

**Silkeborg Boligselskab**  
**Driftsbudget for året 2023**



**Ejendommens beliggenhed:**

**Afd. 34**  
**Museumsvej, Them**

Ibrugtagningsdato: 01-01-1997

	Antal lejemål:	Antal m <sup>2</sup> :	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	24	1.839	24
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	0	0	0
I alt	24	1.839	24

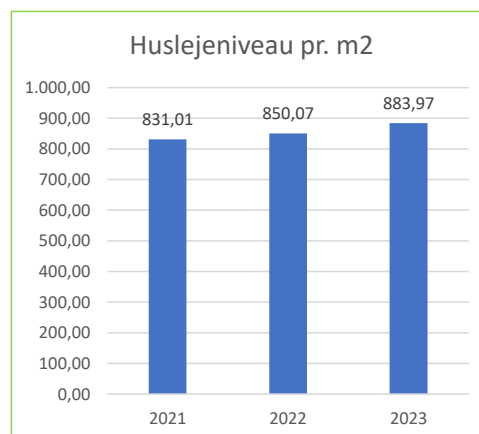
Gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> pr. 1.1.2022 kr. 850,07

Stigning pr. m<sup>2</sup> kr. 33,9

Ny gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> pr. 1.1.2023 kr. 883,97

**Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:**

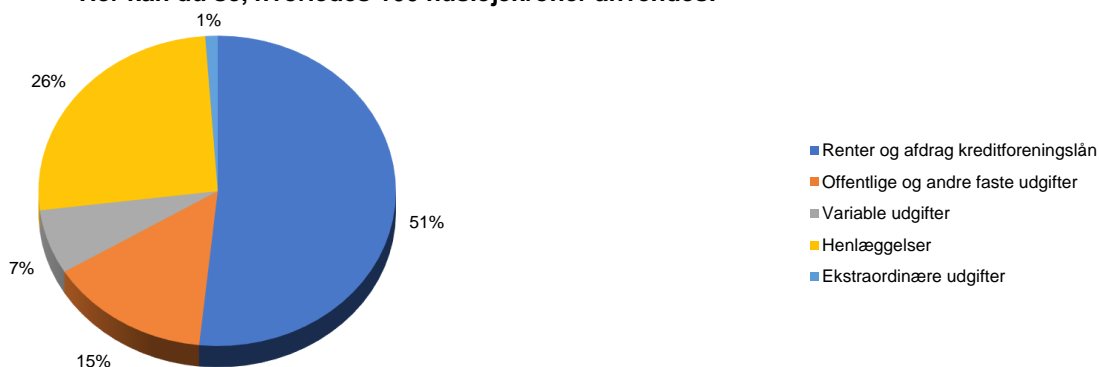
Antal m <sup>2</sup>	Månedlig stigning	Årlig stigning
38	107 kr.	1.288 kr.
73	206 kr.	2.475 kr.
75	212 kr.	2.543 kr.
85	240 kr.	2.882 kr.
90	254 kr.	3.051 kr.



