

Silkeborg Boligselskab

Driftsbudget for året 2027



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 34

Museumsvej, Them

Ibrugtagningsdato: 01-01-1997

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	24	1.839	24
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	0	0	0
I alt	24	1.839	24

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026

kr. 989,06

Stigning pr. m²

kr. 10,08

Stigning i %

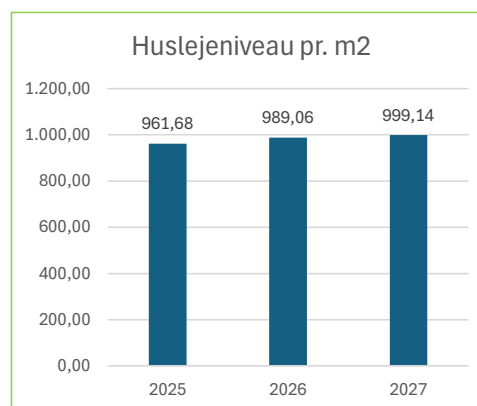
kr. 1,02

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2027

999,14

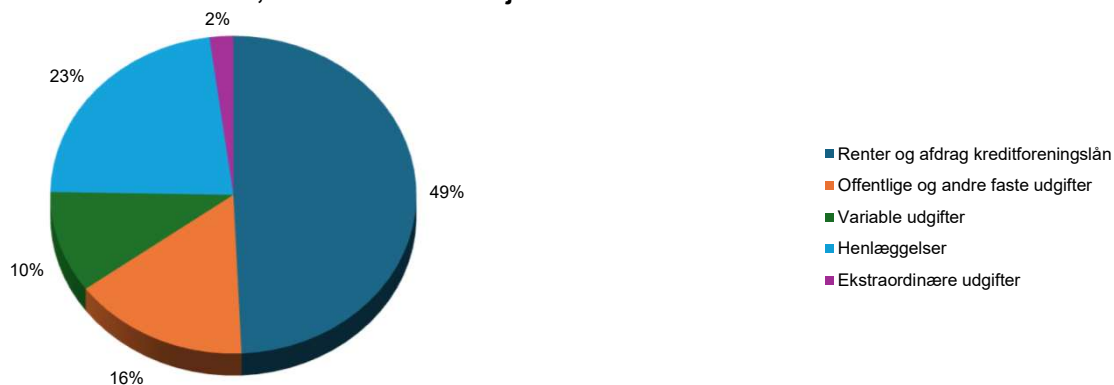
Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
38	32 kr.	383 kr.
73	61 kr.	736 kr.
75	63 kr.	756 kr.
85	71 kr.	857 kr.
90	76 kr.	907 kr.



Årlig stigning kr.: 18.539

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2027
Afd. 34

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelse				
	Prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	905.469	896.325	913.179
106-110 Offentlige udgifter				
	106 Ejendomsskat	13.787	13.800	20.000
	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	1.220	1.400	4.500
	109 Renovation	58.809	58.800	60.000
	110 Forsikring	17.482	17.500	18.232
111 Afdelingens energiforbrug				
	111.1 El- og varmekorbrug til fællesarealer	41.388	33.000	45.000
	111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	8.901	8.000	11.000
112 Bidrag til boligorganisationen				
	112.1 Administrationsbidrag kr. 4.343 pr. lejemålsenhed pr.år	92.400	98.184	104.232
	112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	6.000	6.000	6.000
	112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 672 pr. lejemålsenhed pr.år	0	15.888	16.128
	112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 190 pr. lejemålsenhed pr.år	4.488	4.488	4.560
	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.	143.194	126.004	153.002
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
	115 Almindelig vedligeholdelse	7.813	10.000	20.000
	116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	215.941	159.300	232.400
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-215.941	-159.300	-232.400
	117 Istandsættelse ved fraflytning	27.711	20.000	20.000
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-27.711	-20.000	-20.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
	118 Drift af vaskeri, fælleshush m.v.	7.469	9.100	10.000
	119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	0	0	0
	119.2 Afdelingsmøder	105	1.500	1.500
	119.3 Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	4.231	4.000	4.456
	119.4 Diverse udgifter	2.450	1.000	3.000
120-124 Henlæggelse / opsparing				
	120 Til planlagt vedligeholdelse	490.000	490.000	410.000
	121 Til istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
	123 Til tab ved fraflytning	9.120	9.120	9.120
	124 Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter				
	125 Renter og afdrag på forbedringslån	6.180	6.181	6.181
	126 Afskrivning forbedringsarbejder	11.586	11.586	11.586
	127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
	130 Tab ved fraflytning	0	0	0
	131 Renter	3.142	0	3.142
	132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
	133 Afvikling af opsamlet underskud	11.476	12.349	17.946
	134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
	140 Årets overskud	0	0	0
	Udgifter	1.846.710	1.834.225	1.852.764
	Samlede udgifter	1.846.710	1.834.225	1.852.764

Budget for året 2027 Afd. 34

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	1.783.368	1.833.725	1.833.725
	202 Renteindtægter	34.614		
	203.1 Tilskud fra selskabet			
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	462	500	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	28.266		
Indtægter		1.846.710	1.834.225	1.834.225
Nødvendig huslejeforhøjelse				18.539
Samlede indtægter		1.846.710	1.834.225	1.852.764

 Indflydelse
  Ringe indflydelse
  Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2025

Planlagt vedligeholdelse	1.398.055
Istandsættelse ved flytning	138.713
Tab ved flytning	16.644
Resultatkonto(- er underskud)	-53.839

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.