

Silkeborg Boligselskab

Driftsbudget for året 2027



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 42

Gunilslund 21-51, 118-130

Ibrugtagningsdato: 07-01-1998

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	22	1.808	22
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	6		1
I alt	28	1.808	23

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026

kr. 976,70

Stigning pr. m²

kr. 30,74

Stigning i %

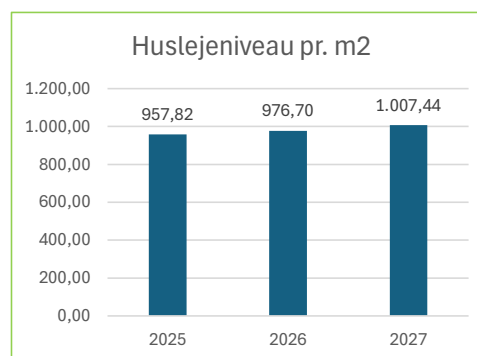
kr. 3,15

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2027

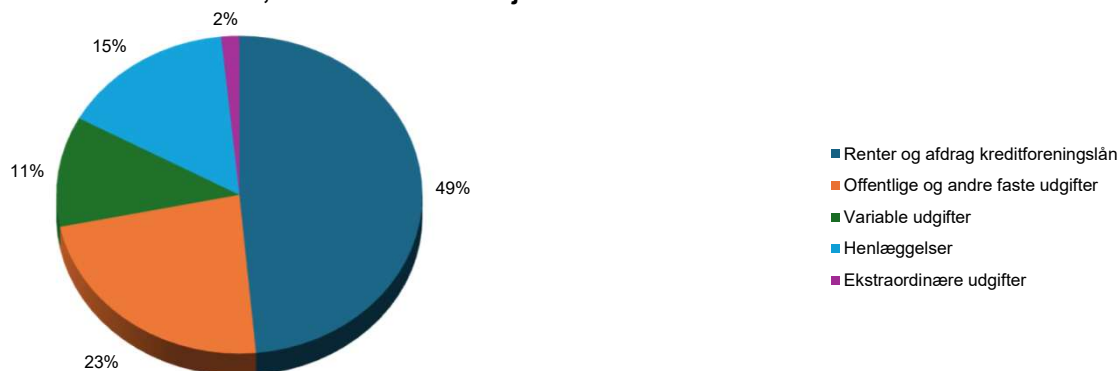
1.007,44

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
74	190 kr.	2.275 kr.
89	228 kr.	2.736 kr.
105	269 kr.	3.228 kr.



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2027
Afd. 42

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelse				
	Prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	917.204	909.000	925.837
106-110 Offentlige udgifter				
106	Ejendomsskat	163.367	163.700	175.463
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	1.880	2.000	2.500
109	Renovation	68.483	69.000	70.000
110	Forsikring	18.132	18.000	18.725
111 Afdelingens energiforbrug				
111.1	El- og varmekonsum til fællesarealer	37.806	32.500	40.000
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	10.223	9.200	10.603
112 Bidrag til boligorganisationen				
112.1	Administrationsbidrag kr. 4.343 pr. lejemålsenhed pr.år	88.550	94.093	99.889
112.2	Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	5.500	5.750	5.750
112.4	Bidrag dispositionsfond kr. 672 pr. lejemålsenhed pr.år	0	15.226	15.456
112.5	Bidrag til arbejdskapital kr. 190 pr. lejemålsenhed pr.år	4.301	4.301	4.370
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.	131.520	120.481	146.627
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
115	Almindelig vedligeholdelse	215	10.000	20.000
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	177.048	297.700	171.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-177.048	-297.700	-171.000
117	Istandsættelse ved fraflytning	4.507	20.000	20.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	-4.507	-20.000	-20.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
118	Drift af vaskeri, fælleshush m.v.	13.175	13.000	20.000
119.1	Afdelingsbestyrelsens virke	1.500	2.500	2.500
119.2	Afdelingsmøder	990	1.000	1.000
119.3	Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	3.879	6.200	4.085
119.4	Diverse udgifter	19.199	18.000	20.000
120-124 Henlæggelser / opsparing				
120	Til planlagt vedligeholdelse	300.000	300.000	275.000
121	Til istandsættelse ved fraflytning	0	10.000	10.000
123	Til tab ved fraflytning	0	8.740	8.740
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	6.271	6.500	6.271
127	Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130	Tab ved fraflytning	0	0	0
131	Renter	4.189	0	4.189
132	Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
133	Afvikling af opsamlet underskud	36.666	32.251	20.030
134	Korrektioner vedr. tidligere år	2.804	0	0
140	Årets overskud	27.302	0	0
	Udgifter	1.863.155	1.851.442	1.907.035
	Samlede udgifter	1.863.155	1.851.442	1.907.035

Budget for året 2027 Afd. 42

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	1.815.804	1.849.942	1.849.942
	202 Renteindtægter	46.146		
	203.1 Tilskud fra selskabet			
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	1.205	1.500	1.500
	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		1.863.155	1.851.442	1.851.442
Nødvendig huslejeforhøjelse				55.593
Samlede indtægter		1.863.155	1.851.442	1.907.035

 Indflydelse
  Ringe indflydelse
  Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2025

Planlagt vedligeholdelse	1.566.474
Istandsættelse ved flytning	326.606
Tab ved flytning	16.317
Resultatkonto(- er underskud)	-60.089

Generelle forudsætninger for afdelingsbudgettet for 2027:

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 (konto 101-105)

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 2026.

Ejendomsskatter (konto 106)

I 2025 er det nye boligskattesystem blevet indført. Der budgetteres i forhold til den kendte udgift i 2026.

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 2026 opkrævede gebyrer samt varslede stigninger. Som følge af lovkrav omkring visning af beboernes vand- og varmemeforbrug er der kommet en stigning til udarbejdelse af forbrugsregnskaber.

Forsikringer (konto 110)

Der budgetteres i forhold til 2026 præmien inkl. estimeret stigning for 2027.

Bidrag til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidrag vil stige til kr. 4.343,00 pr. lejemålsenhed

Udarbejdelse af vandregnskab er uændret kr. 250,00 pr. lejemålsenhed.

Bidrag til dispositionsfond opkræves med kr. 672,00 pr. lejemålsenhed.

Bidrag til arbejdskapital kr. 190,00 pr. lejemålsenhed

Løn og sociale ydelser / Renholdelse (konto 114)

Der budgetteres med en stigning i løn inkl. relaterede udgifter på 3% i forhold til 2026. Renholdelse (trappevask, vinduespudsning m.m.) stigning på 3% i forhold til 2026.

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. marts 2026.

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 2027 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 2027 maksimalt udgøre kr. 386,00 pr. lejemålsenhed. Afdelingen kan tidligere have opsparet tilstrækkelige midler til at dække den maksimale omkostning.

Hvis afdelingen ikke har opsparing til tab budgetteres kr. 386,00 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 2027 er forelagt og godkendt af Silkeborg Boligselskabs organisationsbestyrelse på møde d. 23. marts 2026.