

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2023



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 4
Vestergade/Grønnegade

Ibrugtagningsdato: 01-01-1960

	Antal lejemål:	Antal m ² :	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	62	4.317	62
Ungdomsboliger:	12	422	12
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	1	260	5
Garager/carporte:	11		2
I alt	86	4.999	81

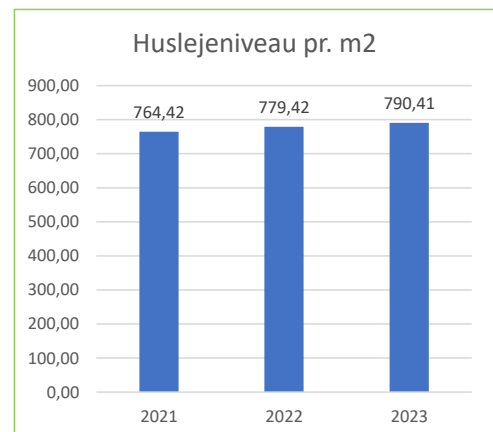
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2022 kr. 779,42

Stigning pr. m² kr. 10,99

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2023 kr. 790,41

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

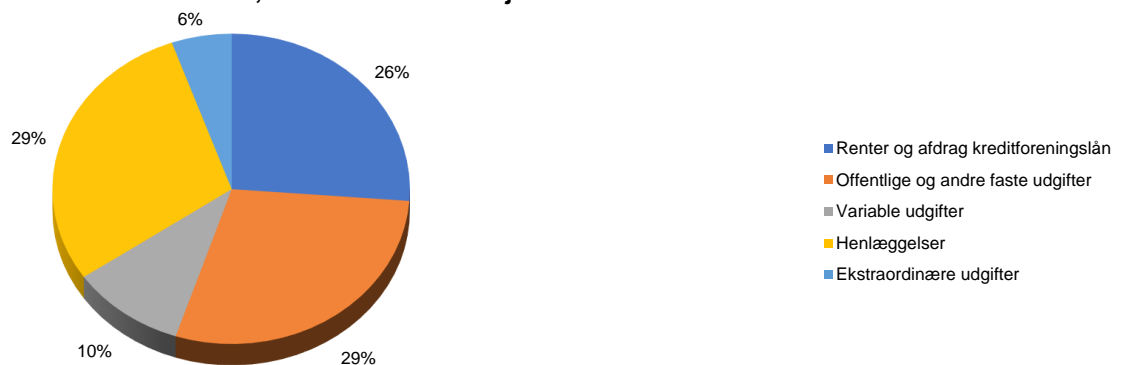
Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
52	48 kr.	572 kr.
62	57 kr.	682 kr.
78	71 kr.	858 kr.
83	76 kr.	912 kr.
85	78 kr.	934 kr.



Årlig stigning kr.: 54.955

Stigningsprocent: 1,28

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2023
Afd. 4

Udgifter	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023
101-105 Prioritetsydelse			
prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	1.124.268	1.123.078	1.124.268
106-110 Offentlige udgifter			
106 Ejendomsskat	290.953	298.000	294.000
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	165.403	138.000	167.000
109 Renovation	135.185	132.000	167.300
110 Forsikring	42.444	40.800	49.600
111 Afdelingens energiforbrug			
111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	65.016	72.000	72.800
111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	32.986	33.500	33.500
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. 200 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. 165 pr. lejemålsenhed pr.år	13.203	13.365	13.365
113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	128.388	126.400	128.388
114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse			
114 Ejendomsfunkt., trappevask, soc.ydel., kørsel m.v.	394.887	438.000	410.000
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
115 Almindelig vedligeholdelse	2.397	45.000	10.000
116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	724.947	1.433.590	988.290
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-724.947	-1.433.590	-988.290
117 Istandsættelse ved fraflytning	51.703	50.000	50.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-51.703	-50.000	-50.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter			
118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	10.200	12.000	12.000
119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	0	0	0
119.2 Afdelingsmøder	1.544	1.800	1.800
119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	10.341	10.200	10.400
119.4 Diverse udgifter	83	2.500	500
120-124 Henlæggelse / opsparing			
120 Til planlagt vedligeholdelse	1.110.000	1.220.000	1.250.000
121 Til istandsættelse ved fraflytning	100.000	50.000	0
123 Til tab ved fraflytning	26.730	26.730	0
124 Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter			
125 Renter og afdrag på forbedringslån	90.600	50.600	90.600
126 Afskrivning forbedringsarbejder	142.244	132.171	142.244
127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0
131 Renter	12.159	0	0
132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
133 Afvikling af opsamlet underskud	0	0	0
134 Korrektioner vedr. tidligere år	4.431	0	0
140 Årets overskud	90.399	0	0
Udgifter	4.305.710	4.277.994	4.289.615
Samlede udgifter	4.305.710	4.277.994	4.289.615

