

# SILKEBORG BOLIGSELSKAB



## Afd. 39

### Budget for året 2019

Ejendommens beliggenhed: Skoleg./Mølleg./Drewnsensv.  
8600 Silkeborg

Antal lejemål:

Antal m<sup>2</sup>:

Budgettet viser en samlet lejeforhøjelse for hele afdelingen på kr. 42.225,00 svarende til en stigning på 2,24%.

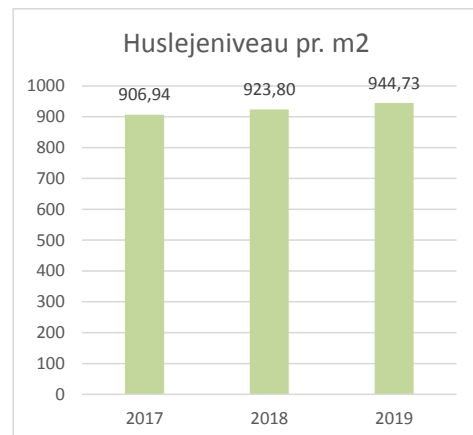
Gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> pr. 1.1.2018 kr. 923,80

Stigning pr m<sup>2</sup> kr. 20,92

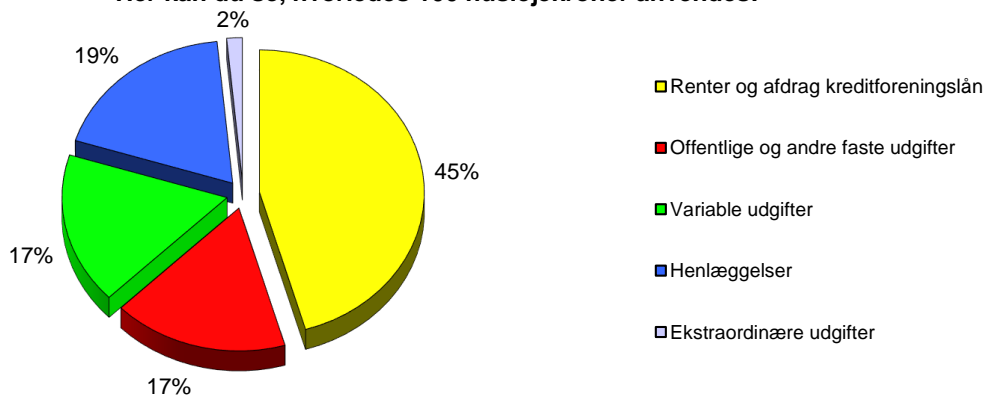
Ny gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> pr. 1.1.2019 kr. 944,73

### Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m <sup>2</sup>	Månedlig stigning	Årlig stigning
61	106 kr.	1.276 kr.
67	117 kr.	1.402 kr.
68	119 kr.	1.423 kr.
102	178 kr.	2.134 kr.
113	197 kr.	2.364 kr.



### Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



**Budget for året 2019**  
**Afd. 39**

Udgifter	Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019
<b>101-105 Prioritetsydelse</b>			
■ prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	783.989	795.546	784.100
<b>106-110 Offentlige udgifter</b>			
■ 106 Ejendomsskat	112.324	114.570	114.600
■ 107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	94.003	78.168	95.500
■ 109 Renovation	44.387	42.438	46.100
■ 110 Forsikring	14.492	15.900	14.900
<b>111 Afdelingens energiforbrug</b>			
■ 111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	24.579	23.189	25.000
■ 111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	12.123	12.000	12.400
<b>112 Bidrag til boligorganisationen</b>			
■ 112.1 Administrationsbidrag kr. 3.802 pr. lejemålsenhed pr.å	96.255	101.790	102.654
■ 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	4.266	4.320	4.347
■ 113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0	0
<b>114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse</b>			
■ 114 Ejendomsfunkt., trappevask, soc.ydel., kørsel m.v.	180.988	168.284	185.300
<b>115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse</b>			
■ 115 Almindelig vedligeholdelse	191.993	137.961	104.200
■ 116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	219.106	715.000	177.000
■ Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-219.106	-715.000	-177.000
■ 117 Istandsættelse ved fraflytning	49.674	20.000	20.000
■ Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-49.674	-20.000	-20.000
<b>118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter</b>			
■ 118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	3.413	2.352	2.400
■ 119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	0	0	0
■ 119.2 Afdelingsmøder	1.800	700	1.800
■ 119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	3.445	3.450	3.500
■ 119.4 Diverse udgifter	3.950	8.647	4.100
<b>120-124 Henlæggelse / opsparing</b>			
■ 120 Til planlagt vedligeholdelse	280.000	250.000	252.250
■ 121 Til istandsættelse ved fraflytning	60.000	60.000	60.000
■ 123 Til tab ved fraflytning	0	8.694	8.856
■ 124 Til særlige henlæggelse	0	0	0
<b>125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter</b>			
■ 125 Renter og afdrag på forbedringslån	26.000	15.000	26.200
■ 126 Afskrivning forbedringsarbejder	29.500	28.200	29.900
■ 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	17.700	19.941	51.318
■ 134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
■ 140 Årets overskud	0	0	0
<b>Udgifter</b>	<b>1.985.208</b>	<b>1.891.150</b>	<b>1.929.425</b>
<b>Samlede udgifter</b>	<b>1.985.208</b>	<b>1.891.150</b>	<b>1.929.425</b>

