

Silkeborg Boligselskab
Driftsbudget for året 2020



Ejendommens beliggenhed:

Afd. 60
Amerikavej

Ibrugtagningsdato: 04-01-2004

	Antal lejemål:	Antal m ² :	Lejemålsenheder:
Lejligheder:	1	0	1
Ungdomsboliger:	0	0	0
Ældreboliger:	6	373	6
Erhverv:	0	0	0
Garager/carporte:	0		0
I alt	7	373	7

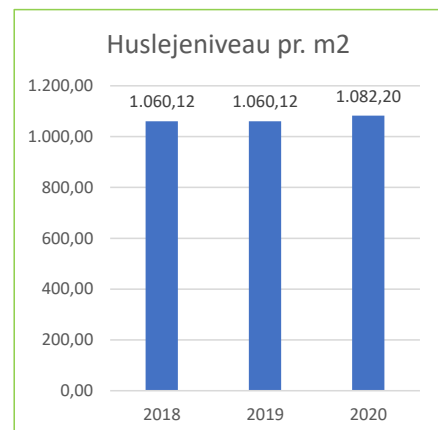
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2019 kr. 1060,12

Stigning pr. m² kr. 22,08

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2020 kr. 1.082,20

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

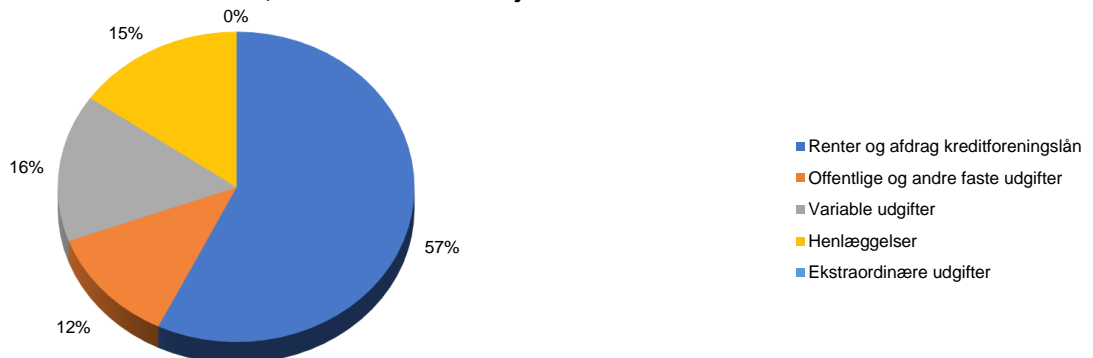
Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
62	114 kr.	1.369 kr.



Årlig stigning kr.: 8.241

Stigningsprocent: 2,00

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2020
Afd. 60

	Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020
Udgifter			
101-105 Prioritetsydelse			
prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	232.624	231.500	237.300
106-110 Offentlige udgifter			
106 Ejendomsskat	4.333	4.500	5.750
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	0	0
109 Renovation	11.895	7.600	14.900
110 Forsikring	2.380	2.500	2.800
111 Afdelingens energiforbrug			
111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	0	0	0
111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	2.265	2.200	2.200
112 Bidrag til boligorganisationen			
112.1 Administrationsbidrag kr. 3.802 pr. lejemålsenhed pr.år	22.620	22.812	22.812
112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 175 pr. lejemålsenhed pr.år	900	900	900
112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr.år	0	0	0
112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 162 pr. lejemålsenhed pr.år	960	966	1.134
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.	53.479	55.700	55.700
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
115 Almindelig vedligeholdelse	2.643	6.300	4.000
116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	11.943	36.000	83.140
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-11.943	-36.000	-83.140
117 Istandsættelse ved fraflytning	0	10.000	10.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	0	-10.000	-10.000
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	0	0	0
119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	784	900	900
119.4 Diverse udgifter	3.500	3.000	3.000
120-124 Henlæggelse / opsparing			
120 Til planlagt vedligeholdelse	65.000	65.000	55.000
121 Til istandsættelse ved fraflytning	6.100	6.100	6.100
123 Til tab ved fraflytning	1.932	1.900	2.310
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	3.959	0	0
Udgifter	415.375	411.878	414.806
Samlede udgifter	415.375	411.878	414.806

Budget for året 2020
Afd. 60

Indtægter		Regnskab 2018	Budget 2019	Budget 2020
201	Lejeindtægter	395.424	395.395	395.424
202	Renteindtægter	3.468		
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)	16.483	16.483	11.141
206	Diverse			
210	Årets underskud			
	Indtægter	415.375	411.878	406.565
	Nødvendig huslejeforhøjelse			8.241
	Samlede indtægter	415.375	411.878	414.806

■ Indflydelse

■ Ringe indflydelse

■ Ingen indflydelse

Oversigt over afdelingens opsparing pr. 31. december 2018

Planlagt vedligeholdelse	367.222
Istandsættelse ved flytning	44.968
Tab ved flytning	5.932
Resultatkonto(- er underskud)	33.423

Budgettet for 2020 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 2020:

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 2018
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 2019 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 2018 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. 150 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 2020 er forelagt og godkendt af Silkeborg Boligselskabs hovedbestyrelse på møde d. 28. maj 2019.