

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2025



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 4
Vestergade/Grønnegade

Ibrugtagningsdato: 01-01-1960

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	62	4.315	62
Ungdomsboliger:	12	422	12
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	1	260	5
Garager/carporte:	11		2
I alt	86	4.997	81

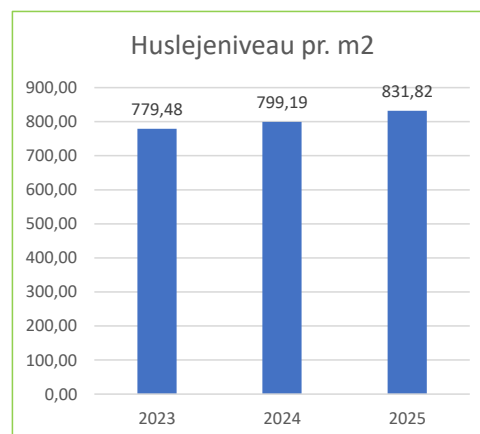
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2024 kr. 799,19

Stigning pr. m² kr. 32,63

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2025 kr. 831,82

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

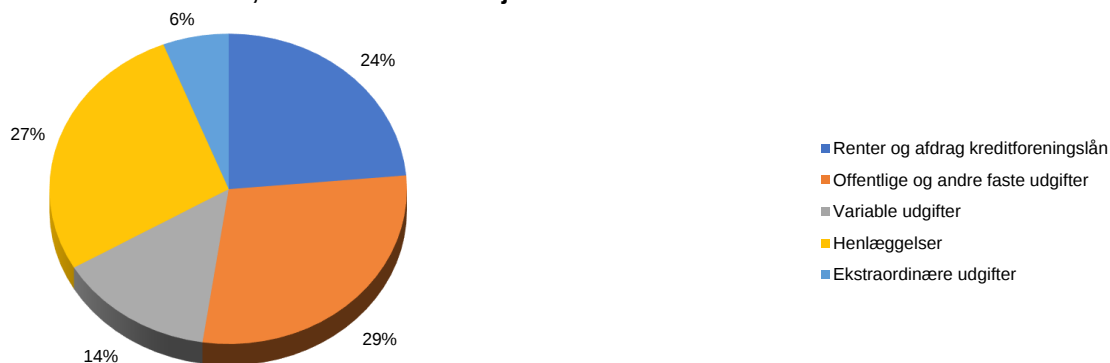
Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
52	141 kr.	1.697 kr.
62	169 kr.	2.023 kr.
78	212 kr.	2.545 kr.
83	226 kr.	2.709 kr.
85	231 kr.	2.774 kr.



Årlig stigning kr.: 163.064

Stigningsprocent: 3,76

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025
Afd. 4

		Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelser				
	prioritetsydelser (incl. Udamortiserede ydelser)	1.141.041	1.136.912	1.072.945
106-110 Offentlige udgifter				
106	Ejendomsskat	290.953	294.000	314.095
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	200.212	168.000	205.000
109	Renovation	164.059	167.300	172.319
110	Forsikring	45.951	49.600	51.875
111 Afdelingens energiforbrug				
111.1	El- og varmekonsum til fællesarealer	45.269	76.800	56.686
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	32.586	33.500	36.500
112 Bidrag til boligorganisationen				
112.1	Administrationsbidrag kr. 3.850 pr. lejemålsenhed pr.år	311.850	311.850	311.850
112.2	Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
112.4	Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
112.5	Bidrag til arbejdskapital kr. 187 pr. lejemålsenhed pr.år	14.256	14.256	15.147
113	Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	144.444	144.444	144.444
114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse				
114	Ejendomsfunkt., trappevask, soc. ydel., kørsel m.v.	571.180	410.000	615.935
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
115	Almindelig vedligeholdelse	4.965	5.000	5.000
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	851.815	678.090	1.275.590
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-851.815	-678.090	-1.275.590
117	Istandsættelse ved fraflytning	60.567	50.000	50.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	-60.567	-50.000	-50.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
118	Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	12.342	12.000	12.000
119.1	Afdelingsbestyrelsens virke	0	0	0
119.2	Afdelingsmøder	1.833	1.800	1.800
119.3	Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	11.859	11.500	12.300
119.4	Diverse udgifter	176	500	500
120-124 Henlæggelser / opsparing				
120	Til planlagt vedligeholdelse	1.250.000	1.250.000	1.250.000
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	90.600	90.600	90.600
126	Afskrivning forbedringsarbejder	171.884	156.386	180.000
127	Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130	Tab ved fraflytning	0	0	0
131	Renter	25.933	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	0	0	0
Udgifter		4.531.391	4.334.448	4.548.996
Samlede udgifter		4.531.391	4.334.448	4.548.996

Budget for året 2025 Afd. 4

		Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	4.201.697	4.286.956	4.305.214
	202 Renteindtægter	31.736		
	203.1 Tilskud fra selskabet			
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	14.871	17.000	17.000
	203.9 Andre ordinære indtægter			
	203.6 Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	111.059	30.492	63.718
	204.1 Driftsikring og særlig driftsstøtte			
	206 Diverse	456		
	210 Årets underskud	171.571		
	Indtægter	4.531.391	4.334.448	4.385.932
	Nødvendig huslejeforhøjelse			163.064
	Samlede indtægter	4.531.391	4.334.448	4.548.996

 Indflydelse
  Ringe indflydelse
  Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2023

Planlagt vedligeholdelse	2.567.290
Istandsættelse ved flytning	248.506
Tab ved flytning	46.912
Resultatkonto(- er underskud)	-191.152

Generelle forudsætninger for afdelingsbudgettet for 2025: (Læsevejledning)

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. I 2025 budgetteres der en stigning i mellem 3,4% - 4,5%. Stigningen vurderes i forhold til den kendte udgift for 2024.

Ejendomsskatter (konto 106)

I 2024 er det nye boligskaftesystem blevet indført. Der budgetteres med stigninger i grundskylden på 2,8% for de afdelinger hvor grundskatteloft værdien ikke overstiger grundværdien.

Ejendomsskatterne er som hidtil beregnet med 28,26 0/00. 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 2024 opkrævede gebyrer tillagt en stigning på 3%. 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 med en stigning på omkring 5% på vores forsikringspolicer i forhold til 2024 præmien.

Bidrag til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidrag vil være uændret kr. 3.850,00 pr. lejemålsenhed

Udarbejdelse af vandregnskab ændres fra kr. 200,00 til kr. 250,00 pr. lejemålsenhed

Bidrag til dispositionsfond opkræves heller ikke i budget 2025

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, vinduespudsning 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 5% i forhold til det faktiske forbrug pr. maj 2024.

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 mindst 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 2025 budgetteres der med en generel stigning på 5%. 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 2025 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 2025 er forelagt og godkendt af Silkeborg Boligselskabs organisationsbestyrelse på møde d. 21. maj 2024.