








Husk ordinært afdelingsmøde
Tirsdag den 20. september 2022 kl. 17.30
 Mødet holdes på Hotel Medi, Rådhusstrædet 8, 7430 Ikast

Dagsorden

	0	Fællesspisning	Kl. 17:30 Servering af dagens middag.
	1	Valg af dirigent	Det formelle møde starter efter middagen ca. kl. 18:00.
	2	Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.	
	3	Fremlæggelse og godkendelse af budget.	Budgettet er vedlagt og indstilles til godkendelse.
	4	Indkomne forslag	<p>Fra Fredensgade 12 er der modtaget 2 forslag:</p> <p>1. Forslag om udarbejdelse af handleplan omkring kælderoversvømmelse.</p> <p>Det er sket flere gange nu, at der ved kraftige regnskyl, kommer vand op fra kloaknedløbene i kælderskakterne. 28. august 2022, var det så slemt, at flere beboere oplevede, at der steg nok vand op til, at det trængte ind i kælderen. Der er tale om kloakvand, som er meget usundt at have med at gøre, og kræver grundig rengøring med brug af værnemidler. Der foreslås, at der hos boligforeningen undersøges, hvad man kan gøre for at begrænse lignende tilfælde i fremtiden, da det er til fare for sundhed, inventar og boligens stand, og at man udarbejder en plan for hvordan en eventuel sikring skal udføres. Hvad der konkret skal gøres, bør besluttes på et fagligt grundlag, som vi som beboere ikke har mulighed for at byde ind på, men der bør gøres noget nu, da vi kommer til at opleve mere ekstremt vejr i fremtiden.</p> <p>Løsningsforslag.</p> <p>Driften har været i dialog med Ikast-Brande Spildevand, og herfra er forslaget, at der etableres, højvandslukker i gulv afløbene i boligernes kælder.</p> <p>Økonomi:</p> <p>Det vurderes, at etablering af en højvandslukker vil beløbe sig til ca. 5.000 kr. Der er 4 gulv afløb i hver bolig, så de samlede omkostninger pr. bolig bliver ca. 20.000 kr. Dette er ikke noget, som er i boligerne i</p>

Til beboerne i afdeling 5 & 6, Nygade, Tværgade og Fredensgade

			<p>forvejen, der er derfor ikke nogen opsparing til udførelse af arbejdet. Arbejdet skal dermed finansieres via en huslejestigning. Finansieringen vil kunne ske med en afskrivningsperiode på 10 år. Huslejemæssige konsekvens: Huslejestigningen vil blive på ca. 170 kr. pr. md. i 10 år. Afstemning: Afdelingsmødet skal stemme ja eller nej til, om der skal etableres højvandslukker i afdelingernes boliger.</p> <p>2. Forslag om at det fremover skal være tilladt at holde to indekatte. Det foreslås, at det fremover skal være tilladt at holde to katte i lejemålene. Ofte trives indekatte bedre, hvis man har to. At tillade to katte vil forbedre trivsel hos katte i lejemålene, og kan også medvirke til at nedbringe eventuelle skader, da kattene har hinanden til at holde sig med selskab. Økonomi: Ingen konsekvenser. Huslejemæssige konsekvenser: Ingen. Afstemning: Der skal stemmes ja eller nej til forslaget.</p>
	5	Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.	På valg: Bestyrelsen: Poul Henning Cramer.
	6	Eventuelt	

Af hensyn til det praktiske ved afdelingsmødet, vil vi gerne, at du/l tilmelder dig/er senest den 16/9 2021 kl. 12:00. Men meget gerne før.

Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

Tilmelding foretages ved henvendelse til Administrationen enten på telefon 97 15 32 20 eller pr. mail: info@iabf.dk. Du kan også henvende dig personligt på kontoret Skolegade 38, 7430 Ikast. **SMS-tilmelding er IKKE en mulighed.**

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen for afdeling 5 & 6

Afdeling 5 Nygade, Fredensgade og Tværgade, Ikast

Generelle bemærkninger til budgettet for 2023

Et budget er som at spå om fremtiden. Nogle udgifter er kendte, mens andre kun kan skønnes ud fra tidligere års udgifter, og skønnede ændringer i priserne.

Huslejen afspejler udgiftsniveauet i den enkelte afdeling. Ændringer i udgifterne har derfor direkte indvirkning på huslejen. Stiger udgifterne, vil huslejen normalt også skulle stige. Man kan derfor se den budgetterede huslejeændring som en sammenfatning af budgettet.

Huslejen stiger jf. budgettet næste år med 83.067 kr., hvilket svarer til en huslejestigning på ca. 5,00 %.

I almene boliger er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen modsvares af de udgifter der er forbundet med driften af afdelingen.

Herunder følger en forklaring på nogle af de væsentligste ændringer i budgettet:

På udgiftssiden er det specielt de pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden der stiger sammen med et øget beløb til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og istandsættelsesudgifter v/raflytninger. Derudover er der de normale tilpasninger af de øvrige poster i budgettet.

