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 2021-2022)  
Formand Anne-Mette Enghøj Lange er fraflyttet afdelingen midt i valgperioden.
7. Valg af 3 medlemmer (valgperiode 2021-2023) og suppleanter (valgperiode 2021-2022) til afdelingsbestyrelsen.  
På valg: Anne Edla Jørgensen, Jørn Hede og Knud Sandberg
8. Eventuelt.

Referat 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

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 2. august 2021 til driftskontoret, Nylandsvej 27.

Vi følger alle sundhedsmyndighedernes retningslinjer i forhold til afholdelse af møder med beboerne.

Med venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

**Sommerfest i afdelingen lørdag den 4. september  
2021 kl. 13-17 – Husk tilmelding på tlf. 26245227**

----- ✂ ----- ✂ ----- ✂ -----  
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](mailto:info@arbejdernesbyggeforening.dk) | [www.arbejdernesbyggeforening.dk](http://www.arbejdernesbyggeforening.dk)

## Formandens beretning Ringgården 2020

2020 har været et underligt år for os alle, grundet Corona, men der er sket en del i Ringgården.

I starten af år blev der skiftet porte i garagerne på Ringgårdsvej og taget mod Plantagevej (garagerne) blev lappet.

Der er blevet sat ny svævebane op, da den gamle var i så dårlig stand, at den ikke måtte bruges.

Vi har haft møder om at holde en fest/aktivitets dag/jule marked, men grundet Corona blev det ikke til noget, så det er forsat på tegnebrædet.

Vi har været til en del møder vedr. helhedsplanen. Den store ombygning blev vedtaget og det forventes at man starter op med ombygningen midt 2023. Et meget spændende projekt og særdeles tiltrængt.

Mange vil blive berørt af de forskellige forandringer på den ene eller anden måde. Men husk der er lys forenden af tunnelen. Det bliver rigtig godt til sidst.

Jeg vil sige mange tak for denne gang og ønsker alle det bedste på jeres vej.

Jeg er selv fraflyttet Ringgården i april, da jeg fik tilbudt et lille hus med have – det kunne jeg ikke sige nej til.

Mange hilsener fra

Anne-Mette Enghøj Lange

# Budget 2022

## 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

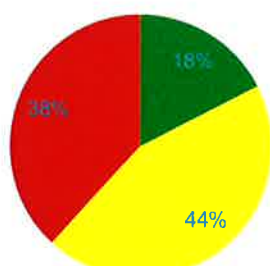
1,53%

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

## Afdelingens udgifter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
<b>Udgifter</b>				
<b>Nettokapitaludgifter</b>				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	224.838	224.900	225.000	100
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>				
106 Ejendomsskatter	399.235	427.200	427.000	-200
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	397.724	429.300	464.000	34.700
109 Renovation	329.071	309.700	357.000	47.300
110 Forsikringer	161.411	164.700	213.000	48.300
111 El og varme, fællesarealer	404.067	372.600	414.000	41.400
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	719.306	729.700	742.000	12.300
113 Bidrag til Landsbyggefonden	856.551	868.000	875.000	7.000
<b>i alt</b>	<b>3.267.364</b>	<b>3.301.200</b>	<b>3.492.000</b>	<b>190.800</b>
<b>Variable udgifter</b>				
114 Renholdelse	1.269.940	1.283.200	1.273.000	-10.200
115 Almindelig vedligeholdelse	283.135	362.900	306.000	-56.900
116 Planlagt og periodisk vedligehold	879.615	1.615.000	813.000	-802.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-879.615	-1.615.000	-813.000	802.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	193.686	292.000	267.000	-25.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-193.686	-292.000	-267.000	25.000
118 Fællesfaciliteter	45.502	49.400	51.000	1.600
119 Diverse udgifter	28.240	52.500	59.000	6.500
<b>i alt</b>	<b>1.626.817</b>	<b>1.748.000</b>	<b>1.689.000</b>	<b>-59.000</b>
<b>Henlæggelser</b>				
120 Planlagt vedligeholdelse	2.394.198	2.761.520	2.865.000	103.480
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	300.000	200.000	200.000	0
123 Tab ved fraflytninger	63.412	64.300	64.000	-300
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>2.757.610</b>	<b>3.025.820</b>	<b>3.129.000</b>	<b>103.180</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.183.586	1.177.500	1.163.000	-14.500
129-130 Tab på lejere	7.500	0	0	0
131 Andre renter	632	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
134 Ekstraordinære udgifter	877	0	0	0
140 Regnskabets overskud	588.038	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>1.780.633</b>	<b>1.177.500</b>	<b>1.163.000</b>	<b>-14.500</b>
<b>Samlede udgifter i alt</b>	<b>9.657.262</b>	<b>9.477.420</b>	<b>9.698.000</b>	<b>220.580</b>

