



Afd. 5

Budget for året 2018

Ejendommens beliggenhed: Hjejevej
8600 Silkeborg

Antal lejemål: Antal m²:

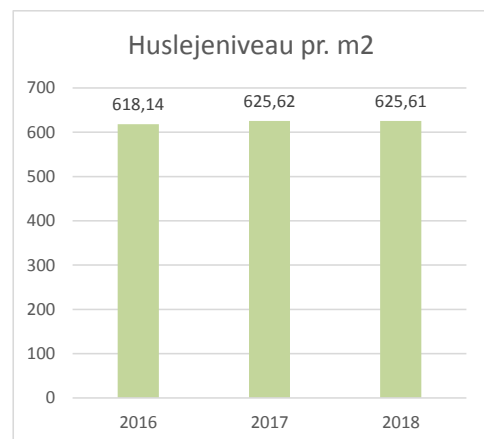
Budgettet viser en samlet lejeforhøjelse for hele afdelingen på kr. -159,87 svarende til en stigning på 0,00%.

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2017 kr. 625,62

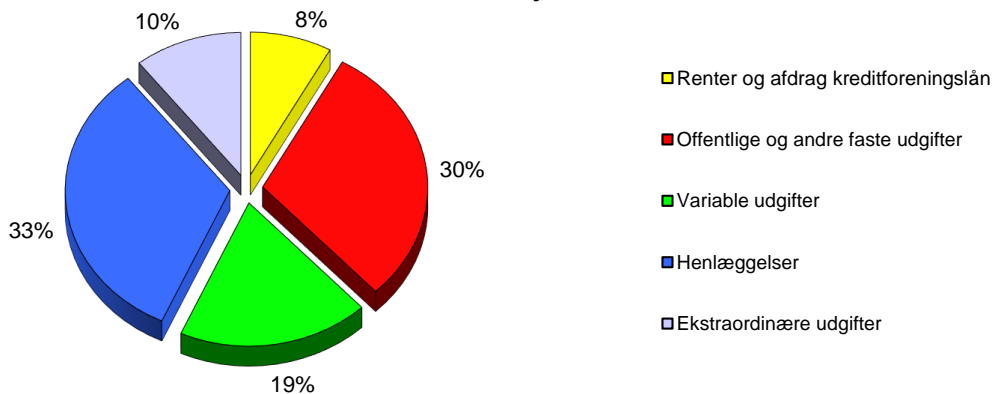
Stigning pr m² kr. ,01

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2018 kr. 625,61

Der er ingen huslejeændring pr. 1.1.2018



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2018
Afd. 5

Udgifter	Regnskab 2016	Budget 2017	Budget 2018
101-105 Prioritetsydelse			
prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	536.758	547.000	542.394
106-110 Offentlige udgifter			
106 Ejendomsskat	545.289	605.600	556.195
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	455.423	454.100	464.532
109 Renovation	169.262	170.000	176.033
110 Forsikring	90.466	103.000	92.727
111 Afdelingens energiforbrug			
111.1 El- og varmemeforbrug til fællesarealer	158.563	152.900	162.149
111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	35.520	36.000	36.000
112 Bidrag til boligorganisationen			
112.1 Administrationsbidrag kr. 3.770 pr. lejemålsenhed pr.å	563.270	563.270	595.660
112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 150 pr. lejemålsenhed pr	0	0	0
112.3 Adm. bidrag dispositionsfondslån	0	5.000	0
112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år	88.164	88.322	0
112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 160 pr. lejemålsenhed pr.å	24.964	24.964	25.280
113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	569.799	555.000	575.782
114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse			
114 Ejendomsfunkt., trappevask, soc.ydel., kørsel m.v.	842.931	838.500	868.733
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
115 Almindelig vedligeholdelse	445.216	775.000	305.033
116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	153.116	2.053.000	3.078.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-153.116	-2.053.000	-3.078.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	61.622	135.000	135.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-61.622	-135.000	-135.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter			
118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	83.426	89.000	84.185
119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	830	2.000	1.000
119.2 Afdelingsmøder	2.229	2.400	2.400
119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	18.727	19.000	19.485
119.4 Diverse udgifter	7.260	10.000	10.000
120-124 Henlæggelse / opsparing			
120 Til planlagt vedligeholdelse	1.145.000	1.171.000	1.950.000
121 Til istandsættelse ved fraflytning	200.000	204.000	204.000
123 Til tab ved fraflytning	0	0	50.876
124 Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter			
125 Renter og afdrag på forbedringslån	815.817	758.000	717.000
126 Afskrivning forbedringsarbejder	65.500	70.000	65.500
130 Tab ved fraflytning	0	50.718	0
131 Renter	0	0	0
132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	69.097	69.500	69.500
133 Afvikling af opsamlet underskud	0	0	0
134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
140 Årets overskud	507.672	0	0
Udgifter	7.441.185	7.364.274	7.574.463
Samlede udgifter	7.441.185	7.364.274	7.574.463

