



Til beboerne i afd. 14
Ravnholtvej 18-22/Nylandsvej 17

Silkeborg, den 4. juli 2025

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **tirsdag, den 26. august 2025 kl. 17.00** i fælleshuset, Havfruen, Langelinie 13.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Orientering om status i relation til den boligsociale helhedsplan.
4. Fremlæggelse samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
Driftsbudget for 2026 er vedlagt.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være Arbejdernes Byggeforening i hænde senest 2 uger før mødets afholdelse.
6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
7. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer.
8. Eventuelt.

Da afdelingen ikke har en afdelingsbestyrelse, indkaldes mødet af organisationsbestyrelsen.

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 2026

Afdeling 14 Ravnholtvej/Nylandsvej



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

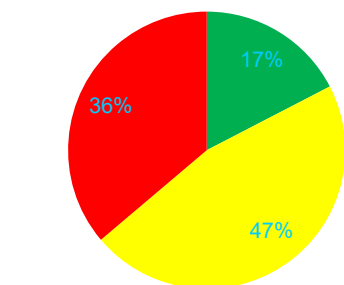
0,00%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

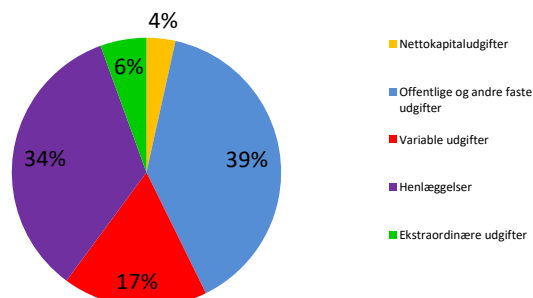
	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring	
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
● 105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	45.522	45.000	45.000	0
Offentlige og andre faste udgifter					
● 106	Ejendomsskatter	81.055	109.000	102.000	-7.000
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	70.934	70.000	75.000	5.000
● 109	Renovation	50.228	55.000	55.000	0
● 110	Forsikringer	19.577	22.000	21.000	-1.000
● 111	El og varme, fællesarealer	31.231	38.000	35.000	-3.000
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	98.164	100.000	102.000	2.000
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	115.924	116.000	120.000	4.000
	i alt	467.113	510.000	510.000	0
Variable udgifter					
● 114	Renholdelse	182.696	188.000	195.000	7.000
● 115	Almindelig vedligeholdelse	9.570	20.000	15.000	-5.000
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	174.370	236.064	73.189	-162.875
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-174.370	-236.064	-73.189	162.875
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	86.019	27.000	36.000	9.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-86.019	-27.000	-36.000	-9.000
● 118	Fællesfaciliteter	8.450	8.000	9.000	1.000
● 119	Diverse udgifter	5.870	7.000	7.000	0
	i alt	206.587	223.000	226.000	3.000
Henlæggelser					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	286.000	349.000	403.000	54.000
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	35.000	35.000	35.000	0
● 123	Tab ved fraflytninger	0	8.000	8.000	0
● 124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	321.000	392.000	446.000	54.000
Ekstraordinære udgifter					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	71.958	72.000	72.000	0
● 129-130	Tab på lejere	0	0	0	0
● 131	Andre renter	96.761	0	0	0
● 132	Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
● 133	Afvikling af underskud	34.000	0	0	0
● 134-135	Ekstraordinære udgifter	0	0	0	0
● 140	Regnskabets overskud	111.518	0	0	0
	i alt	314.237	72.000	72.000	0
Samlede udgifter i alt		1.354.459	1.242.000	1.299.000	57.000

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



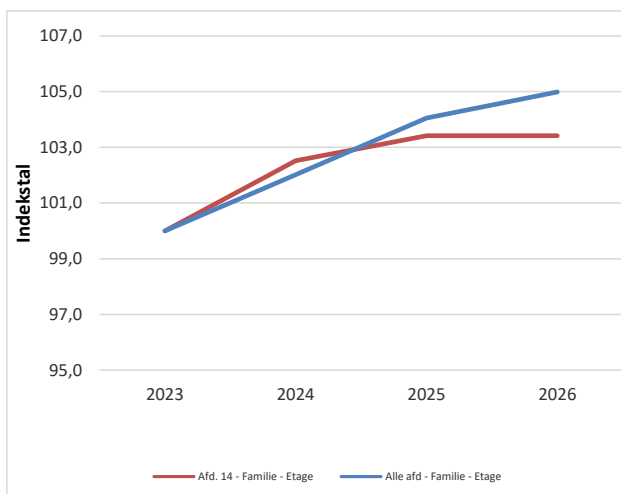
■ Nettokapitaludgifter
 ■ Offentlige og andre faste udgifter
 ■ Variable udgifter
 ■ Henlæggelser
 ■ Ekstraordinære udgifter

Afdelingens indtægter

	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	1.162.068	1.171.000	1.172.000	1.000
202 Renteindtægter	140.439	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	15.548	15.000	15.000	0
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	0	56.000	112.000	56.000
204 driftsstøtte	34.000	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	2.403	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	1.354.459	1.242.000	1.299.000	57.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			0	

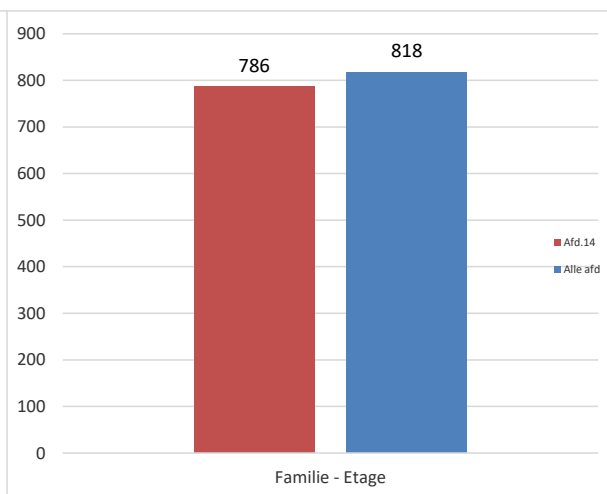
Huslejudviklingen

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. m ² pr. år	0 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	0 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m ² i alt	Gns. m ²	Gns.nedsætt. i husleje kr./md.
1 - rums bolig				
2 - rums bolig	4	204	51	0
3 - rums bolig	13	959	74	0
4 - rums bolig	2	198	99	0
5 - rums bolig	1	99	99	0

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

Bemærkninger til budget 2026 for afd. 14

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 ³ 2024	Gennemsnitlig vand forbrug pr. bolig 2024	Udvikling pr. bolig sammenlignet med året før	Sammenlignet med tilsvarende boliger i boligorganisationen
0,06 kr. & 60,48 kr.	55,86 m ³	-2%	109%

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. 14

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	Køkkenrenovering	2036	72.000
Realkredit Danmark	Udskiftning af tag, vinduer og terrassedøre	2055	0
Total			72.000

Tab på lejere

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

Tab ved fraflytning (konto 130)	8.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-8.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	1.148.000
Kælderrum mv.	5.000
Garager/Carporte/P-pladser	19.000
	<u>1.172.000</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 renteaftkast 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.