

**Til beboere i Afd. Klosterparken**

Virkelyst 110 – 122, Gjellerup  
7400 Herning

Boligselskabet Fruehøjgaard  
Aaparken 2  
7400 Herning

Telefon: 76 64 66 00  
Mail: [post@fruehojgaard.dk](mailto:post@fruehojgaard.dk)

[www.fruehojgaard.dk](http://www.fruehojgaard.dk)  
[facebook.dk/fruehojgaard](https://facebook.dk/fruehojgaard)

Dato: 26/8 2022

**Ordinært afdelingsmøde i Afd. Klosterparken**

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **tirsdag den 6. september 2022 klokken 17.00** i boligselskabets lokaler, Aaparken 4, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Klosterparken for perioden 1/1 – 31/12 2023.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.

Der er ikke indkommet forslag til behandling på mødet.

Venlig hilsen

**Afdelingsbestyrelsen**

*Formand Bodil Sønderkjær, Virkelyst 116, 1.sal dør 6*

*Næstformand Aage Voigt, Virkelyst 116, 1.sal dør 5*

*Leif Sønderkjær, Virkelyst 116, 1.sal dør 6*

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent.
2. Afdelingens beretning for perioden siden sidste møde.
3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
4. Indkomne forslag.
5. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år.
7. Eventuelt.

# 90122 - Klosterparken

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023



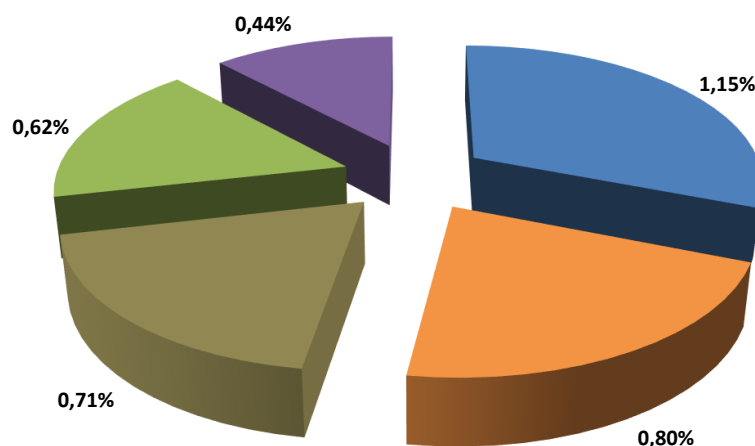
### Huslejestigning pr. 1. januar 2023






**3,73%**

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 3,73%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 42.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2023.

	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Lejligheder	867	32	899
	Nuværende	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Familebolig	7.828	292	8.120

### Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Administrationsbidrag stiger med kr. 13.000
- ★  Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat falder med kr. 9.000
- ★  Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 8.000
- ★  Afvikling af underskud/underfinansiering stiger med kr. 7.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 5.000

# 90122 - Klosterparken

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023

➡ Beboerindflydelse     
 ➡ Mindre beboerindflydelse     
 ➡ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2021 (i 1.000 kr.)	Budget 2022 (i 1.000 kr.)	Nyt budget 2023 (i 1.000 kr.)
<b>UDGIFTER</b>					
<span style="color: red;">➡</span>	101-105	Nettokapitaludgifter	752	756	764
<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>			<b>752</b>	<b>756</b>	<b>764</b>
<span style="color: red;">➡</span>	106	Ejendomsskatter	31	31	31
<span style="color: yellow;">➡</span>	109	Renovation	25	26	27
<span style="color: red;">➡</span>	110	Forsikringer	8	10	13
<span style="color: yellow;">➡</span>	111	El og varme i fællesarealer	29	33	38
<span style="color: red;">➡</span>	112	Administration	66	60	73
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>			<b>159</b>	<b>160</b>	<b>182</b>
<span style="color: green;">➡</span>	114	Renholdelse	81	56	60
<span style="color: green;">➡</span>	115	Almindelig vedligeholdelse	34	22	23
<span style="color: green;">➡</span>	116	Planlagt vedligeholdelse	275	80	81
		- Dækket af afdelingens opsparing	-119	-80	-81
<span style="color: yellow;">➡</span>	117	Istandsættelse ved fraflytning	23	10	18
		- Dækket af afdelingens opsparing	-19	-10	-18
<span style="color: green;">➡</span>	119	Diverse udgifter	6	8	8
<b>Variable udgifter i alt</b>			<b>281</b>	<b>86</b>	<b>91</b>
<span style="color: green;">➡</span>	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	98	111	109
<span style="color: yellow;">➡</span>	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	8	10	15
<span style="color: red;">➡</span>	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	1	1
<b>Henlæggelser i alt</b>			<b>107</b>	<b>122</b>	<b>125</b>
<span style="color: red;">➡</span>	129	Tab ved lejeledighed	52	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-52	0	0
<span style="color: red;">➡</span>	130	Tab ved fraflytninger	0	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-1	-1
<span style="color: red;">➡</span>	131	Andre renter	1	0	0
<span style="color: red;">➡</span>	133	Afvikling af underskud/ underfinansiering fra tidligere år	0	0	7
<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>			<b>1</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>Udgifter i alt</b>			<b>1.300</b>	<b>1.124</b>	<b>1.169</b>
<b>INDTÆGTER</b>					
<span style="color: red;">➡</span>	201	Husleje	1.103	1.115	1.127
<span style="color: red;">➡</span>	203.6	Overført fra opsamlet resultat	6	9	0
<b>Ordinære indtægter i alt</b>			<b>1.109</b>	<b>1.124</b>	<b>1.127</b>
<span style="color: red;">➡</span>	204-208	Ekstraordinære indtægter	145	0	0
<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>			<b>145</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<span style="color: red;">➡</span>	210	Årets underskud	45	0	0
<b>Indtægter i alt</b>			<b>1.300</b>	<b>1.124</b>	<b>1.127</b>
		Nødvendig huslejestigning	0	0	42
<b>Balance</b>			<b>1.300</b>	<b>1.124</b>	<b>1.169</b>

