

Silkeborg Boligselskab



Driftsbudget for året 2027

Ejendommens beliggenhed:

Afd. 43

Søndergade, Gjern

Ibrugtagningsdato: 02-01-2001

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	8	670	8
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	0	0	0
I alt	8	670	8

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026

kr. 1.060,67

Stigning pr. m²

kr. ,

Stigning i %

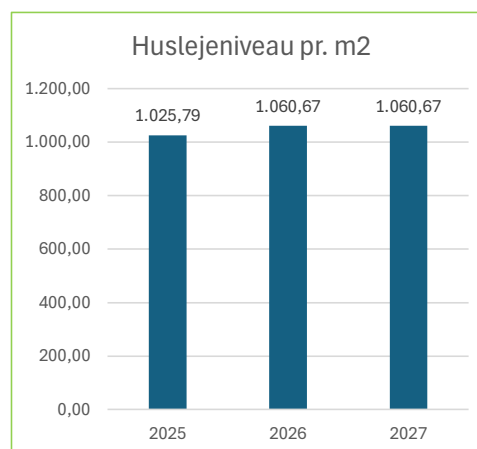
kr. 0,00

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2027

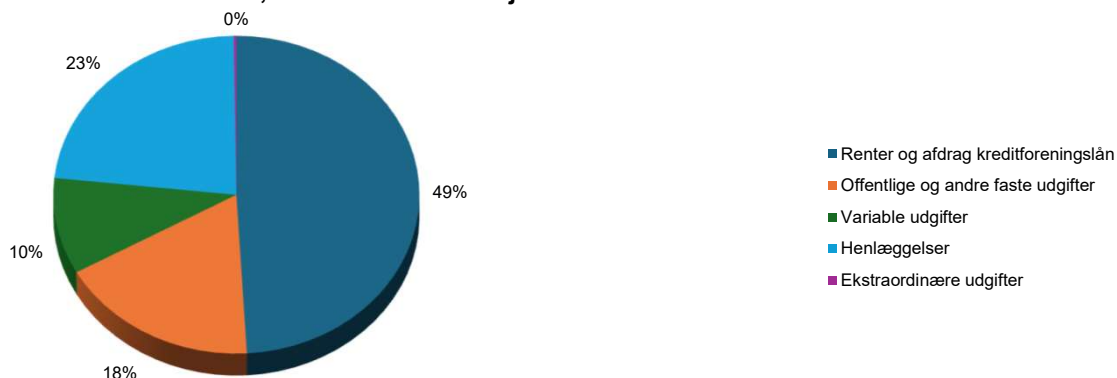
1.060,67

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
71	kr.	kr.
88	kr.	kr.
109	kr.	kr.



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2027
Afd. 43

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelse				
	prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	355.386	351.181	355.386
106-110 Offentlige udgifter				
106	Ejendomsskat	42.753	42.800	43.994
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0
109	Renovation	22.178	22.000	25.000
110	Forsikring	5.477	5.560	6.153
111 Afdelingens energiforbrug				
111.1	El- og varmekonsum til fællesarealer	4.775	3.700	5.000
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	4.840	5.000	5.137
112 Bidrag til boligorganisationen				
112.1	Administrationsbidrag kr. 4.343 pr. lejemålsenhed pr.år	30.800	32.728	34.744
112.2	Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	2.000	2.000	2.000
112.4	Bidrag dispositionsfond kr. 672 pr. lejemålsenhed pr.år	0	5.296	5.376
112.5	Bidrag til arbejdskapital kr. 190 pr. lejemålsenhed pr.år	1.496	1.496	1.520
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.	47.908	47.838	51.001
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
115	Almindelig vedligeholdelse	16	10.000	17.000
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	64.485	161.820	284.220
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-64.485	-161.820	-284.220
117	Istandsættelse ved fraflytning	0	15.000	15.000
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	0	-15.000	-15.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
118	Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	0	0	0
119.1	Afdelingsbestyrelsens virke	0	0	0
119.2	Afdelingsmøder	0	500	500
119.3	Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	1.410	1.400	1.485
119.4	Diverse udgifter	816	1.000	1.000
120-124 Henlæggelse / opsparing				
120	Til planlagt vedligeholdelse	190.000	190.000	167.000
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	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	1.768	0	1.768
132	Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
133	Afvikling af opsamlet underskud	0	0	0
134	Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
140	Årets overskud	2.271	0	0
	Udgifter	713.894	722.499	724.064
	Samlede udgifter	713.894	722.499	724.064

Budget for året 2027 Afd. 43

			Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Indtægter					
	201	Lejeindtægter	696.840	720.214	720.214
	202	Renteindtægter	19.475		
	203.1	Tilskud fra selskabet			
	203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter			
	203.9	Andre ordinære indtægter			
	203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	2.421	2.285	3.850
	204.1	Driftsikring og særlig driftsstøtte			
	206	Diverse			
	210	Årets underskud			
Indtægter			713.894	722.499	724.064
Nødvendig huslejeforhøjelse					
Samlede indtægter			713.894	722.499	724.064

 Indflydelse
  Ringe indflydelse
  Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2025

Planlagt vedligeholdelse	782.435
Istandsættelse ved flytning	39.081
Tab ved flytning	8.651
Resultatkonto(- er underskud)	11.549

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.