



Budget for året 2019

Ejendommens beliggenhed: Museumsvej 1 A-M
8653 Them

Antal lejemål: Antal m²:

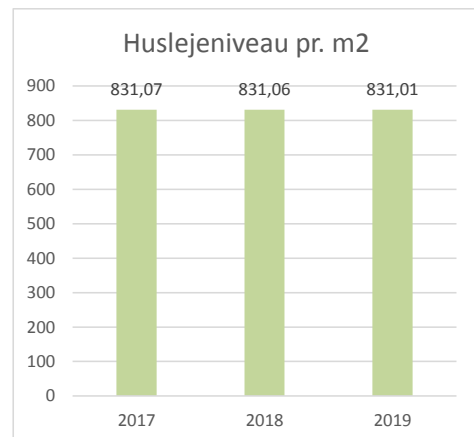
Budgettet viser en samlet lejeforhøjelse for hele afdelingen på kr. -87,00 svarende til en stigning på 0,01%.

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2018 kr. 831,06

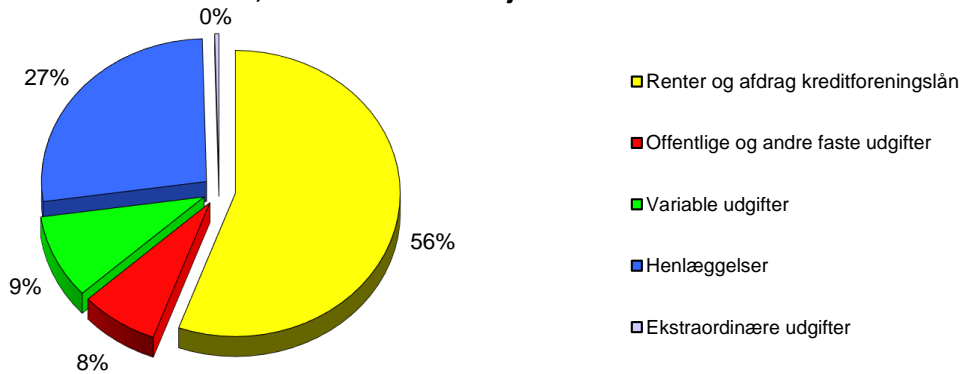
Stigning pr m² kr. ,05

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2019 kr. 831,01

Der er ingen huslejeændring pr. 1.1.2019



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2019
Afd. 34

Udgifter	Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019
101-105 Prioritetsydelse			
■ prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	840.785	844.459	853.030
106-110 Offentlige udgifter			
■ 106 Ejendomsskat	10.723	11.000	11.500
■ 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	1.772	1.961	1.800
■ 109 Renovation	34.425	30.498	47.530
■ 110 Forsikring	18.299	18.985	18.800
111 Afdelingens energiforbrug			
■ 111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	33.049	28.873	33.600
■ 111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	4.920	4.974	5.000
112 Bidrag til boligorganisationen			
■ 112.1 Administrationsbidrag kr. 3.802 pr. lejemålsenhed pr.å	85.560	90.480	91.248
■ 112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 175 pr. lejemålsenhed pr	3.600	3.600	4.200
■ 112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
■ 112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 161 pr. lejemålsenhed pr.å	3.792	3.840	3.864
■ 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.	90.245	110.286	93.200
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
■ 115 Almindelig vedligeholdelse	48.690	62.459	49.800
■ 116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	143.465	108.000	89.000
■ Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-143.465	-108.000	-89.000
■ 117 Istandsættelse ved fraflytning	20.428	30.000	30.000
■ Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-20.428	-30.000	-30.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter			
■ 118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	280	0	0
■ 119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	0	5.000	5.000
■ 119.2 Afdelingsmøder	734	1.000	700
■ 119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	3.062	3.500	3.100
■ 119.4 Diverse udgifter	3.059	1.000	3.100
120-124 Henlæggelse / opsparing			
■ 120 Til planlagt vedligeholdelse	213.021	300.000	350.000
■ 121 Til istandsættelse ved fraflytning	40.000	54.000	54.000
■ 123 Til tab ved fraflytning	0	20.000	7.872
■ 124 Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter			
■ 125 Renter og afdrag på forbedringslån	6.180	6.180	6.300
■ 126 Afskrivning forbedringsarbejder	4.000	10.000	4.200
■ 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	156.478	0	0
Udgifter	1.602.674	1.612.095	1.647.844
Samlede udgifter	1.602.674	1.612.095	1.647.844

Budget for året 2019
Afd. 34

Indtægter		Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019
201	Lejeindtægter	1.536.624	1.536.600	1.536.600
202	Renteindtægter	17.830	6.000	
203.1	Tilskud fra selskabet			
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	6.158		
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)	30.893	69.495	111.331
206	Diverse	11.169		
210	Årets underskud			
	Indtægter	1.602.674	1.612.095	1.647.931
	Nødvendig huslejeforhøjelse			87
	Samlede indtægter	1.602.674	1.612.095	1.647.844

■ Indflydelse
 ■ Ringe indflydelse
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over opsparing pr. 31. dec 2017

Planlagt vedligeholdelse	699.794
Istandsættelse ved flytning	101.573
Tab ved flytning	
Resultatkonto(- er underskud)	333.995

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 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.