



**Budget for året 2019**

Ejendommens beliggenhed: Karolinelundsvej/Skovvejen  
8883 Gjern

Antal lejemål:  Antal m<sup>2</sup>:

Budgettet viser en samlet lejeforhøjelse for hele afdelingen på kr. 81.554,00 svarende til en stigning på 3,19%.

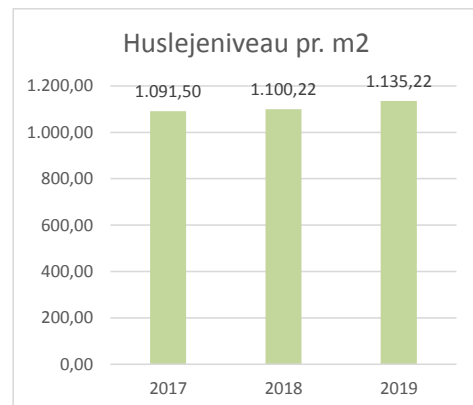
Gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> pr. 1.1.2018 kr. 1.100,22

Stigning pr m<sup>2</sup> kr. 35,

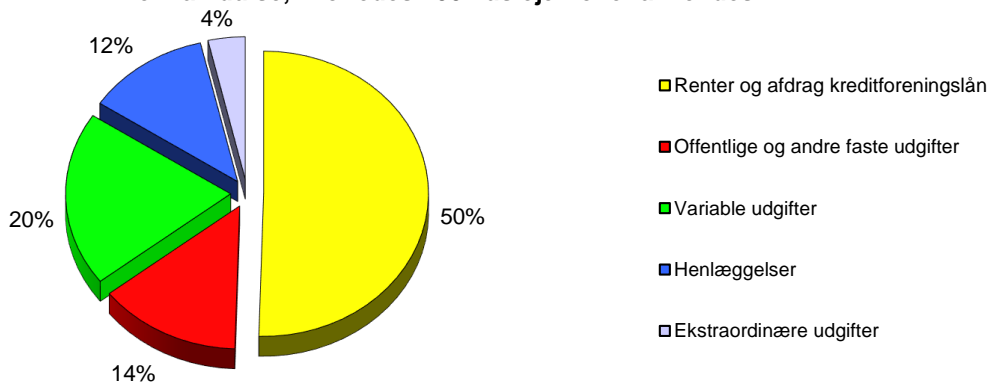
Ny gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> pr. 1.1.2019 kr. 1.135,22

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

Antal m <sup>2</sup>	Månedlig stigning	Årlig stigning
60	175 kr.	2.100 kr.
68	198 kr.	2.380 kr.
70	204 kr.	2.450 kr.
78	228 kr.	2.730 kr.



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



**Budget for året 2019**  
**Afd. 51**

Udgifter	Regnskab 2017	Budget 2018	Budget 2019	
<b>101-105 Prioritetsydelse</b>				
101-105	prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	1.269.967	1.277.733	1.269.900
<b>106-110 Offentlige udgifter</b>				
106	Ejendomsskat	20.999	21.621	21.400
107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	79.222	80.451	80.800
109	Renovation	58.500	54.178	60.700
110	Forsikring	17.632	18.436	18.100
<b>111 Afdelingens energiforbrug</b>				
111.1	El- og varmekonsum til fællesarealer	169.126	151.212	171.900
111.2	Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	6.204	6.900	6.400
<b>112 Bidrag til boligorganisationen</b>				
112.1	Administrationsbidrag kr. 3.802 pr. lejemålsenhed pr.å	124.775	131.950	133.070
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	5.530	5.600	5.635
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.	395.983	363.275	405.700
<b>115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse</b>				
115	Almindelig vedligeholdelse	242.029	85.672	92.000
116	Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	56.155	423.000	423.000
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-56.155	-423.000	-423.000
117	Istandsættelse ved fraflytning	47.476	23.000	23.000
	Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-47.476	-23.000	-23.000
<b>118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter</b>				
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	4.466	4.555	4.600
119.4	Diverse udgifter	115	1.000	100
<b>120-124 Henlæggelse / opsparing</b>				
120	Til planlagt vedligeholdelse	250.000	269.000	270.000
121	Til istandsættelse ved fraflytning	23.000	23.000	23.000
123	Til tab ved fraflytning	0	11.270	11.480
124	Til særlige henlæggelse	0	0	0
<b>125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter</b>				
125	Renter og afdrag på forbedringslån	90.000	90.000	91.400
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	17.029	0	0
	<b>Udgifter</b>	<b>2.774.576</b>	<b>2.595.853</b>	<b>2.666.185</b>
	<b>Samlede udgifter</b>	<b>2.774.576</b>	<b>2.595.853</b>	<b>2.666.185</b>

**Budget for året 2019**  
**Afd. 51**

<b>Indtægter</b>		<b>Regnskab 2017</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Budget 2019</b>
201	Lejeindtægter	2.547.516	2.557.434	2.557.100
202	Renteindtægter	24.662		
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)	49.693	38.419	27.531
206	Diverse	152.705		
210	Årets underskud			
	<b>Indtægter</b>	<b>2.774.576</b>	<b>2.595.853</b>	<b>2.584.631</b>
	Nødvendig huslejeforhøjelse			81.554
	<b>Samlede indtægter</b>	<b>2.774.576</b>	<b>2.595.853</b>	<b>2.666.185</b>

■ Indflydelse     
 ■ Ringe indflydelse     
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over opsparing pr. 31. dec 2017

Planlagt vedligeholdelse	1.519.293
Istandsættelse ved flytning	41.002
Tab ved flytning	3.757
Resultatkonto(- er underskud)	82.595

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 2018:

<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.