

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2026



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 21
Paradislunden/Paradisdaalen

Ibrugtagningsdato: 06-01-1989

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	41	3.216	41
Ungdomsboliger:	10	274	10
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	6		1
I alt	57	3.490	52

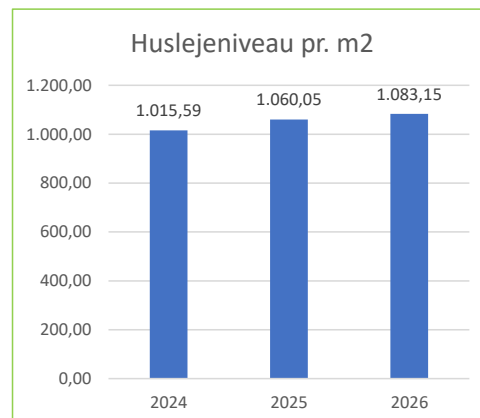
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2025 kr. 1.060,05

Stigning pr. m² kr. 23,10

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026 kr. 1.083,15

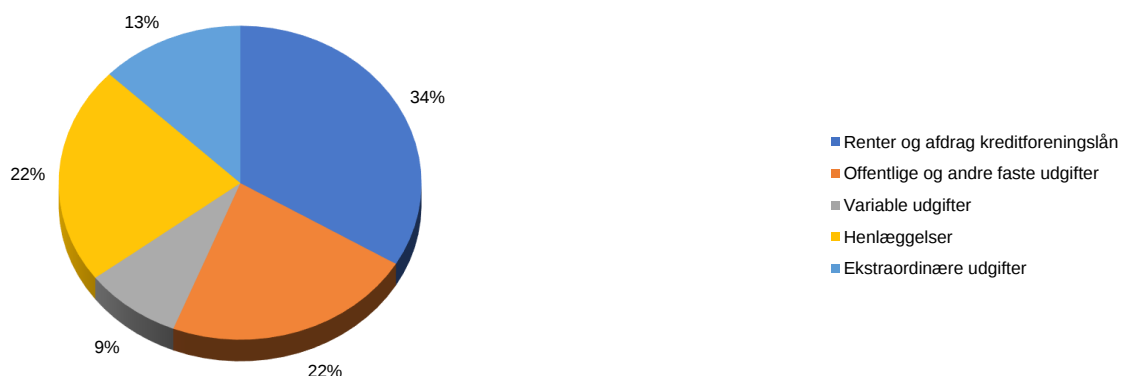
Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
27	52 kr.	624 kr.
70	135 kr.	1.617 kr.
85	164 kr.	1.964 kr.
91	175 kr.	2.102 kr.



Årlig stigning kr.: 80.619

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2026
Afd. 21

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelser				
	prioritetsydelser (incl. Udamortiserede ydelser)	1.404.660	1.404.660	1.404.660
106-110 Offentlige udgifter				
106	Ejendomsskat	436.558	466.223	454.830
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0
109	Renovation	171.321	175.000	175.000
110	Forsikring	32.347	35.000	33.965
111 Afdelingens energiforbrug				
111.1	El- og varmemeforbrug til fællesarealer	5.015	5.000	5.120
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	12.723	7.000	12.980
112 Bidrag til boligorganisationen				
112.1	Administrationsbidrag kr. 4.091 pr. lejemålsenhed pr.år	200.200	200.200	212.732
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	34.424
112.5	Bidrag til arbejdskapital kr. 187 pr. lejemålsenhed pr.år	9.724	9.724	9.724
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.	250.840	299.927	284.927
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
115	Almindelig vedligeholdelse	1.223	10.000	10.000
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	584.171	706.775	530.775
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-584.171	-706.775	-530.775
117	Istandsættelse ved fraflytning	30.969	30.000	30.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	-30.969	-30.000	-30.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
118	Drift af vaskeri, fælleshush m.v.	45.149	44.000	47.000
119.1	Afdelingsbestyrelsens virke	2.952	5.000	5.000
119.2	Afdelingsmøder	849	2.500	2.500
119.3	Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	8.455	9.000	9.000
119.4	Diverse udgifter	2	5.000	5.000
120-124 Henlæggelser / opsparing				
120	Til planlagt vedligeholdelse	870.000	870.000	940.000
121	Til istandsættelse ved fraflytning	0	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	371.003	388.000	371.003
126	Afskrivning forbedringsarbejder	112.605	109.000	112.605
127	Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130	Tab ved fraflytning	0	0	0
131	Renter	57.252	0	0
132	Renter og afdrag på hjemfaldslån	18.076	16.000	18.100
133	Afvikling af opsamlet underskud	14.506	39.897	35.061
134	Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
140	Årets overskud	14.097	0	0
	Udgifter	4.039.559	4.101.131	4.183.631
	Samlede udgifter	4.039.559	4.101.131	4.183.631

Budget for året 2026 Afd. 21

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	3.828.670	3.984.931	3.984.912
	202 Renteindtægter	92.985		
	203.1 Tilskud fra selskabet	105.000	105.000	105.000
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	12.904	11.200	13.100
	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		4.039.559	4.101.131	4.103.012
Nødvendig huslejeforhøjelse				80.619
Samlede indtægter		4.039.559	4.101.131	4.183.631



Indflydelse



Ringe indflydelse



Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2024

Planlagt vedligeholdelse	3.338.742
Istandsættelse ved flytning	215.526
Tab ved flytning	32.026
Resultatkonto(- er underskud)	-105.185

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 varmemeforbrug 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 henlæggelserne/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.