



Til beboerne i afd. 23
Tulipanvej 14-96

Silkeborg, den 5. juli 2023

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **onsdag, den 23. august 2023 kl. 19.00** i fælleshuset, Tulipanvej 56.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde. Beretning vedlagt.
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 afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet.
6. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen (valgperiode 2023-2025)
På valg: Lise Møller Madsen
7. Valg af 1 medlem (valgperiode 2023-2025) og suppleanter (valgperiode 2023-2024) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Poul Meisler
8. Eventuelt.

Referat fra mødet bliver omdelt til alle beboere og vil være tilgængelig på www.arbejdernesbyggeforening.dk under punktet "Min afdeling".

Tilmelding

Afdelingen er vært ved smørrebrød, øl og vand. Nedenstående talon skal afleveres senest den 9. august 2023 til Lise Møller Madsen, Tulipanvej 36.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

-----✂-----✂-----✂-----
Afd. 23 – Tilmelding til afdelingsmødet og efterfølgende smørrebrød

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 2024

Afdeling 23
Tulipanvej 14-96



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. Husleje fastsættelsen 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

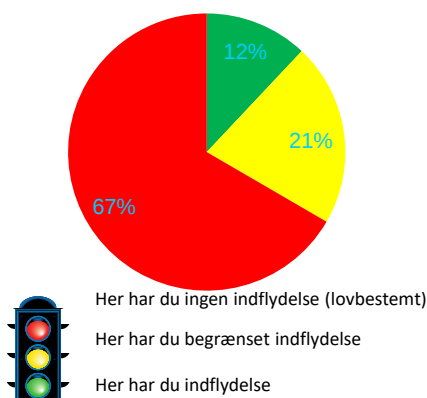
0,00%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

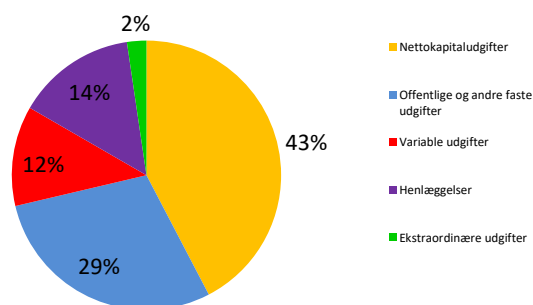
Afdelingens udgifter

		Regnskab 2022	Budget 2023	Budget 2024	Ændring
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.384.569	1.385.000	1.385.000	0
Offentlige og andre faste udgifter					
●	106 Ejendomsskatter	431.652	462.000	462.000	0
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	120.842	131.000	126.000	-5.000
●	109 Renovation	108.488	114.000	114.000	0
●	110 Forsikringer	45.701	53.000	57.000	4.000
●	111 El og varme, fællesarealer	26.060	25.000	6.000	-19.000
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	159.121	173.000	183.000	10.000
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	891.864	958.000	948.000	-10.000
Variable udgifter					
●	114 Renholdelse	247.407	241.000	245.000	4.000
●	115 Almindelig vedligeholdelse	108.061	90.000	90.000	0
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	247.840	464.000	333.000	-131.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-247.840	-464.000	-333.000	131.000
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	124.116	71.000	80.000	9.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-124.116	-71.000	-80.000	-9.000
●	118 Fællesfaciliteter	32.716	39.000	37.000	-2.000
●	119 Diverse udgifter	10.312	21.000	21.000	0
	i alt	398.497	391.000	393.000	2.000
Henlæggelser					
●	120 Planlagt vedligeholdelse	442.000	336.000	383.000	47.000
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	70.000	70.000	70.000	0
●	123 Tab ved fraflytninger	1.388	15.000	16.000	1.000
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	513.388	421.000	469.000	48.000
Ekstraordinære udgifter					
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	72.262	71.000	76.000	5.000
●	129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
●	131 Andre renter	261.543	0	0	0
●	132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
●	133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
●	134-135 Ekstraordinære udgifter	3.137	0	0	0
●	140 Regnskabs overskud	78.779	0	0	0
	i alt	415.722	71.000	76.000	5.000
	Samlede udgifter i alt	3.604.040	3.226.000	3.271.000	45.000

