

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2026



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 14
Bellisvej

Ibrugtagningsdato: 03-01-1983

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	20	1.512	20
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	0	0	0
I alt	20	1.512	20

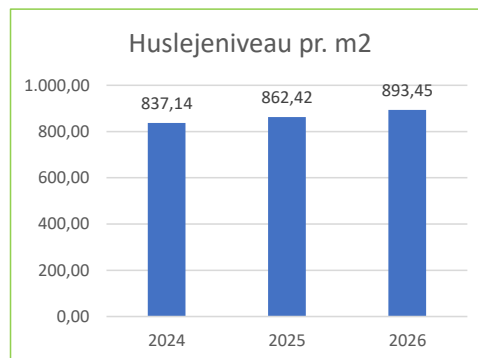
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2025 kr. 862,42

Stigning pr. m² kr. 31,03

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026 kr. 893,45

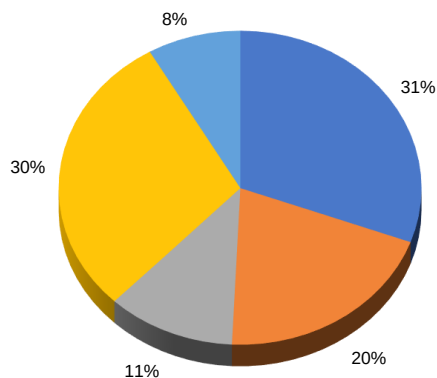
Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
65	168 kr.	2.017 kr.
85	220 kr.	2.637 kr.



Årlig stigning kr.: 46.915

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



- Renter og afdrag kreditforeningslån
- Offentlige og andre faste udgifter
- Variable udgifter
- Henlæggelser
- Ekstraordinære udgifter

Budget for året 2026
Afd. 14

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelser				
	prioritetsydelser (incl. Udamortiserede ydelser)	453.394	456.131	453.393
106-110 Offentlige udgifter				
106	Ejendomsskat	98.964	98.666	99.100
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	2.073	2.250	2.250
109	Renovation	48.118	48.925	49.500
110	Forsikring	13.753	13.625	14.500
111 Afdelingens energiforbrug				
111.1	El- og varmemeforbrug til fællesarealer	20.813	32.000	22.000
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	7.186	8.700	8.000
112 Bidrag til boligorganisationen				
112.1	Administrationsbidrag kr. 4.091 pr. lejemålsenhed pr.år	77.000	77.000	81.820
112.2	Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	4.000	5.000	5.000
112.4	Bidrag dispositionsfond kr. 662 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	13.240
112.5	Bidrag til arbejdskapital kr. 187 pr. lejemålsenhed pr.år	3.740	3.740	3.740
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.	139.757	151.174	154.274
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
115	Almindelig vedligeholdelse	244	3.671	10.000
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	308.656	195.800	143.300
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-308.656	-195.800	-143.300
117	Istandsættelse ved fraflytning	27.049	30.000	30.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	-27.049	-30.000	-30.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
118	Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	0	0	0
119.1	Afdelingsbestyrelsens virke	0	0	0
119.2	Afdelingsmøder	668	1.000	1.000
119.3	Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	3.316	3.350	3.400
119.4	Diverse udgifter	6.344	0	1.000
120-124 Henlæggelser / opsparing				
120	Til planlagt vedligeholdelse	378.000	378.000	420.000
121	Til istandsættelse ved fraflytning	10.000	10.000	10.000
123	Til tab ved fraflytning	0	0	7.600
124	Til særlige henlæggelser	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter				
125	Renter og afdrag på forbedringslån	54.717	57.032	54.718
126	Afskrivning forbedringsarbejder	64.835	60.000	65.000
127	Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130	Tab ved fraflytning	0	0	0
131	Renter	21.301	0	0
132	Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
133	Afvikling af opsamlet underskud	2.777	4.500	3.584
134	Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
140	Årets overskud	17.521	0	0
	Udgifter	1.428.521	1.414.764	1.483.119
	Samlede udgifter	1.428.521	1.414.764	1.483.119

Budget for året 2026 Afd. 14

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	1.392.222	1.413.264	1.434.204
	202 Renteindtægter	34.595		
	203.1 Tilskud fra selskabet			
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	1.704	1.500	2.000
	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	1.428.521	1.414.764	1.436.204
	Nødvendig huslejeforhøjelse			46.915
	Samlede indtægter	1.428.521	1.414.764	1.483.119



Indflydelse



Ringe indflydelse



Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2024

Planlagt vedligeholdelse	1.557.259
Istandsættelse ved flytning	95.459
Tab ved flytning	3.381
Resultatkonto(- er underskud)	-10.754

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.