

# Silkeborg Boligselskab

## Driftsbudget for året 2027



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 36

Ydunsvej 1-23 & Hvinningdalvej

Ibrugtagningsdato: 07-01-1997

|                   | Antal lejemål: | Antal m²: | Lejemålsenheder: |
|-------------------|----------------|-----------|------------------|
| Lejligheder:      | 40             | 3.647     | 40               |
| Ungdomsboliger:   | 0              | 0         | 0                |
| Ældreboliger:     | 0              | 0         | 0                |
| Erhverv:          | 0              | 0         | 0                |
| Garager/carporte: | 0              |           | 0                |
| I alt             | 40             | 3.647     | 40               |

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026

kr. 1.039,09

Stigning pr. m²

kr. 4,82

Stigning i %

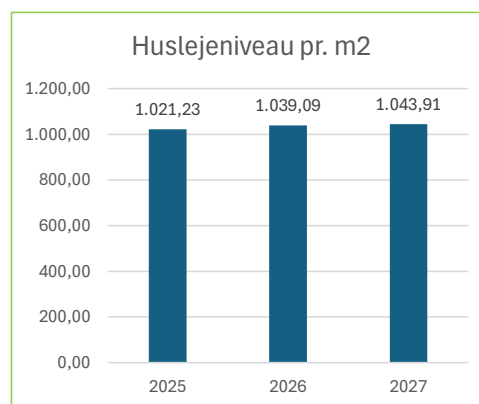
kr. 0,46

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2027

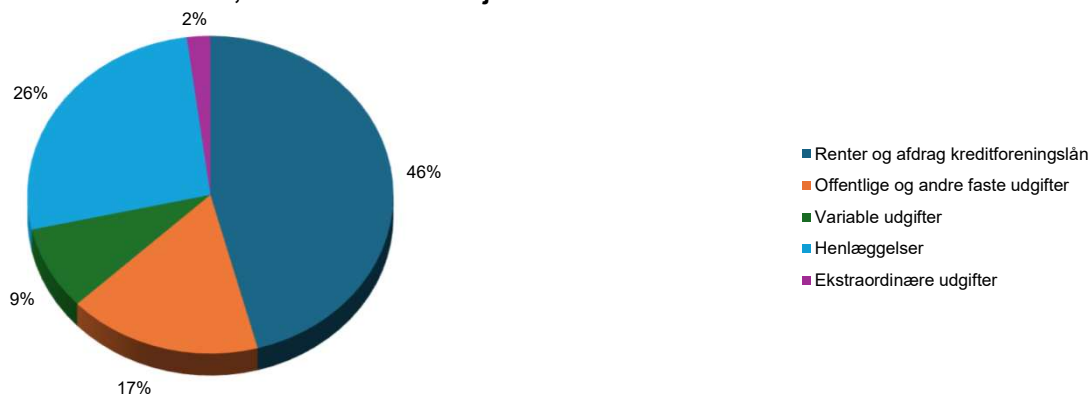
1.043,91

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

| Antal m² | Månedlig stigning | Årlig stigning |
|----------|-------------------|----------------|
| 70       | 28 kr.            | 337 kr.        |
| 82       | 33 kr.            | 395 kr.        |
| 107      | 43 kr.            | 516 kr.        |
| 110      | 44 kr.            | 530 kr.        |



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:





