

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2026



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 31

Gormsvej 3-5-7-11-15, Voel

Ibrugtagningsdato: 01-01-1994

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	24	1.811	24
Ungdomsboliger:	10	368	10
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	0	0	0
I alt	34	2.179	34

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2025

kr. 1.055,41

Stigning pr. m²

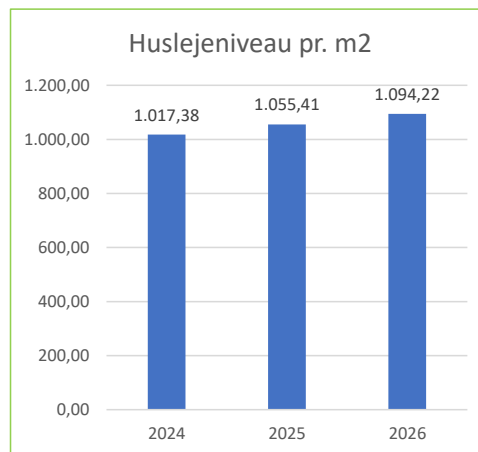
kr. 38,81

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026

kr. 1.094,22

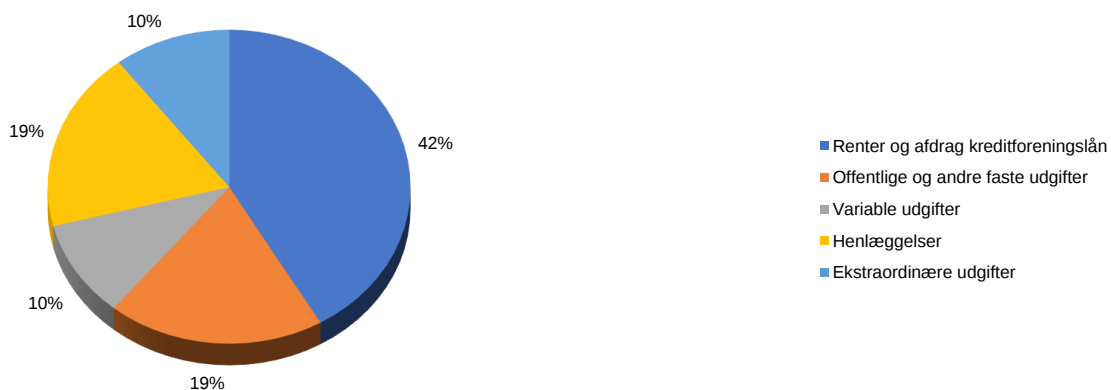
Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
35	113 kr.	1.358 kr.
50	162 kr.	1.940 kr.
70	226 kr.	2.716 kr.
85	275 kr.	3.298 kr.
100	323 kr.	3.881 kr.



Årlig stigning kr.: 84.573

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2026
Afd. 31

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelse				
	prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelser)	1.026.992	1.011.385	1.031.276
106-110 Offentlige udgifter				
106	Ejendomsskat	76.080	79.724	82.300
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	37.783	13.510	39.000
109	Renovation	92.752	93.000	125.000
110	Forsikring	21.088	23.000	23.000
111 Afdelingens energiforbrug				
111.1	El- og varmemeforbrug til fællesarealer	25.410	28.700	26.000
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	6.966	8.000	7.300
112 Bidrag til boligorganisationen				
112.1	Administrationsbidrag kr. 4.091 pr. lejemålsenhed pr.år	130.900	130.900	139.094
112.2	Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	6.800	8.500	8.500
112.4	Bidrag dispositionsfond kr. 662 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	22.508
112.5	Bidrag til arbejdskapital kr. 187 pr. lejemålsenhed pr.år	6.358	6.358	6.358
113	Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0	0
114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse				
114	Ejendomsfunkt., trappevask, soc. ydel., kørsel m.v.	182.664	231.640	205.654
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
115	Almindelig vedligeholdelse	416	1.000	10.000
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	275.110	348.760	457.160
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-275.110	-348.760	-457.160
117	Istandsættelse ved fraflytning	15.886	30.000	30.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	-15.886	-30.000	-30.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
118	Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	8.199	11.000	8.500
119.1	Afdelingsbestyrelsens virke	0	3.000	1.500
119.2	Afdelingsmøder	1.250	2.000	1.500
119.3	Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	5.637	6.000	6.000
119.4	Diverse udgifter	17.100	14.000	15.500
120-124 Henlæggelser / opsparing				
120	Til planlagt vedligeholdelse	537.000	550.000	460.000
121	Til istandsættelse ved fraflytning	20.000	0	0
123	Til tab ved fraflytning	0	0	0
124	Til særlige henlæggelser	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter				
125	Renter og afdrag på forbedringslån	215.006	163.255	215.006
126	Afskrivning forbedringsarbejder	0	0	0
127	Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130	Tab ved fraflytning	0	0	0
131	Renter	29.714	0	0
132	Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
133	Afvikling af opsamlet underskud	0	5.312	43.223
134	Korrektioner vedr. tidligere år	18.380	0	0
140	Årets overskud	0	0	0
	Udgifter	2.466.496	2.390.284	2.477.219
	Samlede udgifter	2.466.496	2.390.284	2.477.219

Budget for året 2026 Afd. 31

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	2.226.252	2.311.284	2.314.346
	202 Renteindtægter	48.260		
	203.1 Tilskud fra selskabet	75.000	75.000	75.000
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	3.252	4.000	3.300
	203.9 Andre ordinære indtægter			
	203.6 Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	43.502		
	204.1 Driftsikring og særlig driftsstøtte			
	206 Diverse			
	210 Årets underskud	70.231		
	Indtægter	2.466.496	2.390.284	2.392.646
	Nødvendig huslejeforhøjelse			84.573
	Samlede indtægter	2.466.496	2.390.284	2.477.219



Indflydelse



Ringe indflydelse



Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2024

Planlagt vedligeholdelse	1.232.847
Istandsættelse ved flytning	141.537
Tab ved flytning	33.038
Resultatkonto(- er underskud)	-129.670

Generelle forudsætninger for afdelingsbudgettet for 2026:

I almene boliger skal alle udgifter i en boligafdeling betales af beboerne i den enkelte afdeling. Der skal kort sagt være balance mellem de indtægter, der er i afdelingen, dvs. jeres husleje og de udgifter, der er i afdelingen. Det hedder balance-leje. SB der administrerer jeres afdeling må således ikke tjene penge på at udleje almene boliger.

