

**Silkeborg Boligselskab**  
**Driftsbudget for året 2025**



**Ejendommens beliggenhed:**

**Afd. 42**

**Gunilslund 21-51, 118-130**

Ibrugtagningsdato: 07-01-1998

|                   | Antal lejemål: | Antal m²: | Lejemålsenheder: |
|-------------------|----------------|-----------|------------------|
| Lejligheder:      | 22             | 1.808     | 22               |
| Ungdomsboliger:   | 0              | 0         | 0                |
| Ældreboliger:     | 0              | 0         | 0                |
| Erhverv:          | 0              | 0         | 0                |
| Garager/carporte: | 4              |           | 1                |
| I alt             | 26             | 1.808     | 23               |

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2024

kr. 912,37

Stigning pr. m²

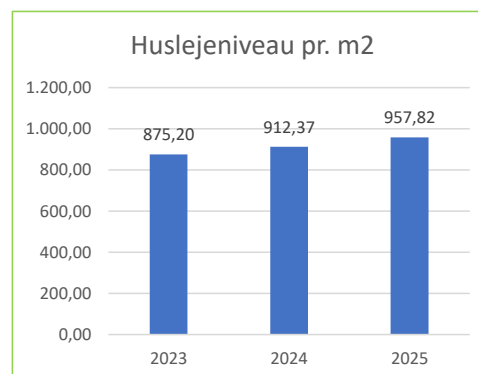
kr. 45,45

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2025

kr. 957,82

**Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:**

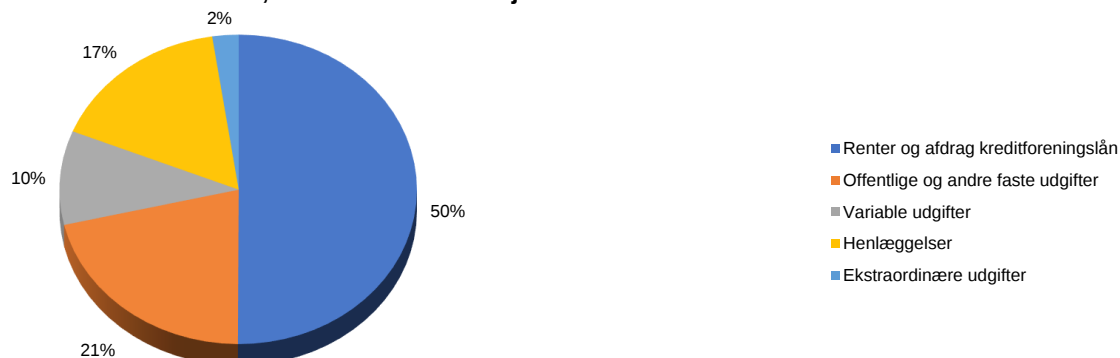
| Antal m² | Månedlig stigning | Årlig stigning |
|----------|-------------------|----------------|
| 74       | 280 kr.           | 3.363 kr.      |
| 89       | 337 kr.           | 4.045 kr.      |
| 105      | 398 kr.           | 4.772 kr.      |



