

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2026



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 3
Ørnsøvej 2-16

Ibrugtagningsdato: 01-01-1958

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	46	3.763	46
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	10		2
I alt	56	3.763	48

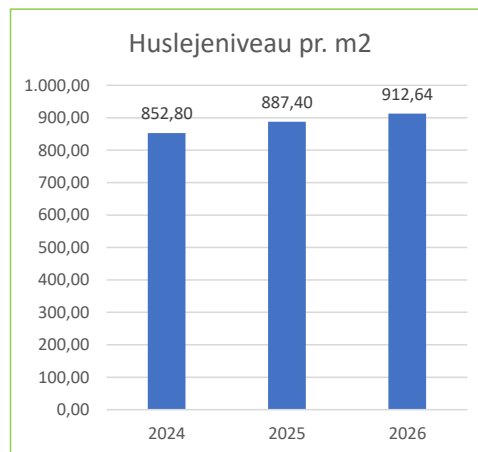
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2025 kr. 887,40

Stigning pr. m² kr. 25,24

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026 kr. 912,64

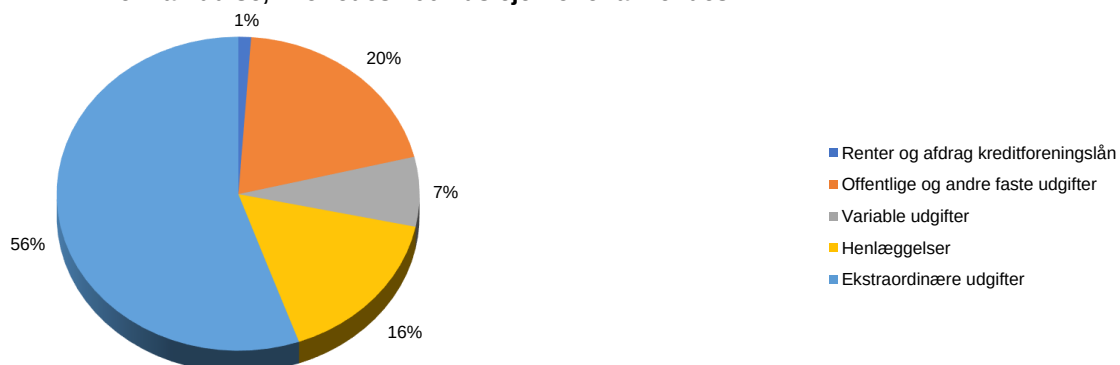
Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
73	154 kr.	1.843 kr.
76	160 kr.	1.918 kr.
80	168 kr.	2.019 kr.
100	210 kr.	2.524 kr.
103	217 kr.	2.600 kr.



Årlig stigning kr.: 94.988

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2026
Afd. 3

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelser				
	prioritetsydelser (incl. Udamortiserede ydelser)	57.405	58.000	57.405
106-110 Offentlige udgifter				
	106 Ejendomsskat	249.113	284.000	266.000
	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	16.245	16.900	18.000
	109 Renovation	101.089	101.000	107.000
	110 Forsikring	36.792	39.487	39.487
111 Afdelingens energiforbrug				
	111.1 El- og varmemeforbrug til fællesarealer	32.546	28.000	34.000
	111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	17.165	16.500	18.600
112 Bidrag til boligorganisationen				
	112.1 Administrationsbidrag kr. 4.091 pr. lejemålsenhed pr.år	177.100	184.800	196.368
	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	31.776
	112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 187 pr. lejemålsenhed pr.år	8.602	8.976	8.976
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	303.323	287.710	303.323
114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse				
	114 Ejendomsfunkt., trappevask, soc.ydel., kørsel m.v.	298.687	488.169	332.369
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
	115 Almindelig vedligeholdelse	562	10.000	10.000
	116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	364.957	773.860	303.860
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-364.957	-773.860	-303.860
	117 Istandsættelse ved fraflytning	3.898	30.000	30.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	-3.898	-30.000	-30.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
	118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	0	0	0
	119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	4.708	5.000	7.500
	119.2 Afdelingsmøder	4.329	3.000	5.000
	119.3 Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	7.626	7.725	7.725
	119.4 Diverse udgifter	696	2.000	2.000
120-124 Henlæggelser / opsparing				
	120 Til planlagt vedligeholdelse	940.750	830.000	830.000
	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	16.000	56.900	16.167
	126 Afskrivning forbedringsarbejder	86.519	133.367	88.000
	127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	2.685.699	2.482.954	2.691.502
	130 Tab ved fraflytning	0	0	0
	131 Renter	87.770	0	0
	132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
	133 Afvikling af opsamlet underskud	0	14.300	32.103
	134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
	140 Årets overskud	0	0	0
Udgifter		5.132.725	5.058.788	5.103.301
Samlede udgifter		5.132.725	5.058.788	5.103.301

Budget for året 2026 Afd. 3

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	3.339.363	3.497.428	3.478.320
	202 Renteindtægter	142.548		
	203.1 Tilskud fra selskabet	1.584.227	1.550.360	1.516.493
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	12.927	11.000	13.500
	203.9 Andre ordinære indtægter			
	203.6 Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	26.675		
	204.1 Driftsikring og særlig driftsstøtte			
	206 Diverse			
	210 Årets underskud	26.985		
Indtægter		5.132.725	5.058.788	5.008.313
Nødvendig huslejeforhøjelse				94.988
Samlede indtægter		5.132.725	5.058.788	5.103.301



Indflydelse



Ringe indflydelse



Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2024

Planlagt vedligeholdelse	3.339.707
Istandsættelse ved flytning	804.642
Tab ved flytning	87.462
Resultatkonto(- er underskud)	-96.310

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.