Der er en lang række af de udgifter, som lejen er sammensat af, der ikke kan reguleres og så er der udgifter, der er afhængige af din og dine naboers "adfærd" og til sidst udgifter, der er afhængige af de beslutninger, som I tager i fællesskab på afdelingsmødet.

For at give et overblik over hvilke udgiftsposter I som beboere har mulighed for at påvirke, bruger vi "trafiklysets" farver ud for de enkelte omkostningsposter.



Realkredit (konto101-105)

Ydelsen på den oprindelige belåning til afdelingen vil altid skulle betales. For gamle afdelinger er ydelsen fast, mens der for nyere afdelinger sker en årlig regulering af ydelsen. For disse afdelinger stiger ydelsen i forhold til Nettoprisindekset og den generelle lønudvikling. Der budgetteres i forhold til den kendte udgift for 2025.

Ejendomsskatter (konto 106)

Der budgetteres i forhold til den kendte udgift i 2025.

Afdelinger der er opført i årene efter 1993 vil kunne opleve en voldsom stigning i ejendomsskatten som følge af bortfald af "fradrag i grundværdi for forbedringer" (fradraget bortfalder jf. lovgivningen efter 30 år.

Energiforbrug og affald (konto 107, 109, 111)

Omkostningerne til Silkeborg Forsyning samt vore eksterne renovatører budgetteres på baggrund af de i 2025 opkrævede gebyrer. Som følge af lovkrav omkring visning af beboernes vand- og varmekonsum er der kommet en stigning i omkostningen til udarbejdelse af forbrugsregnskaber.

Forsikringer (konto 110)

Der budgetteres i forhold til 2025 præmien.

Bidrag til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidrag vil stige til kr. 4.091,00 pr. lejemålsenhed

Udarbejdelse af vandregnskab ændres til kr. 250,00 pr. lejemålsenhed.

Bidrag til dispositionsfond opkræves med kr. 662,00 pr. lejemålsenhed.

Bidrag til arbejdskapital kr. 187,00 pr. lejemålsenhed

Løn og sociale ydelser / Renholdelse (konto 114)

Der budgetteres med en stigning i løn inkl. relaterede udgifter på 3% i forhold til 2024. Renholdelse (trappevask, vindues-pudsning m.m.) stigning på 3% i forhold til 2024.

Almindelig vedligeholdelse (konto 115)

Udgifter til små reparationer samt almindelige vedligeholdelsesarbejder på bygninger, installationer og andre anlæg budgetteres med en stigning på 3% i forhold til det faktiske forbrug pr. maj 2025.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse (konto 116/120)

Afdelinger skal spare op til både de mindre samt større renoveringer i afdelingen. I henhold til loven, så skal alle afdelinger have en plan for, hvad der skal vedligeholdes indenfor de kommende år. I SB har vi drifts- og vedligeholdelsesplaner for 50 år frem. Dette har vi for, at der ikke skal komme for store "hop" i huslejen, når jeres afdeling beslutter, at der f.eks. Skal skiftes vinduer. Omkostningerne er skitseret i langtidsplanen og dækkes via henlæggelser/opsparing på konto 120.

Det tilrådes at der henlægges omkring kr. 300,00 pr. m2.

Der er jf. revisor afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser. Derfor henlægges der så meget, som afdelingen/ husleje i området kan bære.

Istandsættelse ved fraflytning (konto 117/121)

Udgifterne til istandsættelse ved fraflytning dækker over afdelingens andel af istandsættelsen. Omkostningerne dækkes af de tidligere henlæggelser (opsparing). I 2026 budgetteres der med en generel stigning på 3%. Dog kan der være enkelte afdelinger, hvor vurderingen af den nuværende opsparing betyder, at henlæggelsen udvikler sig anderledes end den generelle stigning.

Der er jf. revisor afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser.

Tab ved fraflytninger (konto 130/123)

En afdelings omkostning til tab ved fraflytning kan for 2026 maksimalt udgøre kr. 380,00 pr. lejemålsenhed. Afdelingen kan tidligere have opsparet tilstrækkelige midler til at dække den maksimale omkostning.

Hvis afdelingen ikke har opsparing til tab budgetteres kr. 380,00 pr. lejemål på konto 123.

Der er jf. revisor afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser.

Overført fra opsamlet resultat / opsamlet underskud (konto 203/133)

I henhold til lovgivning skal tidligere års eventuelle overskud, på lige fod med tidligere års eventuelle underskud, afvikles over en periode på 3 år.

Renteudgifter / indtægter (konto 131/202)

Der budgetteres ikke med renter. Eventuelle kursreguleringer, uanset om de er positive eller negative, konteres via afdelingens henlæggelse på konto 401.

Ovennævnte budgetforudsætninger for afdelingernes budgetter for 2026 er forelagt og godkendt af Silkeborg Boligselskabs organisationsbestyrelse på møde d. 21. maj 2025.