



**Til beboerne i afd. 17
Sandvejen 32-48**

Silkeborg, den 4. juli 2024

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **onsdag, den 21. august 2024 kl. 17.00** 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 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 1 medlem (valgperiode 2024-2026) og suppleanter (valgperiode 2024-2025) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Philip Rasmussen
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.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen



**ARBEJDERNES
BYGGEFORENING**

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

Budget 2025

Afdeling 17 Sandvejen 32-48



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

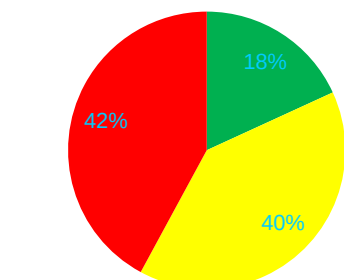
0,92%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

		Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Ændring
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	274.718	275.000	275.000	0
Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	315.387	337.000	438.000	101.000
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	188.743	207.000	233.000	26.000
109	Renovation	257.653	256.000	267.000	11.000
110	Forsikringer	73.848	78.000	49.000	-29.000
111	El og varme, fællesarealer	62.116	76.000	73.000	-3.000
112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	457.380	481.000	490.000	9.000
113	Bidrag til Landsbyggefonden	159.905	172.000	169.000	-3.000
i alt		1.515.032	1.607.000	1.719.000	112.000
Variable udgifter					
114	Renholdelse	574.504	579.000	599.000	20.000
115	Almindelig vedligeholdelse	14.502	153.000	64.000	-89.000
116	Planlagt og periodisk vedligehold	439.503	5.695.000	172.800	-5.522.200
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-439.503	-5.695.000	-172.800	5.522.200
117	Istandsættelse ved fraflytning	81.340	135.000	131.000	-4.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-81.340	-135.000	-131.000	4.000
118	Fællesfaciliteter	72.616	70.000	80.000	10.000
119	Diverse udgifter	67.834	28.000	29.000	1.000
i alt		729.456	830.000	772.000	-58.000
Henlæggelser					
120	Planlagt vedligeholdelse	728.000	730.000	977.000	247.000
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	130.000	135.000	140.000	5.000
123	Tab ved fraflytninger	38.556	41.000	41.000	0
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt		896.556	906.000	1.158.000	252.000
Ekstraordinære udgifter					
125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	330.173	329.000	328.000	-1.000
129-130	Tab på lejere	6.592	0	0	0
131	Andre renter	380.789	0	0	0
132	Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133	Afvikling af underskud	60.000	24.000	0	-24.000
134-135	Ekstraordinære udgifter	0	0	0	0
140	Regnskabs overskud	245.931	0	0	0
i alt		1.023.485	353.000	328.000	-25.000
Samlede udgifter i alt		4.439.246	3.971.000	4.252.000	281.000

Beboernes indflydelse

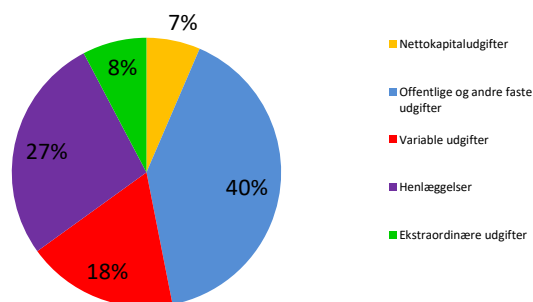


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

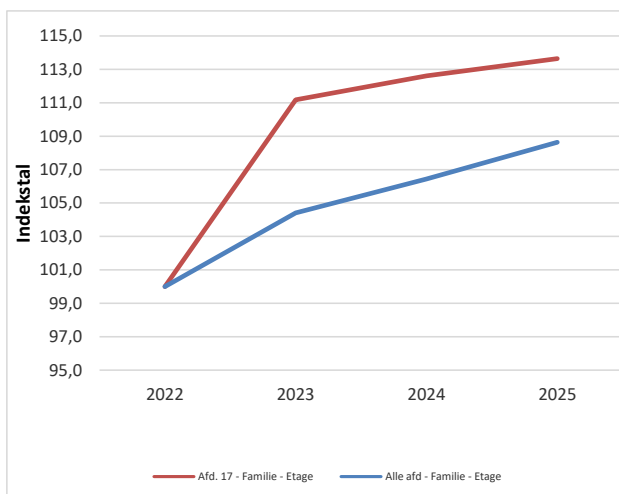


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	3.884.496	3.935.000	3.935.000	0
202 Renteindtægter	462.862	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	37.392	36.000	36.000	0
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	0	0	245.000	245.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	41.875	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	12.622	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	4.439.246	3.971.000	4.216.000	245.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			36.000	

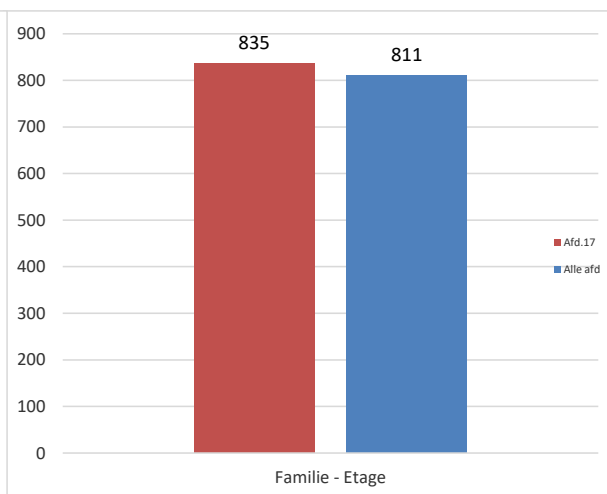
Huslejeudviklingen

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. m² pr. år

8 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned

28 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	90	3.798	42	27
2 - rums bolig	18	954	53	33
3 - rums bolig				
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2025 for afd. 17

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 estimer.

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. 17

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	Nye køkkener	2030	328.000
Total			328.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	41.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-41.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	3.933.000
Kælderrum mv.	2.000
	<u>3.935.000</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.