



**Til beboerne i afd. 20
Blåbærhusene og Tyttebærhusene
Arendalsvej 301-422**

Silkeborg, den 2. juli 2026

Indkaldelse til afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **torsdag, den 20. august 2026 kl. 19.00** i Skovhuset, Arendalsvej 424.

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.

Med venlig hilsen
Organisationsbestyrelsen



Budget 2027

Afdeling 20

Blåbæarhusene, Tyttebæarhusene



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

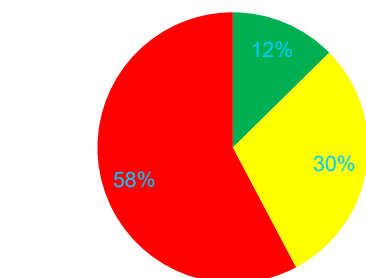
1,84%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje ekskl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter i budget 2027 for afd. 20

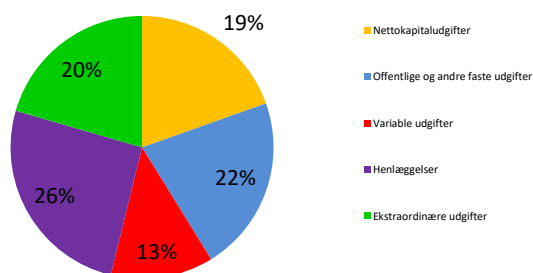
		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ændring
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
●	105 Ydelser på oprindelig prioritetslån	2.581.307	2.581.000	2.581.000	0
Offentlige og andre faste udgifter					
●	106 Ejendomsskatter	1.443.451	1.354.000	1.417.000	63.000
●	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0	0
●	109 Renovation	453.342	470.000	474.000	4.000
●	110 Forsikringer	100.159	110.000	156.000	46.000
●	111 El og varme, fællesarealer	140.935	118.000	110.000	-8.000
●	112 Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	695.691	706.000	696.000	-10.000
●	113 Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
	i alt	2.833.578	2.758.000	2.853.000	95.000
Variable udgifter					
●	114 Renholdelse	1.062.152	1.094.000	1.115.000	21.000
●	115 Almindelig vedligeholdelse	57.502	99.000	99.000	0
●	116 Planlagt og periodisk vedligehold	1.337.039	2.537.258	1.337.039	-1.200.219
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-1.337.039	-2.537.258	-1.337.039	1.200.219
●	117 Istandsættelse ved fraflytning	44.192	266.000	235.000	-31.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	-44.192	-266.000	-235.000	31.000
●	118 Fællesfaciliteter	347.259	476.000	378.000	-98.000
●	119 Diverse udgifter	48.660	73.000	73.000	0
	i alt	1.515.573	1.742.000	1.665.000	-77.000
Henlæggelser					
●	120 Planlagt vedligeholdelse	2.396.000	2.687.000	3.076.000	389.000
●	121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	200.000	250.000	250.000	0
●	123 Tab ved fraflytninger	33.941	59.000	60.000	1.000
●	124 Andre henlæggelser	6.494.934	0	0	0
	i alt	9.124.875	2.996.000	3.386.000	390.000
Ekstraordinære udgifter					
●	125-127 Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	2.559.982	2.580.000	2.626.000	46.000
●	129-130 Tab på lejere	0	0	0	0
●	131 Andre renter	578.575	0	0	0
●	132 Ydelser vedr. driftsstøtte	77.967	78.000	78.000	0
●	133 Afvikling af underskud	0	0	0	0
●	134-135 Ekstraordinære udgifter	138.497	0	0	0
●	140 Regnskabs overskud	1.156.758	0	0	0
	i alt	4.511.778	2.658.000	2.704.000	46.000
Samlede udgifter i alt		20.567.110	12.735.000	13.189.000	454.000

