

Til beboerne i afd. 2 Ringgården

Silkeborg, den 4. juli 2024

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **torsdag den 29. august 2024 kl. 19.00** i Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde samt orientering om status på helhedsplansprojekt i afdelingen.
4. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år. Driftsbudget for 2025 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 2024-2026)
På valg: Anne Edla Jørgensen
7. Valg af medlem (valgperiode 2024-2026) og suppleanter (valgperiode 2024-2025) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Ivan Schultz
8. Eventuelt.

Referat 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

Afdelingen vært ved smørrebrød til mødet.

Tilmelding på mail driftskontor2@arbejdernesbyggeforening.dk eller ved at aflevere nedenstående talon til driftskontoret Nylandsvej 3-5 senest den 15. august 2024.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

----- ✂ ----- ✂ ----- ✂ -----
Afd. 2 – Tilmelding til afdelingsmødet

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 2 Ringgården



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

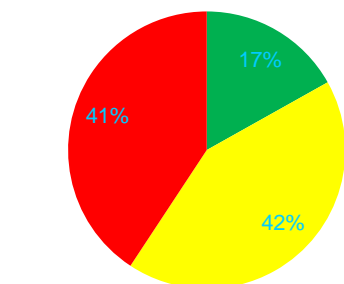
3,02%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

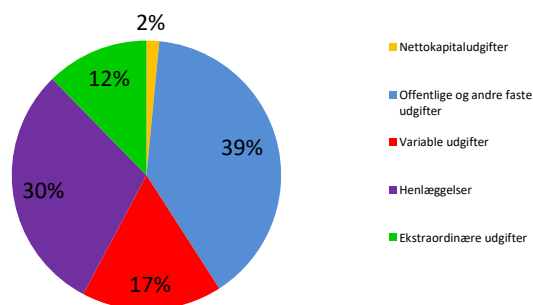
	Regnskab 2022	Budget 2023	Budget 2024	Ændring	
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
● 105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	149.892	150.000	150.000	0
Offentlige og andre faste udgifter					
● 106	Ejendomsskatter	389.253	417.000	417.000	0
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	524.065	535.000	500.000	-35.000
● 109	Renovation	398.213	406.000	422.000	16.000
● 110	Forsikringer	208.150	238.000	261.000	23.000
● 111	El og varme, fællesarealer	340.870	328.000	379.000	51.000
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	741.271	809.000	852.000	43.000
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	888.243	941.000	1.039.000	98.000
	i alt	3.490.065	3.674.000	3.870.000	196.000
Variable udgifter					
● 114	Renholdelse	1.240.822	1.283.000	1.238.000	-45.000
● 115	Almindelig vedligeholdelse	203.188	306.000	306.000	0
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	374.378	3.150.000	7.754.000	4.604.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-374.378	-3.150.000	-7.754.000	-4.604.000
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	174.088	278.000	250.000	-28.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-174.088	-278.000	-250.000	28.000
● 118	Fællesfaciliteter	46.386	53.000	52.000	-1.000
● 119	Diverse udgifter	45.998	60.000	62.000	2.000
	i alt	1.536.395	1.702.000	1.658.000	-44.000
Henlæggelser					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	2.865.000	2.341.000	2.666.000	325.000
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	200.000	200.000	200.000	0
● 123	Tab ved fraflytninger	64.176	68.000	73.000	5.000
● 124	Andre henlæggelser	74.945	75.000	75.000	0
	i alt	3.204.121	2.684.000	3.014.000	330.000
Ekstraordinære udgifter					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.160.046	1.166.000	1.210.000	44.000
● 129-130	Tab på lejere	17.786	0	0	0
● 131	Andre renter	1.375.249	0	0	0
● 132	Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
● 133	Afvikling af underskud	0	62.000	0	-62.000
● 134-135	Ekstraordinære udgifter	14.843	0	0	0
● 140	Regnskabs overskud	309.283	0	0	0
	i alt	2.877.208	1.228.000	1.210.000	-18.000
	Samlede udgifter i alt	11.257.681	9.438.000	9.902.000	464.000

Beboernes indflydelse



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

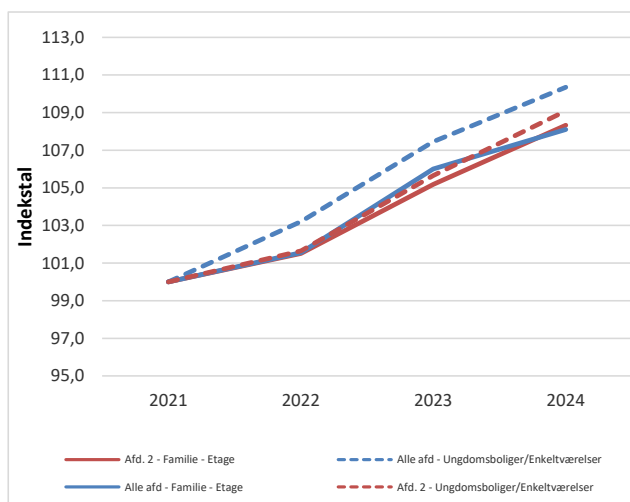
Omkostningernes fordeling



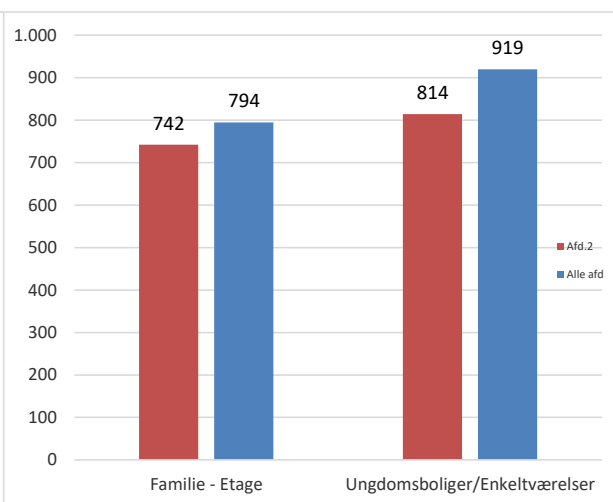
Afdelingens indtægter

	Regnskab 2022	Budget 2023	Budget 2024	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	9.086.242	9.415.000	9.415.000	0
202 Renteindtægter	1.503.736	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	20.571	23.000	23.000	0
203.5 Indeksoverskud	485	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	588.000	0	185.000	185.000
204 driftsstøtte	0	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	58.647	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	11.257.681	9.438.000	9.623.000	185.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			279.000	

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	22 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	129 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	31	1.237	40	73
2 - rums bolig	27	1.963	73	133
3 - rums bolig	104	7.988	77	141
4 - rums bolig	11	1.001	91	166
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2024 for afd. 2

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. 2

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. lejermåsenhed 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	Altanrenovering, vinduesudskft., anlæg m.m.	2039	1.210.000
Total			1.210.000

Tab på lejere

Tab ved lejeledighed (konto 129)	520.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-520.000
	<u>0</u>

Tab ved fraflytning (konto 130)	73.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-73.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	7.893.000
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	975.000
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	504.000
Kælderrum mv.	19.000
Garager/Carporte/P-pladser	24.000
	<u>9.415.000</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.