



Budget for året 2019

Ejendommens beliggenhed: Fussingbjerg 43-69
8883 Gjern

Antal lejemål: Antal m²:

Budgettet viser en samlet lejeforhøjelse for hele afdelingen på kr. 3.892,00 svarende til en stigning på 0,42%.

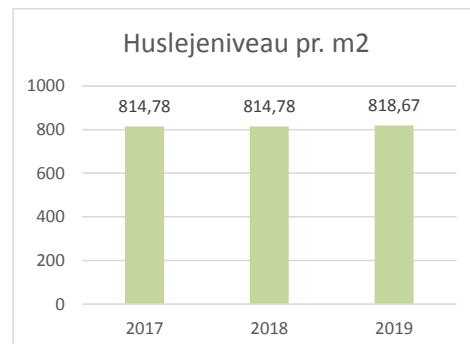
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2018 kr. 815,25

Stigning pr m² kr. 3,42

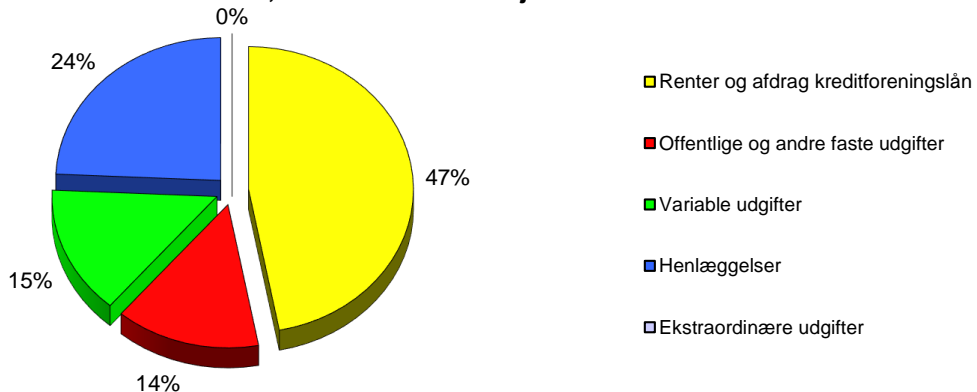
Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2019 kr. 818,67

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
75	21 kr.	257 kr.
87	25 kr.	298 kr.



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2019
Afd. 30

Udgifter	Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019
101-105 Prioritetsydelse			
■ prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	434.720	434.720	434.700
106-110 Offentlige udgifter			
■ 106 Ejendomsskat	58.678	59.852	59.900
■ 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	38.204	38.201	38.900
■ 109 Renovation	17.075	14.859	17.700
■ 110 Forsikring	7.241	7.899	7.400
111 Afdelingens energiforbrug			
■ 111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	7.205	7.100	7.300
■ 111.2 1/5 del af energirapports udgift	2.000	0	2.000
112 Bidrag til boligorganisationen			
■ 112.1 Administrationsbidrag kr. 3.802 pr. lejemålsenhed pr.å	49.910	52.780	53.228
■ 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	2.212	2.240	2.254
■ 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.	98.410	66.887	100.200
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
■ 115 Almindelig vedligeholdelse	33.003	51.464	33.900
■ 116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	62.605	203.000	287.000
■ Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-62.605	-203.000	-287.000
■ 117 Istandsættelse ved fraflytning	0	7.000	7.000
■ Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	0	-7.000	-7.000
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	303	700	300
■ 119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	1.786	2.000	1.800
■ 119.4 Diverse udgifter	14	0	0
120-124 Henlæggelse / opsparing			
■ 120 Til planlagt vedligeholdelse	128.000	202.000	200.000
■ 121 Til istandsættelse ved fraflytning	20.000	20.000	20.000
■ 123 Til tab ved fraflytning	0	4.508	4.592
■ 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	0
■ 134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
■ 140 Årets overskud	57.319	0	0
Udgifter	956.081	965.210	984.174
Samlede udgifter	956.081	965.210	984.174

Budget for året 2019
Afd. 30

Indtægter		Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019
201	Lejeindtægter	926.940	926.940	926.940
202	Renteindtægter	15.641		
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)	12.100	38.269	53.342
206	Diverse	1.400		
210	Årets underskud			
	Indtægter	956.081	965.209	980.282
	Nødvendig huslejeforhøjelse		1	3.892
	Samlede indtægter	956.081	965.210	984.174

■ Indflydelse
 ■ Ringe indflydelse
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over opsparing pr. 31. dec 2017

Planlagt vedligeholdelse	953.794
Istandsættelse ved flytning	96.697
Tab ved flytning	28.521
Resultatkonto(- er underskud)	160.028

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.