**Budget for året 2019**  
**Afd. 39**

<b>Indtægter</b>		<b>Regnskab 2017</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Budget 2019</b>
201	Lejeindtægter	1.864.236	1.887.350	1.887.200
202	Renteindtægter	4.431	3.800	
203.1	Tilskud fra selskabet			
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	337		
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)			
206	Diverse	4.372		
210	Årets underskud	111.832		
	<b>Indtægter</b>	<b>1.985.208</b>	<b>1.891.150</b>	<b>1.887.200</b>
	Nødvendig huslejeforhøjelse			42.225
	<b>Samlede indtægter</b>	<b>1.985.208</b>	<b>1.891.150</b>	<b>1.929.425</b>

■ Indflydelse     
 ■ Ringe indflydelse     
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over opsparing pr. 31. dec 2017

Planlagt vedligeholdelse	642.218
Istandsættelse ved flytning	67.532
Tab ved flytning	
Resultatkonto(- er underskud)	-153.955

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:

<b>Realkredit:</b>	Indekslån stigning 75% af 1,40%=1,05% Nye afdelinger (60+62+63+64+65+66) = fuld stigning = 1,40%
<b>Ejendomsskat:</b>	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%)
<b>Vandafgift:</b>	Forventes at stige med 2% i forhold til faktisk udgift 2017
<b>Renovation / containerleje:</b>	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.
<b>Forsikringer:</b>	Udgangspunkt præmie 2018 med 2,5% indeksregulering.
<b>Udarbejdelse af forbrugsregnskaber:</b>	Stigning med 2,5%
<b>Bidrag til boligorganisationen (konto 112)</b>	
<b>Administrationsbidrag:</b>	Stiger fra kr. 3.770 til kr. 3.802 pr. lejemålsenhed. (stigning på 0,85%)
<b>Udarbejdelse af vandregnskab:</b>	Stigning til kr. 175 pr. lejemålsenhed.
<b>Bidrag til arbejdskapital:</b>	Der opkræves i henhold til lovgivning kr. 161 pr. lejemålsenhed.
<b>Bidrag til dispositionsfond:</b>	Der opkræves ikke bidrag i år, da max. beløb er opnået.
<b>Løn og renholdelse:</b>	Der budgetteres med en stigning på 2,7%
<b>Konto 115+117+118:</b>	Prisstigning på 2,0% med baggrund i udviklingen i byggeomkostnings indekset pr. 4. kvartal 2017 samt løbende vurderinger af den enkelte afdelings omkostningsudvikling.
<b>Konto 119:</b>	Stigning på 1,8% eller hvad afdelingsbestyrelse/beboerrepr.ønsker
<b>Renteindtægter: (konto 202)</b>	Der budgetteres ikke med renteindtægter.
<b>Overført fra opsamlet resultat / opsamlet underskud: (konto 203/133)</b>	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.
<b>Henlæggelser:</b>	
<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse: (konto 116/120)</b>	I h t 30 års vedligeholdelsesplan udarbejdet i samarbejde mellem beboerrepræsentanter og driftchef. Det tilrådes at henlægge <b>mindst</b> kr. 125 pr. m2
<b>Istandsættelse ved flytning: (konto 121)</b>	Det tilrådes, at der oparbejdes henlæggelser svarende til 3 års gennemsnitsforbrug, og at der herefter årligt henlægges svarende til det gennemsnitlige årlige forbrug
<b>Tab ved fraflytninger: (konto 123/130)</b>	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.