



**Til beboerne i afd. 20**  
**Blåbærhusene og Tyttebærhusene**  
**Arendalsvej 301-422**

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 JYSK Park (Silkeborg Stadion), Ansvej 108, 8600 Silkeborg.

### **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 2025 fremsendes vedlagt.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet.
6. Valg af 2 medlemmer (valgperiode 2024-2026) og suppleanter (valgperiode 2024-2025) til afdelingsbestyrelsen.  
På valg: Louise Johansen og Sophie-Amalie Hasle
7. Eventuelt.

### **Tilmelding**

Afdelingsbestyrelsen inviterer på spisning før mødet, kl. 18.00. Du kan tilmelde dig på mail [heni@arbejdernesbyggeforening.dk](mailto:heni@arbejdernesbyggeforening.dk) eller aflevere nedenstående talon i postkassen ved formand Henrik Bech Nielsen, Arendalsvej 366. Tilmeldingsfrist senest den 7. august 2024.

Referatet fra mødet bliver tilgængelig på vores hjemmeside [www.arbejdernesbyggeforening.dk](http://www.arbejdernesbyggeforening.dk) under "Min afdeling". Det er også muligt at hente et eksemplar hos Arbejdernes Byggeforening.

Med venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

----- ✂ ----- ✂ ----- ✂ -----  
Afd. 20 – Tilmelding til spisning

---

Navn

Adresse

Antal personer



ARBEJDERNES  
BYGGEFORENING

Færgegården 1 | 8600 Silkeborg | Tlf. 86 82 37 88 | Kontonr. 1938 5410242327  
CVR nr. 38239619 | [info@arbejdernesbyggeforening.dk](mailto:info@arbejdernesbyggeforening.dk) | [www.arbejdernesbyggeforening.dk](http://www.arbejdernesbyggeforening.dk)

# Budget 2025

## Afdeling 20

Blåbærhusene, Tyttbærhusene



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](http://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

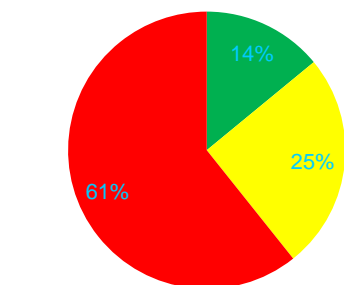
# 0,00%

\* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

## Afdelingens udgifter

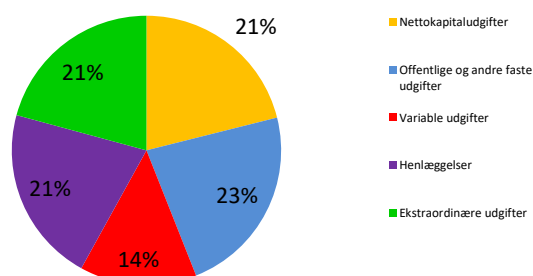
	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Ændring
<b>Udgifter</b>				
<b>Nettokapitaludgifter</b>				
● 105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	2.640.038	2.641.000	2.641.000	0
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>				
● 106 Ejendomsskatter	1.238.585	1.325.000	1.485.000	160.000
● 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
● 109 Renovation	415.481	437.000	450.000	13.000
● 110 Forsikringer	175.187	184.000	123.000	-61.000
● 111 El og varme, fællesarealer	110.556	115.000	116.000	1.000
● 112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	647.955	683.000	696.000	13.000
● 113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>2.587.764</b>	<b>2.744.000</b>	<b>2.870.000</b>	<b>126.000</b>
<b>Variable udgifter</b>				
● 114 Renholdelse	1.012.022	1.015.000	1.065.000	50.000
● 115 Almindelig vedligeholdelse	161.743	323.000	99.000	-224.000
● 116 Planlagt og periodisk vedligehold	1.031.345	1.966.000	3.226.561	1.260.561
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-1.031.345	-1.966.000	-3.226.561	-1.260.561
● 117 Istandsættelse ved fraflytning	211.061	242.000	251.000	9.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-211.061	-242.000	-251.000	-9.000
● 118 Fællesfaciliteter	372.283	530.000	529.000	-1.000
● 119 Diverse udgifter	50.580	64.000	66.000	2.000
<b>i alt</b>	<b>1.596.628</b>	<b>1.932.000</b>	<b>1.759.000</b>	<b>-173.000</b>
<b>Henlæggelser</b>				
● 120 Planlagt vedligeholdelse	1.911.000	2.120.000	2.396.000	276.000
● 121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	200.000	200.000	200.000	0
● 123 Tab ved fraflytninger	48.279	58.000	58.000	0
● 124 Andre henlæggelser	1.231.919	1.232.000	0	-1.232.000
<b>i alt</b>	<b>3.391.198</b>	<b>3.610.000</b>	<b>2.654.000</b>	<b>-956.000</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>				
● 125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	253.980	255.000	2.525.000	2.270.000
● 129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
● 131 Andre renter	441.808	0	0	0
● 132 Ydelser vedr. driftsstøtte	78.264	78.000	78.000	0
● 133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
● 134-135 Ekstraordinære udgifter	994	0	0	0
● 140 Regnskabs overskud	523.791	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>1.298.837</b>	<b>333.000</b>	<b>2.603.000</b>	<b>2.270.000</b>
<b>Samlede udgifter i alt</b>	<b>11.514.466</b>	<b>11.260.000</b>	<b>12.527.000</b>	<b>1.267.000</b>

