

SILKEBORG BOLIGSELSKAB



Afd. 5

Budget for året 2017

Godkendt på afdelingsmøde 21.9.2016

Ejendommens beliggenhed:

Højlevej
8600 Silkeborg

Antal lejemål:

150

Antal m²:

10947

Budgettet viser en samlet lejeforhøjelse på kr. 82.108,00 gennemsnitlig svarende til 1,14 %.

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. kr. 618,14

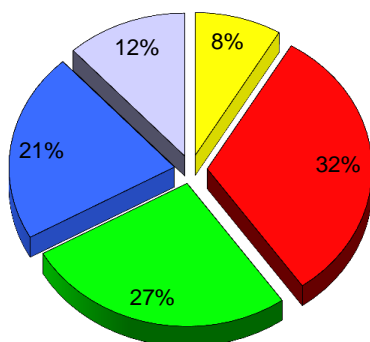
Stigning pr m² kr. 7,5

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2017 kr. 625,64

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
41	26 kr.	308 kr.
47	29 kr.	353 kr.
80	50 kr.	600 kr.
94	59 kr.	705 kr.

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



- Renter og afdrag kreditforeningslån
- Offentlige og andre faste udgifter
- Variable udgifter
- Henlæggelser
- Ekstraordinære udgifter

Budget for året 2017
Afd. 5

Udgifter	Regnskab 2014/2015 1/7 - 31/12	Budget 2016	Budget 2017
101-105 Prioritetsydelse			
prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	819.399	547.000	547.000
106-110 Offentlige udgifter			
106 Ejendomsskat	777.681	566.000	605.600
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	668.002	445.200	454.100
109 Renovation	251.175	170.000	170.000
110 Forsikring	144.912	103.000	103.000
111 Afdelingens energiforbrug			
111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	256.752	150.000	152.900
111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	35.235	36.000	36.000
112 Bidrag til boligorganisationen			
112.1 Administrationsbidrag kr. 3.565 pr. lejemålsenhed pr. år	828.315	563.270	563.270
112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 150 pr. lejemålsenhed pr. år	0	0	0
112.3 Adm. bidrag dispositionsfondslån kr. 5.000 pr. lån	0	0	5.000
112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 559 pr. lejemålsenhed pr. år	131.298	88.164	88.322
112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 158 pr. lejemålsenhed pr. år	36.972	24.806	24.964
113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	831.359	555.000	555.000
114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse			
114 Ejendomsfunkt., trappevask, soc.ydel., kørsel m.v.	1.223.396	822.000	838.500
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
115 Almindelig vedligeholdelse	1.297.053	850.000	775.000
116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	763.700	1.164.000	2.053.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-763.700	-1.164.000	-2.053.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	295.625	135.000	135.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-295.625	-135.000	-135.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter			
118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	115.122	89.000	89.000
119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	6.277	2.000	2.000
119.2 Afdelingsmøder	2.631	2.400	2.400
119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	18.342	19.000	19.000
119.4 Diverse udgifter	17.252	10.000	10.000
120-124 Henlæggelse / opsparing			
120 Til planlagt vedligeholdelse	1.630.800	1.145.000	1.171.000
121 Til istandsættelse ved fraflytning	275.400	200.000	204.000
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	1.230.769	758.000	758.000
126 Afskrivning forbedringsarbejder	81.000	70.000	70.000
130 Tab ved fraflytning	0	0	50.718
131 Renter	0	0	0
132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	103.908	69.500	69.500
133 Afvikling af opsamlet underskud	0	0	0
134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
140 Årets overskud	64.213	0	0
Udgifter	10.847.259	7.285.340	7.364.274
Samlede udgifter	10.847.259	7.285.340	7.364.274

Budget for året 2017 Afd. 5

Indtægter		Regnskab 2014/2015 1/7 - 30/6	Budget 2016	Budget 2017
201	Lejeindtægter	10.680.256	7.202.680	7.202.600
202	Renteindtægter	38.072		
203.1	Tilskud fra selskabet			
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	48.091	39.100	39.100
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	73.500	43.560	40.466
206	Diverse	7.340		
210	Årets underskud			
	Indtægter	10.847.259	7.285.340	7.282.166
	Nødvendig huslejeforhøjelse			82.108
	Samlede indtægter	10.847.259	7.285.340	7.364.274

■ Indflydelse
 ■ Ringe indflydelse
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over opsparing pr. 31. december 2015

Planlagt vedligeholdelse	3.949.911
Istandsættelse ved flytning	256.894
Tab ved flytning	57.130
Resultatkonto(- er underskud)	121.398

Budgettet for 2017 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, og der er med andre ord ingen, der skal tjene på, at du bor til leje i en almen bolig.

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 ud for de enkelte omkostningsposter.

Generelle kommentarer til enkelte omkostningsposter:

Ejendomsskat: (konto 106)	Forventes at stige med 7% i forhold til faktisk udgift 2016
Vandafgift: (konto 107)	Forventes at stige med 2% i forhold til faktisk udgift 2016
Affald: (konto 109)	Forventes af fortsætte uændret.
Forsikringer: (konto 110)	Forventes af fortsætte uændret.
Engeriforbrug: (konto 111)	Forventes at stige med 2% i forhold til faktisk udgift 2016
Bidrag til boligorganisationen (konto 112)	
Administrationsbidrag:	Uændret i forhold til budget for 2016 kr. 3.565 pr. lejemålsenhed
Udarbejdelse af vandregnskab:	Har været uændret i en årrække og hæves med kr. 25 til kr. 150 pr. lejemål
Adm. bidrag dispositionsfondslån:	Der opkræves kr. 5.000 i administration af interne lån i dispositionsfonden.
Bidrag til arbejdskapital:	Der opkræves i henhold til lovgivning kr. 158 pr. lejemålsenhed.
Bidrag til dispositionsfond:	Der opkræves i henhold til lovgivning kr. 559 pr. lejemålsenhed.
Løn og renholdelse: (konto 114)	Beløbet skønnet ud fra de seneste års tidsforbrug og med en forventet lønstigning på 2%.
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:	
	Hovedbestyrelsen har opstillet følgende målsætninger for afdelingernes 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. 107 pr. m2 Afdelinger der allerede henlægger over kr. 107 pr. m2 reguleres med 2%
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. 321 pr. lejemål. Hvis afdelingen ikke har opsparing til tab budgetteres kr. 321 pr. lejemål på konto 130.

