



Til beboerne i afd. 23
Tulipanvej 14-96

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. 19.00** i fælleshuset, Tulipanvej 56.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde. Beretning vedlagt.
4. Fremlæggelse samt 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 1 medlem (valgperiode 2024-2026) og suppleanter (valgperiode 2024-2025) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Anna Grethe Ryding
7. Eventuelt.

Referat fra mødet bliver omdelt til alle beboere og vil være tilgængelig på www.arbejdernesbyggeforening.dk under punktet "Min afdeling".

Tilmelding

Afdelingen er vært ved smørrebrød, øl og vand. Tilmelding til lima@arbejdernesbyggeforening.dk eller aflevere nedenstående talon senest den 7. august 2024 til Lise Møller Madsen, Tulipanvej 36.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

-----✂-----✂-----✂-----
Afd. 23 – Tilmelding til afdelingsmødet og efterfølgende smørrebrød

Navn

Adresse

Antal personer



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

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

Årsberetning fra afdeling 23 - 2023/24

Det år, der er gået siden vores sidste budgetmøde har været stille og problemfrit.

Bestyrelsen har holdt 4 møder, som især handlede om aktiviteter for beboerne og om økonomien i afdelingen. Vi har godkendt regnskabet for 2023 og siden det foreliggende budget for 2025, og der er ikke afsat penge til større projekter.

Vi har gennemført en markvandring i april 24 sammen med repræsentanter for boligforeningen. Her koncentrerede vi os især om bebyggelsens udvendige tilstand. Vi pegede på vandproblemer, lige fra enkelte utætte tagrender til vand i kældre. Derudover kiggede vi algebelægninger, isolering og maling. Til vores store tilfredshed er der blevet taget omhyggelig hånd om hovedparten af de problemer, vi pegede på.

Endvidere er der blevet etableret rampe ved fælleshuset og opkørsel ved enkelte af haverne.

Vi kan igen i år konstatere, at der er stor tilfredshed med den måde området bliver vedligeholdt. På initiativ fra en beboer blev der sidste år indkøbt to trillebøre til afdelingen. De er nu begge placeret i hver sin gård og kan løsnes via husnøglen.

Der har været noget udskiftning i lejemålene, og derfor valgte bestyrelsen at afholde en gløggften i december. Det blev en dejlig aften med sang, underholdning og snak. Vi kunne med glæde konstatere, at der var deltagelse fra 22 husstande, altså mere end halvdelen af lejemålene.

I foråret gentog vi traditionen med en suppeaften. Også her var der stor tilslutning, selvom vi konkurrerede med både det ny teater og banko i Rosengårdscentret. Henning var så venlig at stille sin store viden om Matador til rådighed. Det blev igen en dejlig aften.

Lise Møller-Madsen

7.6.2024

Budget 2025

Afdeling 23
Tulipanvej 14-96



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

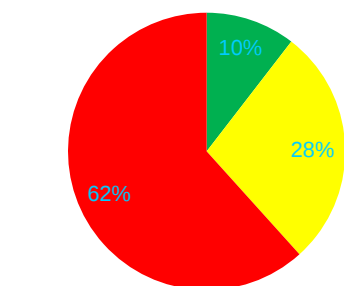
0,00%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

		Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Ændring
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.384.569	1.385.000	1.385.000	0
Offentlige og andre faste udgifter					
●	106 Ejendomsskatter	431.652	462.000	376.000	-86.000
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	108.578	126.000	129.000	3.000
●	109 Renovation	109.877	114.000	118.000	4.000
●	110 Forsikringer	54.273	57.000	36.000	-21.000
●	111 El og varme, fællesarealer	25.885	6.000	34.000	28.000
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	173.635	183.000	187.000	4.000
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	903.899	948.000	880.000	-68.000
Variable udgifter					
●	114 Renholdelse	241.472	245.000	256.000	11.000
●	115 Almindelig vedligeholdelse	22.768	90.000	35.000	-55.000
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	486.667	333.000	193.460	-139.540
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-486.667	-333.000	-193.460	139.540
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	32.061	80.000	61.000	-19.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-32.061	-80.000	-61.000	19.000
●	118 Fællesfaciliteter	45.312	37.000	40.000	3.000
●	119 Diverse udgifter	12.558	21.000	21.000	0
	i alt	322.111	393.000	352.000	-41.000
Henlæggelser					
●	120 Planlagt vedligeholdelse	336.000	383.000	597.000	214.000
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	70.000	70.000	60.000	-10.000
●	123 Tab ved fraflytninger	7.723	16.000	16.000	0
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	413.723	469.000	673.000	204.000
Ekstraordinære udgifter					
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	76.713	76.000	76.000	0
●	129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
●	131 Andre renter	118.886	0	0	0
●	132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
●	133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
●	134-135 Ekstraordinære udgifter	243	0	0	0
●	140 Regnskabs overskud	168.787	0	0	0
	i alt	364.629	76.000	76.000	0
Samlede udgifter i alt		3.388.930	3.271.000	3.366.000	95.000

