



Til beboerne i afd. 10 Færggården

Silkeborg, den 4. juli 2024

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **tirsdag, den 27. august 2024 kl. 19.00** i Fælleshuset "Færgely", Færgevej 11.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
Driftsbudget for 2025 er vedlagt.
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 2025

Afdeling 10 Færgegade



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. Huslejeafregningen 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

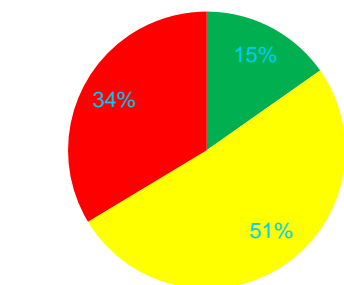
1,00%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

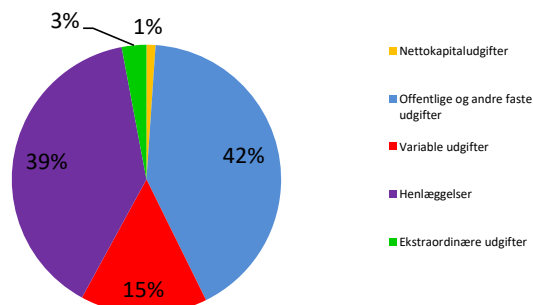
	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Ændring	
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
● 105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	85.220	85.000	85.000	0
Offentlige og andre faste udgifter					
● 106	Ejendomsskatter	505.523	541.000	689.000	148.000
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	357.820	392.000	398.000	6.000
● 109	Renovation	356.743	373.000	387.000	14.000
● 110	Forsikringer	178.588	188.000	118.000	-70.000
● 111	El og varme, fællesarealer	128.619	196.000	212.000	16.000
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	639.485	674.000	686.000	12.000
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	718.978	772.000	761.000	-11.000
	i alt	2.885.757	3.136.000	3.251.000	115.000
Variable udgifter					
● 114	Renholdelse	921.544	941.000	980.000	39.000
● 115	Almindelig vedligeholdelse	72.625	317.000	84.000	-233.000
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	744.228	880.000	180.900	-699.100
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-744.228	-880.000	-180.900	699.100
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	141.453	250.000	242.000	-8.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-141.453	-250.000	-242.000	8.000
● 118	Fællesfaciliteter	83.703	93.000	89.000	-4.000
● 119	Diverse udgifter	25.766	42.000	38.000	-4.000
	i alt	1.103.639	1.393.000	1.191.000	-202.000
Henlæggelser					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	1.876.000	2.277.000	2.797.000	520.000
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	200.000	200.000	200.000	0
● 123	Tab ved fraflytninger	29.896	57.000	57.000	0
● 124	Andre henlæggelser	42.677	43.000	43.000	0
	i alt	2.148.573	2.577.000	3.097.000	520.000
Ekstraordinære udgifter					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	228.388	228.000	231.000	3.000
● 129-130	Tab på lejere	0	0	0	0
● 131	Andre renter	746.705	0	0	0
● 132	Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
● 133	Afvikling af underskud	255.000	0	0	0
● 134-135	Ekstraordinære udgifter	737	0	0	0
● 140	Regnskabets overskud	519.105	0	0	0
	i alt	1.749.936	228.000	231.000	3.000
	Samlede udgifter i alt	7.973.125	7.419.000	7.855.000	436.000

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling

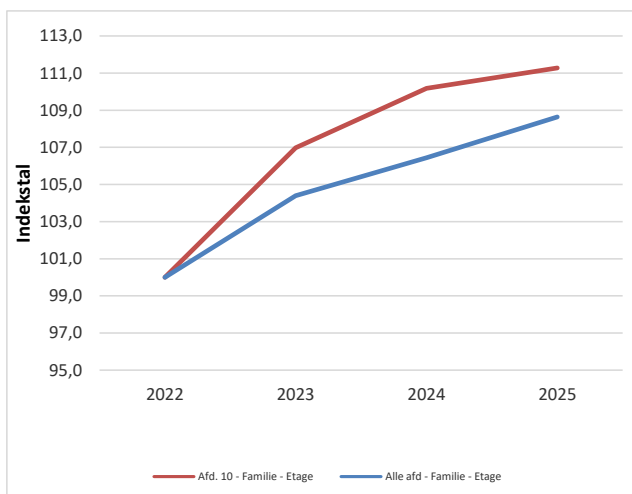


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	6.972.256	7.173.000	7.177.000	4.000
202 Renteindtægter	907.645	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	82.802	95.000	89.000	-6.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	0	151.000	518.000	367.000
204 driftsstøtte	0	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	10.421	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	7.973.125	7.419.000	7.784.000	365.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			71.000	

