



Til beboerne i afd. 15 Blomsterkvarteret

Silkeborg, den 2. juli 2026

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **mandag, den 17. august 2026 kl. 17.00** i Fælleshuset "Færgely", Færgevej 11.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år. Driftsbudget for 2027 fremsendes vedlagt.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være Arbejdernes Byggeforening i hænde senest 2 uger før mødets afholdelse.
5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
6. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer
7. 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.

Orientering om fysisk helhedsplan i afdelingen findes på vores hjemmeside under "[Min afdeling](#)".

Med venlig hilsen
Organisationsbestyrelsen



Budget 2027

Afdeling 15
Lavendelvej, Violvej 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.



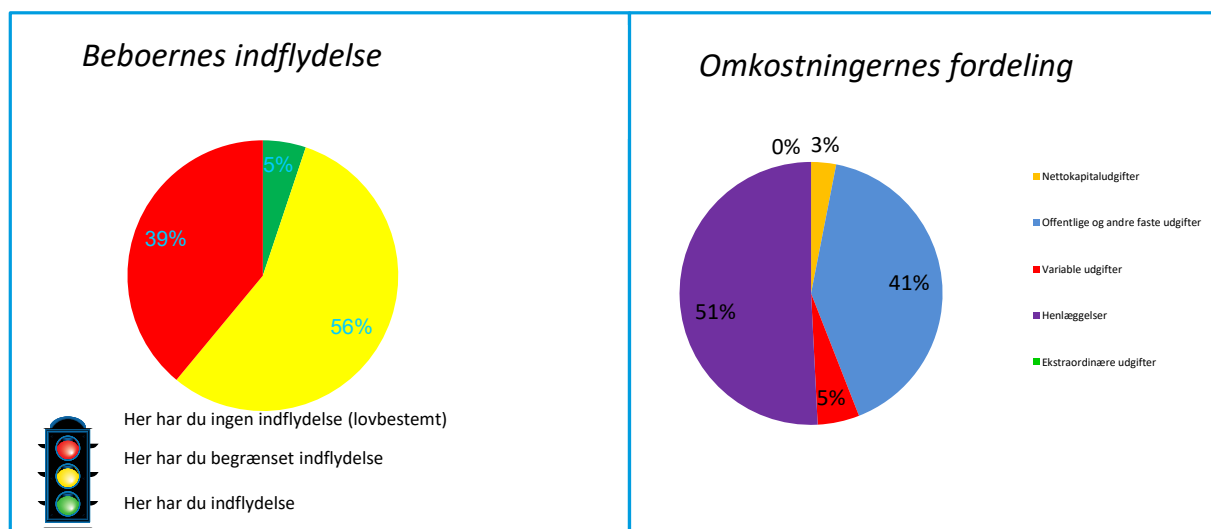
Huslejeforhøjelse

2,09%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje ekskl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter i budget 2027 for afd. 15

	Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ændring	
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
● 105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	46.331	46.000	46.000	0
Offentlige og andre faste udgifter					
● 106	Ejendomsskatter	253.974	212.000	213.000	1.000
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
● 109	Renovation	81.613	82.000	86.000	4.000
● 110	Forsikringer	18.710	21.000	30.000	9.000
● 111	El og varme, fællesarealer	1.431	0	0	0
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	113.675	116.000	114.000	-2.000
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	163.418	166.000	171.000	5.000
	i alt	632.821	597.000	614.000	17.000
Variable udgifter					
● 114	Renholdelse	36.816	38.000	37.000	-1.000
● 115	Almindelig vedligeholdelse	2.578	30.000	30.000	0
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	154.213	134.686	154.213	19.527
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-154.213	-134.686	-154.213	-19.527
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	16.299	50.000	44.000	-6.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-16.299	-50.000	-44.000	6.000
● 118	Fællesfaciliteter	0	0	0	0
● 119	Diverse udgifter	6.947	10.000	10.000	0
	i alt	46.341	78.000	77.000	-1.000
Henlæggelser					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	649.000	909.000	751.000	-158.000
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	50.000	50.000	0	-50.000
● 123	Tab ved fraflytninger	0	10.000	10.000	0
● 124	Andre henlæggelser	23.165	23.000	23.000	0
	i alt	722.165	992.000	784.000	-208.000
Ekstraordinære udgifter					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0
● 129-130	Tab på lejere	0	0	0	0
● 131	Andre renter	25.564	0	0	0
● 132	Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
● 133	Afvikling af underskud	0	0	0	0
● 134-135	Ekstraordinære udgifter	224	0	0	0
● 140	Regnskabs overskud	79.303	0	0	0
	i alt	105.091	0	0	0
Samlede udgifter i alt		1.552.749	1.713.000	1.521.000	-192.000

