

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2026



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 4

Vestergade/Grønnegade

Ibrugtagningsdato: 01-01-1960

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	62	4.315	62
Ungdomsboliger:	12	422	12
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	1	260	5
Garager/carporte:	11		2
I alt	86	4.997	81

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2025

kr. 831,82

Stigning pr. m²

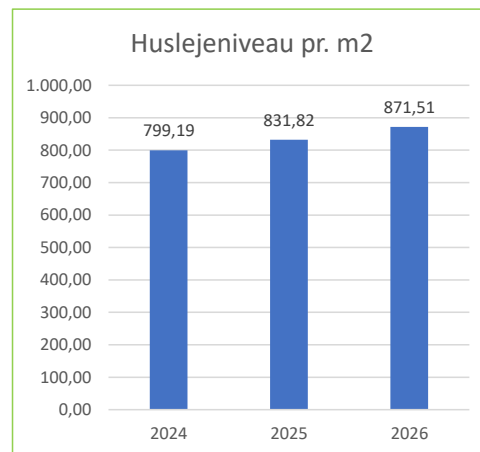
kr. 39,69

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026

kr. 871,51

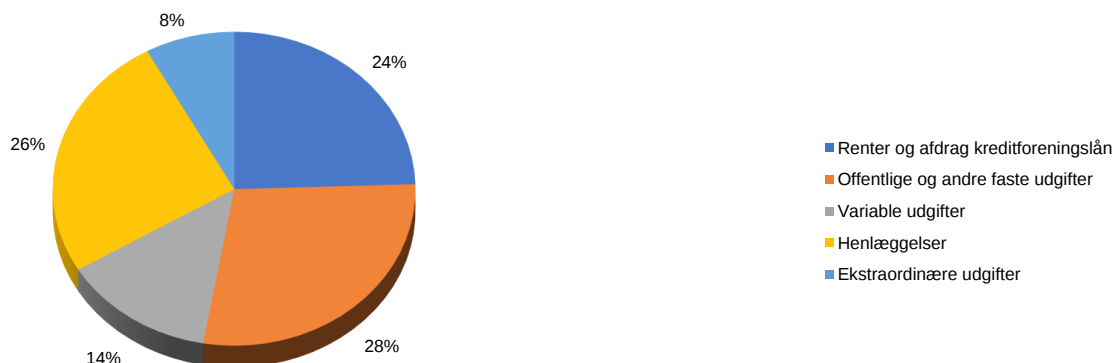
Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
52	172 kr.	2.064 kr.
62	205 kr.	2.460 kr.
78	258 kr.	3.095 kr.
83	274 kr.	3.294 kr.
85	281 kr.	3.373 kr.



Årlig stigning kr.: 198.296

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2026
Afd. 4

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelser				
	prioritetsydelser (incl. Udamortiserede ydelser)	1.146.818	1.072.945	1.149.783
106-110 Offentlige udgifter				
	106 Ejendomsskat	297.252	314.095	318.200
	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	132.458	205.000	136.000
	109 Renovation	169.677	172.319	175.000
	110 Forsikring	46.885	51.875	49.500
111 Afdelingens energiforbrug				
	111.1 El- og varmemeforbrug til fællesarealer	54.330	56.686	55.500
	111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	36.800	36.500	38.000
112 Bidrag til boligorganisationen				
	112.1 Administrationsbidrag kr. 4.091 pr. lejemålsenhed pr.år	311.850	311.850	331.371
	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	53.622
	112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 187 pr. lejemålsenhed pr.år	15.147	15.147	15.147
	113 Bidrag til Byggefondens: A og G indskud	152.059	144.444	154.360
114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse				
	114 Ejendomsfunkt., trappevask, soc.ydel., kørsel m.v.	545.845	615.935	602.935
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
	115 Almindelig vedligeholdelse	1.361	5.000	10.000
	116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	1.149.155	1.275.590	795.090
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-1.149.155	-1.275.590	-795.090
	117 Istandsættelse ved fraflytning	34.771	50.000	50.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	-34.771	-50.000	-50.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
	118 Drift af vaskeri, fælleshush m.v.	12.453	12.000	13.000
	119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	0	0	1.500
	119.2 Afdelingsmøder	1.758	1.800	2.000
	119.3 Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	12.268	12.300	12.300
	119.4 Diverse udgifter	165	500	1.000
120-124 Henlæggelser / opsparing				
	120 Til planlagt vedligeholdelse	1.250.000	1.250.000	1.150.000
	121 Til istandsættelse ved fraflytning	0	0	20.000
	123 Til tab ved fraflytning	0	0	30.780
	124 Til særlige henlæggelser	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter				
	125 Renter og afdrag på forbedringslån	90.600	90.600	90.600
	126 Afskrivning forbedringsarbejder	181.966	180.000	182.000
	127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
	130 Tab ved fraflytning	0	0	0
	131 Renter	16.022	0	0
	132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
	133 Afvikling af opsamlet underskud	0	0	101.716
	134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
	140 Årets overskud	0	0	0
	Udgifter	4.475.716	4.548.996	4.694.314
	Samlede udgifter	4.475.716	4.548.996	4.694.314

Budget for året 2026 Afd. 4

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026
Indtægter				
201	Lejeindtægter	4.318.994	4.468.278	4.480.018
202	Renteindtægter	26.022		
203.1	Tilskud fra selskabet			
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	15.721	17.000	16.000
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	30.492	63.718	
204.1	Driftsikring og særlig driftsstøtte			
206	Diverse	983		
210	Årets underskud	83.504		
Indtægter		4.475.716	4.548.996	4.496.018
Nødvendig huslejeforhøjelse				198.296
Samlede indtægter		4.475.716	4.548.996	4.694.314



Indflydelse



Ringe indflydelse



Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2024

Planlagt vedligeholdelse	2.684.157
Istandsættelse ved flytning	213.735
Tab ved flytning	23.395
Resultatkonto(- er underskud)	-305.148

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.