Beboernes indflydelse

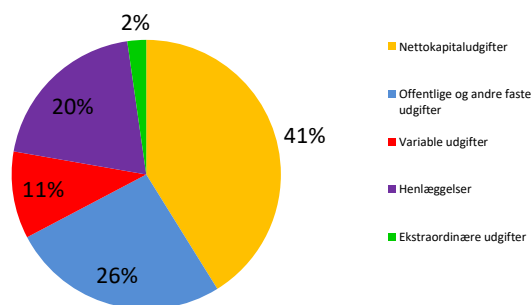


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

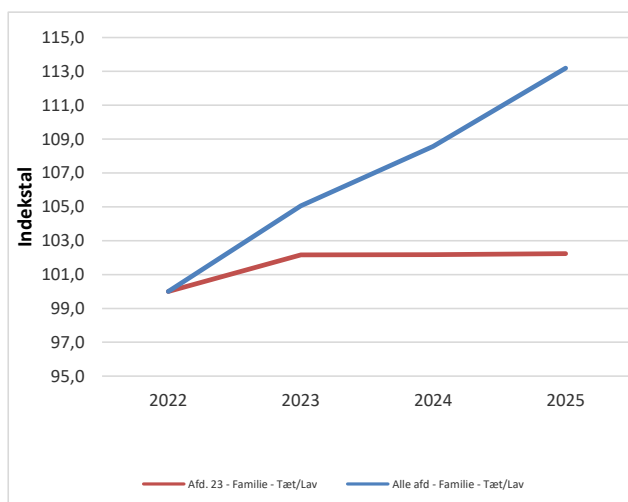


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	3.176.724	3.177.000	3.179.000	2.000
202 Renteindtægter	147.154	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	18.500	15.000	18.000	3.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	44.000	79.000	169.000	90.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	0	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	2.552	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	3.388.930	3.271.000	3.366.000	95.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			0	

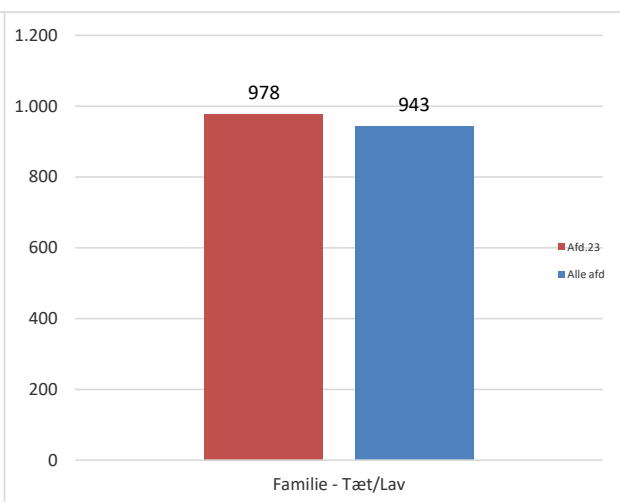
Huslejeudviklingen

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

0 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned

0 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m ² i alt	Gns. m ²	Gns.nedsætt. i husleje kr./md.
1 - rums bolig				
2 - rums bolig	18	1.258	70	0
3 - rums bolig	20	1.689	84	0
4 - rums bolig	3	304	101	0
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2025 for afd. 23

Budgettet for 2025 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)

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 bemanning, 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 af 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. 23

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	Køkkener	2032	70.000
Total			70.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder 6.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	16.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-16.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	3.179.000
	<u>3.179.000</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 renteaftast 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.