

SILKEBORG BOLIGSELSKAB



Afd. 25

Budget for året 2018

Ejendommens beliggenhed: Nørrekrogen/Grønbækvej
8600 Silkeborg

Antal lejemål:

Antal m²:

Budgettet viser en samlet lejeforhøjelse for hele afdelingen på kr. 57.758,14 svarende til en stigning på 2,84%.

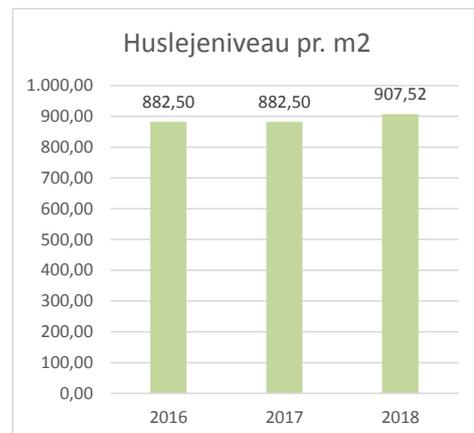
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2017 kr. 882,50

Stigning pr m² kr. 25,03

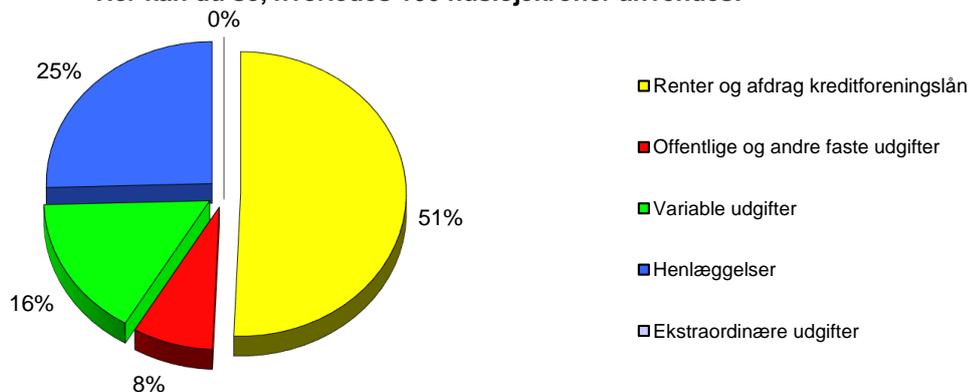
Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2018 kr. 907,52

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
36	75 kr.	901 kr.
60	125 kr.	1.502 kr.
70	146 kr.	1.752 kr.
85	177 kr.	2.127 kr.
99	206 kr.	2.477 kr.



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2018
Afd. 25

Udgifter	Regnskab 2016	Budget 2017	Budget 2018
101-105 Prioritetsydelse			
prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	989.814	1.035.300	1.000.108
106-110 Offentlige udgifter			
106 Ejendomsskat	50.074	53.000	48.500
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	7.019	12.300	7.160
109 Renovation	43.692	43.000	45.439
110 Forsikring	17.384	20.000	17.819
111 Afdelingens energiforbrug			
111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	30.586	40.800	31.197
111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	0	0	0
112 Bidrag til boligorganisationen			
112.1 Administrationsbidrag kr. 3.770 pr. lejemålsenhed pr.å	114.080	114.080	120.640
112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 150 pr. lejemålsenhed pr	4.000	4.800	4.800
112.3 Adm. bidrag dispositionsfondslån	0	5.000	0
112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år	17.856	17.888	0
112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 160 pr. lejemålsenhed pr.å	5.056	5.056	5.120
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.	193.253	188.700	177.515
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
115 Almindelig vedligeholdelse	182.585	166.855	123.041
116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	220.701	272.000	563.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-220.701	-272.000	-563.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	36.452	30.000	55.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-36.452	-30.000	-55.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter			
118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	0	2.500	0
119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	0	2.000	0
119.2 Afdelingsmøder	1.606	1.000	1.638
119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	3.995	4.000	4.075
119.4 Diverse udgifter	16.105	20.400	16.427
120-124 Henlæggelse / opsparing			
120 Til planlagt vedligeholdelse	242.000	250.000	452.000
121 Til istandsættelse ved fraflytning	30.000	30.000	40.000
123 Til tab ved fraflytning	0	0	10.304
124 Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter			
125 Renter og afdrag på forbedringslån	0	0	0
126 Afskrivning forbedringsarbejder	39.000	34.000	40.000
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	19.985	0	0
134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
140 Årets overskud	48.913	0	0
Udgifter	2.057.004	2.050.679	2.145.784
Samlede udgifter	2.057.004	2.050.679	2.145.784

Budget for året 2018
Afd. 25

Indtægter		Regnskab 2016	Budget 2017	Budget 2018
		1/7 - 30/6		
201	Lejeindtægter	2.045.904	2.036.800	2.051.180
202	Renteindtægter	9.808		
203.1	Tilskud fra selskabet			
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	1.125		
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)		13.879	36.846
206	Diverse	168		
210	Årets underskud			
Indtægter		2.057.004	2.050.679	2.088.026
Nødvendig huslejeforhøjelse				57.758
Samlede indtægter		2.057.004	2.050.679	2.145.784

■ Indflydelse
 ■ Ringe indflydelse
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over opsparing pr. 31. dec 2016

Planlagt vedligeholdelse	376.765
Istandsættelse ved flytning	16.289
Tab ved flytning	18.597
Resultatkonto(- er underskud)	110.537

Budgettet for 2018 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 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.