

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2026



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 5

Hjejlevej 13-43, 18-30

Ibrugtagningsdato: 01-01-1963

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	150	10.878	150
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	1	60	1
Garager/carporte:	36		7
I alt	187	10.938	158

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2025

kr. 661,87

Stigning pr. m²

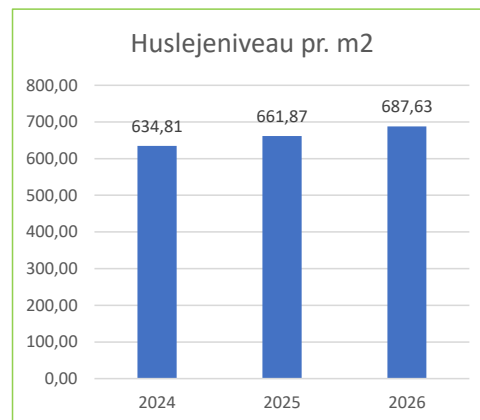
kr. 25,76

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026

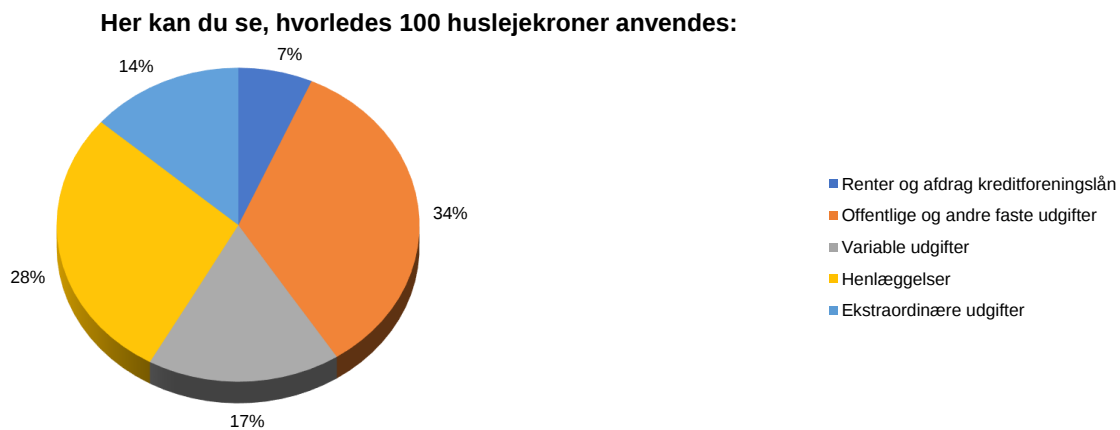
kr. 687,63

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
40	86 kr.	1.031 kr.
47	101 kr.	1.211 kr.
80	172 kr.	2.061 kr.
94	202 kr.	2.422 kr.



Årlig stigning kr.: 281.797



Budget for året 2026
Afd. 5

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelser				
	prioritetsydelser (incl. Udamortiserede ydelser)	531.314	576.024	531.315
106-110 Offentlige udgifter				
	106 Ejendomsskat	545.217	650.833	615.000
	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0
	109 Renovation	335.446	340.000	345.000
	110 Forsikring	109.982	118.000	115.500
111 Afdelingens energiforbrug				
	111.1 El- og varmemeforbrug til fællesarealer	99.336	115.000	105.000
	111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	59.774	56.500	62.500
112 Bidrag til boligorganisationen				
	112.1 Administrationsbidrag kr. 4.091 pr. lejemålsenhed pr.år	608.300	608.300	646.378
	112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
	112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 662 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	104.596
	112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 187 pr. lejemålsenhed pr.år	29.546	29.546	29.546
	113 Bidrag til Byggefondens: A og G indskud	719.844	682.239	734.240
114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse				
	114 Ejendomsfunkt., trappevask, soc.ydel., kørsel m.v.	1.082.902	1.190.811	1.194.811
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
	115 Almindelig vedligeholdelse	6.390	4.669	10.000
	116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	780.022	959.500	744.500
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-780.022	-959.500	-744.500
	117 Istandsættelse ved fraflytning	77.498	100.000	100.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	-77.498	-100.000	-100.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
	118 Drift af vaskeri, fælleshush m.v.	133.184	115.000	138.000
	119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	1.247	10.000	10.000
	119.2 Afdelingsmøder	235	2.200	2.200
	119.3 Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	24.868	22.436	25.000
	119.4 Diverse udgifter	2.099	1.000	5.000
120-124 Henlæggelser / opsparing				
	120 Til planlagt vedligeholdelse	2.130.000	2.050.000	2.200.000
	121 Til istandsættelse ved fraflytning	0	0	15.000
	123 Til tab ved fraflytning	54.000	54.000	60.040
	124 Til særlige henlæggelser	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter				
	125 Renter og afdrag på forbedringslån	651.460	661.000	651.459
	126 Afskrivning forbedringsarbejder	274.233	320.000	274.233
	127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
	130 Tab ved fraflytning	0	0	0
	131 Renter	139.365	0	0
	132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	72.572	65.000	72.580
	133 Afvikling af opsamlet underskud	73.241	125.000	98.983
	134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
	140 Årets overskud	50.543	0	0
	Udgifter	7.735.097	7.797.558	8.046.381
	Samlede udgifter	7.735.097	7.797.558	8.046.381

Budget for året 2026 Afd. 5

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	7.452.359	7.748.743	7.708.584
	202 Renteindtægter	226.345		
	203.1 Tilskud fra selskabet			
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	56.393	48.815	56.000
	203.9 Andre ordinære indtægter			
	203.6 Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)			
	204.1 Driftsikring og særlig driftsstøtte			
	206 Diverse			
	210 Årets underskud			
	Indtægter	7.735.097	7.797.558	7.764.584
	Nødvendig huslejeforhøjelse			281.797
	Samlede indtægter	7.735.097	7.797.558	8.046.381



Indflydelse



Ringe indflydelse



Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2024

Planlagt vedligeholdelse	8.428.201
Istandsættelse ved flytning	285.944
Tab ved flytning	52.501
Resultatkonto(- er underskud)	-296.951

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.