**Budget for året 2027**  
**Afd. 36**

|                                                                    |                                                                 | <b>Regnskab<br/>2025</b> | <b>Budget<br/>2026</b> | <b>Budget<br/>2027</b> |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Udgifter</b>                                                    |                                                                 |                          |                        |                        |
| <b>101-105 Prioritetsydelse</b>                                    |                                                                 |                          |                        |                        |
|                                                                    | Prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)                  | 1.786.912                | 1.770.000              | 1.802.546              |
| <b>106-110 Offentlige udgifter</b>                                 |                                                                 |                          |                        |                        |
|                                                                    | 106 Ejendomsskat                                                | 259.446                  | 262.000                | 276.443                |
|                                                                    | 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag                          | 0                        | 0                      | 0                      |
|                                                                    | 109 Renovation                                                  | 113.416                  | 114.000                | 115.000                |
|                                                                    | 110 Forsikring                                                  | 36.726                   | 36.800                 | 37.000                 |
| <b>111 Afdelingens energiforbrug</b>                               |                                                                 |                          |                        |                        |
|                                                                    | 111.1 El- og varmekorbrug til fællesarealer                     | 20.416                   | 21.600                 | 22.000                 |
|                                                                    | 111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber                        | 13.179                   | 13.500                 | 14.675                 |
| <b>112 Bidrag til boligorganisationen</b>                          |                                                                 |                          |                        |                        |
|                                                                    | 112.1 Administrationsbidrag kr. 4.343 pr. lejemålsenhed pr.år   | 154.000                  | 163.640                | 173.720                |
|                                                                    | 112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år   | 0                        | 0                      | 0                      |
|                                                                    | 112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 672 pr. lejemålsenhed pr.år   | 0                        | 26.480                 | 26.880                 |
|                                                                    | 112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 190 pr. lejemålsenhed pr.år | 7.480                    | 7.480                  | 7.600                  |
|                                                                    | 113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud                      | 0                        | 0                      | 0                      |
| <b>114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse</b> |                                                                 |                          |                        |                        |
|                                                                    | 114 Ejendomsfunkt., trappevask, soc. ydel., kørsel m.v.         | 245.472                  | 297.732                | 255.003                |
| <b>115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse</b>                   |                                                                 |                          |                        |                        |
|                                                                    | 115 Almindelig vedligeholdelse                                  | 36.394                   | 10.000                 | 20.000                 |
|                                                                    | 116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser            | 524.748                  | 4.675.500              | 1.221.400              |
|                                                                    | Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)                         | -524.748                 | -4.675.500             | -1.221.400             |
|                                                                    | 117 Istandsættelse ved fraflytning                              | 5.795                    | 20.000                 | 20.000                 |
|                                                                    | Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)                         | -5.795                   | -20.000                | -20.000                |
| <b>118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter</b>              |                                                                 |                          |                        |                        |
|                                                                    | 118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.                            | 35.533                   | 37.500                 | 38.500                 |
|                                                                    | 119.1 Afdelingsbestyrelsens virke                               | 1.739                    | 2.500                  | 2.500                  |
|                                                                    | 119.2 Afdelingsmøder                                            | 1.754                    | 2.000                  | 2.000                  |
|                                                                    | 119.3 Kontingent BL Danmarks Almene Boliger                     | 7.052                    | 6.700                  | 7.426                  |
|                                                                    | 119.4 Diverse udgifter                                          | 4.082                    | 1.000                  | 10.000                 |
| <b>120-124 Henlæggelse / opsparing</b>                             |                                                                 |                          |                        |                        |
|                                                                    | 120 Til planlagt vedligeholdelse                                | 873.000                  | 1.000.000              | 1.030.000              |
|                                                                    | 121 Til istandsættelse ved fraflytning                          | 0                        | 10.000                 | 10.000                 |
|                                                                    | 123 Til tab ved fraflytning                                     | 0                        | 0                      | 0                      |
|                                                                    | 124 Til særlige henlæggelse                                     | 0                        | 0                      | 0                      |
| <b>125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter</b>           |                                                                 |                          |                        |                        |
|                                                                    | 125 Renter og afdrag på forbedringslån                          | 55.000                   | 55.500                 | 55.500                 |
|                                                                    | 126 Afskrivning forbedringsarbejder                             | 20.581                   | 21.000                 | 20.581                 |
|                                                                    | 127 Renter og afdrag på bygningsrenovering                      | 0                        | 0                      | 0                      |
|                                                                    | 130 Tab ved fraflytning                                         | 0                        | 0                      | 0                      |
|                                                                    | 131 Renter                                                      | 5.280                    | 0                      | 5.280                  |
|                                                                    | 132 Renter og afdrag på hjemfaldslån                            | 0                        | 0                      | 0                      |
|                                                                    | 133 Afvikling af opsamlet underskud                             | 8.530                    | 0                      | 0                      |
|                                                                    | 134 Korrektioner vedr. tidligere år                             | 0                        | 0                      | 0                      |
|                                                                    | 140 Årets overskud                                              | 158.390                  | 0                      | 0                      |
|                                                                    | <b>Udgifter</b>                                                 | <b>3.844.381</b>         | <b>3.859.432</b>       | <b>3.932.654</b>       |
|                                                                    | <b>Samlede udgifter</b>                                         | <b>3.844.381</b>         | <b>3.859.432</b>       | <b>3.932.654</b>       |

## Budget for året 2027 Afd. 36

|                             |                                                          | Regnskab<br>2025 | Budget<br>2026 | Budget<br>2027 |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| <b>Indtægter</b>            |                                                          |                  |                |                |
| 201                         | Lejeindtægter                                            | 3.778.458        | 3.845.757      | 3.845.757      |
| 202                         | Renteindtægter                                           | 58.163           |                |                |
| 203.1                       | Tilskud fra selskabet                                    |                  |                |                |
| 203.3                       | Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter             | 7.760            | 6.000          | 6.000          |
| 203.9                       | Andre ordinære indtægter                                 |                  |                |                |
| 203.6                       | Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud) |                  | 7.675          | 63.316         |
| 204.1                       | Driftsikring og særlig driftsstøtte                      |                  |                |                |
| 206                         | Diverse                                                  |                  |                |                |
| 210                         | Årets underskud                                          |                  |                |                |
| <b>Indtægter</b>            |                                                          | 3.844.381        | 3.859.432      | 3.915.073      |
| Nødvendig huslejeforhøjelse |                                                          |                  |                | 17.581         |
| <b>Samlede indtægter</b>    |                                                          | 3.844.381        | 3.859.432      | 3.932.654      |



Indflydelse



Ringe indflydelse



Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2025

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Planlagt vedligeholdelse      | 2.709.665 |
| Istandsættelse ved flytning   | 242.852   |
| Tab ved flytning              | 64.468    |
| Resultatkonto(- er underskud) | 189.947   |

### 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/opsparring 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 (opsparring). I 2027 budgetteres der med en generel stigning på 3%. Dog kan der være enkelte afdelinger, hvor vurderingen af den nuværende opsparring 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.**