



Afd. 4

Budget for året 2018

Ejendommens beliggenhed: Vestergade/Grønnegade
8600 Silkeborg

Antal lejemål:

Antal m²:

Budgettet viser en samlet lejeforhøjelse for hele afdelingen på kr. 45.951,84 svarende til en stigning på 1,22%.

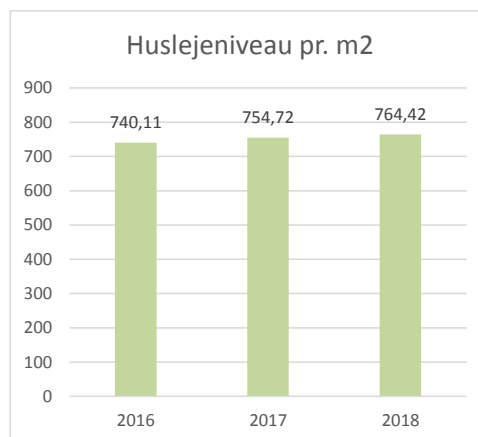
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2017 kr. 754,72

Stigning pr m² kr. 9,7

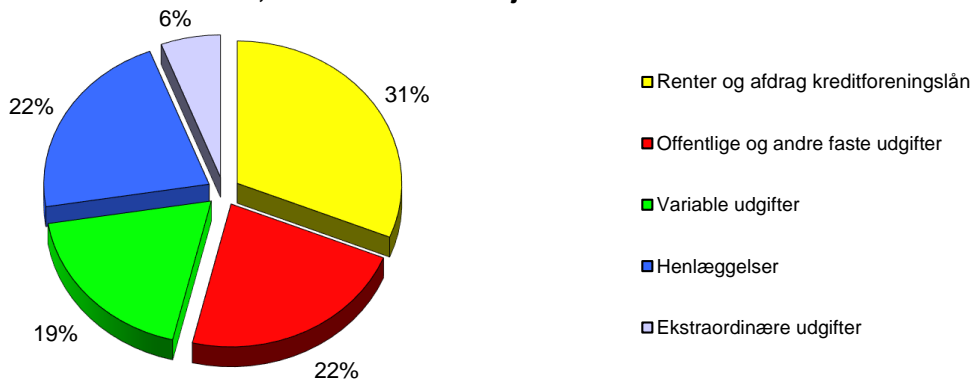
Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.1.2018 kr. 764,42

Eksempler på ændring i husleje efter dette budget:

Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
33	27 kr.	320 kr.
50	40 kr.	485 kr.
60	48 kr.	582 kr.
70	57 kr.	679 kr.
85	69 kr.	824 kr.



Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2018
Afd. 4

Udgifter	Regnskab 2016	Budget 2017	Budget 2018
101-105 Prioritetsydelse			
prioritetsydelse (incl. Udamortiserede ydelse)	1.109.027	1.155.100	1.120.561
106-110 Offentlige udgifter			
106 Ejendomsskat	277.759	285.700	280.000
107 Vandafgift og vandafledningsbidrag	195.343	204.000	199.250
109 Renovation	82.662	86.000	85.969
110 Forsikring	39.341	46.000	40.325
111 Afdelingens energiforbrug			
111.1 El- og varmekonsum til fællesarealer	81.323	96.900	82.950
111.2 Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	26.945	24.000	27.484
112 Bidrag til boligorganisationen			
112.1 Administrationsbidrag kr. 3.770 pr. lejemålsenhed pr. år	288.765	288.765	305.370
112.2 Udarbej. vandregnskaber kr. 150 pr. lejemålsenhed pr	0	0	0
112.3 Adm. bidrag dispositionsfondslån	0	5.000	0
112.4 Bidrag dispositionsfond kr. 0 pr. lejemålsenhed pr. år	45.198	45.279	0
112.5 Bidrag til arbejdskapital kr. 160 pr. lejemålsenhed pr. år	12.798	12.798	12.960
113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	121.690	118.400	124.036
114 Løn til ejendomsfunktionærer, trappevask og renholdelse			
114 Ejendomsfunkt., trappevask, soc. ydel., kørsel m.v.	418.344	350.300	400.608
115-117 Vedligeholdelse og istandsættelse			
115 Almindelig vedligeholdelse	309.592	290.000	256.849
116 Planlagt vedligeholdelse og hovedistandsættelse	193.884	1.231.000	1.092.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 401)	-193.884	-1.231.000	-1.092.000
117 Istandsættelse ved fraflytning	44.755	50.000	50.000
Heraf dækkes af henlæggelse (konto 402)	-44.756	-50.000	-50.000
118-119 Afdelingsaktiviteter og andre udgifter			
118 Drift af vaskeri, fælleshus m.v.	10.165	16.000	12.706
119.1 Afdelingsbestyrelsens virke	0	1.000	0
119.2 Afdelingsmøder	2.010	2.000	2.513
119.3 Kontingent Boligselskabernes Landsforening	9.239	9.100	11.549
119.4 Diverse udgifter	1.807	0	2.259
120-124 Henlæggelse / opsparing			
120 Til planlagt vedligeholdelse	486.933	496.700	654.000
121 Til istandsættelse ved fraflytning	100.000	102.000	100.000
123 Til tab ved fraflytning	0	0	26.082
124 Til særlige henlæggelse	0	0	0
125-134 Forbedringslån og ekstraordinære udgifter			
125 Renter og afdrag på forbedringslån	0	0	210.000
126 Afskrivning forbedringsarbejder	111.300	100.000	0
130 Tab ved fraflytning	5.361	26.001	0
131 Renter	0	0	0
132 Renter og afdrag på hjemfaldslån	0	0	0
133 Afvikling af opsamlet underskud	100.159	26.800	0
134 Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	0
140 Årets overskud	2.409	0	0
Udgifter	3.838.172	3.787.843	3.955.471
Samlede udgifter	3.838.172	3.787.843	3.955.471

Budget for året 2018 Afd. 4

Indtægter		Regnskab 2016 1/7 - 30/6	Budget 2017	Budget 2018
201	Lejeindtægter	3.778.005	3.774.800	3.890.100
202	Renteindtægter	11.742		
203.1	Tilskud fra selskabet			
203.3	Drift af vaskeri og øvrige fællesfaciliteter	11.010	13.000	12.000
203.9	Andre ordinære indtægter			
203.6	Overført fra opsamlet resultat (afvikl.af tidl.overskud)			7.419
206	Diverse	37.416	43	
210	Årets underskud			
	Indtægter	3.838.172	3.787.843	3.909.519
	Nødvendig huslejeforhøjelse			45.952
	Samlede indtægter	3.838.172	3.787.843	3.955.471

■ Indflydelse
 ■ Ringe indflydelse
 ■ Ingen indflydelse

Oversigt over opsparing pr. 31. dec 2016

Planlagt vedligeholdelse	1.772.956
Istandsættelse ved flytning	137.618
Tab ved flytning	
Resultatkonto(- er underskud)	22.257

Budgettet for 2018 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 2018:

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 2017 (medfører på baggrund af dette en reel stigning på 2%)
Vandafgift:	Forventes at stige med 2% i forhold til faktisk udgift 2016
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 2017 med 2,5% indeksregulering.
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber:	Stigning med 2,5%
Bidrag til boligorganisationen (konto 112)	
Administrationsbidrag:	Stiger fra kr. 3.565 til kr. 3.770 pr. lejemålsenhed. (Ikke regl.de sidste 2 år)
Udarbejdelse af vandregnskab:	Uændret kr. 150 pr. lejemålsenhed.
Adm. bidrag dispositionsfondslån:	Der opkræves IKKE længere adm.bidrag for lån i dispositionsfond
Bidrag til arbejdskapital:	Der opkræves i henhold til lovgivning kr. 160 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 1,8% med baggrund i udviklingen i byggeomkostnings indekset pr. 4. kvartal 2016 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 20 års vedligeholdelsesplan udarbejdet i samarbejde mellem beboerrepræsentanter og driftchef. Det tilrådes at henlægge mindst kr. 115 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. 322 pr. lejemål. Afdelingens opsparing til tab budgetteres med kr. 322 pr. lejemål på konto 123

Ovennævnte budgetforudsætninger for afdelingernes budgetter 2018 er forelagt og godkendt af Silkeborg Boligselskabs

hovedbestyrelse på møde d. 26. juni 2017.