### Beboernes indflydelse



Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)  
 Her har du begrænset indflydelse  
 Her har du indflydelse

### Omkostningernes fordeling

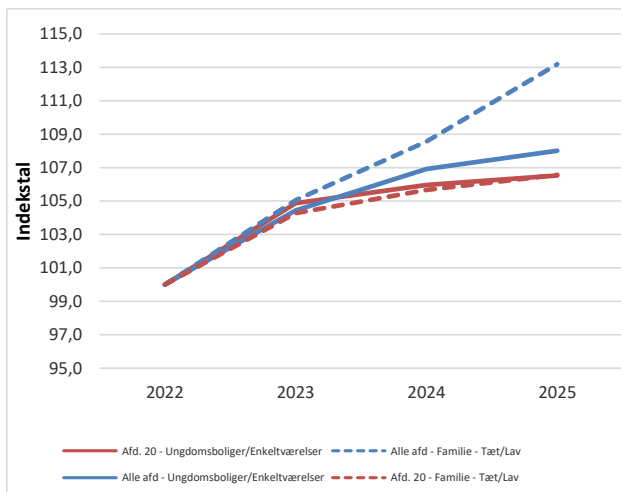


## Afdelingens indtægter

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Ændring
<b>Indtægter</b>				
201 Huslejeindtægter	10.667.153	10.807.000	10.895.000	88.000
202 Renteindtægter	620.326	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	124.543	183.000	157.000	-26.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	37.000	270.000	524.000	254.000
204 driftsstøtte	0	0	951.000	951.000
206 Ekstraordinære indtægter	65.443	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
<b>Samlede indtægter</b>	<b>11.514.466</b>	<b>11.260.000</b>	<b>12.527.000</b>	<b>1.267.000</b>
<b>Nødvendig huslejeforhøjelse</b>			<b>0</b>	

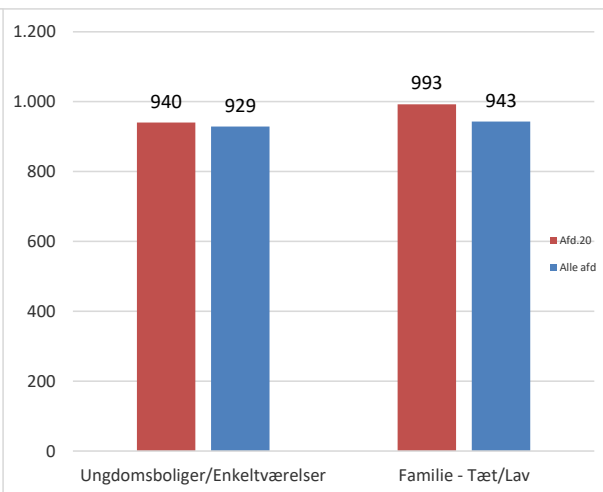
### Huslejeudviklingen

Basisår 2022= indeks 100



### Huslejeniveau, kr. pr. m<sup>2</sup> i 2025

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



### Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2025

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år	0 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	0 kr.

### Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m <sup>2</sup> i alt	Gns. m <sup>2</sup>	Gns.nedsætt. i husleje kr./md.
1 - rums bolig	26	738	28	0
2 - rums bolig	48	3.303	69	0
3 - rums bolig	48	4.172	87	0
4 - rums bolig	25	2.422	97	0
5 - rums bolig				

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

## Bemærkninger til budget 2025 for afd. 20

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 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 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. 20

### 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	2035	90.000
<b>Total</b>			<b>90.000</b>

### Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder 252.000

### Tab på lejere

Tab ved lejeledighed (konto 129) 50.000  
Dækket af tidligere henlæggelser -50.000  

---

0

Tab ved fraflytning (konto 130) 58.000  
Dækket af tidligere henlæggelser -58.000  

---

0

### Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer 9.825.000  
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer 694.000  
Institutioner inkl. evt. moderniseringslån 371.000  
Garager/Carporte/P-pladser 5.000  

---

10.895.000

### 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)

## *Bemærkninger til budget 2025 for afd. 20*

Budgettal er fastlagt på baggrund af en vurdering af tidligere års indtægter samt indeværende års indtægt til dato.