



**Til beboerne i afd. 16
Lupinvej 18-96**

Silkeborg, den 4. juli 2025

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **torsdag, den 21. august 2025 kl. 19.00** i beboerhuset, "Huset", Kejlstrupvej 51.

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 16
Lupinvej 18-96



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

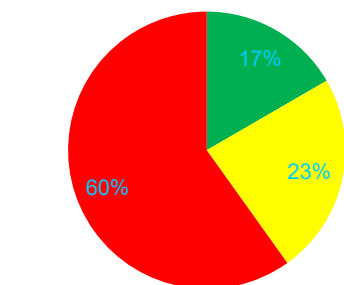
0,00%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

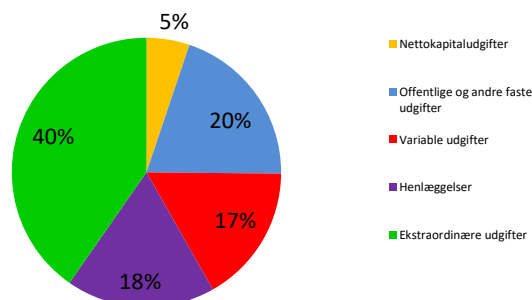
	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring	
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
● 105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.472.098	1.479.000	1.479.000	0
Offentlige og andre faste udgifter					
● 106	Ejendomsskatter	1.430.120	1.915.000	1.758.000	-157.000
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
● 109	Renovation	1.165.003	1.215.000	1.257.000	42.000
● 110	Forsikringer	280.634	309.000	312.000	3.000
● 111	El og varme, fællesarealer	461.577	522.000	499.000	-23.000
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.824.958	1.859.000	1.887.000	28.000
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	5.162.292	5.820.000	5.713.000	-107.000
Variable udgifter					
● 114	Renholdelse	2.905.698	3.031.000	3.111.000	80.000
● 115	Almindelig vedligeholdelse	59.710	500.000	300.000	-200.000
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	3.557.133	945.400	1.503.021	557.621
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-3.557.133	-945.400	-1.503.021	-557.621
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	726.975	732.000	759.000	27.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-726.975	-732.000	-759.000	-27.000
● 118	Fællesfaciliteter	1.041.043	1.090.000	1.135.000	45.000
● 119	Diverse udgifter	215.343	205.000	212.000	7.000
	i alt	4.221.795	4.826.000	4.758.000	-68.000
Henlæggelser					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	3.031.000	4.450.000	4.361.000	-89.000
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	600.000	600.000	600.000	0
● 123	Tab ved fraflytninger	155.344	155.000	158.000	3.000
● 124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
	i alt	3.786.344	5.205.000	5.119.000	-86.000
Ekstraordinære udgifter					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	9.781.601	11.318.000	11.374.000	56.000
● 129-130	Tab på lejere	116.457	0	0	0
● 131	Andre renter	508.675	0	0	0
● 132	Ydelser vedr. driftsstøtte	156.802	156.000	156.000	0
● 133	Afvikling af underskud	0	0	0	0
● 134-135	Ekstraordinære udgifter	0	0	0	0
● 140	Regnskabets overskud	1.816.250	0	0	0
	i alt	12.379.785	11.474.000	11.530.000	56.000
	Samlede udgifter i alt	27.022.314	28.804.000	28.599.000	-205.000

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling

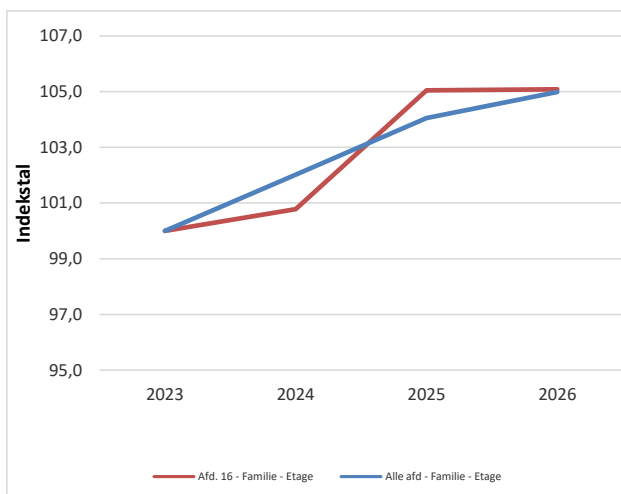


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	24.863.404	25.917.000	25.929.000	12.000
202 Renteindtægter	762.167	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	414.794	481.000	456.000	-25.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	403.000	2.008.000	1.816.000	-192.000
204 driftsstøtte	397.809	398.000	398.000	0
206 Ekstraordinære indtægter	181.139	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	27.022.314	28.804.000	28.599.000	-205.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			0	

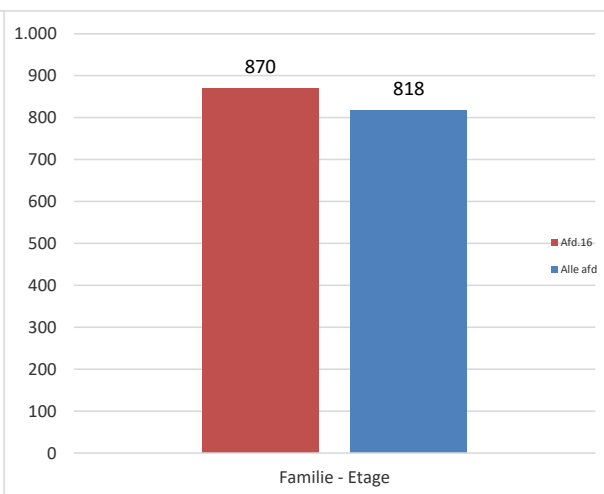
Huslejudviklingen

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	64	2.496	39	0
2 - rums bolig	64	3.456	54	0
3 - rums bolig	30	2.742	91	0
4 - rums bolig	226	20.810	92	0
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2026 for afd. 16

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. 16

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.

Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 125)

Kreditor	Beskrivelse	Udløbsår	Ydelse
Nykredit	Byggeskaderenov., forbedr.af tilgængelighed, miljø, fort	2041	3.875.000
Nykredit	Byggeskaderenov., forbedr.af tilgængelighed, miljø, fort	2044	531.000
Nykredit	Garageporte	2039	56.000
Nykredit	Nyt dørtelefonanlæg og nye legepladser	2039	364.000
Nykredit	Nye parkeringspladser, nye hoveddøre til lejemål og nyt	2054	691.000
Total			5.517.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder	32.000
Total	32.000

Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering (konto 127)

Ydelse på lån optaget i forbindelse med landsbyggefondsstøttede helhedsplaner 5.825.000

Tab på lejere

Tab ved lejeledighed (konto 129)	1.500.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-1.500.000
	<u>0</u>

Tab ved fraflytning (konto 130)	158.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-158.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	25.665.000
Garager/Carporte/P-pladser	264.000
	<u>25.929.000</u>

Bemærkninger til budget 2026 for afd. 16

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 %.

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.