**Årlig stigning kr.: 82.186**

**Stigningsprocent: 4,74**

**Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:**



**Budget for året 2025**  
**Afd. 42**

|                                                                    |                                                           | <b>Regnskab<br/>2023</b> | <b>Budget<br/>2024</b> | <b>Budget<br/>2025</b> |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Udgifter</b>                                                    |                                                           |                          |                        |                        |
| <b>101-105 Prioritetsydelser</b>                                   |                                                           |                          |                        |                        |
|                                                                    | prioritetsydelser (incl. Udamortiserede ydelser)          | 898.295                  | 883.345                | 911.100                |
| <b>106-110 Offentlige udgifter</b>                                 |                                                           |                          |                        |                        |
| 106                                                                | Ejendomsskat                                              | 148.093                  | 151.000                | 163.100                |
| 107                                                                | Vandafgift og vandafledningsbidrag                        | 1.643                    | 0                      | 1.638                  |
| 109                                                                | Renovation                                                | 63.843                   | 65.500                 | 67.465                 |
| 110                                                                | Forsikring                                                | 16.986                   | 17.000                 | 17.000                 |
| <b>111 Afdelingens energiforbrug</b>                               |                                                           |                          |                        |                        |
| 111.1                                                              | El- og varmekonsum til fællesarealer                      | 31.649                   | 48.000                 | 35.000                 |
| 111.2                                                              | Udarbejdelse af forbrugsregnskaber                        | 8.877                    | 10.500                 | 4.700                  |
| <b>112 Bidrag til boligorganisationen</b>                          |                                                           |                          |                        |                        |
| 112.1                                                              | Administrationsbidrag kr. 3.850 pr. lejemålsenhed pr.år   | 88.550                   | 88.550                 | 88.550                 |
| 112.2                                                              | Udarbej. vandregnskaber kr. 250 pr. lejemålsenhed pr.år   | 4.400                    | 4.000                  | 5.500                  |
| 112.4                                                              | Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år     | 0                        | 0                      | 0                      |
| 112.5                                                              | Bidrag til arbejdskapital kr. 187 pr. lejemålsenhed pr.år | 4.048                    | 4.048                  | 4.114                  |
| 113                                                                | Bidrag til Byggefonden: A og G indskud                    | 0                        | 0                      | 0                      |
| <b>114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse</b> |                                                           |                          |                        |                        |
| 114                                                                | Ejendomsfunkt., trappevask, soc. ydel., kørsel m.v.       | 122.327                  | 97.500                 | 142.481                |
| <b>115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse</b>                   |                                                           |                          |                        |                        |
| 115                                                                | Almindelig vedligeholdelse                                | 2.095                    | 500                    | 0                      |
| 116                                                                | Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser          | 207.636                  | 247.700                | 189.700                |
|                                                                    | Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)                  | -207.636                 | -247.700               | -189.700               |
| 117                                                                | Istandsættelse ved fraflytning                            | 12.376                   | 20.000                 | 20.000                 |
|                                                                    | Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)                  | -12.376                  | -20.000                | -20.000                |
| <b>118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter</b>              |                                                           |                          |                        |                        |
| 118                                                                | Drift af vaskeri, fælleshus m.v.                          | 12.397                   | 12.500                 | 12.000                 |
| 119.1                                                              | Afdelingsbestyrelsens virke                               | 4.833                    | 1.000                  | 1.000                  |
| 119.2                                                              | Afdelingsmøder                                            | 1.210                    | 1.500                  | 1.500                  |
| 119.3                                                              | Kontingent BL Danmarks Almene Boliger                     | 5.929                    | 3.400                  | 6.200                  |
| 119.4                                                              | Diverse udgifter                                          | 16.199                   | 20.000                 | 15.000                 |
| <b>120-124 Henlæggelser / opsparing</b>                            |                                                           |                          |                        |                        |
| 120                                                                | Til planlagt vedligeholdelse                              | 314.600                  | 314.600                | 300.000                |
| 121                                                                | Til istandsættelse ved fraflytning                        | 0                        | 0                      | 0                      |
| 123                                                                | Til tab ved fraflytning                                   | 0                        | 0                      | 0                      |
| 124                                                                | Til særlige henlæggelser                                  | 0                        | 0                      | 0                      |
| <b>125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter</b>           |                                                           |                          |                        |                        |
| 125                                                                | Renter og afdrag på forbedringslån                        | 0                        | 0                      | 0                      |
| 126                                                                | Afskrivning forbedringsarbejder                           | 6.271                    | 0                      | 6.500                  |
| 127                                                                | Renter og afdrag på bygningsrenovering                    | 0                        | 0                      | 0                      |
| 130                                                                | Tab ved fraflytning                                       | 0                        | 0                      | 0                      |
| 131                                                                | Renter                                                    | 48.020                   | 0                      | 0                      |
| 132                                                                | Renter og afdrag på hjemfaldslån                          | 0                        | 0                      | 0                      |
| 133                                                                | Afvikling af opsamlet underskud                           | 0                        | 12.651                 | 36.666                 |
| 134                                                                | Korrektioner vedr. tidligere år                           | 0                        | 0                      | 0                      |
| 140                                                                | Årets overskud                                            | 0                        | 0                      | 0                      |
| <b>Udgifter</b>                                                    |                                                           | <b>1.800.265</b>         | <b>1.735.594</b>       | <b>1.819.514</b>       |
| <b>Samlede udgifter</b>                                            |                                                           | <b>1.800.265</b>         | <b>1.735.594</b>       | <b>1.819.514</b>       |

## Budget for året 2025 Afd. 42

|                                                                                  |                                                                | Regnskab<br>2023 | Budget<br>2024 | Budget<br>2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| <b>Indtægter</b>                                                                 |                                                                |                  |                |                |
|  | 201 Lejeindtægter                                              | 1.666.524        | 1.733.594      | 1.734.828      |
|  | 202 Renteindtægter                                             | 58.767           |                |                |
|  | 203.1 Tilskud fra selskabet                                    |                  |                |                |
|  | 203.3 Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter             | 2.589            | 2.000          | 2.500          |
|  | 203.9 Andre ordinære indtægter                                 |                  |                |                |
|  | 203.6 Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud) | 31.596           |                |                |
|  | 204.1 Driftsikring og særlig driftsstøtte                      |                  |                |                |
|  | 206 Diverse                                                    | 933              |                |                |
|  | 210 Årets underskud                                            | 39.856           |                |                |
|                                                                                  | <b>Indtægter</b>                                               | 1.800.265        | 1.735.594      | 1.737.328      |
|                                                                                  | Nødvendig huslejeforhøjelse                                    |                  |                | 82.186         |
|                                                                                  | <b>Samlede indtægter</b>                                       | 1.800.265        | 1.735.594      | 1.819.514      |



Indflydelse



Ringe indflydelse



Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2023

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Planlagt vedligeholdelse      | 1.241.901 |
| Istandsættelse ved flytning   | 356.712   |
| Tab ved flytning              | 16.317    |
| Resultatkonto(- er underskud) | -109.406  |

### 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. m<sup>2</sup>.

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.