

Silkeborg Boligselskab

Driftsbudget for året 2027



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 18

Thyrasvej 2-30

Ibrugtagningsdato: 03-01-1986

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	15	1.125	15
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	0	0	0
I alt	15	1.125	15

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026

kr. 1023,06

Stigning pr. m²

kr. ,

Stigning i %

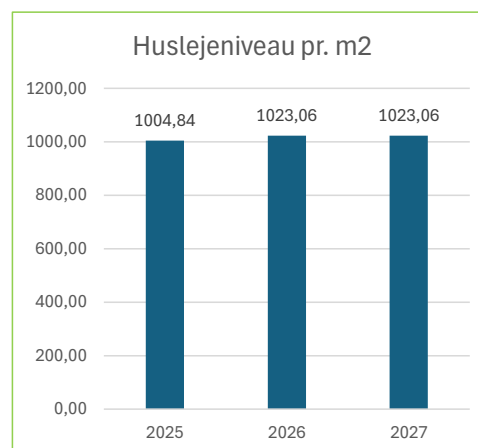
kr. 0,00

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2027

1.023,06

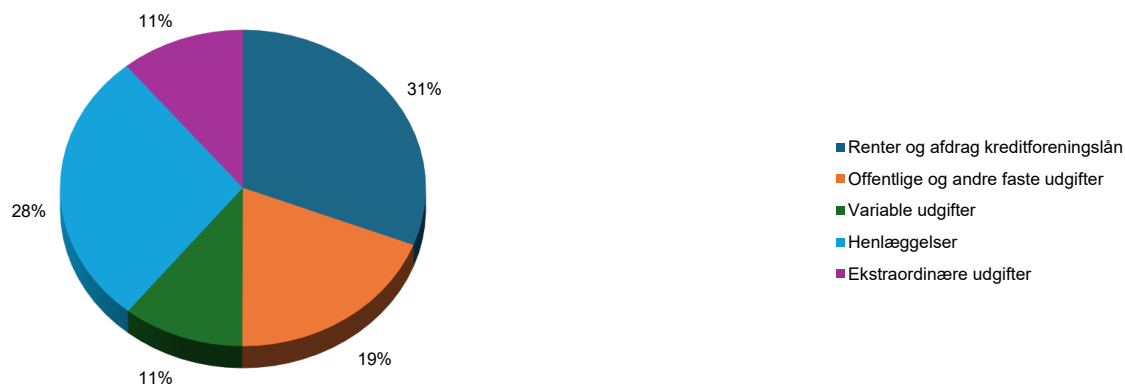
Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
40	kr.	kr.
50	kr.	kr.
60	kr.	kr.
70	kr.	kr.
80	kr.	kr.



Årlig stigning kr.:

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2027
Afd. 18

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelse				
	prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	393.519	393.519	393.519
106-110 Offentlige udgifter				
106	Ejendomsskat	88.023	88.400	95.000
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	4.748	7.775	7.775
109	Renovation	34.727	35.500	36.000
110	Forsikring	10.557	10.300	11.164
111 Afdelingens energiforbrug				
111.1	El- og varmekonsum til fællesarealer	6.260	5.500	7.000
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	0	0	5.222
112 Bidrag til boligorganisationen				
112.1	Administrationsbidrag kr. 4.343 pr. lejemålsenhed pr.år	57.750	61.365	65.145
112.2	Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	3.000	3.750	3.750
112.4	Bidrag dispositionsfond kr. 672 pr. lejemålsenhed pr.år	0	9.930	10.080
112.5	Bidrag til arbejdskapital kr. 190 pr. lejemålsenhed pr.år	2.805	2.805	2.850
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.	87.261	117.998	95.626
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
115	Almindelig vedligeholdelse	359	10.000	20.000
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	884.621	295.450	1.339.550
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-884.621	-295.450	-1.339.550
117	Istandsættelse ved fraflytning	21.904	25.000	25.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	-21.904	-25.000	-25.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
118	Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	0	0	0
119.1	Afdelingsbestyrelsens virke	3.000	1.500	3.000
119.2	Afdelingsmøder	858	1.000	1.500
119.3	Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	2.644	2.500	2.785
119.4	Diverse udgifter	12.021	6.500	14.000
120-124 Henlæggelser / opsparing				
120	Til planlagt vedligeholdelse	350.000	350.000	328.583
121	Til istandsættelse ved fraflytning	25.000	25.000	25.000
123	Til tab ved fraflytning	0	5.700	5.700
124	Til særlige henlæggelser	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter				
125	Renter og afdrag på forbedringslån	127.470	127.702	127.702
126	Afskrivning forbedringsarbejder	10.041	7.832	10.041
127	Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130	Tab ved fraflytning	0	0	0
131	Renter	2.305	0	2.305
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	41.207	0	0
	Udgifter	1.263.555	1.274.576	1.273.747
	Samlede udgifter	1.263.555	1.274.576	1.273.747

Budget for året 2027 Afd. 18

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	1.145.668	1.178.158	1.178.158
	202 Renteindtægter	25.398		
	203.1 Tilskud fra selskabet	90.000	90.000	90.000
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter			
	203.9 Andre ordinære indtægter			
	203.6 Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	2.489	6.418	5.589
	204.1 Driftsikring og særlig driftsstøtte			
	206 Diverse			
	210 Årets underskud			
Indtægter		1.263.555	1.274.576	1.273.747
Nødvendig huslejeforhøjelse				
Samlede indtægter		1.263.555	1.274.576	1.273.747

 Indflydelse
  Ringe indflydelse
  Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2025

Planlagt vedligeholdelse	565.628
Istandsættelse ved flytning	142.118
Tab ved flytning	6.185
Resultatkonto(- er underskud)	16.766

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 varmekonsum 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. 380,00 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.