



Til beboerne i afd. 5
Borgergade 43/Herholtsvej 2-6/Kejlstrupvej 7-13

Silkeborg, den 5. juli 2023

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **onsdag, den 23. august 2023 kl. 18.00** i fælleshuset Færgely, Færgevej 11.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
4. Fremlæggelse samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
Driftsbudget for 2024 er vedlagt.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være Arbejdernes Byggeforening i hænde senest 2 uger før mødets afholdelse.
6. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen (valgperiode 2023-2024)
På valg: Morten Swensson
7. Valg af 1 medlem (valgperiode 2023-2025) og suppleanter (valgperiode 2023-2024) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Niels Erik Kristensen
8. 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
Organisationsbestyrelsen



Budget 2024

Afdeling 5

Borgergade/Herholtsvej/Møllevangen



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 4,79%

Fordelt på:

5.33% Tidligere afdeling 5
4.33% Tidligere afdeling 6

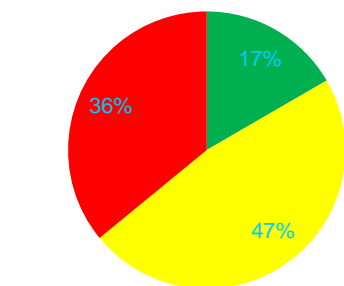
Yderligere forklaring under særlige forhold

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

	Regnskab 2022	Budget 2023	Budget 2024	Ændring	
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
● 105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	42.650	43.000	43.000	0
Offentlige og andre faste udgifter					
● 106	Ejendomsskatter	162.744	174.000	163.000	-11.000
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	136.745	144.000	162.000	18.000
● 109	Renovation	116.226	124.000	128.000	4.000
● 110	Forsikringer	46.325	53.000	57.000	4.000
● 111	El og varme, fællesarealer	52.702	47.000	69.000	22.000
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	205.693	225.000	237.000	12.000
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	209.711	223.000	247.000	24.000
	i alt	930.145	990.000	1.063.000	73.000
Variable udgifter					
● 114	Renholdelse	231.997	231.000	236.000	5.000
● 115	Almindelig vedligeholdelse	69.912	95.000	95.000	0
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	223.885	225.000	1.980.000	1.755.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-223.885	-225.000	-1.980.000	-1.755.000
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	35.888	64.000	47.000	-17.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-35.888	-64.000	-47.000	17.000
● 118	Fællesfaciliteter	9.391	10.000	10.000	0
● 119	Diverse udgifter	11.380	13.000	14.000	1.000
	i alt	322.680	349.000	355.000	6.000
Henlæggelser					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	799.000	583.000	653.000	70.000
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	0	0	0	0
● 123	Tab ved fraflytninger	5.935	19.000	20.000	1.000
● 124	Andre henlæggelser	11.790	12.000	12.000	0
	i alt	816.725	614.000	685.000	71.000
Ekstraordinære udgifter					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0
● 129-130	Tab på lejere	0	0	0	0
● 131	Andre renter	521.358	0	0	0
● 132	Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
● 133	Afvikling af underskud	0	35.000	0	-35.000
● 134-135	Ekstraordinære udgifter	1.030	0	0	0
● 140	Regnskabets overskud	89.436	0	0	0
	i alt	611.824	35.000	0	-35.000
	Samlede udgifter i alt	2.724.023	2.031.000	2.146.000	115.000

Beboernes indflydelse

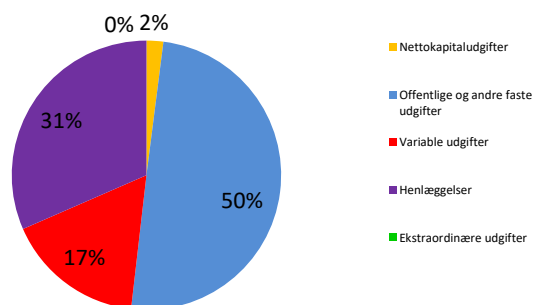


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

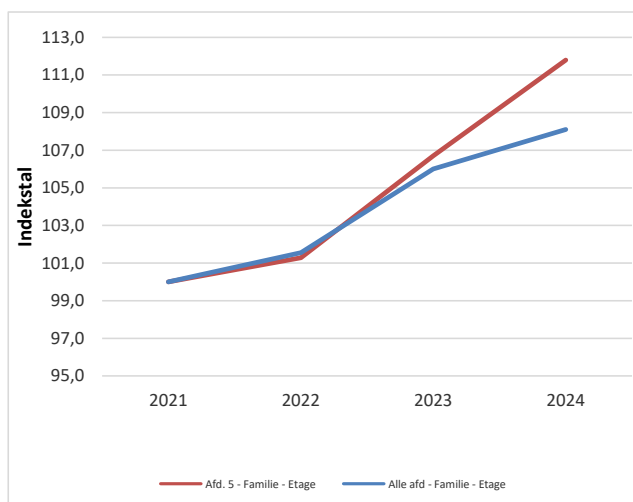


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2022	Budget 2023	Budget 2024	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	1.913.444	2.014.000	2.014.000	0
202 Renteindtægter	570.211	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	15.896	17.000	16.000	-1.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	207.000	0	21.000	21.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	0	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	17.473	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	2.724.023	2.031.000	2.051.000	20.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			95.000	

