



Hadsten den 29. august 2025

Indkaldelse til afdelingsmøde

mandag den 8. september 2025 kl. 19.00

Dørene åbnes kl.18.30 – der er spisning før mødet

Møde afholdes i Fælleshuset, Falkevænget

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Afdelingsbestyrelsens årsberetning
4. Driftsbudget for år 2026
Forslag til budget vedlagt
5. Indkomne forslag
Ingen forslag
6. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen (2 år). På valg er:
1. Michael Sørensen
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen (1 år).
8. Eventuelt

Før mødet vil der blive serveret smørrebrød og vand/sodavand.

Tilmelding:

Af hensyn til bestilling af forplejning bedes du tilmelde dig mødet. Tilmelding skal ske senest mandag den 1. september – enten på tlf. nr. 87613600 eller på mail@bohadsten.dk.

Venlig hilsen
Hadsten Boligforening

Afd. 23 Budget 2026

Driftsbudget for perioden 1. januar 2026 til 31. december 2026			Afdeling nr. 023-23 8730 Hadsten		
Afdeling nr. 23 omfatter:		Ibrugtagningsår:	Hadsten Boligforening 0323 Søndergade 35, 8370 Hadsten Telefon: 8761 3600 E-post: mail@bohadsten.dk		
11 Falkevænget 1 - 93		1983			
12 Falkevænget 4 - 64		1986			
			Antal boliger:		
			Lejligheder	Ungdoms	Andet
			84	0	0
Bruttoareal i alt	6.712,00	Areal - m2	6.712,00	0,00	0,00
			Antal lejemålsheder	84	0,0
			Antal garager	11	
			Lejemålshenh for garager	2,00	Totalt 86 lejemålshenh.

Udarbejdet den	01.08.2025		Driftsbudgetter		Regnskab
Revideret den	18.08.2025		2026	2025	2024
Godkendt den					

Nettokapitaludgifter					
101	Prioritetsydelse		2.260.000	2.260.000	2.230.031
102/104	Rentesikring/afdragsbidrag				
105.9 Nettokapitaludgifter i alt			2.260.000	2.260.000	2.230.031

Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter		338.000	330.000	326.918
109	Renovation		300.000	250.000	295.244
110	Bygningsforsikring		125.000	145.000	160.271
111.1	El og varme til fællesarealer		65.000	98.000	65.363
111.3	Fyringskontrol		19.000	47.000	18.649
112.1	Administrationsbidrag 4.767 kr. pr. enhed		409.962	375.562	383.388
112.2	Bidrag til dispositionsfonden		0	0	0
112.3	Bidrag til arbejdskapital, 187 kr. pr. enhed		16.082	14.784	16.084
113.1	A-indskud, LBF				
113.2	G-indskud, LBF				
113.9 Offentlige og andre faste udgifter i alt			1.273.044	1.260.346	1.265.917

Variable udgifter					
114.1	Renholdelse, ejendomsfunktionærer		419.000	393.000	380.123
114.2	Trappevask og fællesarealer, inde		22.000	47.000	47.044
115	Almindelig vedligeholdelse i alt		230.000	190.000	82.084
116.1	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		955.000	573.000	681.160
116.2	Dækket af tidligere henlæggelser		-955.000	-573.000	-681.160
117.1	Istandsættelse ved fraflytning		300.000	377.000	96.008
117.2	Dækket af tidligere henlæggelser		-300.000	-377.000	-96.008
118.1	Drift af fællesvaskeri		27.000	27.000	19.173
118.3	Drift af møde og selskabslokaler		36.000	32.000	131.622
119.1	Kontingent til BL		18.000	18.050	17.733
119.8	Afdelingens øvrige udgifter				
119.9 Variable udgifter i alt			752.000	707.050	677.779
Afdeling 22 - side 2			Driftsbudgetter		Regnskab
			2026	2025	2024

Henlæggelser					
120.1	Planlagt, periodisk vedligehold og fornyelser		1.225.000	1.050.000	1.050.000
120.1	Ekstra henlæggelse til PPV og fornyelser				
121	Istandsættelse ved fraflytninger		350.000	350.000	350.000
123	Tab ved fraflytninger		33.000	30.000	30.000
124.8 Henlæggelser i alt			1.608.000	1.430.000	1.430.000

124.9 Samlede ordinære udgifter i alt	5.893.044	5.657.396	5.603.727
---------------------------------------	-----------	-----------	-----------

