

SILKEBORG BOLIGSELSKAB



Afd. 21

Budget for året 2019

Ejendommens beliggenhed: Paradislunden/Paradisdalen
8600 Silkeborg

Antal lejemål:

Antal m²:

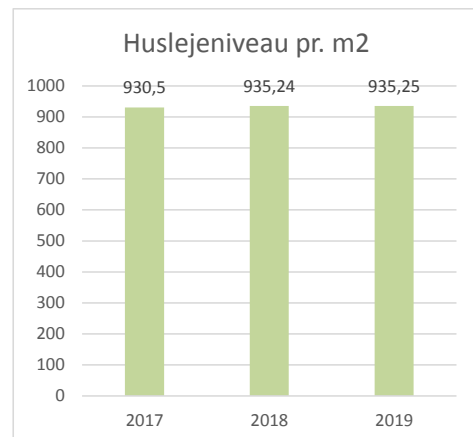
Budgettet viser en samlet lejeforhøjelse for hele afdelingen på kr. 20,00 svarende til en stigning på 0,00%.

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2018 kr. 935,24

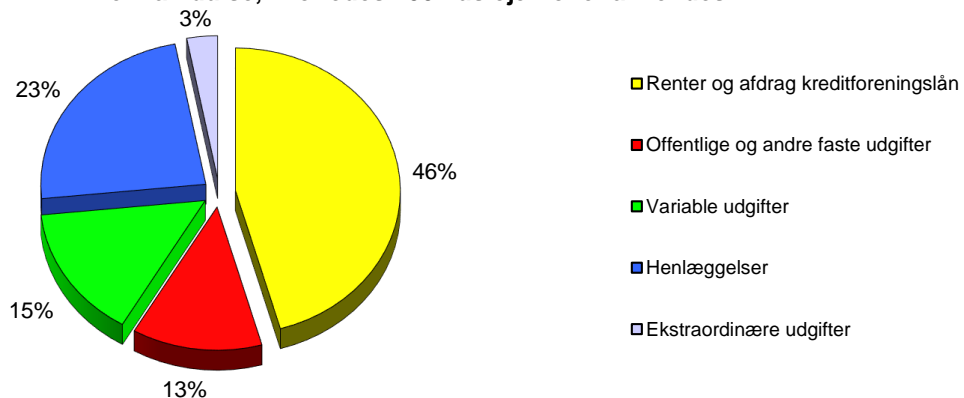
Stigning pr m² kr. ,01

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2019 kr. 935,25

Der er ingen huslejeændring pr. 1.1.2019



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2019
Afd. 21

Udgifter	Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019	
101-105 Prioritetsydelse				
101-105	prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	1.404.660	1.404.660	1.404.660
106-110 Offentlige udgifter				
106	Ejendomsskat	230.414	222.200	250.500
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	262.846	7.500	7.500
109	Renovation	80.878	75.272	98.900
110	Forsikring	26.631	33.957	27.500
111 Afdelingens energiforbrug				
111.1	El- og varmekonsum til fællesarealer	8.136	9.184	8.300
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	6.736	2.200	6.800
112 Bidrag til boligorganisationen				
112.1	Administrationsbidrag kr. 3.802 pr. lejemålsenhed pr.å	185.380	196.040	197.704
112.2	Udarbej. vandregnskaber kr. 175 pr. lejemålsenhed pr	0	0	0
112.4	Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
112.5	Bidrag til arbejdskapital kr. 161 pr. lejemålsenhed pr.å	8.216	8.320	8.372
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.	272.216	230.266	278.300
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
115	Almindelig vedligeholdelse	341.528	285.818	141.700
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	313.218	650.000	323.000
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-313.218	-650.000	-323.000
117	Istandsættelse ved fraflytning	79.111	40.000	40.000
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-79.111	-40.000	-40.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
118	Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	48.382	56.340	38.300
119.1	Afdelingsbestyrelsens virke	4.327	4.375	4.400
119.2	Afdelingsmøder	1.768	2.438	1.800
119.3	Kontingent Boligselskabernes Landsforening	6.508	7.959	6.700
119.4	Diverse udgifter	4.027	7.103	4.200
120-124 Henlæggelse / opsparing				
120	Til planlagt vedligeholdelse	422.000	630.000	630.000
121	Til istandsættelse ved fraflytning	80.000	80.000	80.000
123	Til tab ved fraflytning	0	16.744	17.056
124	Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter				
125	Renter og afdrag på forbedringslån	91.000	91.000	92.400
126	Afskrivning forbedringsarbejder	30.115	35.000	30.600
130	Tab ved fraflytning	16.744	0	0
131	Renter	0	0	0
132	Renter og afdrag på hjemfaldslån	17.175	17.500	17.400
133	Afvikling af opsamlet underskud	0	0	0
134	Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
140	Årets overskud	0	0	0
	Udgifter	3.549.687	3.423.876	3.353.092
	Samlede udgifter	3.549.687	3.423.876	3.353.092

Budget for året 2019
Afd. 21

Indtægter		Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019
201	Lejeindtægter	3.443.650	3.293.649	3.312.072
202	Renteindtægter	14.215	20.224	
203.1	Tilskud fra selskabet			
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	13.060	24.846	2.200
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	12.800	64.858	38.800
206	Diverse	594		
210	Årets underskud	65.368		
	Indtægter	3.549.687	3.403.577	3.353.072
	Nødvendig huslejeforhøjelse		20.299	20
	Samlede indtægter	3.549.687	3.423.876	3.353.092

■ Indflydelse
 ■ Ringe indflydelse
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over opsparing pr. 31. dec 2017

Planlagt vedligeholdelse	1.225.524
Istandsættelse ved flytning	66.038
Tab ved flytning	
Resultatkonto(- er underskud)	116.407

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.