

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2021



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 60
Amerikavej

Ibrugtagningsdato: 04-01-2004

	Antal lejemål:	Antal m ² :	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	0	0	0
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	6	373	6
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	0	0	0
I alt	6	373	6

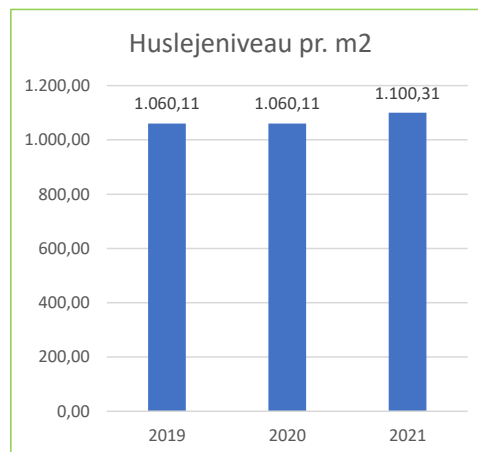
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2020 kr. 1060,12

Stigning pr. m² kr. 40,19

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2021 kr. 1.100,31

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
62	208 kr.	2.492 kr.

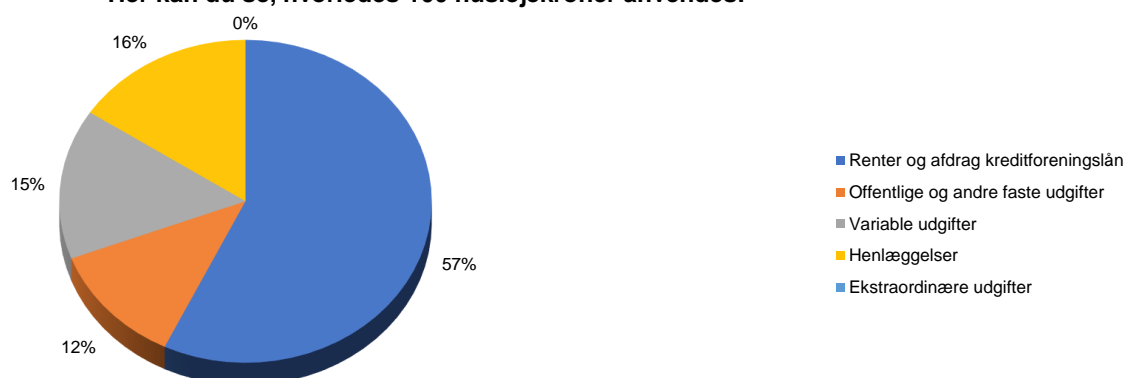


Der er fejlagtig ikke foretaget huslejestigning pr. 1.1.2020

Årlig stigning kr.: 15.000

Stigningsprocent: 3,62

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2021
Afd. 60

		Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021
Udgifter				
101-105 Prioritetsydelse				
	prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	234.324	237.300	236.100
106-110 Offentlige udgifter				
	106 Ejendomsskat	5.622	5.750	5.700
	107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0
	109 Renovation	14.183	14.900	14.000
	110 Forsikring	2.694	2.800	2.800
111 Afdelingens energiforbrug				
	111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	0	0	0
	111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	2.285	2.200	2.300
112 Bidrag til boligorganisationen				
	112.1 Administrationsbidrag kr. 3.850 pr. lejemålsenhed pr.år	22.812	22.812	23.100
	112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 175 pr. lejemålsenhed pr.år	1.050	900	1.050
	112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
	112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 165 pr. lejemålsenhed pr.år	966	1.134	990
	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.	64.044	55.700	57.070
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse				
	115 Almindelig vedligeholdelse	2.188	4.000	1.374
	116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	22.076	83.140	53.140
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-22.076	-83.140	-53.140
	117 Istandsættelse ved fraflytning	0	10.000	10.000
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	0	-10.000	-10.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter				
	118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	0	0	0
	119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	0	0	0
	119.2 Afdelingsmøder	0	0	0
	119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	804	900	900
	119.4 Diverse udgifter	3.008	3.000	2.800
120-124 Henlæggelse / opsparing				
	120 Til planlagt vedligeholdelse	65.000	55.000	65.000
	121 Til istandsættelse ved fraflytning	6.100	6.100	0
	123 Til tab ved fraflytning	1.900	2.310	0
	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
	127 Renter og afdrag på bygningsrenovering	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	0
	134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
	140 Årets overskud	0	0	0
Udgifter		426.982	414.806	413.184
Samlede udgifter		426.982	414.806	413.184

Budget for året 2021
Afd. 60

Indtægter		Regnskab 2019	Budget 2020	Budget 2021
201	Lejeindtægter	395.424	403.665	395.424
202	Renteindtægter	6.415		
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)	16.483	11.141	2.760
204.1	Driftsikring og særlig driftsstøtte			
206	Diverse			
210	Årets underskud	8.660		
	Indtægter	426.982	414.806	398.184
	Nødvendig huslejeforhøjelse			15.000
	Samlede indtægter	426.982	414.806	413.184



Indflydelse



Ringede indflydelse



Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2019

Planlagt vedligeholdelse	410.146
Istandsættelse ved flytning	51.068
Tab ved flytning	7.832
Resultatkonto(- er underskud)	8.280

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:	Pristigning 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.