



**Til beboerne i afd. 25
Kejlstrupvej 101-233**

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, Kejlstrupvej 169.

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 afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet.
6. Valg af 1 medlem (valgperiode 2023-2025) og suppleanter (valgperiode 2023-2024) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Bjørk Harboe-Møller
7. 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.

Tilmelding

Afdelingsbestyrelsen inviterer på smørrebrød før mødet, kl. 18.00. Nedenstående talon skal afleveres senest den 9. august 2023 i postkassen ved formand Mona Jensen, Kejlstrupvej 115.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

-----✂-----✂-----✂-----
Afd. 25 – Tilmelding til spisning (smørrebrød)

Navn

Adresse

Antal personer



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

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

Budget 2024

Afdeling 25 Højgården



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

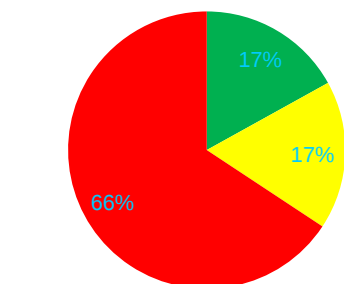
0,70%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

		Regnskab 2022	Budget 2023	Budget 2024	Ændring
	Udgifter				
	Nettokapitaludgifter				
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.902.892	1.903.000	1.903.000	0
	Offentlige og andre faste udgifter				
●	106 Ejendomsskatter	603.148	645.000	603.000	-42.000
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
●	109 Renovation	181.815	182.000	188.000	6.000
●	110 Forsikringer	67.291	77.000	84.000	7.000
●	111 El og varme, fællesarealer	46.212	43.000	60.000	17.000
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	256.146	280.000	295.000	15.000
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	1.154.611	1.227.000	1.230.000	3.000
	Variable udgifter				
●	114 Renholdelse	451.024	437.000	457.000	20.000
●	115 Almindelig vedligeholdelse	161.302	152.000	152.000	0
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	475.389	754.000	869.000	115.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-475.389	-754.000	-869.000	-115.000
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	181.006	101.000	100.000	-1.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-181.006	-101.000	-100.000	1.000
●	118 Fællesfaciliteter	138.836	170.000	170.000	0
●	119 Diverse udgifter	18.057	25.000	36.000	11.000
	i alt	769.220	784.000	815.000	31.000
	Henlæggelser				
●	120 Planlagt vedligeholdelse	683.000	518.000	486.000	-32.000
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	80.000	80.000	100.000	20.000
●	123 Tab ved fraflytninger	22.176	24.000	25.000	1.000
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	785.176	622.000	611.000	-11.000
	Ekstraordinære udgifter				
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	177.167	183.000	219.000	36.000
●	129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
●	131 Andre renter	292.865	0	0	0
●	132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
●	133 Afvikling af underskud	0	31.000	31.000	0
●	134-135 Ekstraordinære udgifter	2.597	0	0	0
●	140 Regnskabs overskud	0	0	0	0
	i alt	472.629	214.000	250.000	36.000
	Samlede udgifter i alt	5.084.529	4.750.000	4.809.000	59.000

Beboernes indflydelse

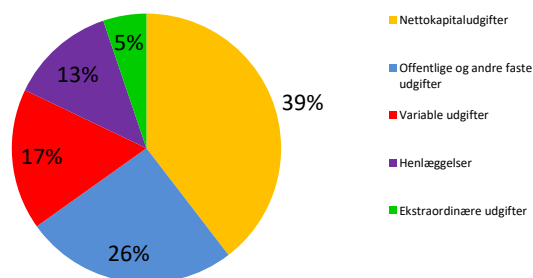


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

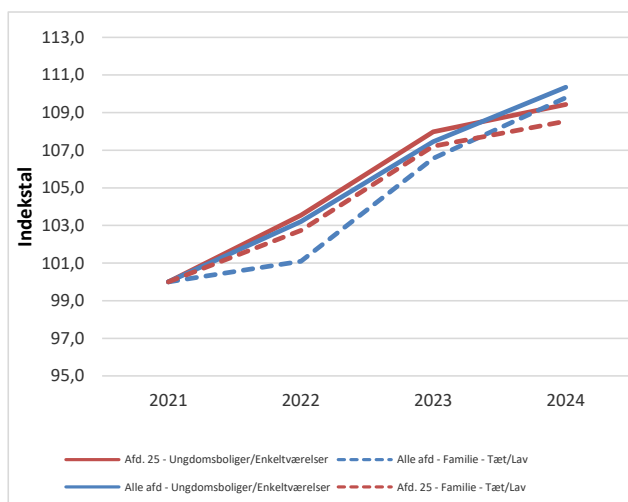


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2022	Budget 2023	Budget 2024	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	4.524.031	4.721.000	4.747.000	26.000
202 Renteindtægter	320.118	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	30.387	29.000	29.000	0
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	198.000	0	0	0
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	7.072	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	4.921	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	5.084.529	4.750.000	4.776.000	26.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			33.000	

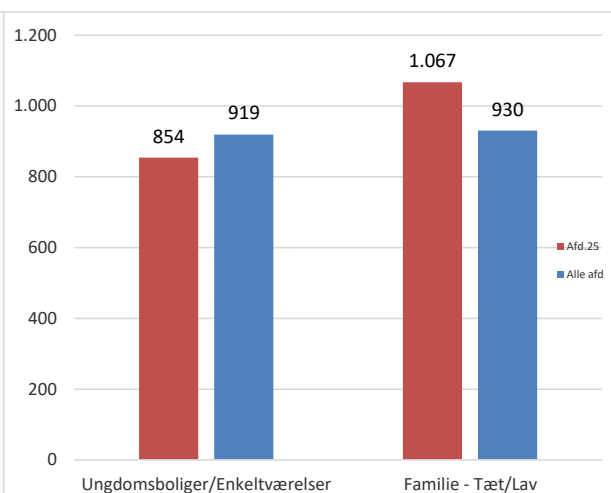
Huslejeudviklingen

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. m² pr. år 7 kr.
 Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 42 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	12	342	29	17
2 - rums bolig	24	1.612	67	40
3 - rums bolig	20	1.662	83	50
4 - rums bolig	10	976	98	59
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2024 for afd. 25

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 regnskabstal 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. 25

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	2036	100.000
Realkredit Danmark	Udskiftning af vinduer	2036	41.000
Total			141.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder 78.000

Tab på lejere

Tab ved lejeledighed (konto 129) 100.000
Dækket af tidligere henlæggelser -100.000
0

Tab ved fraflytning (konto 130) 25.000
Dækket af tidligere henlæggelser -25.000
0

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer 4.266.000
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer 481.000
4.747.000

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.