



Afd. 5

Budget for året 2019

Ejendommens beliggenhed: Hjejevej
8600 Silkeborg

Antal lejemål:

Antal m²:

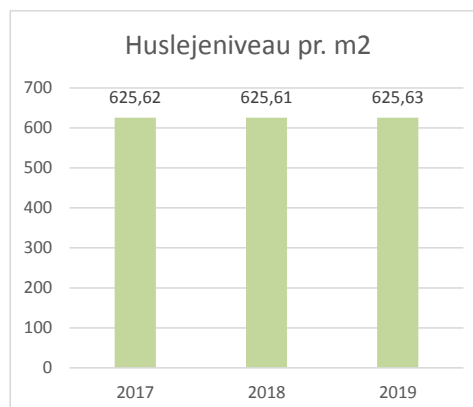
Budgettet viser en samlet lejeforhøjelse for hele afdelingen på kr. 177,00 svarende til en stigning på 0,00%.

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2018 kr. 625,61

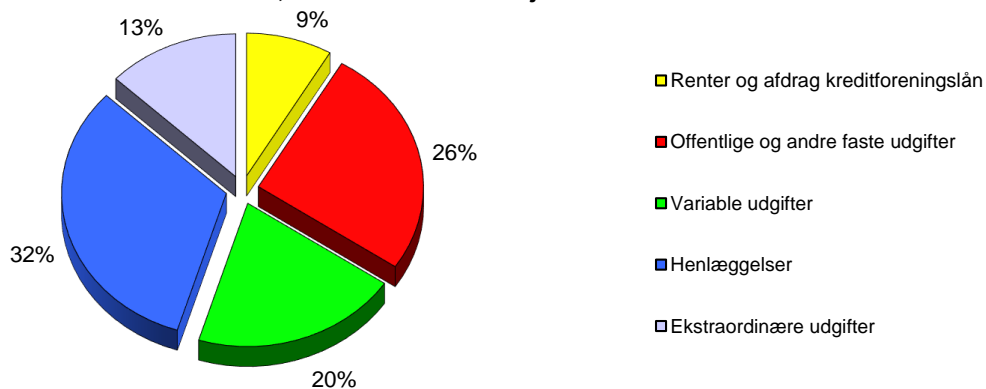
Stigning pr m² kr. ,02

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2019 kr. 625,63

Ingen huslejestigning pr. 1. januar 2019



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2019
Afd. 5

Udgifter	Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019	
101-105 Prioritetsydelse				
101-105	prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	536.668	542.393	536.600
106-110 Offentlige udgifter				
106	Ejendomsskat	531.733	556.195	542.900
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	401.044	464.532	36.544
109	Renovation	197.125	176.033	204.200
110	Forsikring	88.957	92.727	91.300
111 Afdelingens energiforbrug				
111.1	El- og varmekonsum til fællesarealer	171.628	162.149	174.800
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	35.877	36.000	36.800
112 Bidrag til boligorganisationen				
112.1	Administrationsbidrag kr. 3.802 pr. lejemålsenhed pr.å	563.270	595.660	600.716
112.2	Udarbej. vandregnskaber kr. 175 pr. lejemålsenhed pr	0	0	27.650
112.4	Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
112.5	Bidrag til arbejdskapital kr. 161 pr. lejemålsenhed pr.å	24.964	25.280	25.438
113	Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	577.951	575.782	578.000
114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse				
114	Ejendomsfunkt., trappevask, soc.ydel., kørsel m.v.	915.961	868.731	938.700
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
115	Almindelig vedligeholdelse	445.806	305.034	277.900
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	392.446	3.078.000	2.505.000
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-392.446	-3.078.000	-2.505.000
117	Istandsættelse ved fraflytning	58.240	135.000	135.000
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-58.240	-135.000	-135.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
118	Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	95.070	84.185	65.000
119.1	Afdelingsbestyrelsens virke	3.466	1.000	6.000
119.2	Afdelingsmøder	2.382	2.400	2.400
119.3	Kontingent Boligselskabernes Landsforening	19.140	19.485	19.500
119.4	Diverse udgifter	12.400	10.000	12.600
120-124 Henlæggelse / opsparing				
120	Til planlagt vedligeholdelse	1.171.000	1.950.000	1.799.000
121	Til istandsættelse ved fraflytning	204.000	204.000	190.000
123	Til tab ved fraflytning	0	50.876	60.000
124	Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter				
125	Renter og afdrag på forbedringslån	814.713	717.000	825.500
126	Afskrivning forbedringsarbejder	42.500	65.500	50.000
130	Tab ved fraflytning	38.819	0	0
131	Renter	0	0	0
132	Renter og afdrag på hjemfaldslån	68.956	69.500	70.000
133	Afvikling af opsamlet underskud	0	0	0
134	Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
140	Årets overskud	531.271	0	0
	Udgifter	7.494.700	7.574.462	7.171.548
	Samlede udgifter	7.494.700	7.574.462	7.171.548

Budget for året 2019 Afd. 5

Indtægter		Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019
201	Lejeindtægter	7.344.190	7.394.820	6.979.690
202	Renteindtægter	77.367		
203.1	Tilskud fra selskabet			
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	32.418	18.300	10.000
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	40.466	161.503	181.681
206	Diverse	259		
210	Årets underskud			
	Indtægter	7.494.700	7.574.623	7.171.371
	Nødvendig huslejeforhøjelse		161	177
	Samlede indtægter	7.494.700	7.574.462	7.171.548

■ Indflydelse
 ■ Ringe indflydelse
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over opsparing pr. 31. dec 2017

Planlagt vedligeholdelse	5.720.349
Istandsættelse ved flytning	541.032
Tab ved flytning	
Resultatkonto(- er underskud)	545.044

Budgettet for 2019 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 2019:

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 2018 (medfører på baggrund af dette en reel stigning på 2%)
Vandafgift:	Forventes at stige med 2% i forhold til faktisk udgift 2017
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 2018 med 2,5% indeksregulering.
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber:	Stigning med 2,5%
Bidrag til boligorganisationen (konto 112)	
Administrationsbidrag:	Stiger fra kr. 3.770 til kr. 3.802 pr. lejemålsenhed. (stigning på 0,85%)
Udarbejdelse af vandregnskab:	Stigning til kr. 175 pr. lejemålsenhed.
Bidrag til arbejdskapital:	Der opkræves i henhold til lovgivning kr. 161 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 2,0% med baggrund i udviklingen i byggeomkostnings indekset pr. 4. kvartal 2017 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 30 års vedligeholdelsesplan udarbejdet i samarbejde mellem beboerrepræsentanter og driftchef. Det tilrådes at henlægge mindst kr. 125 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. 328 pr. lejemål. Afdelingens opsparing til tab budgetteres med kr. 328 pr. lejemål på konto 123

Ovennævnte budgetforudsætninger for afdelingernes budgetter 2019 er forelagt og godkendt af Silkeborg Boligselskabs

hovedbestyrelse på møde d. 25. juni 2018.