

Silkeborg Boligselskab

Driftsbudget for året 2027



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 74

Dalen 1-26

Ibrugtagningsdato: 15-04-2023

	Antal lejemål:	Antal m ² :	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	18	1.600	18
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	0	0	0
I alt	18	1.600	18

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026

kr. 974,18

Stigning pr. m²

kr. 28,2

Stigning i %

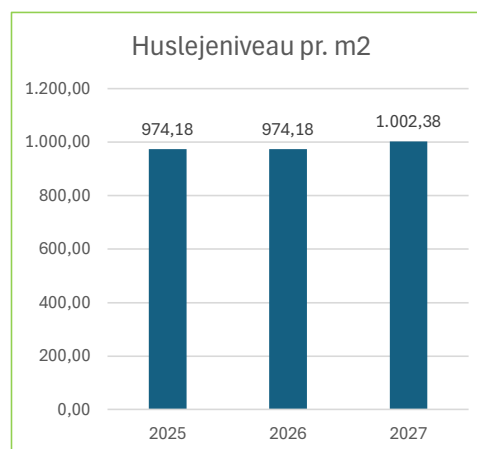
kr. 2,89

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2027

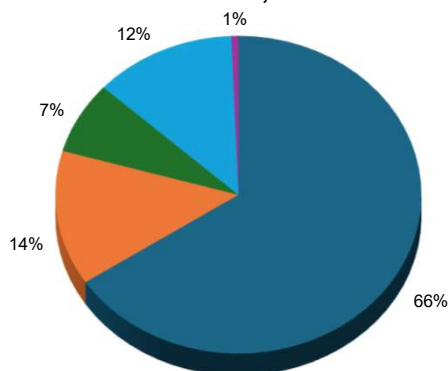
1.002,38

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
40	94 kr.	1.128 kr.
50	117 kr.	1.410 kr.
60	141 kr.	1.692 kr.
70	164 kr.	1.974 kr.
80	188 kr.	2.256 kr.



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 2027
Afd. 74

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelse				
	Prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	1.195.035	1.112.614	1.195.035
106-110 Offentlige udgifter				
	106 Ejendomsskat	82.474	82.500	85.198
	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	1.342	1.641	2.000
	109 Renovation	47.086	49.000	49.000
	110 Forsikring	14.360	14.000	14.238
111 Afdelingens energiforbrug				
	111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	5.129	4.600	5.500
	111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	0	0	0
112 Bidrag til boligorganisationen				
	112.1 Administrationsbidrag kr. 4.343 pr. lejemålsenhed pr.år	69.300	73.638	78.174
	112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
	112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 672 pr. lejemålsenhed pr.år	0	11.916	12.096
	112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 190 pr. lejemålsenhed pr.år	3.366	3.366	3.420
	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.	107.595	82.941	104.751
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
	115 Almindelig vedligeholdelse	25.681	10.000	10.000
	116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	120.854	198.800	154.100
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-120.854	-198.800	-154.100
	117 Istandsættelse ved fraflytning	1.453	0	0
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	-1.453	0	0
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
	118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	0	0	0
	119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	11.465	2.348	12.000
	119.2 Afdelingsmøder	1.336	1.500	1.500
	119.3 Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	3.173	3.200	3.342
	119.4 Diverse udgifter	1.837	1.000	2.000
120-124 Henlæggelser / opsparing				
	120 Til planlagt vedligeholdelse	264.000	300.000	222.000
	121 Til istandsættelse ved fraflytning	25.000	12.000	0
	123 Til tab ved fraflytning	6.840	6.840	6.840
	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	0	0	0
	127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
	130 Tab ved fraflytning	0	0	0
	131 Renter	1.699	0	1.699
	132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
	133 Afvikling af opsamlet underskud	0	0	9.424
	134 Korrektioner vedr. tidligere år	1.230	0	0
	140 Årets overskud	0	0	0
	Udgifter	1.867.948	1.773.104	1.818.217
	Samlede udgifter	1.867.948	1.773.104	1.818.217

Budget for året 2027 Afd. 74

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	1.558.680	1.558.680	1.558.680
	202 Renteindtægter	18.720		
	203.1 Tilskud fra selskabet		127.000	127.000
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter			
	203.9 Andre ordinære indtægter			
	203.6 Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	156.636	87.424	87.424
	204.1 Driftsikring og særlig driftsstøtte			
	206 Diverse			
	210 Årets underskud	133.912		
Indtægter		1.867.948	1.773.104	1.773.104
Nødvendig huslejeforhøjelse				45.113
Samlede indtægter		1.867.948	1.773.104	1.818.217



Indflydelse



Ringe indflydelse



Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2025

Planlagt vedligeholdelse	387.872
Istandsættelse ved flytning	32.813
Tab ved flytning	11.340
Resultatkonto(- er underskud)	-28.273

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.