



Til beboerne i afd. 48
Arendalsvej 275-289

Silkeborg, den 5. juli 2023

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **torsdag, den 31. august 2023 kl. 19.00** i "Skovhuset", Arendalsvej 424.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år. Driftsbudget for 2024 udsendes 1 uge før mødets afholdelse.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være Arbejdernes Byggeforening i hænde senest 2 uger før mødets afholdelse.
5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
6. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer.
7. Eventuelt.

Da afdelingen ikke har en afdelingsbestyrelse, indkaldes mødet af organisationsbestyrelsen.

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
Organisationsbestyrelsen



Budget 2024

Afdeling 48
Arendalsvej 275-289



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. Huslejefastsættelsen 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

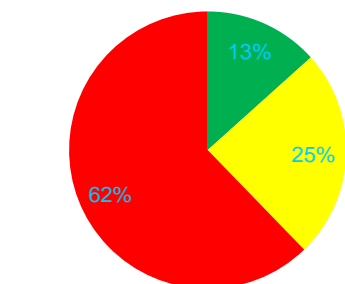
2,94%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

| | Regnskab 2022 | Budget 2023 | Budget 2024 | Ændring | |
|---|---|------------------|------------------|------------------|----------------|
| Udgifter | | | | | |
| Nettokapitaludgifter | | | | | |
| ● 105 | Ydelser på oprindelig prioritetslån | 666.328 | 672.000 | 684.000 | 12.000 |
| Offentlige og andre faste udgifter | | | | | |
| ● 106 | Ejendomsskatter | 61.477 | 66.000 | 66.000 | 0 |
| ● 107 | Vandafgift og vandafledningsbidrag | 54.606 | 56.000 | 62.000 | 6.000 |
| ● 109 | Renovation | 24.482 | 38.000 | 38.000 | 0 |
| ● 110 | Forsikringer | 12.627 | 15.000 | 16.000 | 1.000 |
| ● 111 | El og varme, fællesarealer | 51.522 | 65.000 | 67.000 | 2.000 |
| ● 112 | Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen | 62.096 | 68.000 | 72.000 | 4.000 |
| ● 113 | Bidrag til Landsbyggefonden | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | i alt | 266.809 | 308.000 | 321.000 | 13.000 |
| Variable udgifter | | | | | |
| ● 114 | Renholdelse | 97.854 | 96.000 | 97.000 | 1.000 |
| ● 115 | Almindelig vedligeholdelse | 46.362 | 32.000 | 32.000 | 0 |
| ● 116 | Planlagt og periodisk vedligehold | 139.277 | 51.000 | 61.000 | 10.000 |
| | - heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401) | -139.277 | -51.000 | -61.000 | -10.000 |
| ● 117 | Istandsættelse ved fraflytning | 0 | 22.000 | 3.000 | -19.000 |
| | - heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402) | 0 | -22.000 | -3.000 | 19.000 |
| ● 118 | Fællesfaciliteter | 36.397 | 51.000 | 47.000 | -4.000 |
| ● 119 | Diverse udgifter | 4.370 | 4.000 | 5.000 | 1.000 |
| | i alt | 184.983 | 183.000 | 181.000 | -2.000 |
| Henlæggelser | | | | | |
| ● 120 | Planlagt vedligeholdelse | 160.793 | 199.000 | 144.000 | -55.000 |
| ● 121 | Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning | 40.000 | 30.000 | 20.000 | -10.000 |
| ● 123 | Tab ved fraflytninger | 0 | 6.000 | 6.000 | 0 |
| ● 124 | Andre henlæggelser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | i alt | 200.793 | 235.000 | 170.000 | -65.000 |
| Ekstraordinære udgifter | | | | | |
| ● 125-127 | Ydelser på forbedringsarbejder m.v. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ● 129-130 | Tab på lejere | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ● 131 | Andre renter | 47.365 | 0 | 0 | 0 |
| ● 132 | Ydelser vedr. driftsstøtte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ● 133 | Afvikling af underskud | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ● 134-135 | Ekstraordinære udgifter | 2.443 | 0 | 0 | 0 |
| ● 140 | Regnskabets overskud | 27.425 | 0 | 0 | 0 |
| | i alt | 77.233 | 0 | 0 | 0 |
| | Samlede udgifter i alt | 1.396.147 | 1.398.000 | 1.356.000 | -42.000 |

