

Budget 2025

Afdeling 46 Skægkær Banevej



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 0,78%

Fordelt på:

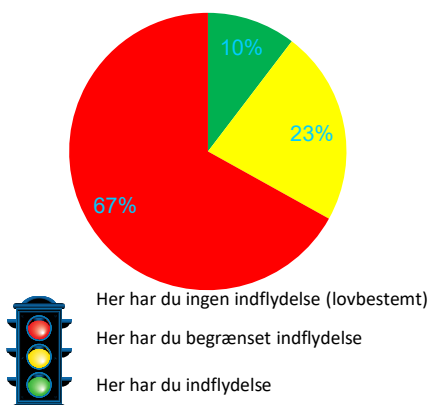
0.00% Tidligere afdeling 43
1.20% Tidligere afdeling 46
Yderligere forklaring under særlige forhold

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje ekskl. ydelse til modernisering.

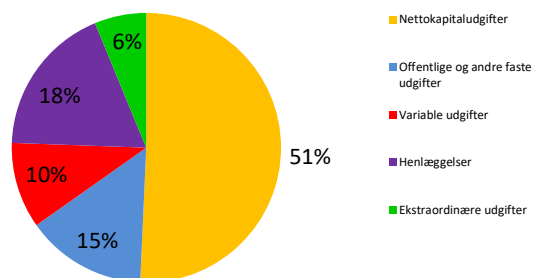
Afdelingens udgifter

		Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Ændring
	Udgifter				
	Nettokapitaludgifter				
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	2.819.348	2.874.000	2.925.000	51.000
	Offentlige og andre faste udgifter				
●	106 Ejendomsskatter	176.942	185.000	192.000	7.000
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
●	109 Renovation	218.545	225.000	232.000	7.000
●	110 Forsikringer	91.737	96.000	59.000	-37.000
●	111 El og varme, fællesarealer	24.549	49.000	53.000	4.000
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	279.510	294.000	300.000	6.000
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	791.283	849.000	836.000	-13.000
	Variable udgifter				
●	114 Renholdelse	452.009	439.000	454.000	15.000
●	115 Almindelig vedligeholdelse	85.776	158.000	96.000	-62.000
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	651.160	1.307.000	857.836	-449.164
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-651.160	-1.307.000	-857.836	449.164
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	239.047	54.000	99.000	45.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-239.047	-54.000	-99.000	-45.000
●	118 Fællesfaciliteter	0	0	0	0
●	119 Diverse udgifter	43.400	41.000	47.000	6.000
	i alt	581.185	638.000	597.000	-41.000
	Henlæggelser				
●	120 Planlagt vedligeholdelse	810.000	882.000	950.000	68.000
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	0	0	75.000	75.000
●	123 Tab ved fraflytninger	18.525	25.000	25.000	0
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	828.525	907.000	1.050.000	143.000
	Ekstraordinære udgifter				
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	140.084	145.000	359.000	214.000
●	129-130 Tab på lejere	3.227	0	0	0
●	131 Andre renter	175.418	0	0	0
●	132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
●	133 Afvikling af underskud	22.000	0	0	0
●	134-135 Ekstraordinære udgifter	426	0	0	0
●	140 Regnskabs overskud	102.125	0	0	0
	i alt	443.280	145.000	359.000	214.000
	Samlede udgifter i alt	5.463.621	5.413.000	5.767.000	354.000

Beboernes indflydelse



Omkostningernes fordeling

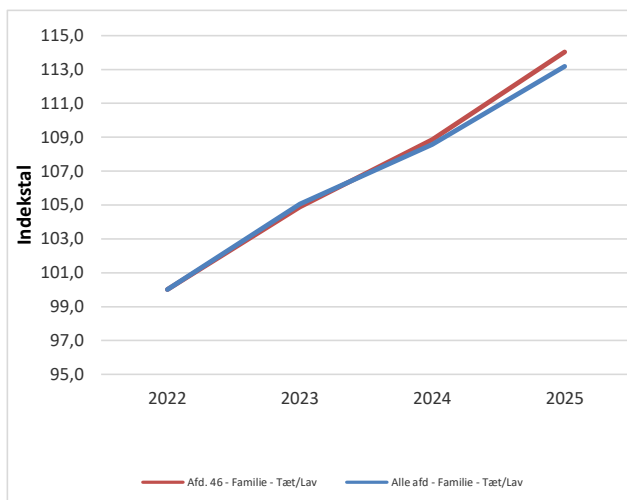


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	5.209.798	5.407.000	5.620.000	213.000
202 Renteindtægter	233.277	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	0	0	0	0
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	0	6.000	103.000	97.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	0	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	20.546	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	5.463.621	5.413.000	5.723.000	310.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			44.000	

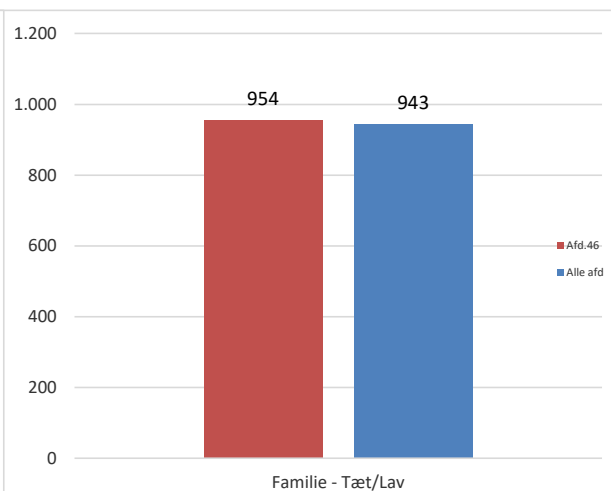
Huslejeudviklingen

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

7 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned

56 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	16	1.205	75	46
3 - rums bolig	28	2.483	89	55
4 - rums bolig	22	2.243	102	63
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2025 for afd. 46

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 tilagt 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. 46

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	Individuel køkkenrenovering	2036	98.000
Realkredit Danmark	Fjernvarme	2054	199.000
Total			297.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder	56.000
Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder	6.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	25.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-25.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	5.615.000
	<u>5.615.000</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.

Bemærkninger til budget 2025 for afd. 46

Særlige forhold

Henholdsvis den 23. og 24. oktober 2023 godkendte de respektive fremmødte beboere sammenlægning af tidligere afdeling 43 og 46 til én afdeling.

Ved samme lejlighed godkendtes ligeledes harmonisering af huslejen fra budgetåret 2025 med teksten:

Fremadrettet vil lejen i afdeling 46 blive reguleret med ca. 1,2 % mere end afdeling 43 indtil de har samme gennemsnitsleje, dvs. om 3 år.