

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2023



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 40
Virklundvej 17 C-D

Ibrugtagningsdato: 15-07-1999

	Antal lejemål:	Antal m ² :	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	0	0	0
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	24	1.582	24
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	0		0
I alt	24	1.582	24

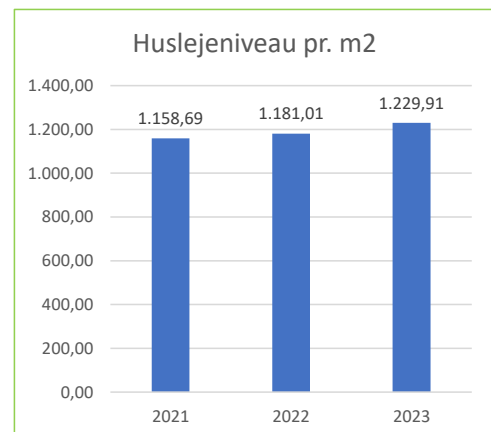
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2022 kr. 1.181,01

Stigning pr. m² kr. 48,9

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2023 kr. 1.229,91

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

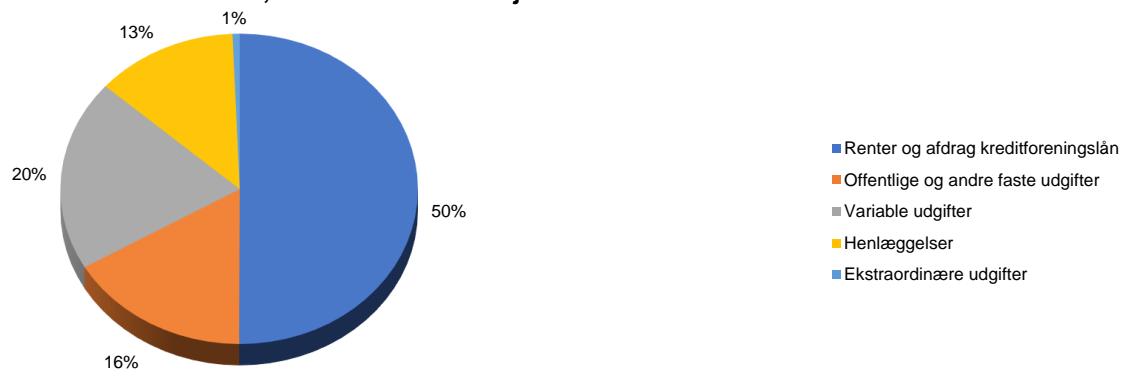
Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
66	269 kr.	3.227 kr.



Årlig stigning kr.: 77.337

Stigningsprocent: 4,06

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2023
Afd. 40

Udgifter	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023
101-105 Prioritetsydelser			
prioritetsydelser (incl. Udamortiserede ydelser)	973.958	973.873	973.959
106-110 Offentlige udgifter			
106 Ejendomsskat	95.364	95.364	99.500
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	50.408	53.000	44.500
109 Renovation	35.119	37.000	40.000
110 Forsikring	11.362	12.100	14.000
111 Afdelingens energiforbrug			
111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	26.231	25.000	25.000
111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	3.074	3.100	3.100
112 Bidrag til boligorganisationen			
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	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	3.912	3.960	3.960
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.	382.988	384.600	383.451
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
115 Almindelig vedligeholdelse	379	2.500	0
116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	125.851	195.800	606.800
Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-125.851	-195.800	-606.800
117 Istandsættelse ved fraflytning	7.583	50.000	10.000
Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	-7.583	-50.000	-10.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter			
118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	0	0	0
119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	0	0	0
119.2 Afdelingsmøder	0	0	0
119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	3.354	3.300	3.500
119.4 Diverse udgifter	0	1.000	0
120-124 Henlæggelser / opsparing			
120 Til planlagt vedligeholdelse	216.000	216.000	250.000
121 Til istandsættelse ved fraflytning	50.000	0	0
123 Til tab ved fraflytning	0	0	0
124 Til særlige henlæggelser	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter			
125 Renter og afdrag på forbedringslån	0	0	0
126 Afskrivning forbedringsarbejder	0	0	0
127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0
131 Renter	30.797	0	0
132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
133 Afvikling af opsamlet underskud	0	0	12.511
134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
140 Årets overskud	0	0	0
Udgifter	1.975.346	1.903.197	1.945.881
Samlede udgifter	1.975.346	1.903.197	1.945.881

**Budget for året 2023
Afd. 40**

		Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023
Indtægter				
201	Lejeindtægter	1.833.120	1.868.426	1.868.544
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)	62.440	34.771	
204.1	Driftsikring og særlig driftsstøtte			
206	Diverse	380		
210	Årets underskud	79.407		
	Indtægter	1.975.346	1.903.197	1.868.544
	Nødvendig huslejeforhøjelse			77.337
	Samlede indtægter	1.975.346	1.903.197	1.945.881

■ Indflydelse
 ■ Ringe indflydelse
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2021

Planlagt vedligeholdelse	1.820.815
Istandsættelse ved flytning	240.265
Tab ved flytning	18.744
Resultatkonto(- er underskud)	-37.533

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.