

Silkeborg Boligselskab

Driftsbudget for året 2027



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 4

Vestergade/Grønnegade

Ibrugtagningsdato: 01-01-1960

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	62	4.315	62
Ungdomsboliger:	12	422	12
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	1	260	5
Garager/carporte:	11		2
I alt	86	4.997	81

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026

kr. 871,51

Stigning pr. m²

kr. 31,78

Stigning i %

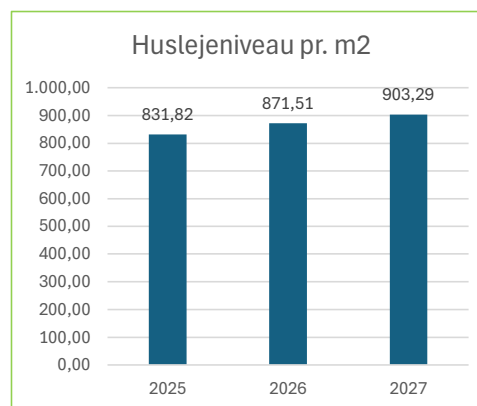
3,65

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2027

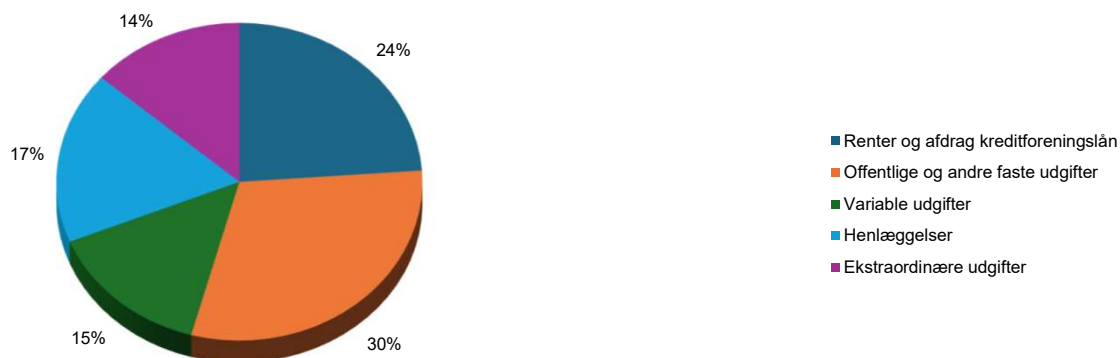
kr. 903,29

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
52	138 kr.	1.653 kr.
62	164 kr.	1.971 kr.
78	207 kr.	2.479 kr.
83	220 kr.	2.638 kr.
85	225 kr.	2.702 kr.



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2027

Afd. 4

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelse				
	prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	1.152.371	1.149.783	1.158.123
106-110 Offentlige udgifter				
106	Ejendomsskat	317.410	318.200	338.204
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	210.673	136.000	214.000
109	Renovation	177.725	175.000	180.000
110	Forsikring	50.558	49.500	50.713
111 Afdelingens energiforbrug				
111.1	El- og varmekorbrug til fællesarealer	68.942	55.500	71.000
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	40.474	38.000	41.212
112 Bidrag til boligorganisationen				
112.1	Administrationsbidrag kr. 4.343 pr. lejemålsenhed pr.år	311.850	331.371	351.783
112.2	Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
112.4	Bidrag dispositionsfond kr. 672 pr. lejemålsenhed pr.år	0	53.622	54.432
112.5	Bidrag til arbejdskapital kr. 190 pr. lejemålsenhed pr.år	15.147	15.147	15.390
113	Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	154.445	154.360	157.472
114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse				
114	Ejendomsfunkt., trappevask, soc. ydel., kørsel m.v.	567.602	602.935	650.881
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
115	Almindelig vedligeholdelse	13.825	10.000	20.000
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	671.677	795.090	473.290
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-671.677	-795.090	-473.290
117	Istandsættelse ved fraflytning	67.059	50.000	50.000
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-67.059	-50.000	-50.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
118	Drift af vaskeri, fælleshush m.v.	12.453	13.000	13.000
119.1	Afdelingsbestyrelsens virke	1.500	1.500	1.500
119.2	Afdelingsmøder	462	2.000	2.000
119.3	Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	13.046	12.300	13.739
119.4	Diverse udgifter	7.553	1.000	8.000
120-124 Henlæggelse / opsparing				
120	Til planlagt vedligeholdelse	1.250.000	1.150.000	800.000
121	Til istandsættelse ved fraflytning	0	20.000	20.000
123	Til tab ved fraflytning	0	30.780	30.780
124	Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter				
125	Renter og afdrag på forbedringslån	90.600	90.600	90.600
126	Afskrivning forbedringsarbejder	363.839	182.000	363.839
127	Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130	Tab ved fraflytning	4.725	0	0
131	Renter	1.896	0	1.896
132	Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
133	Afvikling af opsamlet underskud	0	101.716	204.560
134	Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
140	Årets overskud	0	0	0
	Udgifter	4.827.096	4.694.314	4.853.124
	Samlede udgifter	4.827.096	4.694.314	4.853.124

Budget for året 2027

Afd. 4

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	4.479.093	4.678.314	4.678.314
	202 Renteindtægter	20.888		
	203.1 Tilskud fra selskabet			
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	17.796	16.000	16.000
	203.9 Andre ordinære indtægter			
	203.6 Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	63.718		
	204.1 Driftsikring og særlig driftsstøtte			
	206 Diverse	788		
	210 Årets underskud	244.813		
Indtægter		4.827.096	4.694.314	4.694.314
Nødvendig huslejeforhøjelse				158.810
Samlede indtægter		4.827.096	4.694.314	4.853.124

 Indflydelse
  Ringe indflydelse
  Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2025

Planlagt vedligeholdelse	3.264.376
Istandsættelse ved flytning	146.676
Tab ved flytning	
Resultatkonto(- er underskud)	-613.680

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.