Beboernes indflydelse

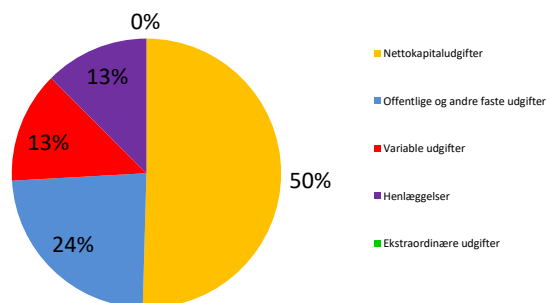


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

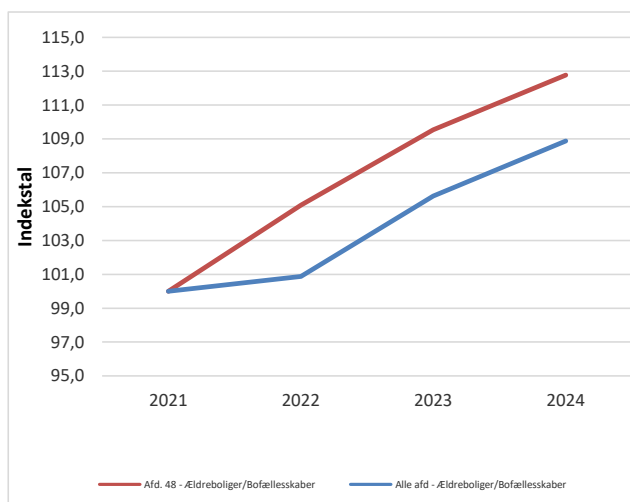


Afdelingens indtægter

| | Regnskab 2022 | Budget 2023 | Budget 2024 | Ændring |
|--|------------------|------------------|------------------|----------------|
| Indtægter | | | | |
| 201 Huslejeindtægter | 1.238.496 | 1.291.000 | 1.291.000 | 0 |
| 202 Renteindtægter | 51.724 | 0 | 0 | 0 |
| 203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter | 78.000 | 86.000 | 0 | -86.000 |
| 203.5 Indeksoverskud | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 203.6 Overført fra opsamlet resultat | 27.000 | 21.000 | 27.000 | 6.000 |
| Driftssikring, huslejesikring og anden løbende | | | | |
| 204 driftsstøtte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 206 Ekstraordinære indtægter | 927 | 0 | 0 | 0 |
| 210 Årets underskud | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Samlede indtægter | 1.396.147 | 1.398.000 | 1.318.000 | -80.000 |
| Nødvendig huslejeforhøjelse | | | 38.000 | |

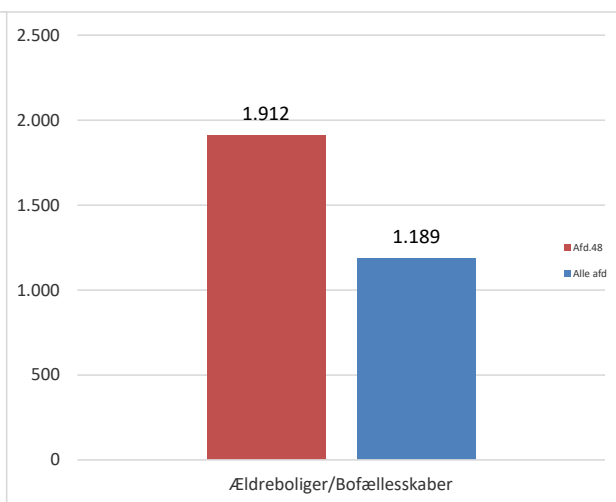
Huslejeudviklingen

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 | 55 kr. |
| Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned | 198 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 | 8 | 304 | 38 | 173 |
| 2 - rums bolig | 8 | 391 | 49 | 223 |
| 3 - rums bolig | | | | |
| 4 - rums bolig | | | | |
| 5 - rums bolig | | | | |

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

Bemærkninger til budget 2024 for afd. 48

Budgettet for 2024 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. 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%
- grundskatteloftværdien 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 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-indsud er pligtige bidrag til Landsbyggefonden. A-indsud er uændret. Udgiften til G-indsud 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. 48

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.

Tab på lejere

| | |
|----------------------------------|----------|
| Tab ved fraflytning (konto 130) | 6.000 |
| Dækket af tidligere henlæggelser | -6.000 |
| | <u>0</u> |

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

| | |
|--|------------------|
| Ældreboliger/Bofællesskaber inkl. evt. moderniseringer | 1.291.000 |
| | <u>1.291.000</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.