Konto 113: Pligtmæssige bidrag: A + G indskud.

Afdelinger, der helt eller delvis er taget i brug før 1. januar 1970, skal betale et årligt bidrag til Landsbyggefonden.

A-indskud er et fast årligt beløb, som ikke reguleres, hvorimod G-indskud beregnes efter afdelingens boligareal ganget med et årligt reguleret beløb. Regulering følger udviklingen i byggeomkostningsindekset for boliger. Som følger af inflationen mm er stigningen i dette indeks større end normalt, derfor stiger udgiften med 20.400 kr.

Konto 120: Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Pga. stigende priser, har det været nødvendigt at hæve henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse med 21.000 kr.

Henlæggelserne foretages for at udjævne udgifterne til større arbejder, så disse kan gennemføres på teknisk/økonomisk mest hensigtsmæssige tidspunkt, og således at der samtidig sikres en jævn huslejeudvikling.

Konto 121: Istandsættelse v/raflytninger.

Udgifterne til afdelingens andel af istandsættelsesomkostninger ved raflytninger (konto 117) har været stigende. Derfor er der et øget behov for opsparing, så afdelingen kan dække fremtidige udgifter. Posten stiger med 11.000 kr.

På indtægtssiden er der et fald i indtægten fra overført fra opsamlet resultat.

Konto 203: 6 Overført fra opsamlet resultat.

Indtægten falder i 2023 med 18.900 kr.

Afdeling 5 Nygade, Fredensgade og Tværgade, Ikast

Kontoen er en indtægt for afdelingen, hvis det opsamlede resultat for de seneste 3 år, er positivt.

Årsag til ændringen er, at overskuddet på 56.899 kr. fra 2018 slutaftvikles i 2022, og nu erstattes af en afvikling af resultatet fra 2021, som var 0 kr.

Årets resultat afvikles over en 3-årig periode.

Ikast Andelsboligforening

Afdeling 05

Nygade 28-32/38-42, Fredensgade 25-44

Administrator:

Tilsynsførende kommune:

BLF-nr.: 0271

Kommunenr.: 756

Ikast Andelsboligforening

Ikast-Brande Kommune

Skolegade 38

Rådhusstrædet 6

7430 Ikast

7430 Ikast

Telefon 97153220

Telefon 99604000

Telefax 96603210

Telefax 99604040

	Antal rum	M ²	Antal lejemaal	a lejemaal-enheder	Antal L-enheder
Boliger	1	0,0	0	1	0
	2	0,0	0	1	0
	3	0,0	0	1	0
	4	2.976,0	32	1	32
	5	0,0	0	1	0
Afdelingen i alt		2.976,0	32	1	32

Beliggenhed	Nygade 28-32/38-42, Fredensgade 25-44
Matrikelnummer	4 NF og 4 NX, SUDERBÆK BY, IKAST
BBR-ejendomsnr	041525
Skæringsdato	01.01.1950
Tekniske installationer	
Opvarmning	Fjernvarme
Varmeregnskabsår	1. januar

Ændring i boligafgift og leje

	Primo Kr./m ²	%	Stigning Kr./m ²	Dato	Ny Kr./m ²	Merindtægt
Boliger	558,19	5,00%	27,91	01.01.2023	586,11	83.067

Ikast Andelsboligforening

Afdeling 05

Ejendommens beliggenhed: Nygade 28-32/38-42, Fredensgade 25-44
7430 Ikast

Administrationen har udarbejdet dette forslag til budget 2023, som dækker perioden 01.01 til 31.12 2023

Budgettet viser en lejeregulering på kr. 83.067,00 svarende til 5,00 %

Diverse bidrag:

Administrationsbidrag udgør kr. 4.178,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Bidrag til Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Årets opsparing:

120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse	kr.	277 pr. m ²
---	-----	------------------------

121 Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	kr.	47 pr. m ²
--	-----	-----------------------

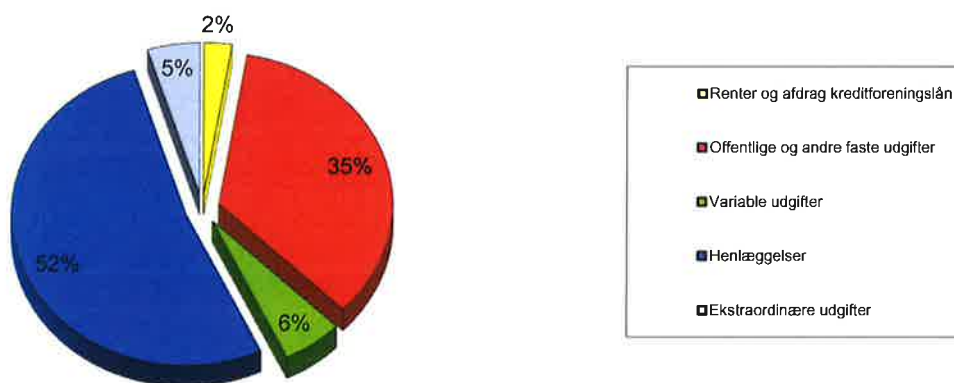
123 Tab ved fraflytninger	kr.	0 pr. m ²
---------------------------	-----	----------------------

