



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

Silkeborg, den 5. juli 2023

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **tirsdag, den 22. august 2023 kl. 19.00** i JYSK Park (Silkeborg Stadion), Ansvej 108, 8600 Silkeborg.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
4. Fremlæggelse samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
Driftsbudget for 2024 fremsendes vedlagt.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være Arbejdernes Byggeforening i hænde senest 2 uger før mødet.
6. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen (valgperiode 2023-2025)
På valg: Henrik Bech Nielsen
7. Valg af 2 medlemmer (valgperiode 2023-2025) og suppleanter (valgperiode 2023-2024) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Jane Løwe Schmidt og Inge Støyer
8. Eventuelt.

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.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen



Budget 2024

Afdeling 20

Blåbærhusene, Tyttebærhusene



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING



Lejen i en almen boligafdeling fastsættes ud fra non-profit-princippet som indebærer, at der ikke er nogen som skal tjene på udlejningen. Huslejeafmålingen sker med udgangspunkt i de udgifter, som afdelingen har. Dette kaldes "Balanceleje".

På vores hjemmeside www.arbejdernesbyggeforening.dk ligger en lille budgetfilm som forklarer, hvad balanceleje er.

Administrationen udarbejder oplæg til budget, som i første omgang forelægges afdelingsbestyrelsen til godkendelse. I de afdelinger hvori der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse, er det organisationsbestyrelsen som varetager afdelingens interesser som fungerende afdelingsbestyrelse.

Afdelingsbestyrelsen har godkendt budgettet for det kommende budgetår, men det er beboerne, der på afdelingsmødet tager endelig stilling til budgettet.



Huslejeforhøjelse

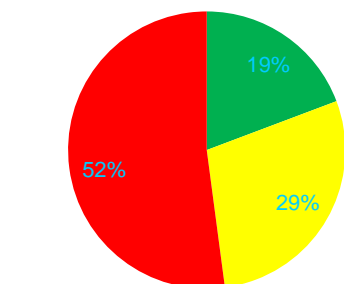
1,29%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

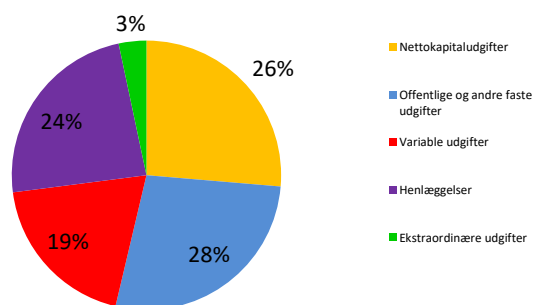
	Regnskab 2022	Budget 2023	Budget 2024	Ændring	
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
● 105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	2.640.568	2.641.000	2.641.000	0
Offentlige og andre faste udgifter					
● 106	Ejendomsskatter	1.238.585	1.325.000	1.325.000	0
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	-57.349	0	0	0
● 109	Renovation	387.787	407.000	437.000	30.000
● 110	Forsikringer	149.065	169.000	184.000	15.000
● 111	El og varme, fællesarealer	88.823	82.000	115.000	33.000
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	593.793	648.000	683.000	35.000
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	2.400.703	2.631.000	2.744.000	113.000
Variable udgifter					
● 114	Renholdelse	1.025.157	989.000	1.015.000	26.000
● 115	Almindelig vedligeholdelse	278.649	323.000	323.000	0
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	768.211	1.483.000	1.966.000	483.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-768.211	-1.483.000	-1.966.000	-483.000
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	238.846	257.000	242.000	-15.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-238.846	-257.000	-242.000	15.000
● 118	Fællesfaciliteter	375.356	439.000	530.000	91.000
● 119	Diverse udgifter	50.218	51.000	64.000	13.000
	i alt	1.729.381	1.802.000	1.932.000	130.000
Henlæggelser					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	2.126.000	1.911.000	2.120.000	209.000
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	200.000	200.000	200.000	0
● 123	Tab ved fraflytninger	51.408	55.000	58.000	3.000
● 124	Andre henlæggelser	1.231.919	1.232.000	1.232.000	0
	i alt	3.609.327	3.398.000	3.610.000	212.000
Ekstraordinære udgifter					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	196.012	191.000	255.000	64.000
● 129-130	Tab på lejere	29.621	0	0	0
● 131	Andre renter	622.901	0	0	0
● 132	Ydelser vedr. driftsstøtte	78.407	78.000	78.000	0
● 133	Afvikling af underskud	0	0	0	0
● 134-135	Ekstraordinære udgifter	8.472	0	0	0
● 140	Regnskabs overskud	269.743	0	0	0
	i alt	1.205.156	269.000	333.000	64.000
	Samlede udgifter i alt	11.585.135	10.741.000	11.260.000	519.000