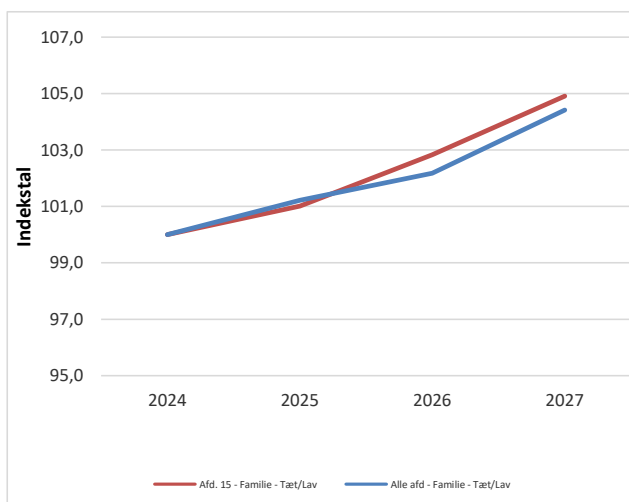


Afdelingens indtægter i budget 2027 for afd. 15

Indtægter	Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ændring
201 Huslejeindtægter	1.387.500	1.413.000	1.412.000	-1.000
202 Renteindtægter	59.249	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 Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	106.000	300.000	79.000	-221.000
204 driftsstøtte	0	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	1.552.749	1.713.000	1.491.000	-222.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			30.000	

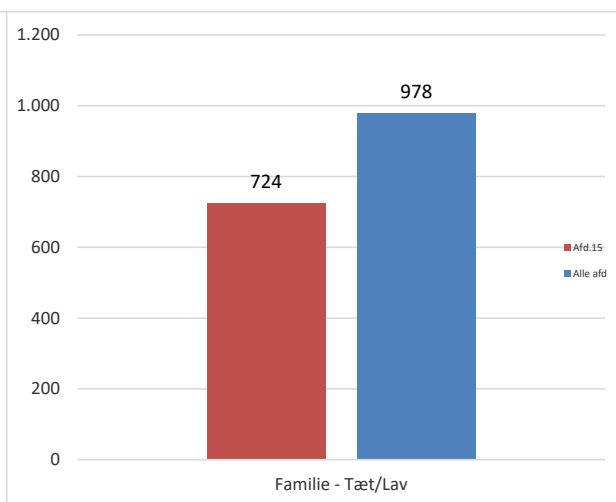
Huslejudviklingen

Basisår 2024= indeks 100



Huslejeniveau, kr. pr. m² i 2027

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	15 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	100 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				
3 - rums bolig	14	1.134	81	100
4 - rums bolig	11	891	81	100
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2027 for afd. 15

Budgettet for 2027 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 er endnu ikke fremsendt.

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 2027 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 2025, tillagt en stigning på 2 %.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra forventet forbrug i 2026 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 35 %, og en stigning på forsikring af løsøre på 10 %.

EI og varme, fællesarealer (konto 111)

Budgettal er beregnet ud fra indeværende års aconto, som Silkeborg Forsyning har beregnet ud fra forbruget i 2025, tillagt en stigning på 5 %.

Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er budgetteret med 3.860 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfondsbidraget er budgetteret med 686 kr. pr. lejemålsenhed.

Der indbetales for nuværende ikke bidrag til arbejdskapitalen.

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 2026 og en stigning på 2,58 %.

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 % i 2027.

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 2026. 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 2027 for afd. 15

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 2027 er fastlagt på baggrund af udarbejdede drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Fællesfaciliteter (konto 118)

Udgifter til fællesvaskeri samt møde- og selskabslokaler og udgifter til fællesfaciliteters drift er budgetteret tillagt 10 % i forhold til regnskab 2025.

Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med udgangspunkt i kontingent for 2026 tillagt en regulering på 2,13 %. Afdelingsbestyrelsens udgifter er som udgangspunkt budgetteret uændret (2026 -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 394 kr. pr. lejemålsenhed til imødegåelse af afdelingens maksimale udgift til tab ved fraflytning, som lovgivningen foreskriver.

Tab på lejere

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	1.436.000
- Forskelsleje	-24.000
	<u>1.412.000</u>

Renteudgifter- & indtægter (konto 131/202)

Lovgivningen vedr. behandling af kursreguleringer af afdelingernes værdipapirer betyder, at afdelingernes resultatopgørelse ikke længere 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 markedsökonomi, er der for 2027 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.