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling

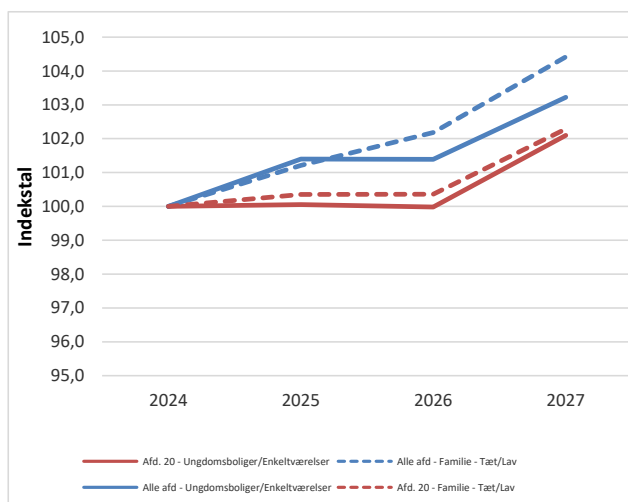


Afdelingens indtægter i budget 2027 for afd. 20

	Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ændring
Indtægter				
201 Huslejeindtægter	10.917.816	10.917.000	10.934.000	17.000
202 Renteindtægter	1.392.461	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	148.384	158.000	140.000	-18.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat	524.000	732.000	1.157.000	425.000
Driftssikring, huslejesikring og anden løbende				
204 driftsstøtte	7.538.442	928.000	773.000	-155.000
206 Ekstraordinære indtægter	46.007	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	20.567.110	12.735.000	13.004.000	269.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			185.000	

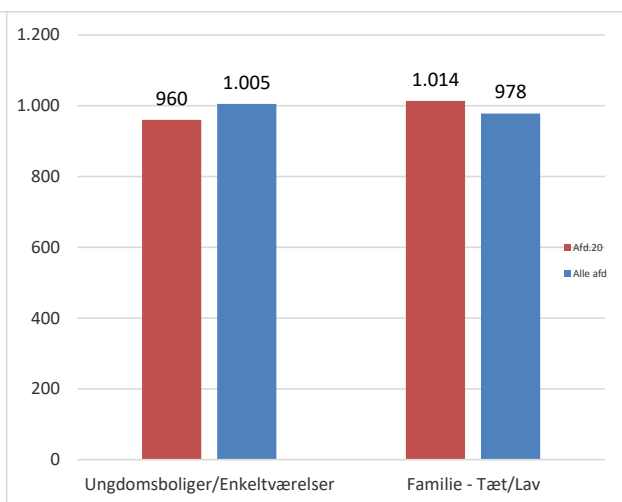
Huslejeudviklingen

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 18 kr.
 Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 106 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m² i alt	Gns. m²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig	26	738	28	41
2 - rums bolig	48	3.303	69	101
3 - rums bolig	48	4.172	87	127
4 - rums bolig	25	2.422	97	142
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2027 for afd. 20

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 tilagt 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. 20

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.

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 125)

Kreditor	Beskrivelse	Udløbsår	Ydelse
Realkredit Danmark	Individuel køkkenrenovering	2035	90.000
Jyske Realkredit	Helhedsplansprojekt	2054	736.000
Total			826.000

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. (konto 126)

Afdelingens forbedringsarbejder	289.000
Total	289.000

Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering (konto 127)

Ydelse på lån optaget i forbindelse med landsbyggefondsstøttede helhedsplaner 1.511.000

Tab på lejere

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

Tab ved fraflytning (konto 130)	60.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-60.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - tæt/lav inkl. evt. moderniseringer	9.860.000
Ungdomsboliger/Enkeltværelser inkl. evt. moderniseringer	697.000
Institutioner inkl. evt. moderniseringslån	371.000
Garager/Carporte/P-pladser	6.000
	<u>10.934.000</u>

Renteudgifter- & indtægter (konto 131/202)

Bemærkninger til budget 2027 for afd. 20

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 markedsøkonomi, er der for 2027 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.