



Til beboerne i afd. 9
Kærshøjvej/Nylandsvej/Ndr. Ringvej

Silkeborg, den 4. juli 2025

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **onsdag, den 27. august 2025 kl. 19.00** i Fælleshuset, Havfruen, Langelinie 13.

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 2026 fremsendes vedlagt.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet.
6. Valg af 1 medlem (valgperiode 2025-2027) og suppleanter (valgperiode 2025-2026) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Johnny Greve
7. 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
Afdelingsbestyrelsen



**ARBEJDERNES
BYGGEFORENING**

Færggården 1 | 8600 Silkeborg | Tlf. 86 82 37 88 | Kontonr. 1938 5410242327
CVR nr. 38239619 | info@arbejdernesbyggeforening.dk | www.arbejdernesbyggeforening.dk

Budget 2026

Afdeling 9

Kærshøjvej, Nylandsvej m.fl.



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

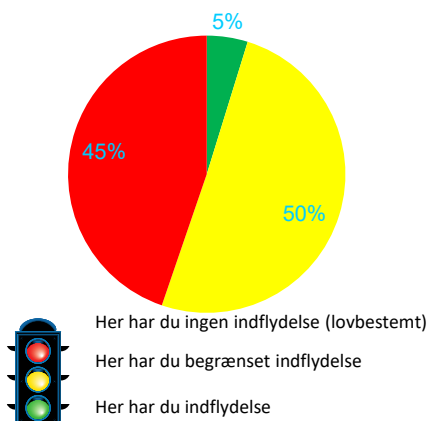
1,01%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

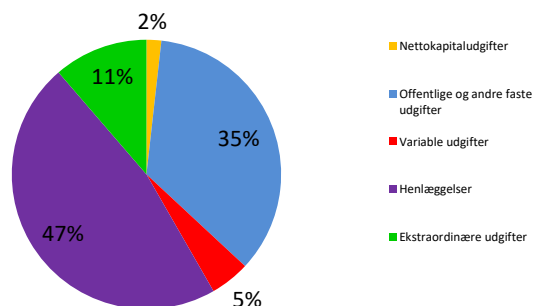
Afdelingens udgifter

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	38.717	39.000	39.000	0
Offentlige og andre faste udgifter					
●	106 Ejendomsskatter	355.089	410.000	355.000	-55.000
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
●	109 Renovation	81.693	83.000	87.000	4.000
●	110 Forsikringer	32.115	36.000	37.000	1.000
●	111 El og varme, fællesarealer	1.470	2.000	0	-2.000
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	116.012	118.000	120.000	2.000
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	169.196	170.000	174.000	4.000
	i alt	755.574	819.000	773.000	-46.000
Variable udgifter					
●	114 Renholdelse	48.215	47.000	50.000	3.000
●	115 Almindelig vedligeholdelse	7.559	31.000	27.000	-4.000
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	281.921	625.180	391.631	-233.549
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-281.921	-625.180	-391.631	233.549
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	58.308	51.000	63.000	12.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-58.308	-51.000	-63.000	-12.000
●	118 Fællesfaciliteter	0	0	0	0
●	119 Diverse udgifter	19.872	28.000	28.000	0
	i alt	75.646	106.000	105.000	-1.000
Henlæggelser					
●	120 Planlagt vedligeholdelse	565.000	789.000	1.013.000	224.000
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	10.000	10.000	10.000	0
●	123 Tab ved fraflytninger	5.975	10.000	10.000	0
●	124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	580.975	809.000	1.033.000	224.000
Ekstraordinære udgifter					
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	209.295	214.000	249.000	35.000
●	129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
●	131 Andre renter	47.425	0	0	0
●	132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
●	133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
●	134-135 Ekstraordinære udgifter	0	0	0	0
●	140 Regnskabs overskud	294.397	0	0	0
	i alt	551.116	214.000	249.000	35.000
Samlede udgifter i alt		2.002.028	1.987.000	2.199.000	212.000

Beboernes indflydelse



Omkostningernes fordeling

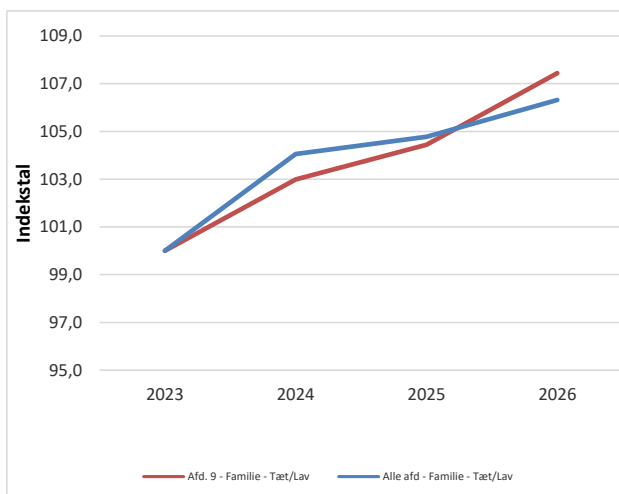


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	1.825.716	1.852.000	1.886.000	34.000
202 Renteindtægter	103.123	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	70.000	135.000	294.000	159.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	0	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	3.190	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	2.002.028	1.987.000	2.180.000	193.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			19.000	

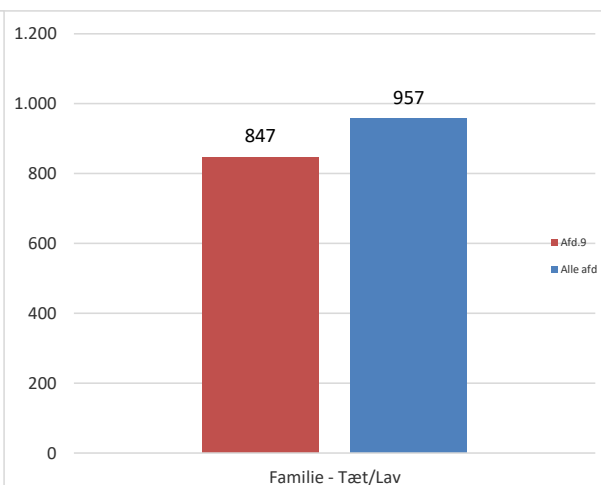
Huslejeudviklingen

Basisår 2023= indeks 100



Huslejeniveau, kr. pr. m² i 2026

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år

8 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned

61 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	11	871	79	56
3 - rums bolig	9	686	76	54
4 - rums bolig	5	512	102	72
5 - rums bolig	1	176	176	124

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

Bemærkninger til budget 2026 for afd. 9

Budgettet for 2026 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)

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)

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

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)

Budgettal 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 regnskabsår forventes at stige op til 10 % i forhold til 2025.

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 2026 for afd. 9

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	Separering regn- og spildevand, rep./udskft. vinduer, så	2041	126.000
Realkredit Danmark	Udskiftning af hoveddøre	2049	21.000
Realkredit Danmark	Køkken- og badrenovering	2042	68.000
Total			215.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder	34.000
Total	34.000

Tab på lejere

Tab ved lejeledighed (konto 129)	25.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-25.000
	<u>0</u>

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

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	1.882.000
Garager/Carporte/P-pladser	4.000
	<u>1.886.000</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 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.