



**Til beboerne i afd. 1**  
**Sølystvej 20-24/Lollandsgade 2-4**

Silkeborg, den 4. juli 2025

## **Indkaldelse til afdelingsmøde**

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **torsdag, den 28. august 2025 kl. 19.00** i fælleshuset Tulipanvej 56.

### **Dagsorden**

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.  
Driftsbudget for 2026 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. 1, 11, 27, 31, 33 og 60.  
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](http://www.arbejdernesbyggeforening.dk) under "Min afdeling". Det er også muligt at hente et eksemplar hos Arbejdernes Byggeforening.

Med venlig hilsen  
Organisationsbestyrelsen



# Budget 2026

## Afdeling 1 Højvangen



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

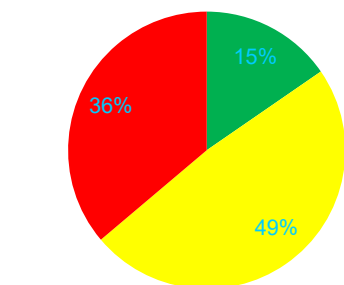
2,66%

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

## Afdelingens udgifter

	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
<b>Udgifter</b>				
<b>Nettokapitaludgifter</b>				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	22.592	23.000	23.000	0
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>				
106 Ejendomsskatter	57.554	80.000	76.000	-4.000
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	54.981	59.000	74.000	15.000
109 Renovation	53.038	57.000	57.000	0
110 Forsikringer	19.724	22.000	21.000	-1.000
111 El og varme, fællesarealer	35.445	37.000	41.000	4.000
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	116.012	119.000	121.000	2.000
113 Bidrag til Landsbyggefonden	132.655	133.000	137.000	4.000
<b>i alt</b>	<b>469.410</b>	<b>507.000</b>	<b>527.000</b>	<b>20.000</b>
<b>Variable udgifter</b>				
114 Renholdelse	162.204	166.000	173.000	7.000
115 Almindelig vedligeholdelse	3.717	10.000	10.000	0
116 Planlagt og periodisk vedligehold	154.875	41.110	592.031	550.921
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-154.875	-41.110	-592.031	-550.921
117 Istandsættelse ved fraflytning	17.683	29.000	33.000	4.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-17.683	-29.000	-33.000	-4.000
118 Fællesfaciliteter	6.785	7.000	7.000	0
119 Diverse udgifter	5.999	7.000	7.000	0
<b>i alt</b>	<b>178.705</b>	<b>190.000</b>	<b>197.000</b>	<b>7.000</b>
<b>Henlæggelser</b>				
120 Planlagt vedligeholdelse	297.000	375.000	448.000	73.000
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	0	0	0	0
123 Tab ved fraflytninger	0	10.000	10.000	0
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>297.000</b>	<b>385.000</b>	<b>458.000</b>	<b>73.000</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	74.831	75.000	75.000	0
129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
131 Andre renter	68.248	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling af underskud	11.000	0	0	0
134-135 Ekstraordinære udgifter	0	0	0	0
140 Regnskabets overskud	111.442	0	0	0
<b>i alt</b>	<b>265.522</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>0</b>
<b>Samlede udgifter i alt</b>	<b>1.233.229</b>	<b>1.180.000</b>	<b>1.280.000</b>	<b>100.000</b>

### Beboernes indflydelse

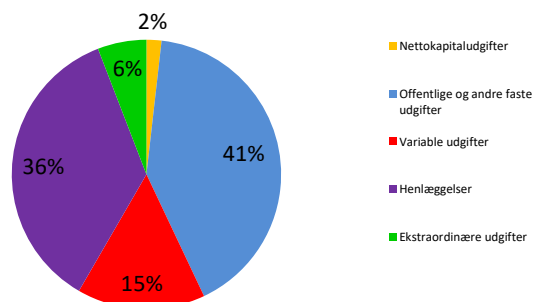


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

### Omkostningernes fordeling



Nettokapitaludgifter

Offentlige og andre faste udgifter

Variable udgifter

Henlæggelser

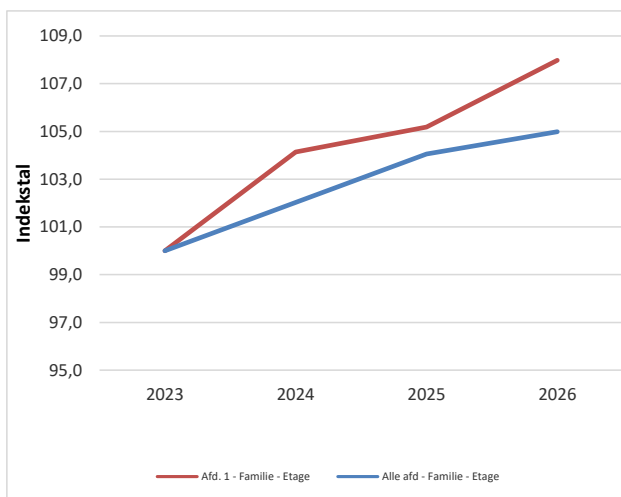
Ekstraordinære udgifter

## Afdelingens indtægter

	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
<b>Indtægter</b>				
201 Huslejeindtægter	1.093.752	1.105.000	1.105.000	0
202 Renteindtægter	99.056	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	38.148	34.000	35.000	1.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	0	41.000	111.000	70.000
204 driftsstøtte	0	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	2.273	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
<b>Samlede indtægter</b>	<b>1.233.229</b>	<b>1.180.000</b>	<b>1.251.000</b>	<b>71.000</b>
<b>Nødvendig huslejeforhøjelse</b>			<b>29.000</b>	

