

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2023



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 28
Gunilshøjvej 12-58

Ibrugtagningsdato: 02-01-1994

	Antal lejemål:	Antal m ² :	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	24	1.972	24
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	10		2
I alt	34	1.972	26

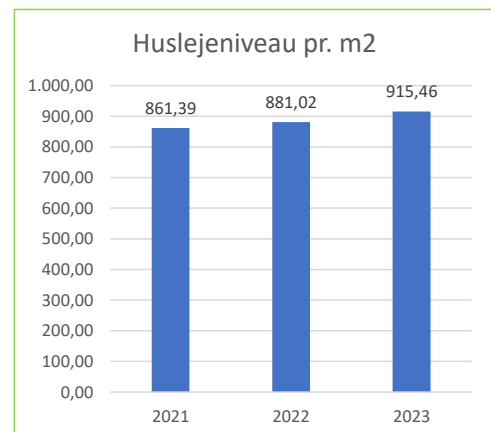
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2022 kr. 881,02

Stigning pr. m² kr. 34,44

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2023 kr. 915,46

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

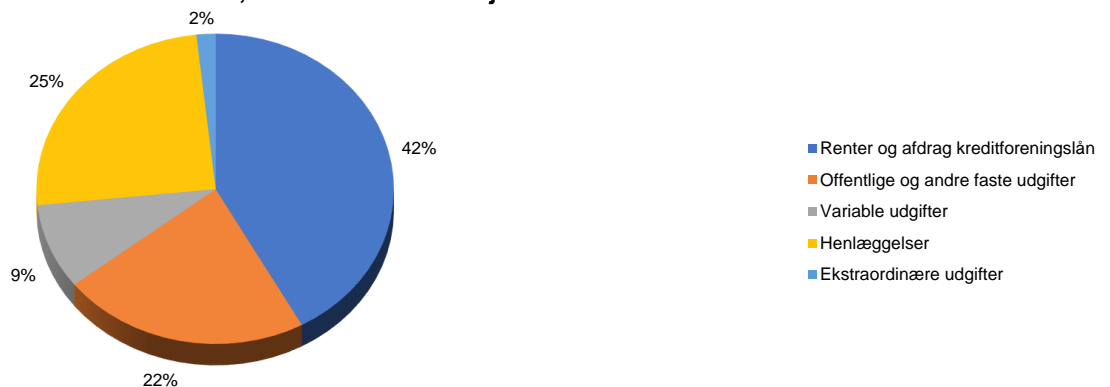
Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
70	201 kr.	2.411 kr.
85	244 kr.	2.928 kr.
87	250 kr.	2.996 kr.
100	287 kr.	3.444 kr.
103	296 kr.	3.548 kr.



Årlig stigning kr.: 67.927

Stigningsprocent: 3,79

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2023
Afd. 28

Udgifter	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023
101-105 Prioritetsydelse			
prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	775.568	775.800	775.568
106-110 Offentlige udgifter			
106 Ejendomsskat	190.576	190.000	199.000
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	230	400	400
109 Renovation	58.249	60.000	68.373
110 Forsikring	15.587	17.000	18.300
111 Afdelingens energiforbrug			
111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	13.914	14.000	16.000
111.2 1/5 del af udgift til Energirapport	2.859	3.000	3.000
112 Bidrag til boligorganisationen			
112.1 Administrationsbidrag kr. 3.850 pr. lejemålsenhed pr.år	100.100	100.100	100.100
112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 200 pr. lejemålsenhed pr.år	4.200	4.550	4.800
112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 165 pr. lejemålsenhed pr.år	4.238	4.290	4.290
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.	130.602	163.288	132.747
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
115 Almindelig vedligeholdelse	9.154	4.998	3.929
116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	160.674	149.420	334.520
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-160.674	-149.420	-334.520
117 Istandsættelse ved fraflytning	23.473	20.000	20.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-23.473	-20.000	-20.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter			
118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	0	0	0
119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	2.500	2.000	3.000
119.2 Afdelingsmøder	0	1.000	1.000
119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	3.354	3.500	3.500
119.4 Diverse udgifter	17.850	20.000	20.000
120-124 Henlæggelse / opsparing			
120 Til planlagt vedligeholdelse	345.000	375.000	460.000
121 Til istandsættelse ved fraflytning	20.000	20.000	0
123 Til tab ved fraflytning	0	0	0
124 Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter			
125 Renter og afdrag på forbedringslån	0	0	0
126 Afskrivning forbedringsarbejder	30.951	32.000	32.000
127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0
131 Renter	17.019	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	28.497	0	0
Udgifter	1.770.448	1.790.926	1.846.007
Samlede udgifter	1.770.448	1.790.926	1.846.007

Budget for året 2023 Afd. 28

Indtægter		Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023
201	Lejeindtægter	1.731.048	1.769.587	1.769.587
202	Renteindtægter			
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)	38.540	21.339	8.493
204.1	Driftsikring og særlig driftsstøtte			
206	Diverse	860		
210	Årets underskud			
	Indtægter	1.770.448	1.790.926	1.778.080
	Nødvendig huslejeforhøjelse			67.927
	Samlede indtægter	1.770.448	1.790.926	1.846.007

■ Indflydelse
 ■ Ringe indflydelse
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2021

Planlagt vedligeholdelse	1.250.321
Istandsættelse ved flytning	222.775
Tab ved flytning	25.608
Resultatkonto(- er underskud)	25.478

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.