

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2021



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 48
Lærkevej 32-60

Ibrugtagningsdato: 07-01-1999

	Antal lejemål:	Antal m ² :	Lejemåsenheder:
Lejligheder:	13	1.033	13
Ungdomsboliger:	2	70	2
Ældreboliger:	0	0	0
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	7		1
I alt	22	1.103	16

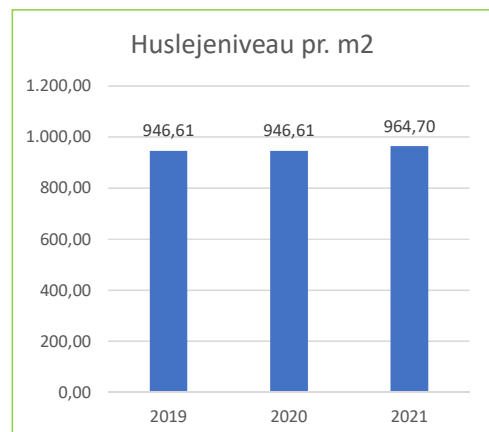
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2020 kr. 946,61

Stigning pr. m² kr. 18,09

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2021 kr. 964,70

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

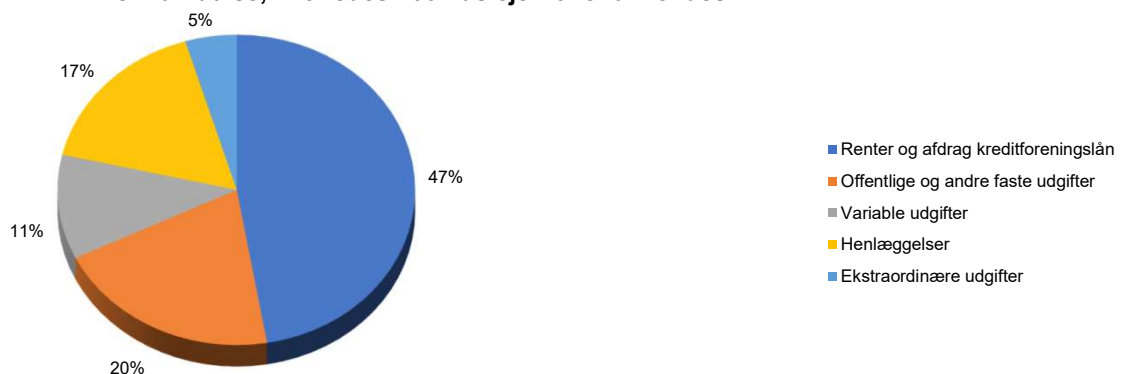
Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
74	112 kr.	1.339 kr.
89	134 kr.	1.610 kr.



Årlig stigning kr.: 19.954

Stigningsprocent: 1,91

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2021
Afd. 48

Udgifter	Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021
101-105 Prioritetsydelse			
prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	503.931	495.300	503.932
106-110 Offentlige udgifter			
106 Ejendomsskat	59.990	60.000	61.200
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	43.897	37.500	44.000
109 Renovation	31.100	31.000	31.800
110 Forsikring	8.204	8.400	8.400
111 Afdelingens energiforbrug			
111.1 El- og varmemeforbrug til fællesarealer	5.559	5.600	5.600
111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	2.852	2.900	3.000
112 Bidrag til boligorganisationen			
112.1 Administrationsbidrag kr. 3.850 pr. lejemålsenhed pr.år	64.634	60.832	61.600
112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 175 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 165 pr. lejemålsenhed pr.år	2.576	2.592	2.640
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.	115.622	101.000	108.000
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
115 Almindelig vedligeholdelse	9.838	15.000	5.000
116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	57.512	305.350	180.350
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-57.512	-305.350	-180.350
117 Istandsættelse ved fraflytning	4.788	16.100	16.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-4.788	-16.100	-16.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter			
118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	0	0	0
119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	600	0	0
119.2 Afdelingsmøder	0	1.100	800
119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	2.011	2.100	2.100
119.4 Diverse udgifter	262	0	0
120-124 Henlæggelse / opsparing			
120 Til planlagt vedligeholdelse	170.000	170.000	168.000
121 Til istandsættelse ved fraflytning	35.000	20.000	10.000
123 Til tab ved fraflytning	5.248	5.248	0
124 Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter			
125 Renter og afdrag på forbedringslån	0	15.700	0
126 Afskrivning forbedringsarbejder	35.961	9.100	35.961
127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0
131 Renter	536	0	0
132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
133 Afvikling af opsamlet underskud	0	0	13.500
134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
140 Årets overskud	0	0	0
Udgifter	1.097.822	1.043.372	1.065.533
Samlede udgifter	1.097.822	1.043.372	1.065.533

Budget for året 2021
Afd. 48

Indtægter		Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021
201	Lejeindtægter	1.044.848	1.039.439	1.045.579
202	Renteindtægter	675		
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)	10.345	3.933	
204.1	Driftsikring og særlig driftsstøtte			
206	Diverse			
210	Årets underskud	41.954		
	Indtægter	1.097.822	1.043.372	1.045.579
	Nødvendig huslejeforhøjelse			19.954
	Samlede indtægter	1.097.822	1.043.372	1.065.533



Indflydelse



Ringede indflydelse



Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2019

Planlagt vedligeholdelse	320.862
Istandsættelse ved flytning	97.427
Tab ved flytning	5.248
Resultatkonto(- er underskud)	-40.500

Budgettet for 2021 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 2021:

Realkredit:	Indekslån stigning 75% af 1,40%=1,05% Nye afdelinger (60+62+63+64+65+66) = fuld stigning = 1,40%
Ejendomsskat:	Stigningen budgetteres med udgangspunkt i ejendomsskatten for 2020 (medfører på baggrund af dette en stigning på 2%)
Vandafgift / Elforbrug / varme:	Stigning på 2% i vand, el og varmeforbrug. Der er kun få afdelinger med kollektiv vand.
Renovation / containerleje:	Der budgetteres med en stigning på 2% i forhold til prisen i 2020.
Forsikringer:	Udgangspunkt præmie 2020 med 2,5% indeksregulering.
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber:	Stigning med 2,5%
Bidrag til boligorganisationen (konto 112)	
Administrationsbidrag:	Stiger til kr. 3.850 pr. lejemålsenhed. (stigning på kr. 48 = 1,27%)
Udarbejdelse af vandregnskab:	Uændret kr. 175 pr. lejemålsenhed.
Bidrag til arbejdskapital:	Der opkræves i henhold til lovgivning kr. 165 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 2019 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. 150 pr. m2 Der er jf. revisor afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser. Derfor henlægges der så meget, som afdelingen/huslejen i området kan bære.
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 Der er jf. revisor afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser.
Tab ved fraflytninger: (konto 123/130)	Dækkes af dispositionsfonden, hvis beløbet overstiger Kr. 330 pr. lejemål. Afdelingens opsparing til tab budgetteres med kr. 330 pr. lejemål på konto 123 Der er jf. revisor afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser.

Ovennævnte budgetforudsætninger for afdelingernes budgetter 2021 er forelagt og godkendt af Silkeborg Boligselskabs hovedbestyrelse på møde d. 27. april 2020.