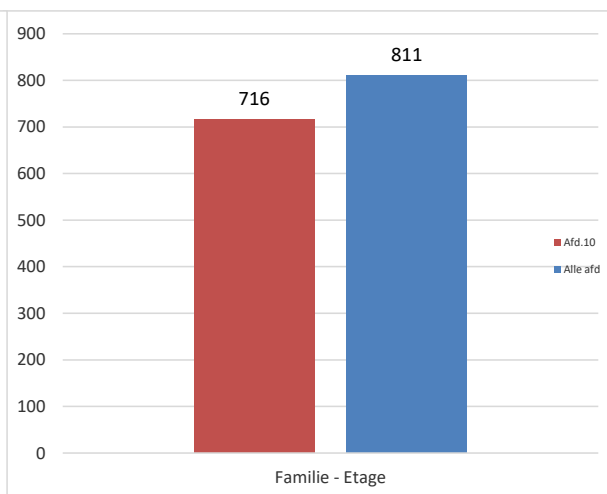
Huslejudviklingen

Basisår 2022= indeks 100



Huslejeniveau, kr. pr. m² i 2025

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2025

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	7 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	39 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				
2 - rums bolig	55	3.442	63	37
3 - rums bolig	86	5.963	69	41
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2025 for afd. 10

Budgettet for 2025 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)

Arbejdernes Byggeforening har indgået et samarbejde med Taxera A/S med henblik på at skabe et overblik over de økonomiske konsekvenser ved det nye vurderingssystem og de foreløbige vurderinger fra Vurderingsstyrelsen. Taxera har beregnet et estimat for udgift til ejendomsskat i 2025 samt et estimat for efterregulering af ejendomsskat betalt i årene 2022-2024. Efterregulering forventes afregnet i 2025. Ejendomsskat for 2025 er budgetteret med udgangspunkt i Taxera's estimater.

Vandafgift og vandafledningsbidrag (konto 107)

Budgettal er beregnet ud fra indeværende års aconto, som Silkeborg Forsyning har beregnet ud fra forbruget i 2023, tillagt en stigning på 2 %.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra forventet forbrug i 2023 tillagt en stigning på 4 %. Leje af containere mv. er beregnet ud fra eksisterende kapacitetsbehov tillagt en stigning på 2 %. 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 10 %, og en stigning på forsikring af løsøre på 10 %.

El og varme, fællesarealer (konto 111)

Budgettal er beregnet ud fra indeværende års udgifter omregnet til et helt år, tillagt en stigning på 5 %.

Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er budgetteret med 3.698 kr. pr. lejemålsenhed. Dispositionsfondsbidraget er budgetteret med 662 kr. pr. lejemålsenhed. Bidrag til arbejdskapitalen er budgetteret uændret med 187 kr. pr. lejemålsenhed.

Bidrag til Landsbyggefonden (konto 113)

A- og G-indskud er pligtige bidrag til Landsbyggefonden. A-indskud er uændret. G-indskud er budgetteret med udgangspunkt i G-indskud for 2024 og en regulering på 0,5 %.

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 bemanding, der er afsat i afdelingen. Lønnen bliver i 2025 en stigning på 3,5 %.

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 2024.

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 2024.

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 2025 for afd. 10

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 2025 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 2024.

Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med udgangspunkt i kontingent for 2024 tillagt en regulering på 2 %. Afdelingsbestyrelsens udgifter er som udgangspunkt budgetteret uændret (2024 -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 er budgetteret uændret med 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	Ombygning, administration	2033	227.000
Total			227.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder 4.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130) 57.000
Dækket af tidligere henlæggelser -57.000
0

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer 6.663.000
Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer 4.000
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån 468.000
Kælderrum mv. 25.000
Garager/Carporte/P-pladser 17.000
7.177.000

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.

Afdelingernes mellemregningsrente vil herefter alene bestå af renter.

På baggrund af forsigtige forventninger til den fremtidige markedsøkonomi, er der for 2025 budgetteret med et renteafkast på 0 %.

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.

Særlige forhold

Da der gennem flere år ikke har været forbrug på flere konti i kontogruppen 119 - Diverse omkostninger, er budgettallene reguleret ned.