



**Til beboerne i afd. 19
Langelinie 1-11**

Silkeborg, den 2. juli 2026

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **tirsdag, den 18. august 2026 kl. 19.00** i Fælleshuset Havfruen, Langelinie 13.

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 mødet.
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



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

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

Budget 2027

Afdeling 19 Havfruen



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

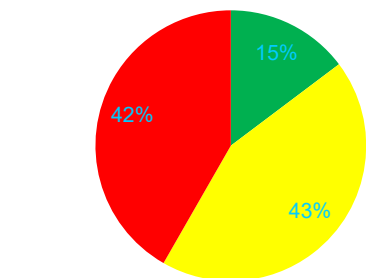
4,10%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje ekskl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter i budget 2027 for afd. 19

	Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ændring
Udgifter				
Nettokapitaludgifter				
105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	867.092	874.000	932.000	58.000
Offentlige og andre faste udgifter				
106 Ejendomsskatter	434.000	404.000	435.000	31.000
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	286.395	286.000	321.000	35.000
109 Renovation	205.981	202.000	215.000	13.000
110 Forsikringer	45.014	50.000	71.000	21.000
111 El og varme, fællesarealer	89.050	97.000	65.000	-32.000
112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	327.384	332.000	327.000	-5.000
113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
i alt	1.387.825	1.371.000	1.434.000	63.000
Variable udgifter				
114 Renholdelse	509.999	524.000	537.000	13.000
115 Almindelig vedligeholdelse	25.809	22.000	22.000	0
116 Planlagt og periodisk vedligehold	548.958	270.259	548.958	278.699
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-548.958	-270.259	-548.958	-278.699
117 Istandsættelse ved fraflytning	145.691	105.000	119.000	14.000
- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-145.691	-105.000	-119.000	-14.000
118 Fællesfaciliteter	57.371	53.000	52.000	-1.000
119 Diverse udgifter	17.916	22.000	22.000	0
i alt	611.096	621.000	633.000	12.000
Henlæggelser				
120 Planlagt vedligeholdelse	1.281.000	1.465.000	1.221.000	-244.000
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	50.000	50.000	50.000	0
123 Tab ved fraflytninger	27.360	28.000	28.000	0
124 Andre henlæggelser	433.545	434.000	463.000	29.000
i alt	1.791.905	1.977.000	1.762.000	-215.000
Ekstraordinære udgifter				
125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0
129-130 Tab på lejere	3.026	0	0	0
131 Andre renter	113.676	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
134-135 Ekstraordinære udgifter	694	0	0	0
140 Regnskabet's overskud	140.330	0	0	0
i alt	257.725	0	0	0
Samlede udgifter i alt	4.915.643	4.843.000	4.761.000	-82.000

Beboernes indflydelse

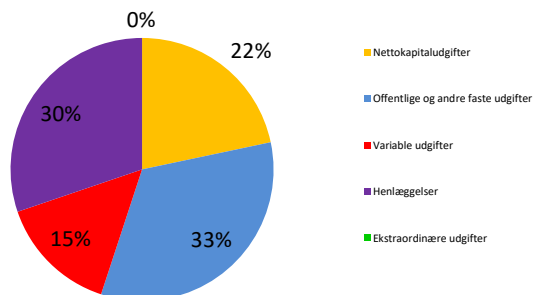


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

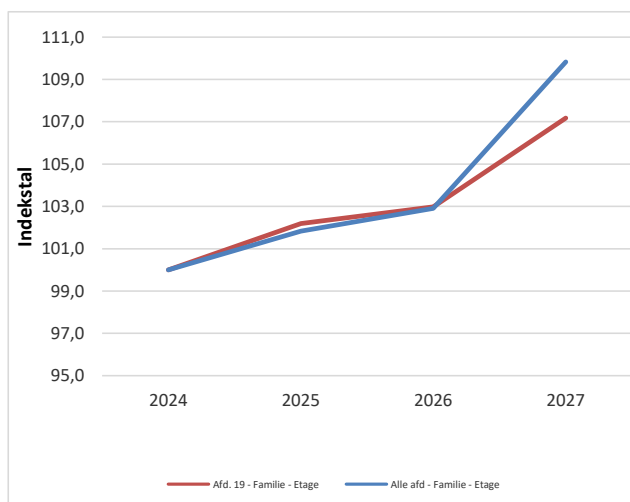


Afdelingens indtægter i budget 2027 for afd. 19

	Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	4.354.560	4.388.000	4.387.000	-1.000
202 Renteindtægter	263.465	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	55.541	41.000	54.000	13.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	239.000	414.000	140.000	-274.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	0	0	0	0
206 Ekstraordinære indtægter	3.076	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	4.915.643	4.843.000	4.581.000	-262.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			180.000	

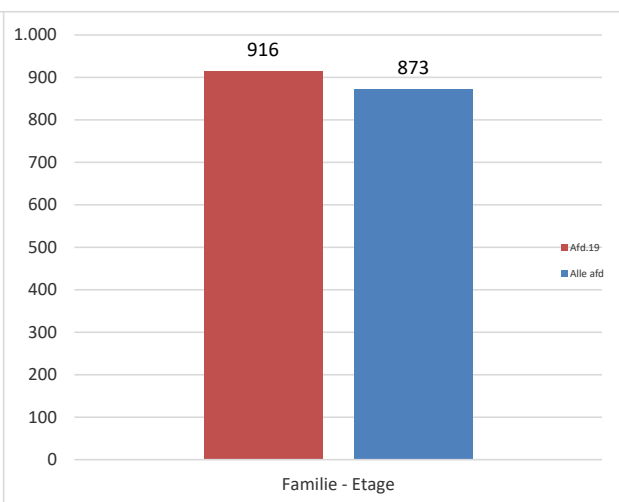
Huslejeudviklingen

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. m² pr. år 36 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 208 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	72	4.988	69	207
3 - rums bolig				
4 - rums bolig				
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2027 for afd. 19

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 Byggeforsikring 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 %.

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 & m³ 2025	Gennemsnitlig vand forbrug pr. bolig 2025	Udvikling pr. bolig sammenlignet med året før	Sammenlignet med tilsvarende boliger i boligorganisationen
0,06 kr. & 61,33 kr.	60,68 m³	-4%	116%

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 %.

El 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. 19

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 lejeledighed (konto 129)	50.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-50.000
	<u>0</u>
Tab ved fraflytning (konto 130)	28.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-28.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	4.387.000
	<u>4.387.000</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 markedskonometri, er der for 2027 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.

Særlige forhold

Afdelingen har stigende udgifter til containere storskrald/haveaffald på konto 109 - Renovation. Der gøres hermed opmærksom på, at der er et besparelsespotential på denne konto.