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	558,19
---	--------

Stigning pr m ²	27,91
----------------------------	-------

Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2023	586,11
---	--------

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



I almene boliger er der ingen, der skal tjene på boligerne.
Huslejen modsvarer af de udgifter der er forbundet med driften af afdelingen.

Budget for året 2023

Kto.	Specifikation	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Afvigelse
	Udgifter				
	Ordinære udgifter				
105	Prioritetsydelse kreditforeninger	47.199	47.198	47.198	0
	Offentlige og andre faste udgifter				
106	Ejendomsskat	115.096	115.100	115.100	0
107	Vandafgift	366	0	0	0
109	Renovation	95.049	98.100	106.000	7.900
110	Forsikring	29.748	30.700	33.800	3.100
111	Energi, målere og forbrugsregnsk.	6.531	0	0	0
112	Bidrag til boligorg. (Adm.bidrag mm)	132.622	137.458	140.481	3.023
113	Pligtmæssige bidrag: A + G indskud	221.484	224.100	244.500	20.400
	Offentlige og andre faste udgifter	600.895	605.458	639.881	34.423
	Variable udgifter				
114	Renholdelse	30.256	32.900	33.700	800
115	Almindelig vedligeholdelse	47.087	53.000	53.000	0
116	Planlagt og periodisk vedligehold	1.448.386	3.729.000	2.960.000	-769.000
	- heraf dækket af henlæggelser	-1.448.386	-3.729.000	-2.960.000	769.000
117	Istandsættelse ved fraflytning netto	512.581	129.700	167.000	37.300
	- heraf dækket af henlæggelser	-493.743	-129.700	-167.000	-37.300
118	Særlige aktiviteter	533	700	0	-700
119	Diverse udgifter	11.678	19.400	16.700	-2.700
	Variable udgifter	108.393	106.000	103.400	-2.600
	Henlæggelser				
120	Planlagt og periodisk vedligehold	767.000	802.000	823.000	21.000
121	Istandsættelse v/fraflytninger	133.000	129.000	140.000	11.000
123	Tab ved fraflytninger m.v.	0	0	0	0
	Henlæggelser	900.000	931.000	963.000	32.000
	Samlede ordinære udgifter	1.656.487	1.689.656	1.753.479	63.823
	Ekstraordinære udgifter				
125	Ydelser vedr. lån forbedringsarbejder	0	0	0	0
126	Afskrivning på forbedringsarbejder	25.340	32.100	90.200	58.100
129	Tab ved lejeledighed m.v. netto	0	0	0	0
130	Tab ved fraflytninger netto	0	0	0	0
133	Afvikling af underskud fra tidligere år	0	0	0	0
134	Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
	Ekstraordinære udgifter	25.340	32.100	90.200	58.100
	Udgifter i alt	1.681.827	1.721.756	1.843.679	121.923
140	Årets overskud	0	0	0	0
	Udgifter og evt. overskud	1.681.827	1.721.756	1.843.679	121.923

Budget for året 2023

Kto.	Specifikation	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Afvigelse
	Indtægter				
	Ordinære indtægter				
201	Almene familieboliger	-1.582.080	1.661.028	1.661.184	156
	Almene ungdomsboliger	0	0	0	0
	Institutioner	0	0	0	0
	Kældre mv	0	0	0	0
	Garager	0	0	0	0
	Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	-25.340	32.100	90.200	58.100
	Merleje	0	0	0	0
202	Renter	83.562	0	0	0
203	Andre ordinære indtægter				
	1. Tilskud fra boligorganisationen	-118.358	0	0	0
	2. Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
	4. Drift af møde- og selskabslokaler	0	500	0	500
	5. Indeksoverskud	-2.225	0	0	0
	6. Overført fra opsamlet resultat	-33.164	28.128	9.228	18.900
	Ordinære indtægter	-1.677.605	-1.721.756	-1.760.612	38.856
	Ekstraordinære indtægter				
204	Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206	Korrektion vedr. tidligere år	-4.221	0	0	0
	Ekstraordinære indtægter	-4.221	0	0	0
	Indtægter i alt	-1.681.827	-1.721.756	-1.760.612	38.856
210	Årets underskud	0	0	0	0
	Huslejeforhøjelse			83.067	
	Samlede indtægter	1.681.827	1.721.756	1.843.679	121.923

■ Indflydelse

■ Ringe indflydelse

■ Ingen indflydelse