

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2025



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 22

Them, Gjessø, Salten, Bryrup

Ibrugtagningsdato: 15-08-1989

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	33	2.650	33
Ungdomsboliger:	8	218	8
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	0	0	0
I alt	41	2.868	41

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2024

kr. 893,08

Stigning pr. m²

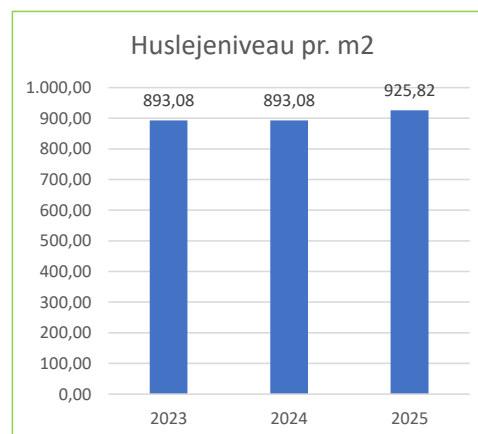
kr. 32,74

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2025

kr. 925,82

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

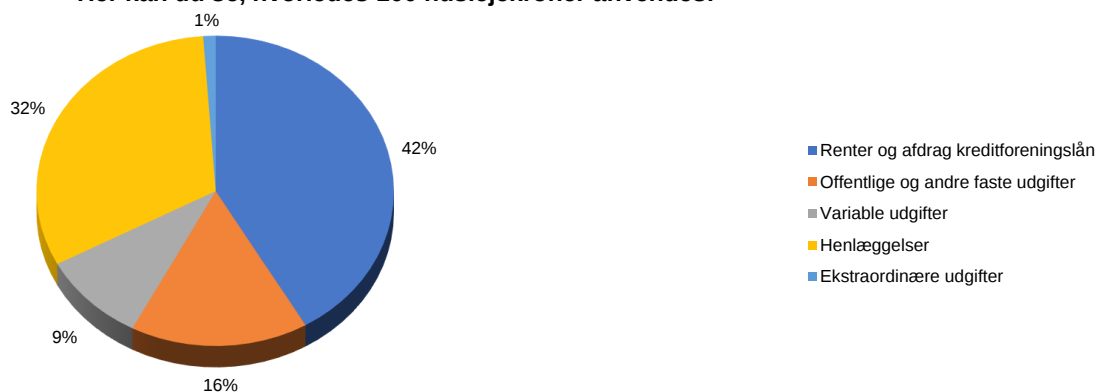
Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
27	74 kr.	884 kr.
71	194 kr.	2.324 kr.
85	232 kr.	2.783 kr.
104	284 kr.	3.405 kr.



Årlig stigning kr.: 93.883

Stigningsprocent: 3,50

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025
Afd. 22

		Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelser				
	prioritetsydelser (incl. Udamortiserede ydelser)	1.158.542	1.158.641	1.158.543
106-110 Offentlige udgifter				
106	Ejendomsskat	203.102	199.000	124.890
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	9.878	4.500	10.200
109	Renovation	89.320	90.000	93.000
110	Forsikring	22.908	24.000	23.255
111 Afdelingens energiforbrug				
111.1	El- og varmekonsum til fællesarealer	13.836	14.000	14.500
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	5.610	5.000	5.200
112 Bidrag til boligorganisationen				
112.1	Administrationsbidrag kr. 3.850 pr. lejemålsenhed pr.år	157.850	157.850	157.850
112.2	Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år	8.200	8.200	10.250
112.4	Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
112.5	Bidrag til arbejdskapital kr. 187 pr. lejemålsenhed pr.år	7.216	7.216	7.667
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.	217.476	209.641	242.607
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
115	Almindelig vedligeholdelse	10.944	10.500	10.000
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	767.574	355.060	4.157.560
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-767.574	-355.060	-4.157.560
117	Istandsættelse ved fraflytning	11.367	10.000	15.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	-11.367	-10.000	-15.000
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	749	1.000	1.000
119.3	Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	6.570	6.200	7.000
119.4	Diverse udgifter	3.598	500	5.000
120-124 Henlæggelser / opsparing				
120	Til planlagt vedligeholdelse	717.500	717.500	860.400
121	Til istandsættelse ved fraflytning	30.000	15.000	0
123	Til tab ved fraflytning	20.000	20.000	20.000
124	Til særlige henlæggelser	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter				
125	Renter og afdrag på forbedringslån	0	0	0
126	Afskrivning forbedringsarbejder	31.203	36.399	31.203
127	Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130	Tab ved fraflytning	0	0	0
131	Renter	48.301	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	2.014	0	0
	Udgifter	2.764.819	2.685.147	2.782.565
	Samlede udgifter	2.764.819	2.685.147	2.782.565

Budget for året 2025 Afd. 22

		Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025
Indtægter				
	201 Lejeindtægter	2.677.608	2.672.704	2.684.844
	202 Renteindtægter	59.111		
	203.1 Tilskud fra selskabet			
	203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter			
	203.9 Andre ordinære indtægter			
	203.6 Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	27.832	12.443	3.838
	204.1 Driftsikring og særlig driftsstøtte			
	206 Diverse	267		
	210 Årets underskud			
Indtægter		2.764.819	2.685.147	2.688.682
Nødvendig huslejeforhøjelse				93.883
Samlede indtægter		2.764.819	2.685.147	2.782.565



Indflydelse



Ringe indflydelse



Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2023

Planlagt vedligeholdelse	1.441.108
Istandsættelse ved flytning	307.350
Tab ved flytning	5.363
Resultatkonto(- er underskud)	11.514

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.