

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2023



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 25
Nørrekrogen/Grønbækvej

Ibrugtagningsdato: 15-01-1990

	Antal lejemål:	Antal m ² :	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	28	2.175	28
Ungdomsboliger:	4	133	4
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	3		1
I alt	35	2.308	33

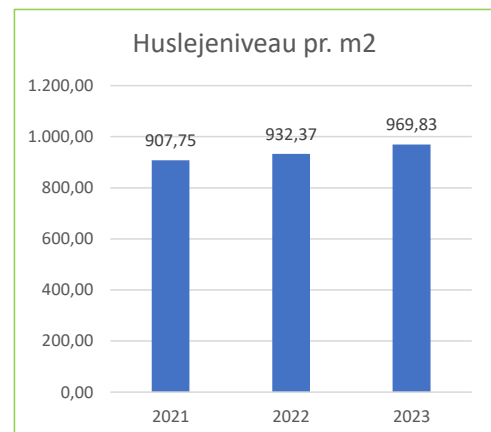
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2022 kr. 932,37

Stigning pr. m² kr. 37,46

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2023 kr. 969,83

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

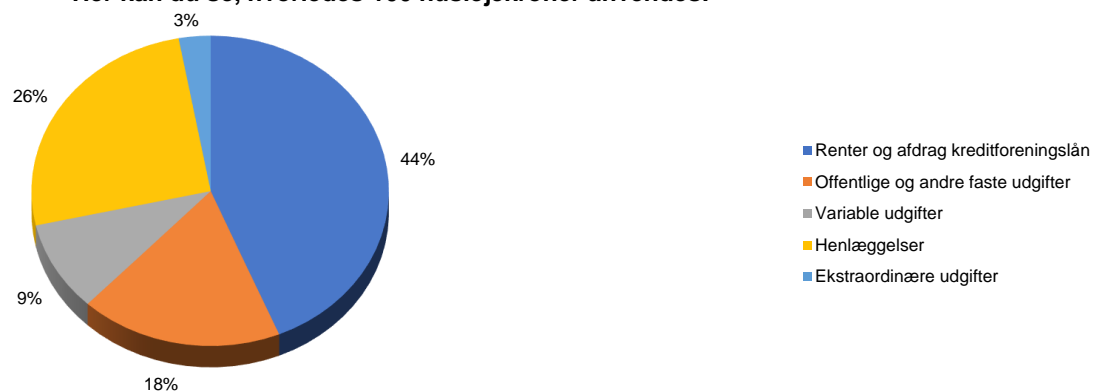
Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
36	112 kr.	1.349 kr.
60	187 kr.	2.248 kr.
70	219 kr.	2.623 kr.
85	265 kr.	3.185 kr.
100	312 kr.	3.746 kr.



Årlig stigning kr.: 86.450

Stigningsprocent: 3,91

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2023
Afd. 25

Udgifter	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023
101-105 Prioritetsydelse			
prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	1.003.890	1.004.890	1.005.137
106-110 Offentlige udgifter			
106 Ejendomsskat	68.097	68.000	107.000
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	8.264	11.200	11.200
109 Renovation	81.752	83.000	95.000
110 Forsikring	18.439	18.000	23.000
111 Afdelingens energiforbrug			
111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	33.402	30.000	43.000
111.2 1/5 del udgift til energirapport	5.285	5.300	5.500
112 Bidrag til boligorganisationen			
112.1 Administrationsbidrag kr. 3.850 pr. lejemålsenhed pr.år	123.200	123.200	123.200
112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 200 pr. lejemålsenhed pr.år	5.600	5.600	6.400
112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 165 pr. lejemålsenhed pr.år	5.216	5.280	5.280
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.	177.117	190.000	185.081
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
115 Almindelig vedligeholdelse	486	6.550	630
116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	251.966	401.960	298.460
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-251.966	-401.960	-298.460
117 Istandsættelse ved fraflytning	13.298	15.000	15.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-13.298	-15.000	-15.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter			
118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	1.347	0	0
119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	0	0	0
119.2 Afdelingsmøder	651	500	1.000
119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	4.472	4.500	4.500
119.4 Diverse udgifter	23.000	20.000	25.000
120-124 Henlæggelse / opsparing			
120 Til planlagt vedligeholdelse	413.461	550.000	589.500
121 Til istandsættelse ved fraflytning	45.000	25.000	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	65.264	60.000	66.000
127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0
131 Renter	6.065	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	53.829	0	0
Udgifter	2.143.838	2.211.020	2.296.428
Samlede udgifter	2.143.838	2.211.020	2.296.428

Budget for året 2023 Afd. 25

Indtægter		Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023
201	Lejeindtægter	2.135.361	2.195.759	2.197.308
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)	7.775	15.261	12.670
204.1	Driftsikring og særlig driftsstøtte			
206	Diverse	702		
210	Årets underskud			
	Indtægter	2.143.838	2.211.020	2.209.978
	Nødvendig huslejeforhøjelse			86.450
	Samlede indtægter	2.143.838	2.211.020	2.296.428



Indflydelse



Ringe indflydelse



Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2021

Planlagt vedligeholdelse	916.527
Istandsættelse ved flytning	112.697
Tab ved flytning	27.487
Resultatkonto(- er underskud)	38.010

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.