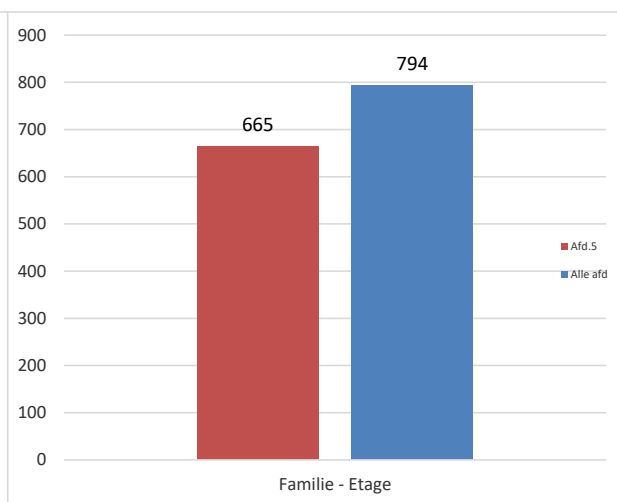
Huslejeudviklingen

Basisår 2021= indeks 100



Huslejeniveau, kr. pr. m² i 2024

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2024

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	30 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	156 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	3	128	43	109
2 - rums bolig	28	1.649	59	150
3 - rums bolig	18	1.244	69	175
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2024 for afd. 5

Budgettet for 2024 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)

Det er vurderet, at budgettet for ejendomsskat for 2024 kan indeholdes i budgettallene for 2023, som er beregnet med 28,26 % af laveste værdi af:

- grundværdi m. fradrag for forbedringer i.h.t. ejendomsvurdering pr. 1.10.2021 tillagt en forventet stigning på 7%
- grundskatteløftværdien for 2022 tillagt en forventet stigning på 7%

Vandafgift og vandafledningsbidrag (konto 107)

Budgettal er beregnet ud fra indeværende års aconto, som Silkeborg Forsyning har beregnet ud fra forbruget i 2022, tillagt en stigning på 2%.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra forventet forbrug i 2023 tillagt en stigning på 3%.

Leje af containere mv. er beregnet ud fra eksisterende kapacitetsbehov tillagt en stigning på 2,9%.

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 5%, og en stigning på forsikring af løsøre på 5%.

El og varme, fællesarealer (konto 111)

Den nuværende fastprisaftale på afdelingernes fælles el udløber med udgangen af 2023. Kontoen reguleres som følge af væsentligt ændrede forventninger til fremtiden.

Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er budgetteret uændret til 3.614 kr. pr. lejemålsenhed. Dispositionsfondsbidraget udgør 661 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalbidraget udgør 187 kr. pr. lejemålsenhed.

Bidrag til Landsbyggefonden (konto 113)

A- og G-indskud er pligtige bidrag til Landsbyggefonden. A-indskud er uændret. Udgiften til G-indskud er tillagt en stigning på 9% i forhold til det opkrævede bidrag i 2023.

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 2024 en stigning på 3,7%.

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 2023. 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 2023.

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 2024 for afd. 5

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 2024 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 2023.

Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med indeværende års udgift tillagt en stigning på 6,4%. Afdelingsbestyrelsens udgifter er som udgangspunkt budgetteret uændret (2023-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 henlægges 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)	20.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-20.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	1.918.000
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	87.000
Garager/Carporte/P-pladser	9.000
	<u>2.014.000</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.

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.

Særlige forhold

Henholdsvis den 26. og 27. oktober 2020 godkendte de respektive fremmødte beboere sammenlægning af tidligere afdeling 5 og 6 til én afdeling.

Ved samme lejlighed godkendtes ligeledes harmonisering af huslejen fra budgetåret 2022 med teksten: Fremadrettet vil lejen i afdeling 5 blive reguleret med ca. 1% mere end afdeling 6 indtil de har samme gennemsnitsleje, dvs. ca. om 5 år.

Der tages forbehold for en evt. huslejekonsekvens i forbindelse med den kommende Landsbygefondsstøttede helhedsplan, som afdelingsmødet skal tage stilling til på et ekstraordinært afdelingsmøde når tid er.

Hvis helhedsplanen godkendes, vil huslejekonsekvensen, herunder sammensætning og evt. differentiering af huslejen mellem de forskellige boligtyper og størrelser i den sammenlagte afdeling, blive fastlagt i regi af Landsbygefonden.