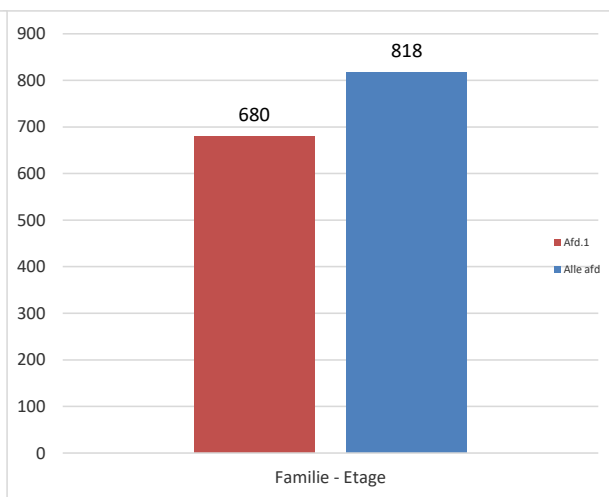
### Huslejudviklingen

Basisår 2023= indeks 100



### Huslejeniveau, kr. pr. m<sup>2</sup> i 2026

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



### Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år	18 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	101 kr.

### Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m <sup>2</sup> i alt	Gns. m <sup>2</sup>	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig				
2 - rums bolig	18	1.202	67	98
3 - rums bolig	6	446	74	109
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

## Bemærkninger til budget 2026 for afd. 1

Budgettet for 2026 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)

De endelige ejendomsvurderinger forventes udsendt i løbet af andet halvår 2025.

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. Ejendomsskat for 2026 er budgetteret med udgangspunkt i Taxera's estimerede beregninger.

### Vandafgift og vandafledningsbidrag (konto 107)

Budgettet er beregnet ud fra indeværende års aconto, som Silkeborg Forsyning har beregnet ud fra forbruget i 2024, tillagt en stigning på 2 %.

Energistyrelsen har indført nye krav til vandforsynings oplysningspligt over for forbrugere.

Almene boligorganisationer, der leverer koldt vand til lejere, og står for vandafregningen, skal give forbrugerne adgang til relevante forbrugsoplysninger. Når vandforbruget er indregnet i huslejen, så kan det individuelle vandforbrug ikke kan oplyses, og derfor skal det samlede vandforbrug oplyses i stedet.

Pris pr. l & m <sup>3</sup> 2024	Gennemsnitlig vand forbrug pr. bolig 2024	Udvikling pr. bolig sammenlignet med året før	Sammenlignet med tilsvarende boliger i boligorganisationen
0,06 kr. & 58,99 kr.	47,42 m <sup>3</sup>	17%	93%

### Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra forventet forbrug i 2025 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)

Budgettet er beregnet ud fra indeværende års aconto, som Silkeborg Forsyning har beregnet ud fra forbruget i 2024, tillagt en stigning på 5 %.

### Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er budgetteret med 3.750 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfondsbidraget er budgetteret med 673 kr. pr. lejemålsenhed.

Bidrag til arbejdskapitalen er budgetteret uændret med 190 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 2025 og en stigning på 1,6%.

### 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 forventes at stige 3,16 % i 2026.

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 2025.

Hertil kommer udgifter til rengøring, kontorhold og velfærd, telefoni og it som på baggrund de seneste regnskabstal forventes at stige op til 10 % i forhold til 2025.

## Bemærkninger til budget 2026 for afd. 1

### 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.

### 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 2026 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 2024. Udgifter til fællesfaciliteters drift er budgetteret tillagt 5% i forhold til det forventede resultat for 2025.

### Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med udgangspunkt i kontingent for 2025 tillagt en regulering på 1,6 %. Afdelingsbestyrelsens udgifter er som udgangspunkt budgetteret uændret (2025 -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 med 386 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	Renovering af tag og vinduer	2046	66.000
<b>Total</b>			<b>66.000</b>

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

Afdelingens forbedringsarbejder	9.000
<b>Total</b>	<b>9.000</b>

### Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	10.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-10.000
	<u>0</u>

### Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	1.092.000
Garager/Carporte/P-pladser	13.000
	<u>1.105.000</u>

### Renteudgifter- & indtægter (konto 131/202)

Lovgivningen 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 2026 budgetteret med et renteaftak 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.