



Budget for året 2019

Ejendommens beliggenhed: Høghgårdsvej m.fl.
8641 Sorring

Antal lejemål:

Antal m²:

Budgettet viser en samlet lejeforhøjelse for hele afdelingen på kr. 24.266,00 svarende til en stigning på 1,83%.

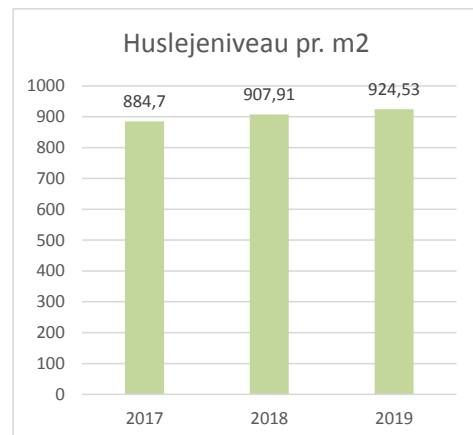
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2018 kr. 907,91

Stigning pr m² kr. 16,62

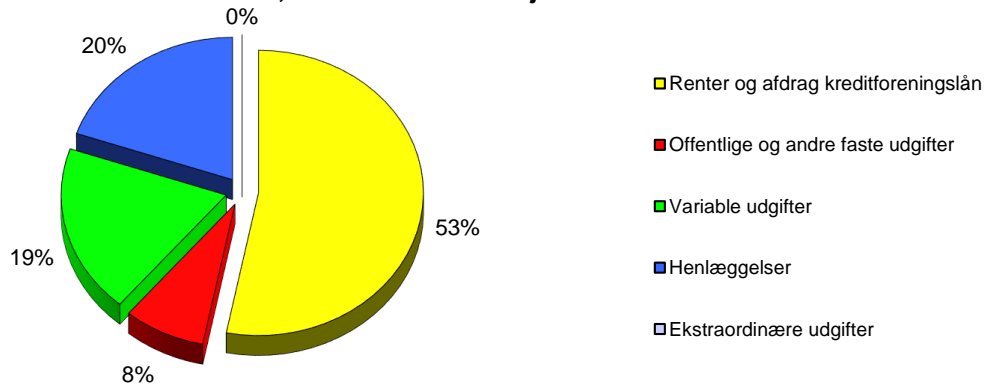
Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2019 kr. 924,53

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
36	50 kr.	598 kr.
60	83 kr.	997 kr.
70	97 kr.	1.163 kr.
85	118 kr.	1.413 kr.
99	137 kr.	1.645 kr.



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2019
Afd. 23

Udgifter	Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019
101-105 Prioritetsydelse			
prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	864.932	663.874	653.148
106-110 Offentlige udgifter			
106 Ejendomsskat	34.889	35.000	37.300
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	4.518	7.500	4.600
109 Renovation	27.350	27.000	28.400
110 Forsikring	8.292	8.500	8.500
111 Afdelingens energiforbrug			
111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	15.451	17.000	15.600
111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	1.516	0	1.500
112 Bidrag til boligorganisationen			
112.1 Administrationsbidrag kr. 3.802 pr. lejemålsenhed pr.å	81.995	86.710	87.446
112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 175 pr. lejemålsenhed pr	3.750	3.450	4.025
112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 161 pr. lejemålsenhed pr.å	3.950	3.680	3.703
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.	141.710	142.822	145.300
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
115 Almindelig vedligeholdelse	166.136	85.182	86.000
116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	93.253	174.000	206.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-93.253	-174.000	-206.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	11.904	34.700	34.700
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-11.904	-34.700	-34.700
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter			
118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	0	0	0
119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	252	1.000	0
119.2 Afdelingsmøder	700	500	700
119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	2.935	3.500	3.000
119.4 Diverse udgifter	3.765	1.800	3.800
120-124 Henlæggelse / opsparing			
120 Til planlagt vedligeholdelse	170.000	200.000	200.000
121 Til istandsættelse ved fraflytning	35.000	35.000	35.000
123 Til tab ved fraflytning	0	7.383	7.544
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	0	0	0
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	0	0	24.300
134 Korrektioner vedr. tidligere år	37.600	0	0
140 Årets overskud	0	0	0
Udgifter	1.604.741	1.329.901	1.349.866
Samlede udgifter	1.604.741	1.329.901	1.349.866

Budget for året 2019
Afd. 23

Indtægter		Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019
201	Lejeindtægter	1.291.692	1.325.577	1.325.600
202	Renteindtægter	7.481		
203.1	Tilskud fra selskabet			
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter			
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	24.500	4.324	
206	Diverse	13.931		
210	Årets underskud	267.137		
	Indtægter	1.604.741	1.329.901	1.325.600
	Nødvendig huslejeforhøjelse			24.266
	Samlede indtægter	1.604.741	1.329.901	1.349.866

■ Indflydelse
 ■ Ringe indflydelse
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over opsparing pr. 31. dec 2017

Planlagt vedligeholdelse	505.856
Istandsættelse ved flytning	108.831
Tab ved flytning	12.445
Resultatkonto(- er underskud)	-284.638

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 20 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.