Budget for året 2023 Afd. 4

Indtægter		Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023
201	Lejeindtægter	4.036.794	4.066.601	4.106.601
202	Renteindtægter			
203.1	Tilskud fra selskabet			
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	17.332	17.000	17.000
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	250.003	194.393	111.059
204.1	Driftsikring og særlig driftsstøtte			
206	Diverse	1.581		
210	Årets underskud			
	Indtægter	4.305.710	4.277.994	4.234.660
	Nødvendig huslejeforhøjelse			54.955
	Samlede indtægter	4.305.710	4.277.994	4.289.615

■ Indflydelse
 ■ Ringe indflydelse
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2021

Planlagt vedligeholdelse	1.893.202
Istandsættelse ved flytning	306.341
Tab ved flytning	56.546
Resultatkonto(- er underskud)	333.177

Budgettet for 2023 er i lighed med tidligere år og i henhold til lovgivningen lavet ud fra princippet om balanceleje. Det vil sige, at udgifter og indtægter skal være lige store - der budgetteres således ikke med hverken underskud eller overskud. I en almen boligorganisation er der ingen, der skal tjene på boligen.

Der er en lang række af de udgifter som lejen er sammensat af, der ikke kan rokkes ved, og så er der de udgifter der er afhængige af din og dine naboers "adfærd" og til sidst de udgifter, der er afhængige af de beslutninger, som I tager i fælleskab i jeres afdeling. For at give et overblik over hvilke udgiftsposter I som beboere har indflydelse på, bruger vi "trafiklysets" farver (grøn, gul, rød) ud for de enkelte omkostningsposter.

Generelle budgetforudsætninger 2023:

Realkredit:	Indekslån stigning 75% af 1,40%=1,05% Nye afdelinger (60+62+63+64+65+66) = fuld stigning = 1,40%
Ejendomsskat:	Stigningen budgetteres med udgangspunkt i ejendomsskatten for 2022
Vandafgift / Elforbrug / varme:	Stigning på vand og elforbrug (fælles). Der skeles meget til acontobetaling for 2022.
Renovation / containerleje:	Der budgetteres med en stigning på 2% på affald i forhold til prisen i 2022.
Forsikringer:	Udgangspunkt præmie 2022 med 2% indeksregulering.
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber:	Stigning med 2%
Bidrag til boligorganisationen (konto 112)	
Administrationsbidrag:	Uændret i forhold til 2022 kr. 3.850,- pr. lejemålsenhed.
Udarbejdelse af vandregnskab:	Forhøjes med kr. 25,- til kr. 200,- pr. lejemålsenhed (sidst reguleret i 2019)
Bidrag til arbejdskapital:	Der opkræves i henhold til lovgivning kr. 165 pr. lejemålsenhed.
Bidrag til dispositionsfond:	Der opkræves ikke bidrag i år, da max. beløb er opnået.
Løn og renholdelse:	Der budgetteres med en stigning i løn incl. relaterede udgifter på 2% i forhold til 2022. Renholdelse (trappevask, vinduespolering m.m.) stigning på 2% i forhold til 2022.
Konto 115+117+118+119:	Prisstigning på 2% med baggrund i den enkelte afdelings udgifter i 2022.
Overført fra opsamlet resultat / opsamlet underskud: (konto 203/133)	I henhold til lovgivningen skal tidligere års eventuelle overskud, på lige fod med tidligere års eventuelle underskud, afvikles over en periode på op til 3 år.
Henlæggelser:	
Planlagt og periodisk vedligeholdelse: (konto 116/120)	I h t 30 års vedligeholdelsesplan udarbejdet i samarbejde mellem beboerrepræsentanter og driftchef. Det tilrådes at henlægge mindst kr. 250 pr. m2 Der er jf. revisor afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser. Derfor henlægges der så meget, som afdelingen/huslejen i området kan bære.
Istandsættelse ved flytning: (konto 121)	Det tilrådes, at der oparbejdes henlæggelser svarende til 3 års gennemsnitsforbrug, og at der herefter årligt henlægges svarende til det gennemsnitlige årlige forbrug Der er jf. revisor afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser.
Tab ved fraflytninger: (konto 123/130)	Dækkes af dispositionsfonden, hvis beløbet overstiger kr. 336,00 Afdelingens opsparing til tab budgetteres med kr. 336 pr. lejemål på konto 123 Der er jf. revisor afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser.

Ovennævnte budgetforudsætninger for afdelingernes budgetter 2023 er forelagt og godkendt af Silkeborg Boligselskabs hovedbestyrelse på møde d. 28. februar 2022.