Budget for året 2018 Afd. 5

Indtægter		Regnskab 2016 1/7 - 30/6	Budget 2017	Budget 2018
201	Lejeindtægter	7.255.100	7.284.600	7.394.820
202	Renteindtægter	97.368		
203.1	Tilskud fra selskabet			
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	42.985	39.100	18.300
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	43.560	40.466	161.503
206	Diverse	2.172	108	
210	Årets underskud			
	Indtægter	7.441.185	7.364.274	7.574.623
	Nødvendig huslejeforhøjelse			160
	Samlede indtægter	7.441.185	7.364.274	7.574.463

■ Indflydelse
 ■ Ringe indflydelse
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over opsparing pr. 31. dec 2016

Planlagt vedligeholdelse	4.941.795
Istandsættelse ved flytning	395.272
Tab ved flytning	12.057
Resultatkonto(- er underskud)	585.510

Budgettet for 2018 er i lighed med tidligere år og i henhold til lovgivningen lavet ud fra princippet om balanceløje. 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 2018:

Realkredit:	Indekslån stigning 75% af 1,40%=1,05% Nye afdelinger (60+62+63+64+65+66) = fuld stigning = 1,40%
Ejendomsskat:	Trods en fastfrysning af grundskylden forventes der en stigning på 6,6% idet Silkeborg Kommune opkrævede grundskyldspromille fortsat ikke har nået det maksimale niveau. Stigningen budgetteres med udgangspunkt i den regulerede ejendomsskat for 2017 (medfører på baggrund af dette en reel stigning på 2%)
Vandafgift:	Forventes at stige med 2% i forhold til faktisk udgift 2016
Renovation / containerleje:	Silkeborg Forsyning har i forbindelse med indførelse af ny kildesortering varslet en prisstigning på op til 10% over de kommende år. Der budgetteres med en stigning på 4% på renovation.
Forsikringer:	Udgangspunkt præmie 2017 med 2,5% indeksregulering.
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber:	Stigning med 2,5%
Bidrag til boligorganisationen (konto 112)	
Administrationsbidrag:	Stiger fra kr. 3.565 til kr. 3.770 pr. lejemålsenhed. (Ikke regl.de sidste 2 år)
Udarbejdelse af vandregnskab:	Uændret kr. 150 pr. lejemålsenhed.
Adm. bidrag dispositionsfondslån:	Der opkræves IKKE længere adm.bidrag for lån i dispositionsfond
Bidrag til arbejdskapital:	Der opkræves i henhold til lovgivning kr. 160 pr. lejemålsenhed.
Bidrag til dispositionsfond:	Der opkræves ikke bidrag i år, da max. Beløb er opnået.
Løn og renholdelse:	Der budgetteres med en stigning på 2,7%
Konto 115+117+118:	Prisstigning på 1,8% med baggrund i udviklingen i byggeomkostnings indekset pr. 4. kvartal 2016 samt løbende vurderinger af den enkelte afdelings omkostningsudvikling.
Konto 119:	Stigning på 1,8% eller hvad afdelingsbestyrelse/beboerrepr.ønsker
Renteindtægter: (konto 202)	Der budgetteres ikke med renteindtægter.
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 20 års vedligeholdelsesplan udarbejdet i samarbejde mellem beboerrepræsentanter og driftchef. Det tilrådes at henlægge mindst kr. 115 pr. m2
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
Tab ved fraflytninger: (konto 123/130)	Dækkes af dispositionsfonden, hvis beløbet overstiger Kr. 322 pr. lejemål. Afdelingens opsparing til tab budgetteres med kr. 322 pr. lejemål på konto 123

Ovennævnte budgetforudsætninger for afdelingernes budgetter 2018 er forelagt og godkendt af Silkeborg Boligselskabs

hovedbestyrelse på møde d. 26. juni 2017.