### Beboernes indflydelse

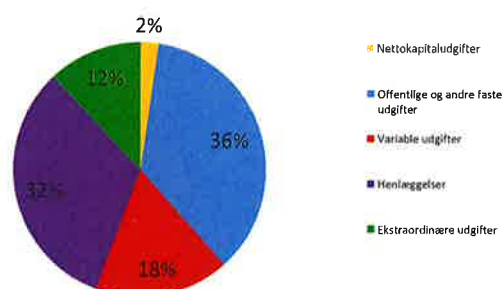


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

### Omkostningernes fordeling

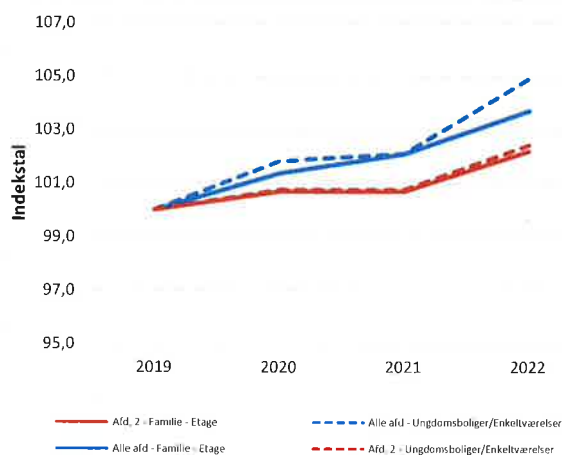


## Afdelingens indtægter

	Regnskab 2020	Budget 2021	Budget 2022	Ændring
<b>Indtægter</b>				
201 Huslejeindtægter	8.949.620	8.949.620	8.949.000	-620
202 Renteindtægter	161.901	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	26.168	22.600	24.000	1.400
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	480.700	497.000	588.000	91.000
204 driftsstøtte	16.225	8.200	0	-8.200
206 Ekstraordinære indtægter	22.647	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
<b>Samlede indtægter</b>	<b>9.657.262</b>	<b>9.477.420</b>	<b>9.561.000</b>	<b>83.580</b>
<b>Nødvendig huslejeforhøjelse</b>			<b>137.000</b>	

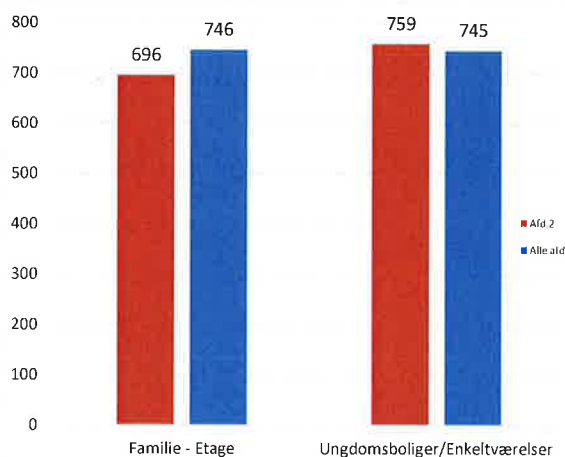
### Huslejeudviklingen

Basisår 2019= indeks 100



### Huslejeniveau, kr. pr. m<sup>2</sup> i 2022

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



### Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2022

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år	11 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	62 kr.

### Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m <sup>2</sup> i alt	Gns. m <sup>2</sup>	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig	31	1.237	40	35
2 - rums bolig	27	1.963	73	64
3 - rums bolig	104	7.988	77	68
4 - rums bolig	11	1.001	91	80
5 - rums bolig				

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

## Bemærkninger til budget 2022 for afd. 2

Budgettet for 2022 er i henhold til lovgivningen udarbejdet ud fra princippet om balanceløje. 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%

### **Vandgift og vandafledningsbidrag (konto 107)**

Budgettet 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 forbrug i 2021 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 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-indskud er pligtige bidrag til Landsbyggefonden. A-indskud er uændret. Udgiften til

G-indskud 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. Lønningen 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. 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 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	Altanrenovering, vinduesudskft., anlæg m.m.	2039	1.163.000
<b>Total</b>			<b>1.163.000</b>

### Tab på lejere

Tab ved lejeledighed (konto 129)	300.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-300.000
	<u>0</u>

Tab ved fraflytning (konto 130)	64.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-64.000
	<u>0</u>

### Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	7.504.000
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	923.000
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	479.000
Kælderrum mv.	19.000
Garager/Carporte/P-pladser	24.000
	<u>8.949.000</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.