



**Til beboerne i afd. 54
Kejlstrupvej 30**

Silkeborg, den 4. juli 2024

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **mandag, den 19. august 2024 kl. 17.00** i Mødelokale 4, Færggården 2.

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.

Afdelingsmødet afholdes som et fællesmøde for. afd. 29, 37, 39, 47, 53 og 54.
De enkelte afdelinger vil blive behandlet efter tur med den ovenfor nævnte dagsorden.

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 54 Enghusene



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. Huslejeafmålingen 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

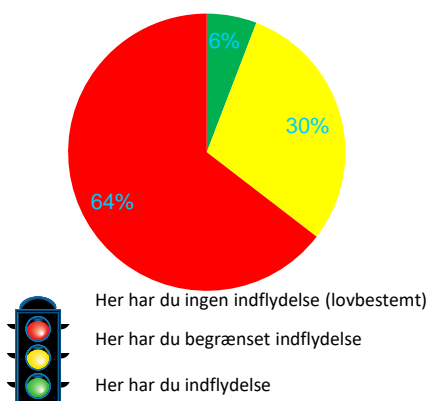
2,02%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

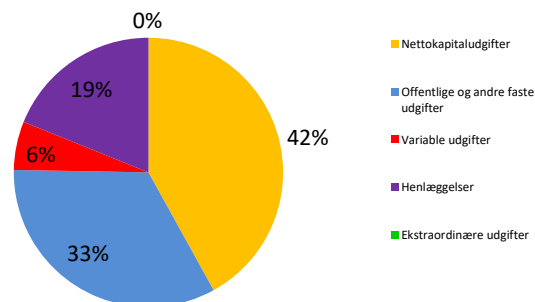
Afdelingens udgifter

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	180.326	181.000	180.000	-1.000
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	32.581	35.000	44.000	9.000
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	9.740	12.000	16.000	4.000
109 Renovation	24.005	25.000	26.000	1.000
110 Forsikringer	3.802	4.000	3.000	-1.000
111 El og varme, fællesarealer	6.505	6.000	8.000	2.000
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	42.350	45.000	46.000	1.000
113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	118.983	127.000	143.000	16.000
Variable udgifter				
114 Renholdelse	11.735	13.000	13.000	0
115 Almindelig vedligeholdelse	2.848	14.000	9.000	-5.000
116 Planlagt og periodisk vedligehold	62.579	30.000	46.940	16.940
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-62.579	-30.000	-46.940	-16.940
117 Istandsættelse ved fraflytning	14.690	5.000	6.000	1.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-14.690	-5.000	-6.000	-1.000
118 Fællesfaciliteter	0	0	0	0
119 Diverse udgifter	1.809	3.000	3.000	0
i alt	16.392	30.000	25.000	-5.000
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	49.000	56.000	67.000	11.000
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	12.000	10.000	10.000	0
123 Tab ved fraflytninger	3.570	4.000	4.000	0
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt	64.570	70.000	81.000	11.000
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0
129-130 Tab på lejere	3.922	0	0	0
131 Andre renter	11.562	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
134-135 Ekstraordinære udgifter	8	0	0	0
140 Regnskabets overskud	23.246	0	0	0
i alt	38.738	0	0	0
Samlede udgifter i alt	419.009	408.000	429.000	21.000

Beboernes indflydelse



Omkostningernes fordeling

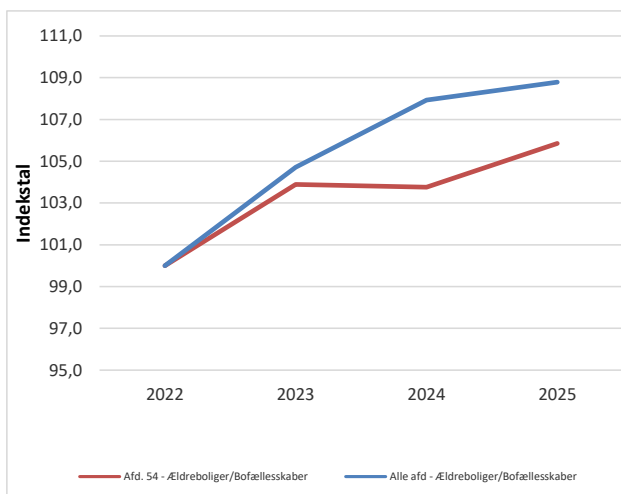


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	346.440	346.000	346.000	0
202 Renteindtægter	14.054	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	51.963	52.000	53.000	1.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	0	10.000	23.000	13.000
204 driftsstøtte	0	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	6.552	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	419.009	408.000	422.000	14.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			7.000	

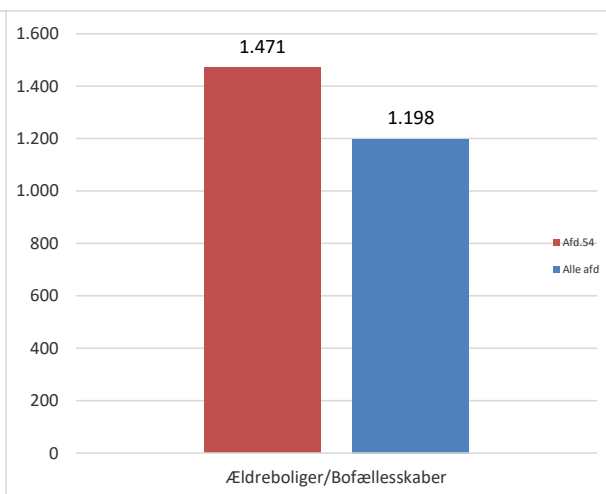
Huslejudviklingen

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	29 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	58 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	10	240	24	58
2 - rums bolig				
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. 54

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 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 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 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. 54

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.

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	4.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-4.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Ældreboliger/Bofællesskaber inkl. evt. moderniseringer	346.000
	<u>346.000</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 renteaftkast 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.