Ekstraordinære udgifter			
-------------------------	--	--	--

125	Ydelser på lån til forbedringsarbejder	600.000	530.000	421.941	125.
126	Afskrivning på forbedringsarbejder	62.000		61.038	
127	Ydelse på lån til byggeskader				
128	Ydelse på lån til ombygninger				
129.1	Tab ved lejeledighed m.v.			1.343	
129.2	Dækket af Disp. Fonden			-1.343	
130.1	Tab ved fraflytninger			25.672	
130.2	Dækket af tidl. henlæggelser			-25.672	
130.3	Dækket af Disp. Fonden				
131	Andre renter			119.028	
132	Ydelse vedr. driftsstøtte				
133.1	Afvikling af underskud		136.000	136.000	
133.2	Afvikling af underfinansiering				
134	Korrektion tidligere år			71	
137 Ekstraordinære udgifter i alt		662.000	666.000	738.078	
140	Årets overskud	0	0	314.999	
150 Udgifter og evt. overskud alt i alt		6.555.044	6.323.396	6.656.804	

Nøgletal for afdelingens udgifter:

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed	4.767,00
Bidrag til dispositionsfonden pr. lejemålsenhed	0,00
Bidrag til arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed	187,00
Almindelig vedligeholdelse pr. m2 pr. år	34,27
Henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse pr. m2 pr. år	182,51
Henlagt til istandsættelse ved fraflytning pr. m2 pr. år	52,15
Henlagt til tab ved fraflytninger pr. m2 pr år	4,92

Afdeling 23 - side 3		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026	2025	2024
Lejeindtægter				
201.1	Lejligheder	6.220.896	6.220.896	6.226.007
201.2	Ungdomsboliger			
201.3	Erhverv			
201.4	Institutioner			
201.5	Kældre			
201.6	Garager	16.500	16.500	16.500
201.8	Forbedrede lejemål			
201.9 Lejeindtægter i alt		6.237.396	6.237.396	6.242.507
Renter				
202	Mellemregningsrenter	0	0	312.455
202.9 Renter i alt		0	0	312.455
Andre ordinære indtægter				
203.1	Tilskud fra boligforeningen	0	0	0
203.2	Drift af fællesvaskeri	61.000	61.000	50.241
203.3	Andel i drift af andre fællesfaciliteter			
203.4	Drift af møde og selskabslokaler	25.000	25.000	21.650
203.5	Indeksoverskud			
203.6	Overskud, indtægtsført	150.333		0
203.9 Andre ordinære indtægter i alt		236.333	86.000	71.891
Ekstraordinære indtægter				
204	Driftssikring			
206	Korrektioner tidligere år			29.951
207	Indbetalt godtgørelse på lejligheder			
208	Tilskud fra dispositionsfonden			

208.9 Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	29.951
209 Indtægter i alt	6.473.729	6.323.396	6.656.804
210 Årets underskud			0
299 Indtægter og årets underskud i alt	6.473.729	6.323.396	6.656.804
Nødvendig merindtægt	81.315	0	0
Nødvendig huslejeforhøjelse i procent, generel stigning	1,3%		

Afdeling 23 - side 4

Lejeforhøjelser:	2026
------------------	------

Lejeoplysninger for boligerne:		Årlig leje indeværende år	m2 bolig	kr/m2	Ny kr/m2
Falkevænget 1-93	Nr. 11	3.292.992	3.791	869	880
Falkevænget 4-64	Nr. 12	2.699.100	2.936	919	931

Stigning: 1,3%

Summer og gnst. leje pr. m2	6.568.294	6.727	976	989
-----------------------------	-----------	-------	-----	-----

Huslejeforhøjelse, institution	0
Huslejeforhøjelse, boliger	81.315 kr.

Noter	Samlet lejeforhøjelse	81.315 kr.
-------	-----------------------	------------

110.	Forventninger om nedsat premie efter udbud
111.1	Nedsat efter regnskab 2024
111.3	Nedsat efter regnskab 2024
114.1	Ny trappevasker i stedet for ekstern firma+ driftaftale med AL2bolig (23000)
114.2	Ny trappevasker i stedet for ekstern firma
115.	Hævet pga. prisstigninger
117.1	Forventet besparelse på udbud af flyttelejligheder, 20%
125.	Evt. lån til nye ledninger i terræn
123.	Man skal henlægge kr. 385,00 pr. lejmål
203.6	Resultatkonto er genberegnet