Beboernes indflydelse



Omkostningernes fordeling

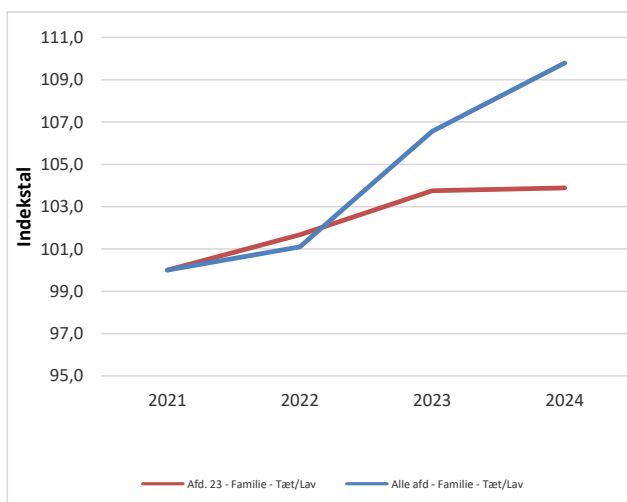


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2022	Budget 2023	Budget 2024	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	3.109.509	3.173.000	3.177.000	4.000
202 Renteindtægter	285.888	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	12.200	9.000	15.000	6.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	193.000	44.000	79.000	35.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	0	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	3.443	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	3.604.040	3.226.000	3.271.000	45.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			0	

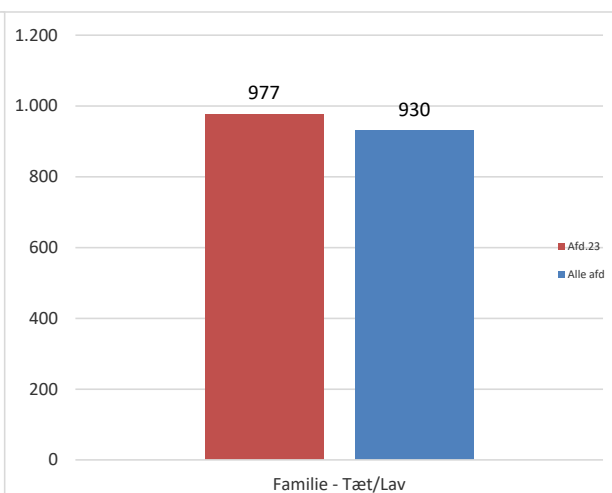
Huslejeudviklingen

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. m² pr. år

0 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned

0 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m² i alt	Gns. m²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig				
2 - rums bolig	18	1.258	70	0
3 - rums bolig	20	1.689	84	0
4 - rums bolig	3	304	101	0
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2024 for afd. 23

Budgettet for 2024 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. 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)

Budgettal 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 tilagt 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 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. 23

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	Køkkener	2032	70.000
Total			70.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder 6.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	16.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-16.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	3.177.000
	<u>3.177.000</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.

Årsberetning afd. 23

Det år, der er gået siden vores sidste budgetmøde, har været stille og problemfrit.

Bestyrelsen har holdt 4 møder, som især handlede om aktiviteter for beboere i afdelingen . Vi har godkendt det foreliggende budget og der er ikke sat penge af til større projekter i den kommende periode.

Vi har gennemført en markvandring sammen med boligforeningen, og denne har ikke givet anledning til nye fælles tiltag. Der blev dog drøftet løsninger for et enkelt lejemål, hvor indgangen er uhensigtsmæssig. Der var stor ros til den måde, hvorpå området holdes.

På beboerinitiativ er der indkøbt to trillebøre til afdelingen. De er placeret i hver sin gård, og det er mit indtryk, at der er flere, der bruger dem.

Der har været en del nytilflyttere i de senere år, og derfor valgte bestyrelsen at holde suppeaften for beboerne. Det blev en livlig aften, hvor snakken gik og folk hyggede sig. Der var repræsentanter fra 22 husstande altså over halvdelen. Det må vist betegnes som en succes.

Ref.

Lise Møller-Madsen