

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2026



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

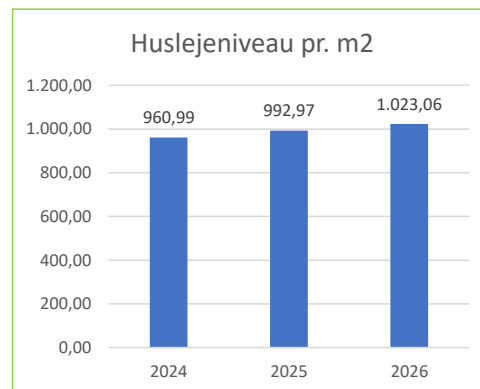
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2025 kr. 992,97

Stigning pr. m² kr. 30,09

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2026 kr. 1.023,06

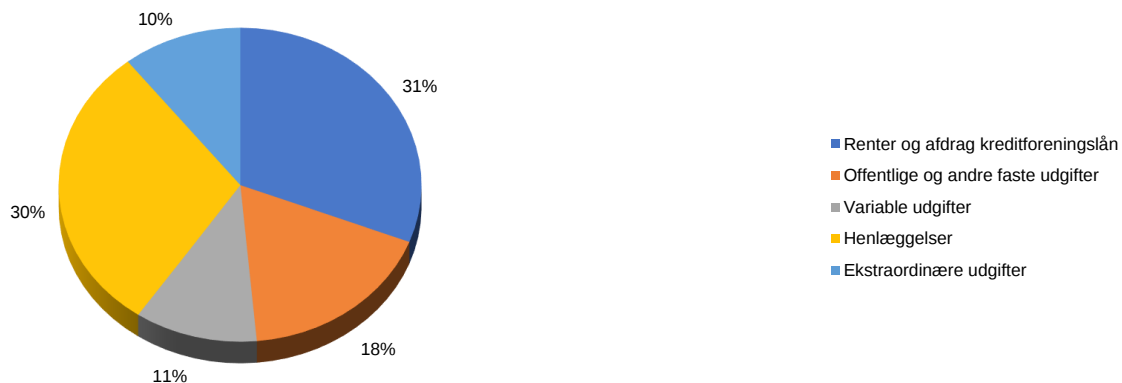
Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
62	155 kr.	1.866 kr.
70	176 kr.	2.107 kr.
85	213 kr.	2.558 kr.



Årlig stigning kr.: 33.850

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2026
Afd. 18

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelser				
	prioritetsydelser (incl. Udamortiserede ydelser)	393.519	393.519	393.519
106-110 Offentlige udgifter				
106	Ejendomsskat	88.204	87.727	88.400
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	7.584	1.600	7.775
109	Renovation	32.360	38.500	35.500
110	Forsikring	10.090	11.000	10.300
111 Afdelingens energiforbrug				
111.1	El- og varmemeforbrug til fællesarealer	4.945	6.100	5.500
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	4.765	0	0
112 Bidrag til boligorganisationen				
112.1	Administrationsbidrag kr. 4.091 pr. lejemålsenhed pr.år	57.750	57.750	61.365
112.2	Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	3.000	3.750	3.750
112.4	Bidrag dispositionsfond kr. 662 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	9.930
112.5	Bidrag til arbejdskapital kr. 187 pr. lejemålsenhed pr.år	2.805	2.805	2.805
113	Bidrag til Byggefondens: A og G indskud	0	0	0
114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse				
114	Ejendomsfunkt., trappevask, soc.ydel., kørsel m.v.	106.986	103.198	117.998
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
115	Almindelig vedligeholdelse	183	5.000	10.000
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	147.021	1.708.950	295.450
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-147.021	-1.708.950	-295.450
117	Istandsættelse ved fraflytning	20.304	25.000	25.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	-20.304	-25.000	-25.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
118	Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	0	0	0
119.1	Afdelingsbestyrelsens virke	1.500	1.500	1.500
119.2	Afdelingsmøder	900	1.300	1.000
119.3	Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	2.487	2.500	2.500
119.4	Diverse udgifter	6.000	6.700	6.500
120-124 Henlæggelser / opsparing				
120	Til planlagt vedligeholdelse	320.000	350.000	350.000
121	Til istandsættelse ved fraflytning	25.000	25.000	25.000
123	Til tab ved fraflytning	0	0	5.700
124	Til særlige henlæggelser	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter				
125	Renter og afdrag på forbedringslån	127.702	127.927	127.702
126	Afskrivning forbedringsarbejder	7.832	12.563	7.832
127	Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130	Tab ved fraflytning	0	0	0
131	Renter	27.347	0	0
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	18.723	0	0
	Udgifter	1.249.681	1.238.439	1.274.576
	Samlede udgifter	1.249.681	1.238.439	1.274.576

Budget for året 2026 Afd. 18

		Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	1.108.332	1.145.950	1.144.308
	202 Renteindtægter	44.415		
	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)	6.934	2.489	6.418
	204.1 Driftsikring og særlig driftsstøtte			
	206 Diverse			
	210 Årets underskud			
Indtægter		1.249.681	1.238.439	1.240.726
Nødvendig huslejeforhøjelse				33.850
Samlede indtægter		1.249.681	1.238.439	1.274.576



Indflydelse



Ringe indflydelse



Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2024

Planlagt vedligeholdelse	1.097.943
Istandsættelse ved flytning	139.022
Tab ved flytning	6.185
Resultatkonto(- er underskud)	19.255

Generelle forudsætninger for afdelingsbudgettet for 2026:

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 (konto101-105)

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 2025.

Ejendomsskatter (konto 106)

Der budgetteres i forhold til den kendte udgift i 2025.

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 2025 opkrævede gebyrer. Som følge af lovkrav omkring visning af beboernes vand- og varmekonsum er der kommet en stigning i omkostningen til udarbejdelse af forbrugsregnskaber.

Forsikringer (konto 110)

Der budgetteres i forhold til 2025 præmien.

Bidrag til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidrag vil stige til kr. 4.091,00 pr. lejemålsenhed

Udarbejdelse af vandregnskab ændres til kr. 250,00 pr. lejemålsenhed.

Bidrag til dispositionsfond opkræves med kr. 662,00 pr. lejemålsenhed.

Bidrag til arbejdskapital kr. 187,00 pr. lejemålsenhed

Løn og sociale ydelser / Renholdelse (konto 114)

Der budgetteres med en stigning i løn inkl. relaterede udgifter på 3% i forhold til 2024. Renholdelse (trappevask, vindues-pudsning m.m.) stigning på 3% i forhold til 2024.

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. maj 2025.

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 henlæggelser/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 2026 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 2026 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. 380,00 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 2026 er forelagt og godkendt af Silkeborg Boligselskabs organisationsbestyrelse på møde d. 21. maj 2025.