

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2023



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 36
Ydunsvej 1-23 & Hvinningdalvej

Ibrugtagningsdato: 07-01-1997

	Antal lejemål:	Antal m ² :	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	40	3.677	40
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	0	0	0
I alt	40	3.677	40

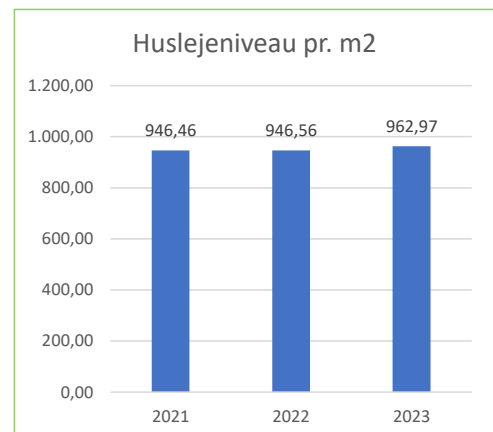
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2022 kr. 946,56

Stigning pr. m² kr. 16,41

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2023 kr. 962,97

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

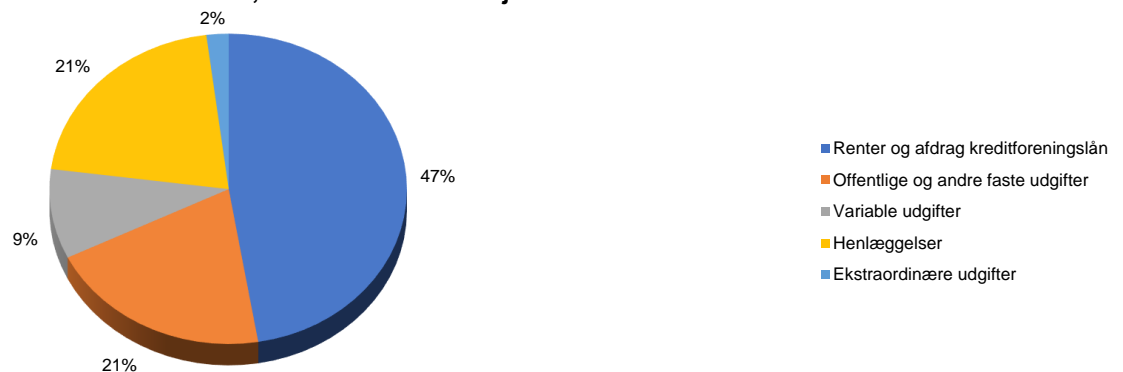
Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
70	96 kr.	1.149 kr.
82	112 kr.	1.345 kr.
107	146 kr.	1.756 kr.
110	150 kr.	1.805 kr.



Årlig stigning kr.: 60.339

Stigningsprocent: 1,71

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2023
Afd. 36

Udgifter	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023
101-105 Prioritetsydelse			
prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	1.695.536	1.697.150	1.697.150
106-110 Offentlige udgifter			
106 Ejendomsskat	237.025	241.750	242.000
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	131.295	133.000	135.000
109 Renovation	90.575	90.000	108.500
110 Forsikring	30.465	29.600	36.900
111 Afdelingens energiforbrug			
111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	35.553	24.000	38.000
111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	9.288	9.400	9.400
112 Bidrag til boligorganisationen			
112.1 Administrationsbidrag kr. 3.850 pr. lejemålsenhed pr.år	154.000	154.000	154.000
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	6.520	6.600	6.600
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.	281.996	300.000	295.000
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
115 Almindelig vedligeholdelse	8.199	30.000	2.500
116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	381.926	973.500	250.400
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-381.926	-973.500	-250.400
117 Istandsættelse ved fraflytning	32.436	36.700	36.700
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-32.436	-36.700	-36.700
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter			
118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	23.310	28.000	28.000
119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	166	1.500	1.000
119.2 Afdelingsmøder	1.450	1.300	1.600
119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	5.590	5.600	5.650
119.4 Diverse udgifter	0	0	0
120-124 Henlæggelse / opsparing			
120 Til planlagt vedligeholdelse	606.300	638.900	750.000
121 Til istandsættelse ved fraflytning	80.000	80.000	0
123 Til tab ved fraflytning	25.000	0	0
124 Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter			
125 Renter og afdrag på forbedringslån	55.000	55.043	55.000
126 Afskrivning forbedringsarbejder	16.733	11.554	16.733
127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0
131 Renter	27.812	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	25.909	0	0
Udgifter	3.547.723	3.537.397	3.583.033
Samlede udgifter	3.547.723	3.537.397	3.583.033

**Budget for året 2023
Afd. 36**

		Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023
Indtægter				
201	Lejeindtægter	3.495.607	3.495.108	3.495.108
202	Renteindtægter			
203.1	Tilskud fra selskabet			
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	6.475	8.700	8.700
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	44.111	33.589	18.886
204.1	Driftsikring og særlig driftsstøtte			
206	Diverse	1.530		
210	Årets underskud			
	Indtægter	3.547.723	3.537.397	3.522.694
	Nødvendig huslejeforhøjelse			60.339
	Samlede indtægter	3.547.723	3.537.397	3.583.033

■ Indflydelse

■ Ringe indflydelse

■ Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2021

Planlagt vedligeholdelse	1.656.585
Istandsættelse ved flytning	230.055
Tab ved flytning	63.825
Resultatkonto(- er underskud)	56.657

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.