**Årlig stigning kr.: 62.352**

**Stigningsprocent: 3,84**

**Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:**



**Budget for året 2023**  
**Afd. 34**

Udgifter	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023
<b>101-105 Prioritetsydelse</b>			
prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	859.167	858.548	859.166
<b>106-110 Offentlige udgifter</b>			
106 Ejendomsskat	10.828	11.000	11.000
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	2.591	0	3.000
109 Renovation	44.917	45.000	55.000
110 Forsikring	19.975	22.000	19.000
<b>111 Afdelingens energiforbrug</b>			
111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	35.447	31.000	45.728
111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	6.663	7.000	9.000
<b>112 Bidrag til boligorganisationen</b>			
112.1 Administrationsbidrag kr. 3.850 pr. lejemålsenhed pr.år	92.400	92.400	92.400
112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 200 pr. lejemålsenhed pr.år	4.200	4.200	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	3.912	3.960	3.960
113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0	0
<b>114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse</b>			
114 Ejendomsfunkt., trappevask, soc.ydel., kørsel m.v.	94.312	102.240	95.817
<b>115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse</b>			
115 Almindelig vedligeholdelse	3.661	6.994	4.400
116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	111.906	289.800	261.900
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-111.906	-289.800	-261.900
117 Istandsættelse ved fraflytning	2.121	20.000	20.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-2.121	-20.000	-20.000
<b>118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter</b>			
118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	6.750	7.500	7.500
119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	0	0	0
119.2 Afdelingsmøder	370	900	500
119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	3.354	3.400	3.400
119.4 Diverse udgifter	10	1.000	0
<b>120-124 Henlæggelse / opsparing</b>			
120 Til planlagt vedligeholdelse	365.000	365.000	430.000
121 Til istandsættelse ved fraflytning	30.000	50.000	0
123 Til tab ved fraflytning	0	0	0
124 Til særlige henlæggelse	0	0	0
<b>125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter</b>			
125 Renter og afdrag på forbedringslån	6.180	6.400	6.600
126 Afskrivning forbedringsarbejder	11.586	6.000	12.000
127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0
131 Renter	17.271	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	1.996	0	0
<b>Udgifter</b>	<b>1.620.591</b>	<b>1.624.542</b>	<b>1.663.271</b>
<b>Samlede udgifter</b>	<b>1.620.591</b>	<b>1.624.542</b>	<b>1.663.271</b>

## Budget for året 2023 Afd. 34

Indtægter		Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023
201	Lejeindtægter	1.536.624	1.571.684	1.571.604
202	Renteindtægter			
203.1	Tilskud fra selskabet			
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	1.488	1.000	1.500
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	72.131	51.858	27.815
204.1	Driftsikring og særlig driftsstøtte			
206	Diverse	10.348		
210	Årets underskud			
	<b>Indtægter</b>	1.620.591	1.624.542	1.600.919
	Nødvendig huslejeforhøjelse			62.352
	<b>Samlede indtægter</b>	1.620.591	1.624.542	1.663.271

■ Indflydelse                     
 ■ Ringe indflydelse                     
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2021

Planlagt vedligeholdelse	1.154.498
Istandsættelse ved flytning	171.672
Tab ved flytning	14.088
Resultatkonto(- er underskud)	83.444

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:

<b>Realkredit:</b>	Indekslån stigning 75% af 1,40%=1,05% Nye afdelinger (60+62+63+64+65+66) = fuld stigning = 1,40%
<b>Ejendomsskat:</b>	Stigningen budgetteres med udgangspunkt i ejendomsskatten for 2022
<b>Vandafgift / Elforbrug / varme:</b>	Stigning på vand og elforbrug (fælles). Der skeles meget til acontobetaling for 2022.
<b>Renovation / containerleje:</b>	Der budgetteres med en stigning på 2% på affald i forhold til prisen i 2022.
<b>Forsikringer:</b>	Udgangspunkt præmie 2022 med 2% indeksregulering.
<b>Udarbejdelse af forbrugsregnskaber:</b>	Stigning med 2%
<b>Bidrag til boligorganisationen (konto 112)</b>	
<b>Administrationsbidrag:</b>	Uændret i forhold til 2022 kr. 3.850,- pr. lejemålsenhed.
<b>Udarbejdelse af vandregnskab:</b>	Forhøjes med kr. 25,- til kr. 200,- pr. lejemålsenhed (sidst reguleret i 2019)
<b>Bidrag til arbejdskapital:</b>	Der opkræves i henhold til lovgivning kr. 165 pr. lejemålsenhed.
<b>Bidrag til dispositionsfond:</b>	Der opkræves ikke bidrag i år, da max. beløb er opnået.
<b>Løn og renholdelse:</b>	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.
<b>Konto 115+117+118+119:</b>	Prisstigning på 2% med baggrund i den enkelte afdelings udgifter i 2022.
<b>Overført fra opsamlet resultat / opsamlet underskud: (konto 203/133)</b>	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.
<b>Henlæggelser:</b>	
<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse: (konto 116/120)</b>	I h t 30 års vedligeholdelsesplan udarbejdet i samarbejde mellem beboerrepræsentanter og driftchef. Det tilrådes at henlægge <b>mindst</b> 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.
<b>Istandsættelse ved flytning: (konto 121)</b>	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.
<b>Tab ved fraflytninger: (konto 123/130)</b>	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.