

Silkeborg Boligselskab

Driftsbudget for året 2027



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 62

"Krüger Haven" Georg Krügersvej

Ibrugtagningsdato: 15-01-2005

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	46	4.463	46
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	5		1
I alt	51	4.463	47

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026

kr. 1.090,66

Stigning pr. m²

kr. 13,35

Stigning i %

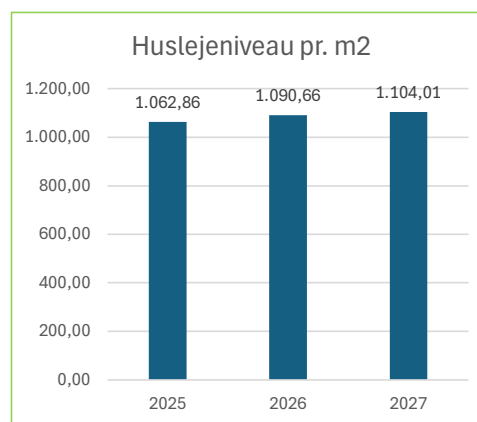
kr. 1,22

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2027

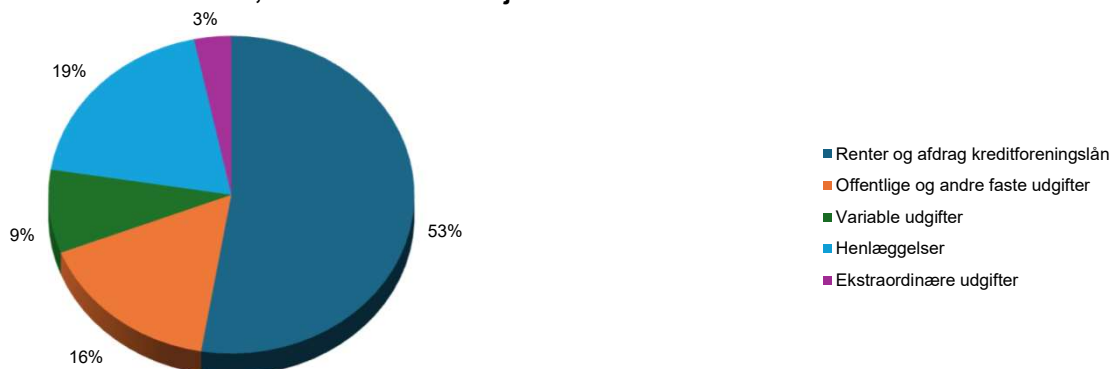
1.104,01

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
75	83 kr.	1.001 kr.
91	101 kr.	1.215 kr.
104	116 kr.	1.388 kr.
110	122 kr.	1.468 kr.
120	133 kr.	1.602 kr.



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2027
Afd. 62

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelse				
	Prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	2.646.683	2.623.856	2.656.740
106-110 Offentlige udgifter				
	106 Ejendomsskat	390.826	390.826	402.802
	107 Vandafgift og vandaflædningsbidrag	1.585	2.100	2.100
	109 Renovation	139.177	137.756	145.000
	110 Forsikring	39.126	39.350	39.170
111 Afdelingens energiforbrug				
	111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	0	0	0
	111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	0	0	0
112 Bidrag til boligorganisationen				
	112.1 Administrationsbidrag kr. 4.343 pr. lejemålsenhed pr.år	180.950	188.186	199.778
	112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
	112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 672 pr. lejemålsenhed pr.år	0	30.452	30.912
	112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 190 pr. lejemålsenhed pr.år	8.789	8.602	8.740
	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.	291.613	290.062	293.253
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
	115 Almindelig vedligeholdelse	1.473	10.000	20.000
	116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	1.545.625	581.855	676.605
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-1.545.625	-581.855	-676.605
	117 Istandsættelse ved fraflytning	59.677	40.000	40.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	-59.677	-40.000	-40.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
	118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	83.800	69.000	87.000
	119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	1.720	1.000	2.000
	119.2 Afdelingsmøder	1.861	3.000	2.000
	119.3 Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	8.110	8.000	8.540
	119.4 Diverse udgifter	13.894	10.000	15.000
120-124 Henlæggelser / opsparing				
	120 Til planlagt vedligeholdelse	1.000.000	1.000.000	950.000
	121 Til istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
	123 Til tab ved fraflytning	0	17.480	17.480
	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	102.042	100.000	102.042
	127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
	130 Tab ved fraflytning	10.727	0	0
	131 Renter	5.492	0	5.492
	132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
	133 Afvikling af opsamlet underskud	38.483	57.030	58.223
	134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
	140 Årets overskud	0	0	0
	Udgifter	4.966.351	4.986.700	5.046.272
	Samlede udgifter	4.966.351	4.986.700	5.046.272

Budget for året 2027 Afd. 62

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	4.839.636	4.963.700	4.963.700
	202 Renteindtægter	60.506		
	203.1 Tilskud fra selskabet			
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	24.147	23.000	23.000
	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	42.062		
Indtægter		4.966.351	4.986.700	4.986.700
Nødvendig huslejeforhøjelse				59.572
Samlede indtægter		4.966.351	4.986.700	5.046.272

 Indflydelse
  Ringe indflydelse
  Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2025

Planlagt vedligeholdelse	2.156.358
Istandsættelse ved flytning	60.902
Tab ved flytning	
Resultatkonto(- er underskud)	-174.670

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.