



Afd. 21

Budget for året 2018

Ejendommens beliggenhed: Paradislunden/Paradisdalen
8600 Silkeborg

Antal lejemål:

Antal m²:

Budgettet viser en samlet lejeforhøjelse for hele afdelingen på kr. 20.299,01 svarende til en stigning på 0,59%.

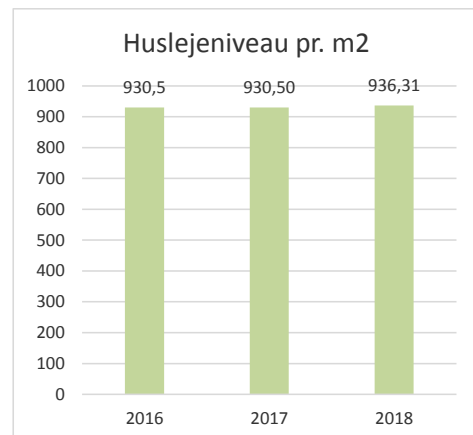
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2017 kr. 930,50

Stigning pr m² kr. 5,81

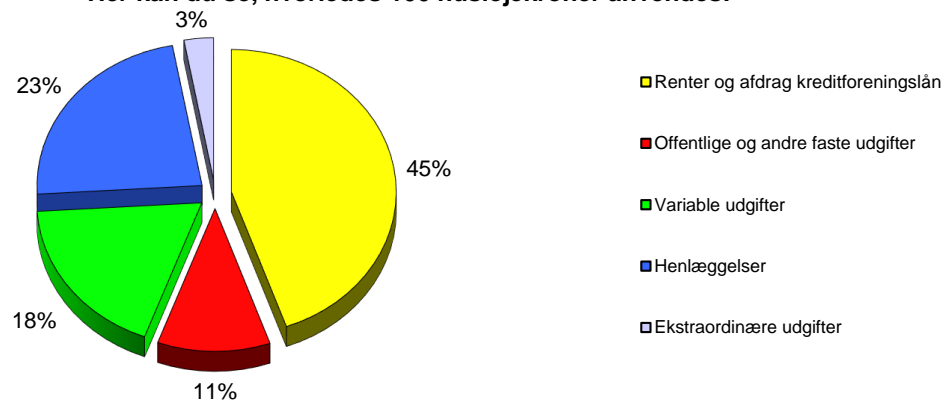
Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2018 kr. 936,31

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
28	14 kr.	163 kr.
70	34 kr.	407 kr.
84	41 kr.	488 kr.
90	44 kr.	523 kr.



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2018
Afd. 21

Udgifter	Regnskab 2016	Budget 2017	Budget 2018
101-105 Prioritetsydelse			
prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	1.404.660	1.405.000	1.404.660
106-110 Offentlige udgifter			
106 Ejendomsskat	230.414	248.200	222.200
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	178.635	173.700	7.500
109 Renovation	72.377	75.500	75.272
110 Forsikring	27.166	32.000	33.957
111 Afdelingens energiforbrug			
111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	7.347	12.900	9.184
111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	2.109	2.200	2.200
112 Bidrag til boligorganisationen			
112.1 Administrationsbidrag kr. 3.770 pr. lejemålsenhed pr. år	185.380	185.380	196.040
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	29.016	29.068	0
112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 160 pr. lejemålsenhed pr. år	8.216	8.216	8.320
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.	200.680	254.900	230.266
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
115 Almindelig vedligeholdelse	335.133	260.000	285.819
116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	124.114	402.000	650.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-124.114	-402.000	-650.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	31.963	40.000	40.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-31.963	-40.000	-40.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter			
118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	45.072	54.000	56.340
119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	3.500	11.500	4.375
119.2 Afdelingsmøder	1.950	3.000	2.437
119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	6.367	6.500	7.959
119.4 Diverse udgifter	5.682	1.000	7.103
120-124 Henlæggelse / opsparing			
120 Til planlagt vedligeholdelse	389.000	422.000	630.000
121 Til istandsættelse ved fraflytning	50.000	80.000	80.000
123 Til tab ved fraflytning	0	16.692	16.744
124 Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter			
125 Renter og afdrag på forbedringslån	91.000	102.400	91.000
126 Afskrivning forbedringsarbejder	32.300	35.000	35.000
130 Tab ved fraflytning	1.624	0	0
131 Renter	0	0	0
132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	17.211	17.500	17.500
133 Afvikling af opsamlet underskud	70.268	0	0
134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
140 Årets overskud	86.038	0	0
Udgifter	3.481.145	3.441.656	3.423.877
Samlede udgifter	3.481.145	3.441.656	3.423.877

**Budget for året 2018
Afd. 21**

Indtægter		Regnskab	Budget	Budget
		2016	2017	2018
		1/7 - 30/6		
201	Lejeindtægter	3.439.805	3.414.400	3.293.650
202	Renteindtægter	20.224		20.224
203.1	Tilskud fra selskabet			
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	20.705	14.500	24.846
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)		12.800	64.858
206	Diverse	411	44	
210	Årets underskud			
Indtægter		3.481.145	3.441.656	3.403.578
Nødvendig huslejeforhøjelse				20.299
Samlede indtægter		3.481.145	3.441.656	3.423.877

■ Indflydelse
 ■ Ringe indflydelse
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over opsparing pr. 31. dec 2016

Planlagt vedligeholdelse	1.116.742
Istandsættelse ved flytning	65.149
Tab ved flytning	
Resultatkonto(- er underskud)	194.575

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. Hvis afdelingen ikke har opsparing til tab budgetteres 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.