



Driftsbudget for året 2027

Ejendommens beliggenhed:

Afd. 1

Lyngbygade/Landslystvej

Ibrugtagningsdato: 01-01-1948

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	12	931	12
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	0	0	0
I alt	12	931	12

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026

kr. 667,75

Stigning pr. m²

kr. 21,78

Stigning i %

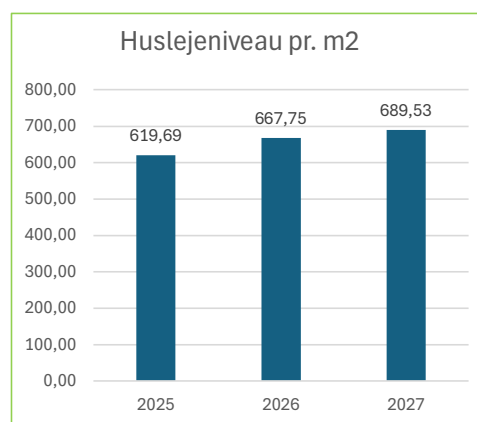
3,26

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2027

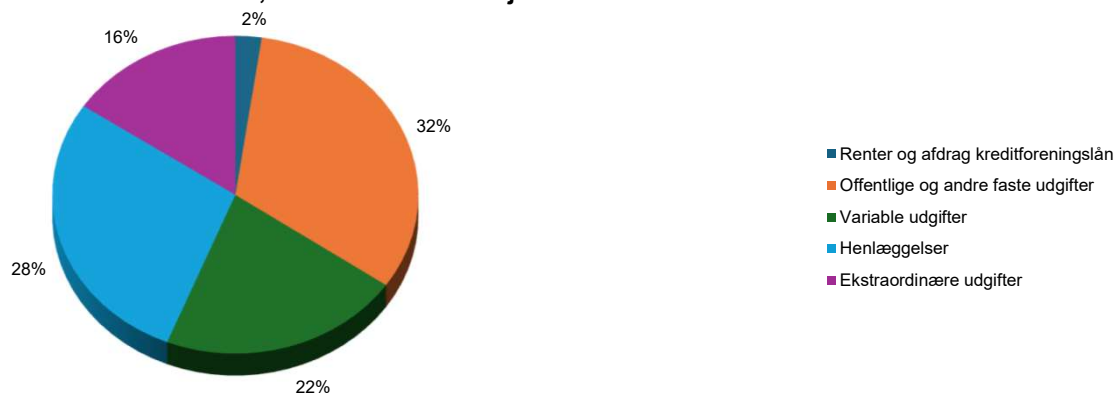
kr. 689,53

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
69	125 kr.	1.503 kr.
77	140 kr.	1.677 kr.
82	149 kr.	1.786 kr.
83	151 kr.	1.807 kr.



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2027

Afd. 1

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelse				
	Prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	16.724	16.724	16.724
106-110 Offentlige udgifter				
106	Ejendomsskat	20.232	20.600	23.438
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	3.706	3.900	4.000
109	Renovation	32.803	32.445	33.000
110	Forsikring	9.319	9.875	9.700
111 Afdelingens energiforbrug				
111.1	El- og varmekonsum til fællesarealer	11.616	8.500	13.000
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	3.633	4.110	4.350
112 Bidrag til boligorganisationen				
112.1	Administrationsbidrag kr. 4.343 pr. lejemålsenhed pr.år	46.200	49.092	52.116
112.2	Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	3.000	3.000	3.000
112.4	Bidrag dispositionsfond kr. 672 pr. lejemålsenhed pr.år	0	7.944	8.064
112.5	Bidrag til arbejdskapital kr. 190 pr. lejemålsenhed pr.år	2.244	2.244	2.280
113	Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	79.535	79.500	81.080
114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse				
114	Ejendomsfunkt., trappevask, soc. ydel., kørsel m.v.	132.872	111.355	128.801
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
115	Almindelig vedligeholdelse	-299	3.000	20.000
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	205.049	115.040	262.540
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-205.049	-115.040	-262.540
117	Istandsættelse ved fraflytning	15.759	15.000	16.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	-15.759	-15.000	-16.000
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	1.400	1.400
119.3	Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	2.116	2.200	2.200
119.4	Diverse udgifter	1.407	0	3.000
120-124 Henlæggelser / opsparing				
120	Til planlagt vedligeholdelse	225.000	279.300	205.300
121	Til istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
123	Til tab ved fraflytning	0	0	0
124	Til særlige henlæggelser	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter				
125	Renter og afdrag på forbedringslån	30.683	30.713	30.713
126	Afskrivning forbedringsarbejder	70.598	35.000	70.598
127	Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130	Tab ved fraflytning	0	0	0
131	Renter	1.068	0	1.068
132	Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
133	Afvikling af opsamlet underskud	0	3.080	10.428
134	Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
140	Årets overskud	0	0	0
	Udgifter	692.455	703.982	724.260
	Samlede udgifter	692.455	703.982	724.260

Budget for året 2027 Afd. 1

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	654.156	698.982	698.982
	202 Renteindtægter	11.767		
	203.1 Tilskud fra selskabet			
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	4.488	5.000	5.000
	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	22.044		
Indtægter		692.455	703.982	703.982
Nødvendig huslejeforhøjelse				20.278
Samlede indtægter		692.455	703.982	724.260

 Indflydelse
  Ringe indflydelse
  Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2025

Planlagt vedligeholdelse	552.140
Istandsættelse ved flytning	102.533
Tab ved flytning	30.886
Resultatkonto(- er underskud)	-31.283

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.