



Til beboerne i afd. 45
Bredhøjvej 24-32/Brokbjergvej 13-39

Silkeborg, den 4. juli 2025

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **mandag, den 25. august 2025 kl. 17.00** i fælleshuset, Bredhøjvej 28 D.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
4. Fremlæggelse og 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. 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

På mødet serveres smørrebrød og drikke. For at få smørrebrød kræver det tilmelding. Nedenstående talon skal afleveres i postkassen hos Anna Elisabeth Engelbreth, Bredhøjvej 32 B, st. th. - senest 11. august 2025.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

----- ✂ ----- ✂ ----- ✂ -----
Afd. 45 – Tilmelding til spisning

Navn / navne: _____

Antal personer: _____



**ARBEJDERNES
BYGGEFORENING**

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

Budget 2026

Afdeling 45 Bredhøjvej/Brokbjergvej



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

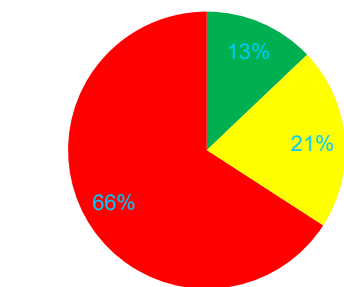
1,17%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	2.721.877	2.782.000	2.809.000	27.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	257.132	355.000	338.000	-17.000
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
109	Renovation	196.691	206.000	215.000	9.000
110	Forsikringer	54.285	62.000	59.000	-3.000
111	El og varme, fællesarealer	39.661	49.000	49.000	0
112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	348.036	355.000	360.000	5.000
113	Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt		895.805	1.027.000	1.021.000	-6.000
Variable udgifter					
114	Renholdelse	469.151	492.000	504.000	12.000
115	Almindelig vedligeholdelse	42.862	38.000	43.000	5.000
116	Planlagt og periodisk vedligehold	1.705.522	478.479	402.483	-75.996
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-1.705.522	-478.479	-402.483	75.996
117	Istandsættelse ved fraflytning	55.134	80.000	73.000	-7.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-55.134	-80.000	-73.000	7.000
118	Fællesfaciliteter	159.347	142.000	166.000	24.000
119	Diverse udgifter	19.398	25.000	27.000	2.000
i alt		690.759	697.000	740.000	43.000
Henlæggelser					
120	Planlagt vedligeholdelse	493.000	713.000	875.000	162.000
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	60.000	80.000	80.000	0
123	Tab ved fraflytninger	0	30.000	30.000	0
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
i alt		553.000	823.000	985.000	162.000
Ekstraordinære udgifter					
125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	28.607	0	183.000	183.000
129-130	Tab på lejere	0	0	0	0
131	Andre renter	216.214	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	363.004	0	0	0
i alt		607.825	0	183.000	183.000
Samlede udgifter i alt		5.469.266	5.329.000	5.738.000	409.000

Beboernes indflydelse

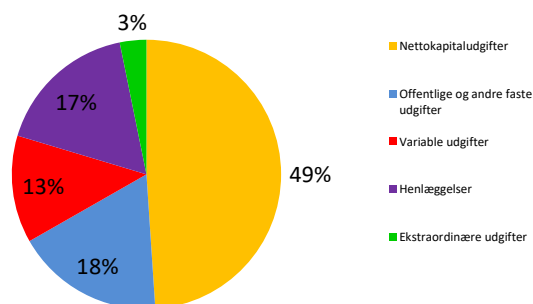


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

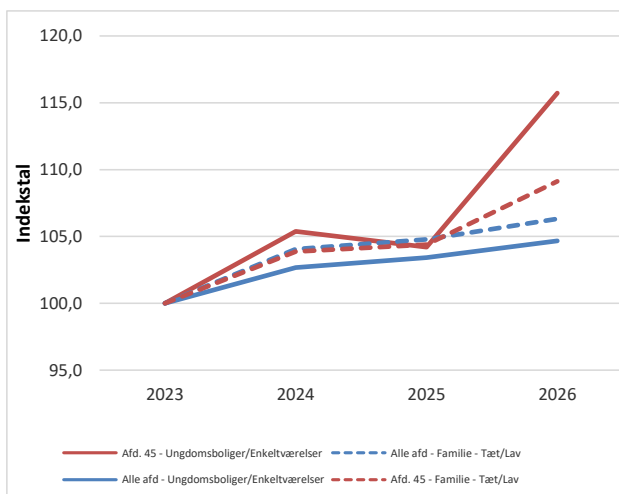


Afdelingens indtægter

	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	5.082.840	5.105.000	5.288.000	183.000
202 Renteindtægter	332.274	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	27.960	23.000	25.000	2.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	17.000	201.000	363.000	162.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	0	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	9.192	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	5.469.266	5.329.000	5.676.000	347.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			62.000	

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. m ² pr. år	10 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	66 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	4	116	29	25
2 - rums bolig	36	2.479	69	60
3 - rums bolig	28	2.308	82	71
4 - rums bolig	10	1.033	103	90
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2026 for afd. 45

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. 45

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	Individuel køkkenrenovering	2039	153.000
Total			153.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder	30.000
Total	30.000

Tab på lejere

Tab ved lejeledighed (konto 129)	10.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-10.000
	<u>0</u>

Tab ved fraflytning (konto 130)	30.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-30.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	5.055.000
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	233.000
	<u>5.288.000</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.