



Afd. 15

Budget for året 2018

Ejendommens beliggenhed: Guldbergsgade/Falstersgade
8600 Silkeborg

Antal lejemål:

Antal m²:

Budgettet viser en samlet lejeforhøjelse for hele afdelingen på kr. 36.969,40 svarende til en stigning på 1,56%.

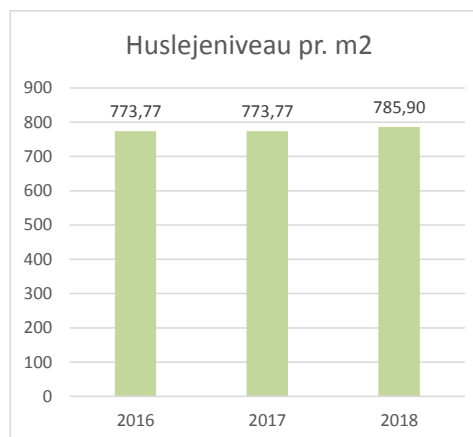
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2017 kr. 773,77

Stigning pr m² kr. 12,14

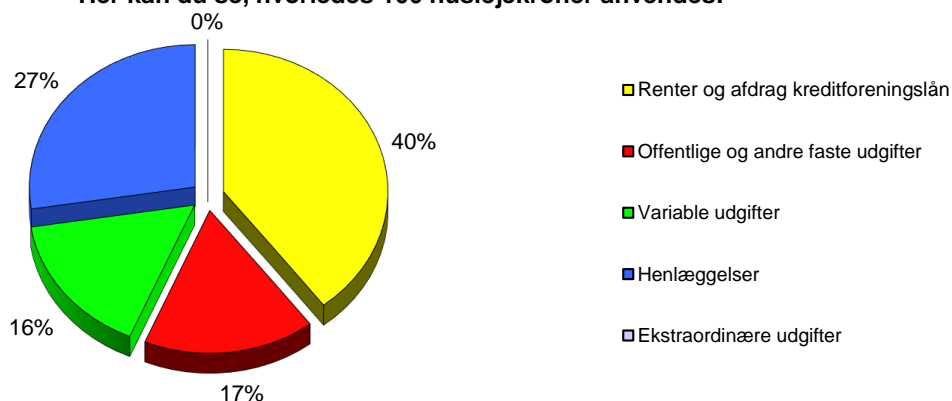
Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2018 kr. 785,90

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
70	71 kr.	850 kr.
81	82 kr.	983 kr.
90	91 kr.	1.092 kr.



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



**Budget for året 2018
Afd. 15**

Udgifter		Regnskab 2016	Budget 2017	Budget 2018
101-105 Prioritetsydelse				
	prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	910.028	910.000	910.000
106-110 Offentlige udgifter				
	106 Ejendomsskat	169.562	186.200	170.000
	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	107.841	153.600	109.998
	109 Renovation	49.363	50.000	51.337
	110 Forsikring	21.595	27.100	22.135
111 Afdelingens energiforbrug				
	111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	31.388	46.900	32.016
	111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	8.340	9.000	8.507
112 Bidrag til boligorganisationen				
	112.1 Administrationsbidrag kr. 3.770 pr. lejemålsenhed pr.å	146.165	146.165	154.570
	112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 150 pr. lejemålsenhed pr	0	0	0
	112.3 Adm. bidrag dispositionsfondslån	0	0	0
	112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år	22.878	22.919	0
	112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 160 pr. lejemålsenhed pr.å	6.478	6.478	6.560
	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.	262.686	251.600	269.270
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
	115 Almindelig vedligeholdelse	122.183	149.000	101.107
	116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelser	27.279	621.000	1.071.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 401)	-27.279	-621.000	-1.071.000
	117 Istandsættelse ved fraflytning	23.770	40.000	40.000
	Heraf dækkes af henlæggelser (konto 402)	-23.770	-40.000	-40.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
	118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	0	2.600	0
	119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	600	3.300	612
	119.2 Afdelingsmøder	1.550	1.500	1.581
	119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	4.994	5.000	5.094
	119.4 Diverse udgifter	0	0	0
120-124 Henlæggelser / opsparing				
	120 Til planlagt vedligeholdelse	326.000	332.500	571.000
	121 Til istandsættelse ved fraflytning	53.000	57.000	60.000
	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	20.000	20.500	20.000
	130 Tab ved fraflytning	0	0	0
	131 Renter	0	0	0
	132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
	133 Afvikling af opsamlet underskud	42.911	700	0
	134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
	140 Årets overskud	123.087	0	0
Udgifter		2.430.649	2.382.062	2.493.786
Samlede udgifter		2.430.649	2.382.062	2.493.786

**Budget for året 2018
Afd. 15**

Indtægter		Regnskab	Budget	Budget
		2016	2017	2018
		1/7 - 30/6		
201	Lejeindtægter	2.394.204	2.374.000	2.394.204
202	Renteindtægter	30.583		
203.1	Tilskud fra selskabet			
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	4.190	8.000	8.000
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)			54.613
206	Diverse	1.673	62	
210	Årets underskud			
Indtægter		2.430.649	2.382.062	2.456.817
Nødvendig huslejeforhøjelse				36.969
Samlede indtægter		2.430.649	2.382.062	2.493.786

■ Indflydelse
 ■ Ringe indflydelse
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over opsparing pr. 31. dec 2016

Planlagt vedligeholdelse	1.432.238
Istandsættelse ved flytning	73.896
Tab ved flytning	26.728
Resultatkonto(- er underskud)	163.839

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.