



Driftsbudget for året 2027

Ejendommens beliggenhed:

Afd. 9

Lindevænget 7-263

Ibrugtagningsdato: 01-01-1973

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	129	13.956	129
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	36		7
I alt	165	13.956	136

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026

kr. 1.004,09

Stigning pr. m²

kr. 12,64

Stigning i %

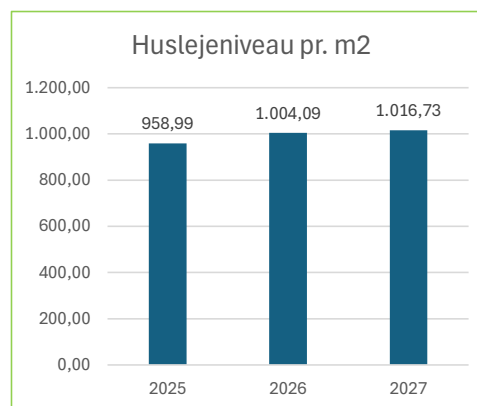
1,26

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2027

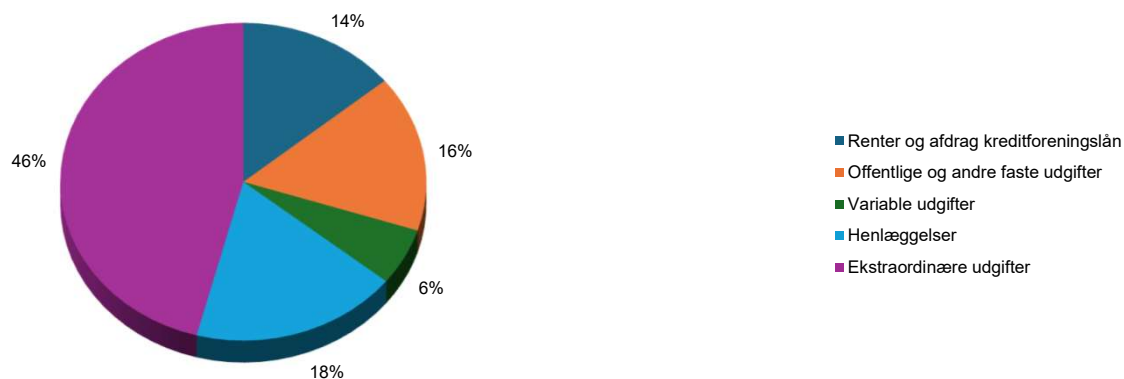
kr. 1.016,73

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
107	113 kr.	1.352 kr.
124	131 kr.	1.567 kr.



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2027

Afd. 9

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelse				
	prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	2.373.085	2.373.085	2.373.085
106-110 Offentlige udgifter				
106	Ejendomsskat	1.344.778	1.347.659	1.393.962
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	5.703	6.936	13.000
109	Renovation	376.667	390.000	380.000
110	Forsikring	120.934	118.931	117.925
111 Afdelingens energiforbrug				
111.1	El- og varmekorbrug til fællesarealer	45.454	44.600	44.500
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	0	0	0
112 Bidrag til boligorganisationen				
112.1	Administrationsbidrag kr. 4.091 pr. lejemålsenhed pr.år	523.600	556.376	590.648
112.2	Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	36.125	34.000	34.000
112.4	Bidrag dispositionsfond kr. 662 pr. lejemålsenhed pr.år	0	90.032	91.392
112.5	Bidrag til arbejdskapital kr. 187 pr. lejemålsenhed pr.år	25.432	25.432	25.840
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.	813.211	908.900	877.010
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
115	Almindelig vedligeholdelse	31.245	10.000	20.000
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	1.370.311	2.667.155	2.724.655
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-1.370.311	-2.667.155	-2.724.655
117	Istandsættelse ved fraflytning	64.334	175.000	175.000
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-64.334	-175.000	-175.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
118	Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	3.669	0	7.500
119.1	Afdelingsbestyrelsens virke	12.198	20.000	20.000
119.2	Afdelingsmøder	1.150	7.000	1.500
119.3	Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	22.742	23.000	23.950
119.4	Diverse udgifter	30.598	10.000	32.000
120-124 Henlæggelse / opsparing				
120	Til planlagt vedligeholdelse	2.800.000	3.000.000	3.100.000
121	Til istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
123	Til tab ved fraflytning	0	0	0
124	Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter				
125	Renter og afdrag på forbedringslån	3.402.088	3.410.675	3.410.675
126	Afskrivning forbedringsarbejder	730.953	725.000	730.953
127	Renter og afdrag på bygningsrenovering	3.402.828	3.403.107	3.403.107
130	Tab ved fraflytning	0	0	0
131	Renter	24.501	0	24.501
132	Renter og afdrag på hjemfaldslån	133.347	126.801	126.801
133	Afvikling af opsamlet underskud	103.354	96.121	61.670
134	Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
140	Årets overskud	256.522	0	0
Udgifter		16.620.186	16.727.655	16.904.019
Samlede udgifter		16.620.186	16.727.655	16.904.019

Budget for året 2027

Afd. 9

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	13.881.306	14.513.418	14.513.418
	202 Renteindtægter	269.924		
	203.1 Tilskud fra selskabet	854.748	728.685	728.685
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	8.592	6.000	6.000
	203.9 Andre ordinære indtægter			
	203.6 Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)			
	204.1 Driftsikring og særlig driftsstøtte	1.605.616	1.479.552	1.479.552
	206 Diverse			
	210 Årets underskud			
	Indtægter	16.620.186	16.727.655	16.727.655
	Nødvendig huslejeforhøjelse			176.364
	Samlede indtægter	16.620.186	16.727.655	16.904.019

 Indflydelse
  Ringe indflydelse
  Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2025

Planlagt vedligeholdelse	8.179.100
Istandsættelse ved flytning	849.890
Tab ved flytning	125.893
Resultatkonto(- er underskud)	-185.009

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 boligskaftesystem 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.