



Til beboerne i afd. 13
Langelinie/Jyllandsgade/Nytorv

Silkeborg, den 4. juli 2025

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **mandag, den 18. 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 samt orientering om status i relation til den boligsociale helhedsplan.
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 formand for afdelingsbestyrelsen (valgperiode 2025-2027)
På valg: Inga Salomonsen (modtager ikke genvalg)
7. Valg af 1 medlem (valgperiode 2025-2027) og suppleanter (valgperiode 2025-2026) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Finn Sivertsen
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.

Tilmelding

Afdelingsbestyrelsen er vært ved mødet let forplejning og øl/vand. Du kan tilmelde dig på mail insa@arbejdernesbyggeforening.dk eller aflevere nedenstående talon i postkassen hos formand Inga Salomonsen, Langelinie 30, st. th. Tilmeldingsfrist senest den 8. august 2025.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

-----✂-----✂-----✂-----
Afd. 13 – Tilmelding til afdelingsmødet

Navn

Adresse

Antal personer



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 13 Langelinie/Jyllandsgade



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. Husleje fastsættelsen 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

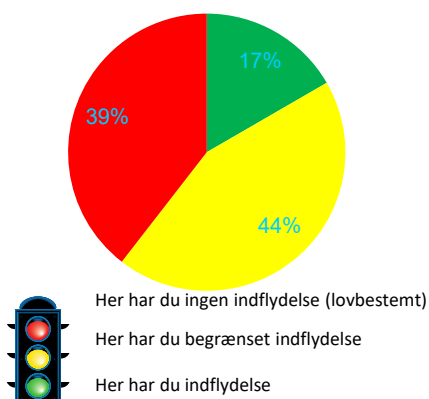
1,81%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

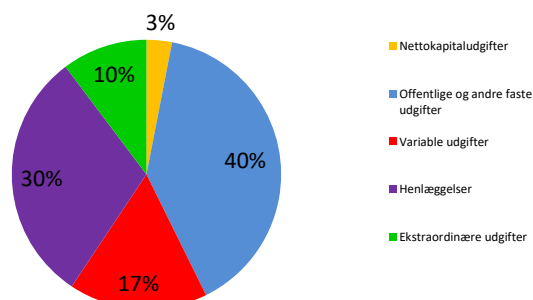
Afdelingens udgifter

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	273.661	273.000	273.000	0
Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	405.116	551.000	514.000	-37.000
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	507.335	516.000	589.000	73.000
109	Renovation	399.257	433.000	429.000	-4.000
110	Forsikringer	119.727	132.000	129.000	-3.000
111	El og varme, fællesarealer	185.172	235.000	250.000	15.000
112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	763.002	777.000	789.000	12.000
113	Bidrag til Landsbyggefonden	815.433	819.000	843.000	24.000
i alt		3.195.041	3.463.000	3.543.000	80.000
Variable udgifter					
114	Renholdelse	1.231.072	1.268.000	1.316.000	48.000
115	Almindelig vedligeholdelse	40.934	89.000	89.000	0
116	Planlagt og periodisk vedligehold	2.123.254	197.159	174.916	-22.243
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-2.123.254	-197.159	-174.916	22.243
117	Istandsættelse ved fraflytning	179.820	249.000	206.000	-43.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-179.820	-249.000	-206.000	43.000
118	Fællesfaciliteter	21.676	27.000	26.000	-1.000
119	Diverse udgifter	45.194	54.000	57.000	3.000
i alt		1.338.876	1.438.000	1.488.000	50.000
Henlæggelser					
120	Planlagt vedligeholdelse	1.355.000	1.986.000	2.390.000	404.000
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	260.000	260.000	260.000	0
123	Tab ved fraflytninger	55.625	64.000	65.000	1.000
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt		1.670.625	2.310.000	2.715.000	405.000
Ekstraordinære udgifter					
125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	920.791	923.000	917.000	-6.000
129-130	Tab på lejere	0	0	0	0
131	Andre renter	367.411	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	815.198	0	0	0
i alt		2.103.399	923.000	917.000	-6.000
Samlede udgifter i alt		8.581.602	8.407.000	8.936.000	529.000

Beboernes indflydelse



Omkostningernes fordeling

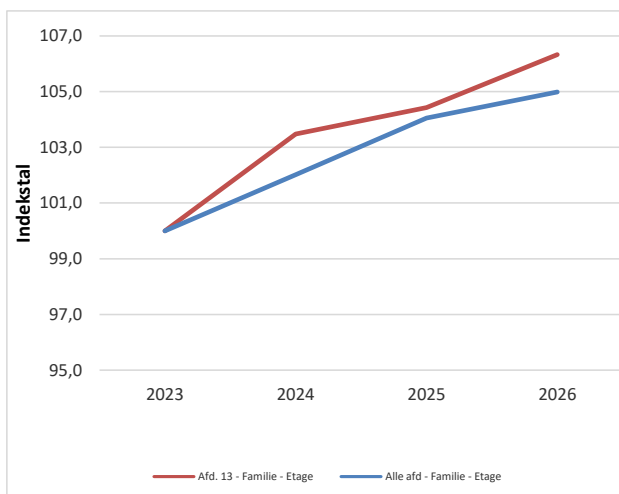


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	7.671.292	7.744.000	7.742.000	-2.000
202 Renteindtægter	533.264	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	230.300	237.000	241.000	4.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	109.000	426.000	815.000	389.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	0	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	37.746	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	8.581.602	8.407.000	8.798.000	391.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			138.000	

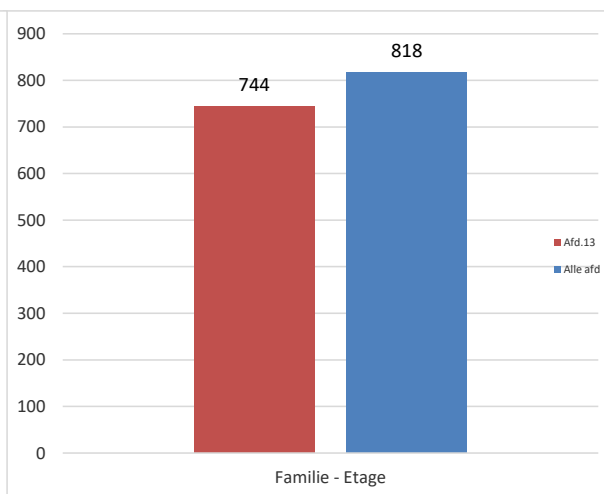
Huslejeudviklingen

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 13 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 74 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m² i alt	Gns. m²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig	30	1.020	34	38
2 - rums bolig	32	1.941	61	67
3 - rums bolig	60	4.687	78	86
4 - rums bolig	32	2.611	82	91
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2026 for afd. 13

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 Byggeförening 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 %.

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 ³ 2024	Gennemsnitlig vand forbrug pr. bolig 2024	Udvikling pr. bolig sammenlignet med året før	Sammenlignet med tilsvarende boliger i boligorganisationen
0,06 kr. & 57,04 kr.	60,41 m ³	5%	118%

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 regnskabstal forventes at stige op til 10 % i forhold til 2025.

Bemærkninger til budget 2026 for afd. 13

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	Tage og køkkener	2041	732.000
Realkredit Danmark	Udskiftning af vinduer og altandøre	2042	125.000
Total			857.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder	60.000
Total	60.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	65.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-65.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	7.499.000
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	111.000
Kælderrum mv.	16.000
Garager/Carporte/P-pladser	116.000
	<u>7.742.000</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 renteafkast på 0 %.

Bemærkninger til budget 2026 for afd. 13

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.