

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2026



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 28
Gunilshøjvej 12-58

Ibrugtagningsdato: 02-01-1994

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	24	1.965	24
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	0	0	0
I alt	24	1.965	24

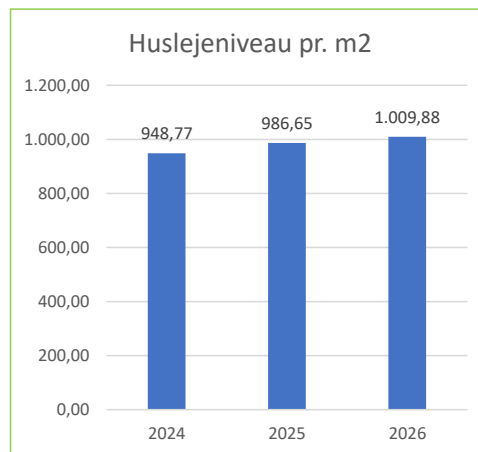
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2025 kr. 986,65

Stigning pr. m² kr. 23,23

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026 kr. 1.009,88

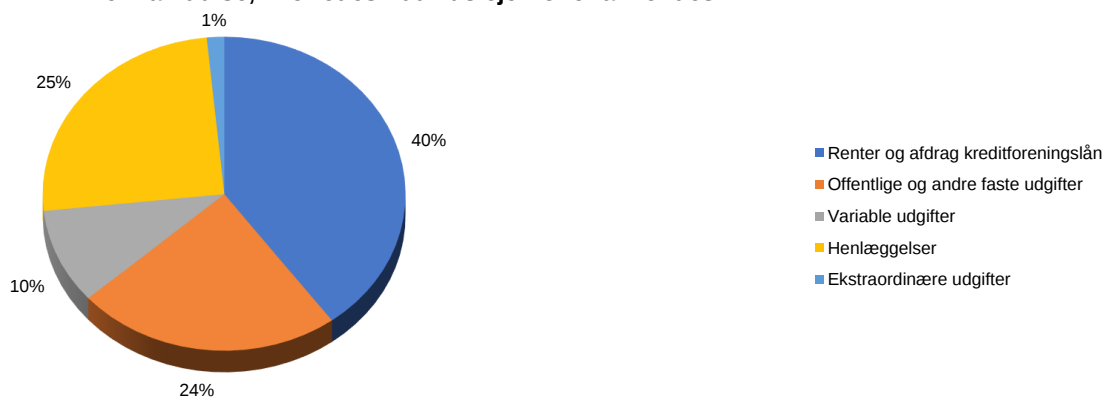
Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
70	136 kr.	1.626 kr.
85	165 kr.	1.975 kr.
87	168 kr.	2.021 kr.
100	194 kr.	2.323 kr.
103	199 kr.	2.393 kr.



Årlig stigning kr.: 45.648

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2026
Afd. 28

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelser				
	prioritetsydelser (incl. Udamortiserede ydelser)	809.110	800.513	809.110
106-110 Offentlige udgifter				
	106 Ejendomsskat	261.839	261.096	261.510
	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	329	780	340
	109 Renovation	64.765	71.000	65.000
	110 Forsikring	17.847	19.500	18.740
111 Afdelingens energiforbrug				
	111.1 El- og varmemeforbrug til fællesarealer	5.514	12.000	5.700
	111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	0	0	0
112 Bidrag til boligorganisationen				
	112.1 Administrationsbidrag kr. 4.091 pr. lejemålsenhed pr.år	100.100	100.100	100.100
	112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	4.800	6.000	6.000
	112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 662 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	15.888
	112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 187 pr. lejemålsenhed pr.år	4.862	4.488	4.488
	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.	144.331	152.812	160.812
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
	115 Almindelig vedligeholdelse	4.303	5.000	10.000
	116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	300.407	144.420	2.735.220
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-300.407	-144.420	-2.735.220
	117 Istandsættelse ved fraflytning	0	20.000	20.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	0	-20.000	-20.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
	118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	0	0	0
	119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	2.000	3.000	3.000
	119.2 Afdelingsmøder	780	1.500	1.500
	119.3 Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	3.979	3.900	4.000
	119.4 Diverse udgifter	16.800	20.000	20.000
120-124 Henlæggelser / opsparing				
	120 Til planlagt vedligeholdelse	493.000	493.000	510.000
	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	0	0	0
	126 Afskrivning forbedringsarbejder	22.434	23.000	23.000
	127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
	130 Tab ved fraflytning	0	0	0
	131 Renter	44.721	0	0
	132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
	133 Afvikling af opsamlet underskud	0	4.354	8.536
	134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
	140 Årets overskud	0	0	0
	Udgifter	2.001.514	1.982.043	2.027.724
	Samlede udgifter	2.001.514	1.982.043	2.027.724

Budget for året 2026 Afd. 28

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	1.907.628	1.982.043	1.982.076
	202 Renteindtægter	72.631		
	203.1 Tilskud fra selskabet			
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter			
	203.9 Andre ordinære indtægter			
	203.6 Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	4.139		
	204.1 Driftsikring og særlig driftsstøtte			
	206 Diverse			
	210 Årets underskud	17.115		
	Indtægter	2.001.514	1.982.043	1.982.076
	Nødvendig huslejeforhøjelse			45.648
	Samlede indtægter	2.001.514	1.982.043	2.027.724



Indflydelse



Ringe indflydelse



Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2024

Planlagt vedligeholdelse	1.830.006
Istandsættelse ved flytning	212.634
Tab ved flytning	22.797
Resultatkonto(- er underskud)	-25.608

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 vedligeholdelsesplander 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.