



Budget for året 2019

Ejendommens beliggenhed: Lyngbygade/Richtersvej
8600 Silkeborg

Antal lejemål:

Antal m²:

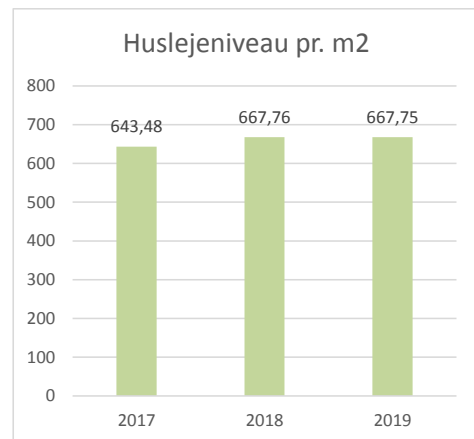
Budgettet viser en samlet lejeforhøjelse for hele afdelingen på kr. -21,00 svarende til en stigning på 0,00%.

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2018 kr. 667,76

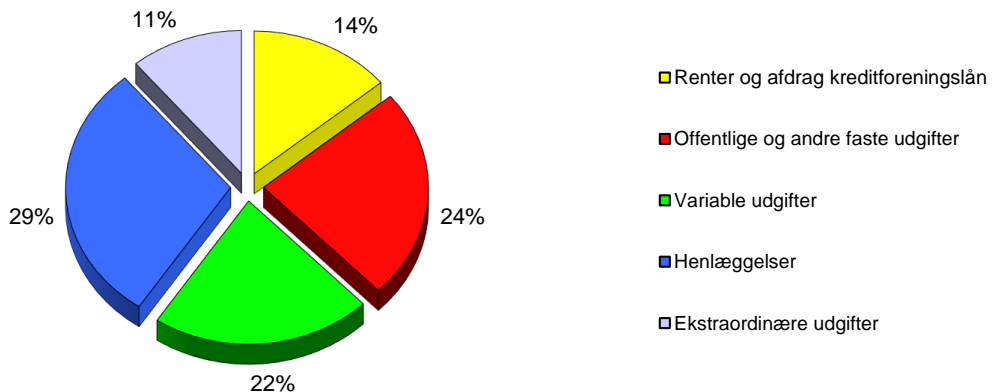
Stigning pr m² kr. ,01

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2019 kr. 667,75

Der er ingen huslejeændring pr. 1.1.2019



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2019
Afd. 2

Udgifter	Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019
101-105 Prioritetsydelse			
■ prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	284.123	284.124	287.100
106-110 Offentlige udgifter			
■ 106 Ejendomsskat	66.401	65.000	71.000
■ 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	110.513	116.598	112.900
■ 109 Renovation	57.450	53.014	59.600
■ 110 Forsikring	29.627	30.818	30.400
111 Afdelingens energiforbrug			
■ 111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	54.834	53.679	55.900
■ 111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	9.774	9.870	10.000
112 Bidrag til boligorganisationen			
■ 112.1 Administrationsbidrag kr. 3.802 pr. lejemålsenhed pr.å	174.685	184.730	186.298
■ 112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 175 pr. lejemålsenhed pr	0	0	8.575
■ 112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
■ 112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 161 pr. lejemålsenhed pr.å	7.742	7.840	7.889
■ 113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	150.683	151.433	150.600
114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse			
■ 114 Ejendomsfunkt., trappevask, soc.ydel., kørsel m.v.	290.691	274.054	297.900
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
■ 115 Almindelig vedligeholdelse	141.606	158.452	144.915
■ 116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	392.778	638.000	650.000
■ Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-392.778	-638.000	-650.000
■ 117 Istandsættelse ved fraflytning	12.519	50.000	50.000
■ Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-12.519	-50.000	-50.000
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	800	1.897	800
■ 119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	5.870	5.858	6.000
■ 119.4 Diverse udgifter	1.142	2.615	1.200
120-124 Henlæggelse / opsparing			
■ 120 Til planlagt vedligeholdelse	415.000	575.000	518.000
■ 121 Til istandsættelse ved fraflytning	73.700	73.700	73.700
■ 123 Til tab ved fraflytning	0	15.729	16.072
■ 124 Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter			
■ 125 Renter og afdrag på forbedringslån	224.622	198.703	227.600
■ 126 Afskrivning forbedringsarbejder	54.500	86.190	55.800
■ 130 Tab ved fraflytning	0	0	0
■ 131 Renter	0	0	0
■ 132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	2.100	3.000	2.100
■ 133 Afvikling af opsamlet underskud	0	0	0
■ 134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
■ 140 Årets overskud	128.834	0	0
Udgifter	2.284.694	2.352.304	2.324.349
Samlede udgifter	2.284.694	2.352.304	2.324.349

Budget for året 2019 Afd. 2

Indtægter		Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019
201	Lejeindtægter	2.137.613	2.136.376	2.176.800
202	Renteindtægter	18.466		
203.1	Tilskud fra selskabet	41.000	41.000	41.000
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	2.315	4.500	
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	85.300	92.062	106.570
206	Diverse			
210	Årets underskud			
	Indtægter	2.284.694	2.273.938	2.324.370
	Nødvendig huslejeforhøjelse		78.366	21
	Samlede indtægter	2.284.694	2.352.304	2.324.349

■ Indflydelse
 ■ Ringe indflydelse
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over opsparing pr. 31. dec 2017

Planlagt vedligeholdelse	1.760.840
Istandsættelse ved flytning	211.666
Tab ved flytning	11.925
Resultatkonto(- er underskud)	319.721

Budgettet for 2019 er i lighed med tidligere år og i henhold til lovgivningen lavet ud fra princippet om balanceløje. 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.