Silkeborg Boligselskab

Driftsbudget for året 2025

Ejendommens beligenhed: **Afd. 74**
Dalen 1-26

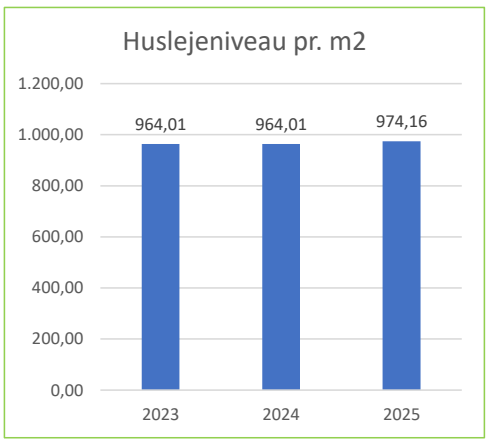
Ibrugtagningsdato: 15-04-2023

	Antal lejemål:	Antal m²:	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	18	1.600	18
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	0		0
I alt	18	1.600	18

Gennemsnitlig leje pr. m^2 pr. 1.1.2024	kr.	964,01
Stigning pr. m²	kr.	10,15
Ny gennemsnitlig leje pr. m^2 pr. 1.1.2025	kr.	974,16

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

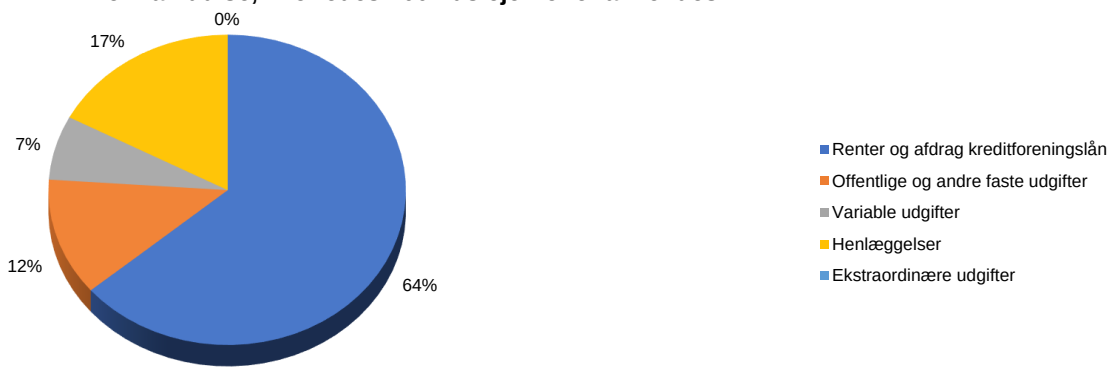
Antal m²	Månedlig stigning	Årlig stigning
68	58 kr.	690 kr.
96	81 kr.	975 kr.
106	90 kr.	1.076 kr.



Årlig stigning kr.: **16.247**

Stigningsprocent: **1,05**

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025
Afd. 74

		Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelser				
	prioritetsydelser (incl. Udamortiserede ydelser)	501.028	985.918	1.094.894
106-110 Offentlige udgifter				
106	Ejendomsskat	0	95.000	82.500
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	1.756	1.000	2.500
109	Renovation	27.603	35.000	45.000
110	Forsikring	8.640	10.500	12.000
111 Afdelingens energiforbrug				
111.1	El- og varmeforbrug til fællesarealer	1.692	5.000	7.000
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	0	0	0
112 Bidrag til boligorganisationen				
112.1	Administrationsbidrag kr. 3.850 pr. lejemålsenhed pr.år	49.088	57.750	57.750
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	2.244	2.640	3.366
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.	0	75.000	80.941
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
115	Almindelig vedligeholdelse	31.809	15.000	10.000
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	0	159.800	145.800
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	0	-159.800	-145.800
117	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	0	0	0
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
118	Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	0	0	0
119.1	Afdelingsbestyrelsens virke	0	0	10.000
119.2	Afdelingsmøder	2.278	2.000	2.500
119.3	Kontingent BL Danmarks Almene Boliger	0	2.600	3.000
119.4	Diverse udgifter	421	10.500	8.000
120-124 Henlæggelser / opsparing				
120	Til planlagt vedligeholdelse	0	230.000	264.000
121	Til istandsættelse ved fraflytning	0	10.000	25.000
123	Til tab ved fraflytning	0	4.500	6.840
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	0	0	0
127	Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130	Tab ved fraflytning	0	0	0
131	Renter	17.545	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	469.908	0	0
	Udgifter	1.114.011	1.542.408	1.715.291
	Samlede udgifter	1.114.011	1.542.408	1.715.291

Budget for året 2025
Afd. 74

			Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025
	Indtægter				
	201	Lejeindtægter	1.092.539	1.542.408	1.542.408
	202	Renteindtægter	21.472		
	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)			156.636
	204.1	Driftsikring og særlig driftsstøtte			
	206	Diverse			
	210	Årets underskud			
		Indtægter	1.114.011	1.542.408	1.699.044
		Nødvendig huslejeforhøjelse			16.247
		Samlede indtægter	1.114.011	1.542.408	1.715.291

Indflydelse Ringe indflydelse Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2023

Planlagt vedligeholdelse	17.545
Istandsættelse ved flytning	
Tab ved flytning	
Resultatkonto(- er underskud)	469.908

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 af-hængige 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. 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 boligskattesystem 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 varmeforbrug 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 vedligeholdelsesplander 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.