

Silkeborg Boligselskab

Driftsbudget for året 2027



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 5

Hjejevej 13-43, 18-30

Ibrugtagningsdato: 01-01-1963

	Antal lejemål:	Antal m ² :	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	150	10.878	150
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	1	60	1
Garager/carporte:	36		7
I alt	187	10.938	158

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026

kr. 687,63

Stigning pr. m²

kr. 26,69

Stigning i %

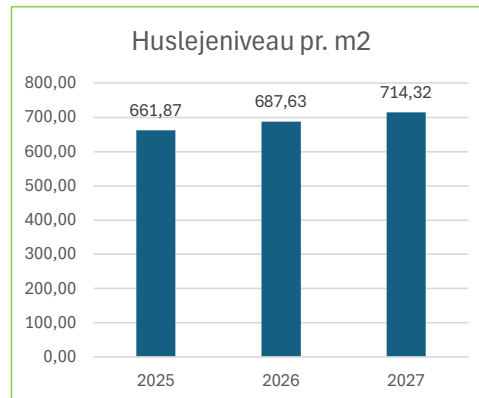
3,88

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2027

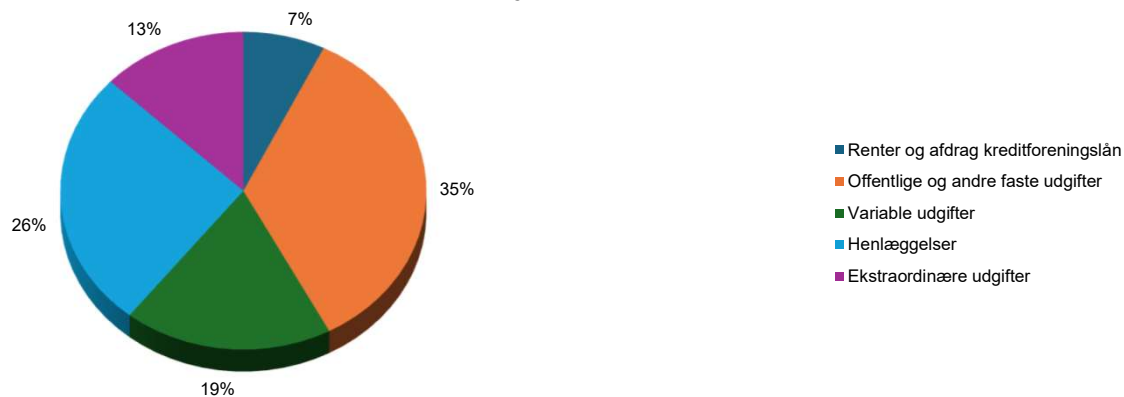
kr. 714,32

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
40	89 kr.	1.067 kr.
47	105 kr.	1.254 kr.
80	178 kr.	2.135 kr.
94	209 kr.	2.508 kr.



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2027

Afd. 5

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelse				
	Prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	533.155	531.315	603.569
106-110 Offentlige udgifter				
106	Ejendomsskat	611.874	615.000	681.330
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	5.498	0	6.000
109	Renovation	355.768	345.000	360.000
110	Forsikring	115.992	115.500	117.912
111 Afdelingens energiforbrug				
111.1	El- og varmekorbrug til fællesarealer	117.738	105.000	118.000
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	71.631	62.500	65.122
112 Bidrag til boligorganisationen				
112.1	Administrationsbidrag kr. 4.343 pr. lejemålsenhed pr.år	608.300	646.378	686.194
112.2	Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
112.4	Bidrag dispositionsfond kr. 672 pr. lejemålsenhed pr.år	0	104.596	106.176
112.5	Bidrag til arbejdskapital kr. 190 pr. lejemålsenhed pr.år	29.546	29.546	30.020
113	Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	731.694	734.240	746.694
114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse				
114	Ejendomsfunkt., trappevask, soc. ydel., kørsel m.v.	1.216.280	1.194.811	1.332.261
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
115	Almindelig vedligeholdelse	41.925	10.000	20.000
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	1.399.724	744.500	919.200
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-1.399.724	-744.500	-919.200
117	Istandsættelse ved fraflytning	79.892	100.000	100.000
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-79.892	-100.000	-100.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
118	Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	127.904	138.000	130.000
119.1	Afdelingsbestyrelsens virke	4.665	10.000	10.000
119.2	Afdelingsmøder	1.122	2.200	2.000
119.3	Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	26.445	25.000	27.849
119.4	Diverse udgifter	15.304	5.000	16.000
120-124 Henlæggelse / opsparing				
120	Til planlagt vedligeholdelse	2.050.000	2.200.000	2.125.000
121	Til istandsættelse ved fraflytning	0	15.000	15.000
123	Til tab ved fraflytning	54.000	60.040	60.040
124	Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter				
125	Renter og afdrag på forbedringslån	650.223	651.459	651.459
126	Afskrivning forbedringsarbejder	277.912	274.233	277.912
127	Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130	Tab ved fraflytning	0	0	0
131	Renter	16.096	0	16.096
132	Renter og afdrag på hjemfaldslån	76.319	72.580	76.319
133	Afvikling af opsamlet underskud	125.000	98.983	57.317
134	Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
140	Årets overskud	86.834	0	0
	Udgifter	7.951.225	8.046.381	8.338.270
	Samlede udgifter	7.951.225	8.046.381	8.338.270

Budget for året 2027

Afd. 5

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	7.727.060	7.990.381	7.990.381
	202 Renteindtægter	177.323		
	203.1 Tilskud fra selskabet	78.000		
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	46.842	56.000	56.000
	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	8.029.225	8.046.381	8.046.381
	Nødvendig huslejeforhøjelse			291.889
	Samlede indtægter	8.029.225	8.046.381	8.338.270

 Indflydelse
  Ringe indflydelse
  Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2025

Planlagt vedligeholdelse	9.094.573
Istandsættelse ved flytning	206.052
Tab ved flytning	97.682
Resultatkonto(- er underskud)	-171.951

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.