



Til beboerne i afd. 14
Ravnholtvej 18-22/Nylandsvej 17

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. 17.00** i Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Orientering om status i relation til den boligsociale helhedsplan.
4. Fremlæggelse samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
Driftsbudget for 2025 er vedlagt.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være Arbejdernes Byggeforening i hænde senest 2 uger før mødets afholdelse.
6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
7. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer.
8. 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 14 Ravnholtvej/Nylandsvej



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.



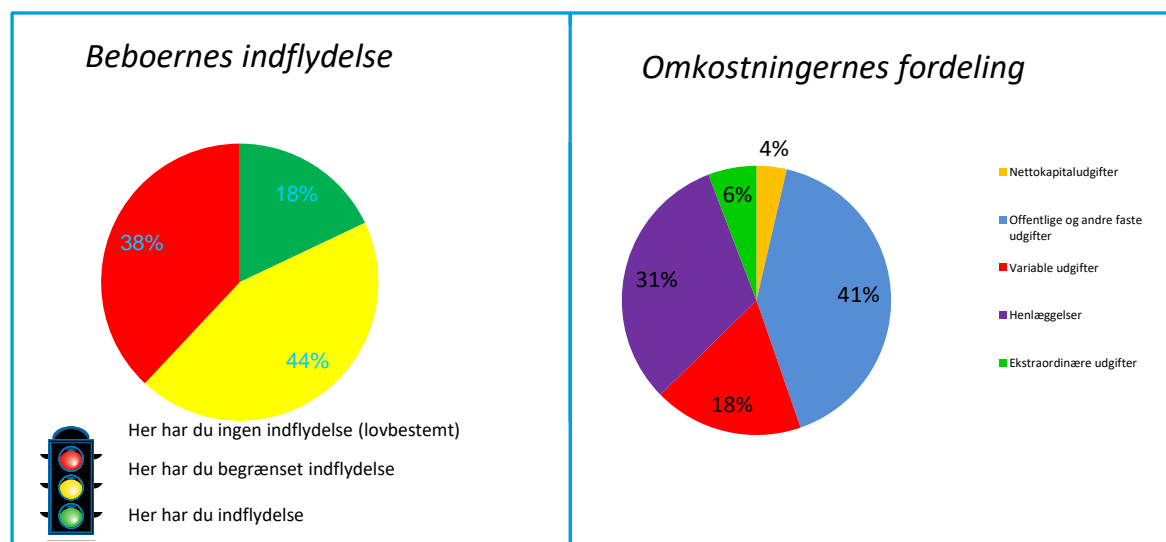
Huslejeforhøjelse

0,88%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	45.522	45.000	45.000	0
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	78.848	79.000	109.000	30.000
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	63.804	68.000	70.000	2.000
109 Renovation	50.072	53.000	55.000	2.000
110 Forsikringer	32.331	33.000	22.000	-11.000
111 El og varme, fællesarealer	22.246	51.000	38.000	-13.000
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	93.170	99.000	100.000	1.000
113 Bidrag til Landsbyggefonden	109.865	118.000	116.000	-2.000
i alt	450.335	501.000	510.000	9.000
Variable udgifter				
114 Renholdelse	182.822	182.000	188.000	6.000
115 Almindelig vedligeholdelse	5.618	33.000	20.000	-13.000
116 Planlagt og periodisk vedligehold	160.457	121.000	236.064	115.064
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-160.457	-121.000	-236.064	-115.064
117 Istandsættelse ved fraflytning	4.949	34.000	27.000	-7.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-4.949	-34.000	-27.000	7.000
118 Fællesfaciliteter	7.986	8.000	8.000	0
119 Diverse udgifter	5.214	6.000	7.000	1.000
i alt	201.641	229.000	223.000	-6.000
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	286.000	286.000	349.000	63.000
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	40.000	35.000	35.000	0
123 Tab ved fraflytninger	0	8.000	8.000	0
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	326.000	329.000	392.000	63.000
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	72.118	72.000	72.000	0
129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
131 Andre renter	112.921	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling af underskud	20.000	34.000	0	-34.000
134-135 Ekstraordinære udgifter	2.126	0	0	0
140 Regnskabets overskud	56.653	0	0	0
i alt	263.818	106.000	72.000	-34.000
Samlede udgifter i alt	1.287.315	1.210.000	1.242.000	32.000

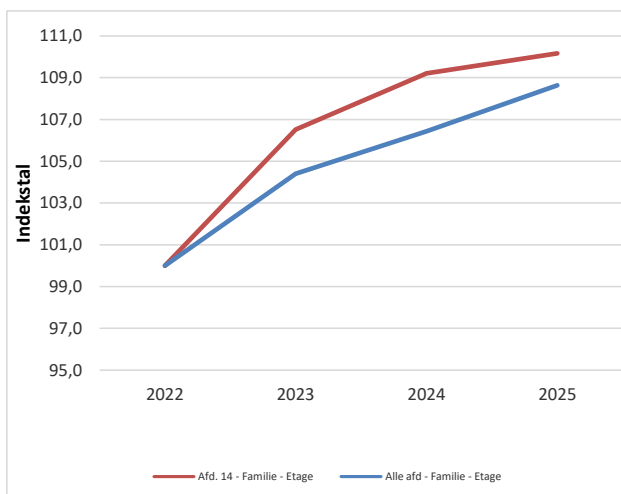


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	1.133.880	1.161.000	1.161.000	0
202 Renteindtægter	137.259	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	14.659	15.000	15.000	0
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	0	0	56.000	56.000
204 driftsstøtte	0	34.000	0	-34.000
206 Ekstraordinære indtægter	1.518	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	1.287.315	1.210.000	1.232.000	22.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			10.000	

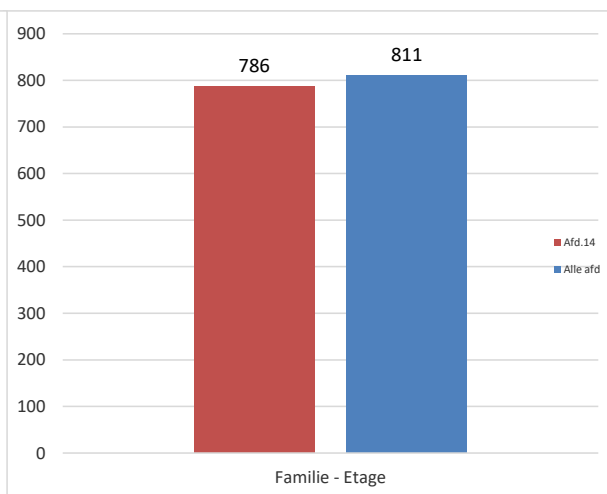
Huslejudviklingen

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	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				
2 - rums bolig	4	204	51	29
3 - rums bolig	13	959	74	42
4 - rums bolig	2	198	99	57
5 - rums bolig	1	99	99	57

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

Bemærkninger til budget 2025 for afd. 14

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. 14

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	Køkkenrenovering	2036	72.000
Total			72.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	8.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-8.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	1.138.000
Kælderrum mv.	4.000
Garager/Carporte/P-pladser	19.000
	<u>1.161.000</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.

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.