Beboernes indflydelse



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

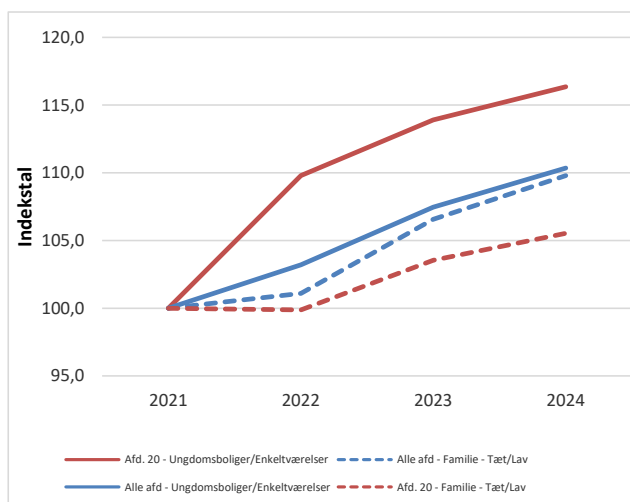
Omkostningernes fordeling



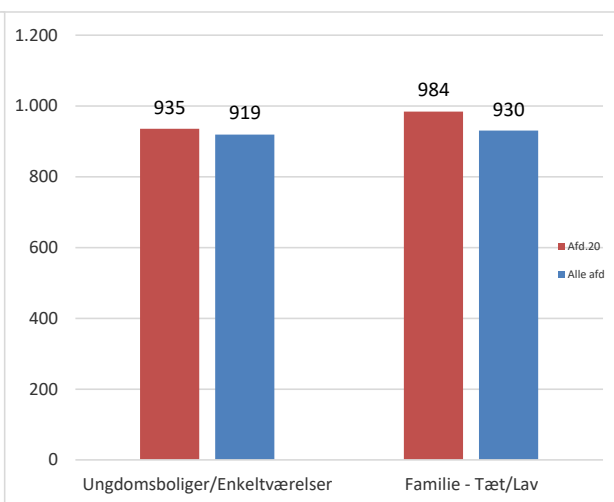
Afdelingens indtægter

	Regnskab 2022	Budget 2023	Budget 2024	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	10.245.696	10.603.000	10.668.000	65.000
202 Renteindtægter	680.414	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	105.204	101.000	183.000	82.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	508.000	37.000	270.000	233.000
204 driftsstøtte	5.229	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	40.593	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	11.585.135	10.741.000	11.121.000	380.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			139.000	

Huslejeudviklingen Basisår 2021= indeks 100



Huslejeniveau, kr. pr. m² i 2024 Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2024

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	13 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	76 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m ² i alt	Gns. m ²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig	26	738	28	29
2 - rums bolig	48	3.303	69	72
3 - rums bolig	48	4.172	87	91
4 - rums bolig	25	2.422	97	101
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2024 for afd. 20

Budgettet for 2024 er i henhold til lovgivningen udarbejdet ud fra princippet om balanceløse. 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. De omfatter heller ikke information om handlinger/aktiviteter, som er særlige for den enkelte afdeling.

Ejendomsskatter (konto 106)

Det er vurderet, at budgettet for ejendomsskat for 2024 kan indeholdes i budgettallene for 2023, som er beregnet med 28,26 % af laveste værdi af:

- grundværdi m. fradrag for forbedringer i.h.t. ejendomsvurdering pr. 1.10.2021 tillagt en forventet stigning på 7%
- grundskatteløftværdien for 2022 tillagt en forventet stigning på 7%

Vandafgift og vandafledningsbidrag (konto 107)

Budgettet er beregnet ud fra indeværende års aconto, som Silkeborg Forsyning har beregnet ud fra forbruget i 2022, tillagt en stigning på 2%.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra forventet forbrug i 2023 tillagt en stigning på 3%.

Leje af containere mv. er beregnet ud fra eksisterende kapacitetsbehov tillagt en stigning på 2,9%.

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%, og en stigning på forsikring af løsøre på 5%.

El og varme, fællesarealer (konto 111)

Den nuværende fastprisaftale på afdelingernes fælles el udløber med udgangen af 2023. Kontoen reguleres som følge af væsentligt ændrede forventninger til fremtiden.

Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er budgetteret uændret til 3.614 kr. pr. lejemålsenhed. Dispositionsfondsbidraget udgør 661 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalbidraget udgør 187 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 9% i forhold til det opkrævede bidrag i 2023.

Renholdelse, lokaleleje, telefoni og IT (konto 114)

Udgift til aflønning af ejendomsfunktionærer følger den indgåede Landsoverenskomst mellem Dansk Erhverv og ESL samt den indgåede lokalaftale. Udgiften er beregnet ud fra den bemanning, der er afsat i afdelingen. Lønnen bliver i 2024 en stigning på 3,7%.

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 2023. Hertil kommer udgifter til rengøring, kontorhold og velfærd, telefoni og it som på baggrund af de seneste regnskabsår forventes at stige ca. 10% i forhold til 2023.

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 samt forbrug til dato i indeværende regnskabsår sammenholdt med sektorens benchmarktal.

Bemærkninger til budget 2024 for afd. 20

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 2024 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 2023. Udgifter til fællesfaciliteters drift er budgetteret tillagt 5% i forhold til det forventede resultat for 2023.

Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med indeværende års udgift tillagt en stigning på 6,4%. Afdelingsbestyrelsens udgifter er som udgangspunkt budgetteret uændret (2023-budgetniveau) eller efter afdelingsbestyrelsens ønsker.

Henlæggelser (konto 120, 121)

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.

Henlæggelser til tab ved fraflytning (konto 123)

Der henlægges 380 kr. pr. lejemålsenhed til imødegåelse af afdelingens maksimale udgift til tab ved fraflytning, som lovgivningen foreskriver.

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 125)

Kreditor	Beskrivelse	Udløbsår	Ydelse
Realkredit Danmark	Individuel køkkenrenovering	2035	90.000
Total			90.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder 165.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	58.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-58.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	9.617.000
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	682.000
Institutioner inkl. evt. moderniseringslån	365.000
Garager/Carporte/P-pladser	4.000
	<u>10.668.000</u>

Renteudgifter- & indtægter (konto 131/202)

Ny lovgivning vedr. behandling af kursreguleringer af afdelingernes værdipapirer betyder, at afdelingernes resultatopgørelse ikke længe påvirkes direkte, men i stedet overføres kursreguleringer til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

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.