

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2023



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 31

Gormsvej 3-5-7-11-15, Voel

Ibrugtagningsdato: 01-01-1994

	Antal lejemål:	Antal m ² :	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	24	1.811	24
Ungdomsboliger:	10	367	10
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	4		1
I alt	38	2.178	35

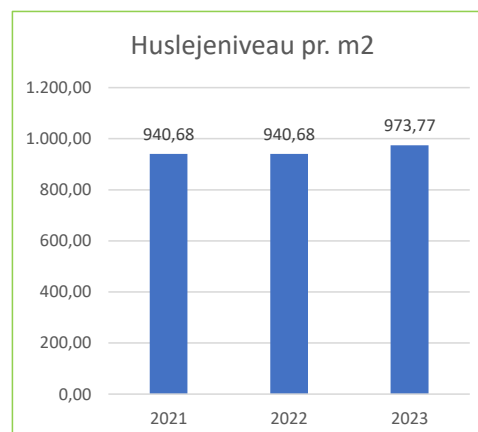
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2022 kr. 940,68

Stigning pr. m² kr. 33,09

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2023 kr. 973,77

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

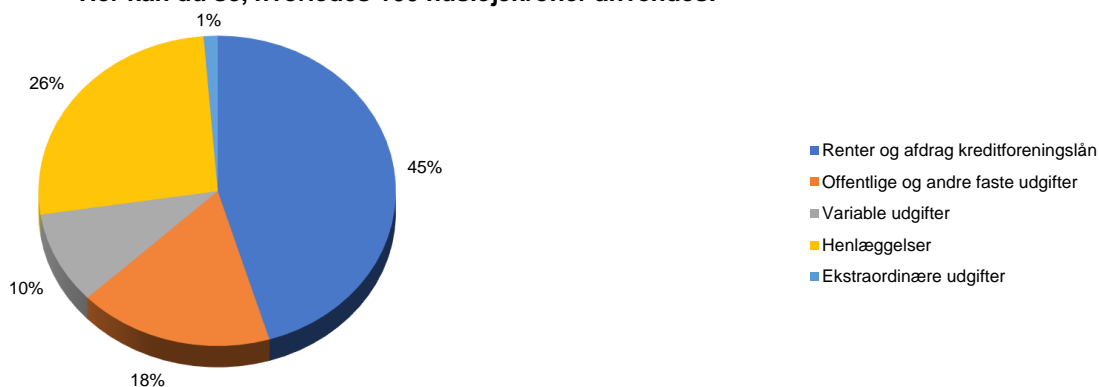
Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
35	96 kr.	1.158 kr.
50	138 kr.	1.654 kr.
70	193 kr.	2.316 kr.
85	234 kr.	2.812 kr.
100	276 kr.	3.309 kr.



Årlig stigning kr.: 72.046

Stigningsprocent: 3,40

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2023
Afd. 31

Udgifter	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023
101-105 Prioritetsydelse			
prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	988.388	987.950	988.390
106-110 Offentlige udgifter			
106 Ejendomsskat	69.311	70.700	73.000
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	7.694	13.500	13.500
109 Renovation	75.990	77.000	91.000
110 Forsikring	18.622	18.250	23.000
111 Afdelingens energiforbrug			
111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	32.681	28.000	30.000
111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	9.839	10.000	10.000
112 Bidrag til boligorganisationen			
112.1 Administrationsbidrag kr. 3.850 pr. lejemålsenhed pr.år	130.900	130.900	130.900
112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 200 pr. lejemålsenhed pr.år	5.950	5.950	6.800
112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 165 pr. lejemålsenhed pr.år	5.542	5.610	5.610
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.	176.698	214.500	179.515
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
115 Almindelig vedligeholdelse	323	40.000	600
116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	390.595	316.760	346.560
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-390.595	-316.760	-346.560
117 Istandsættelse ved fraflytning	23.946	30.000	30.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-23.946	-30.000	-30.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter			
118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	5.201	6.000	6.000
119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	0	0	0
119.2 Afdelingsmøder	837	1.400	1.000
119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	4.751	4.700	5.000
119.4 Diverse udgifter	15.289	15.000	18.000
120-124 Henlæggelse / opsparing			
120 Til planlagt vedligeholdelse	418.000	439.300	570.000
121 Til istandsættelse ved fraflytning	50.000	20.000	0
123 Til tab ved fraflytning	11.550	0	0
124 Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter			
125 Renter og afdrag på forbedringslån	27.600	27.600	27.600
126 Afskrivning forbedringsarbejder	0	0	0
127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0
131 Renter	0	0	0
132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
133 Afvikling af opsamlet underskud	0	0	0
134 Korrektioner vedr. tidligere år	11.670	0	0
140 Årets overskud	40.126	0	0
Udgifter	2.106.964	2.116.360	2.179.915
Samlede udgifter	2.106.964	2.116.360	2.179.915

Budget for året 2023
Afd. 31

Indtægter		Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023
201	Lejeindtægter	2.051.870	2.057.150	2.052.420
202	Renteindtægter	2.058		
203.1	Tilskud fra selskabet			
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	2.461	2.500	2.000
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	49.910	56.710	53.449
204.1	Driftsikring og særlig driftsstøtte			
206	Diverse	664		
210	Årets underskud			
	Indtægter	2.106.964	2.116.360	2.107.869
	Nødvendig huslejeforhøjelse			72.046
	Samlede indtægter	2.106.964	2.116.360	2.179.915

■ Indflydelse
 ■ Ringe indflydelse
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2021

Planlagt vedligeholdelse	688.590
Istandsættelse ved flytning	143.407
Tab ved flytning	44.937
Resultatkonto(- er underskud)	160.348

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.