## 90122 - Klosterparken

### Budgetforslag for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023

#### 25-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

##### Drifts- og vedligeholdelsesplaner (D&V-plan):

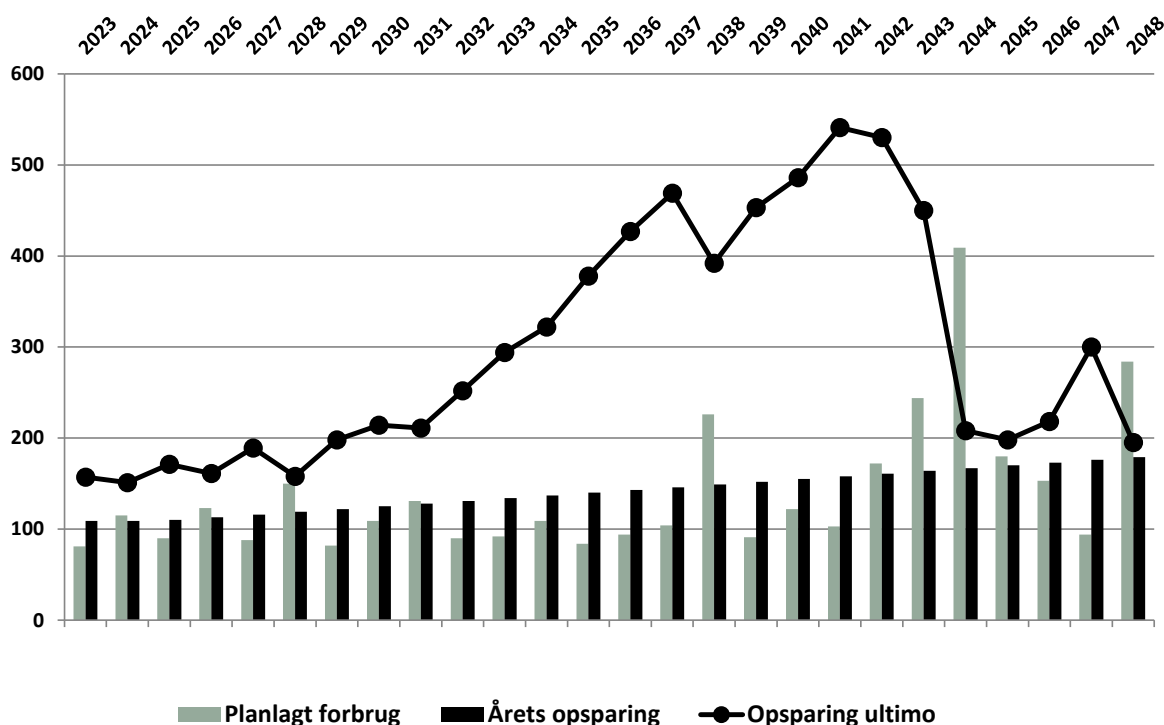
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

En D&V-plan løber over en 30 årig periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingens behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende, og både drift og planlagt vedligeholdelse indgår i D&V-planen. Til en D&V-planen får vi input fra den årlige markvandring, hvor afdelingsbestyrelsen og driftschefen gennemgår bygninger og udearealer. Med jævne mellemrum foretages der en gennemgang af bygningerne af ekstern byggesagkyndig. Også det årlige afdelingsmøde kan påvirke D&V-planen, da beboerne her har mulighed for at vedtage nye vedligeholdelsesopgaver for afdelingen.

##### Større vedligeholdelsesarbejder:

Der er ikke afsat større enkelt beløb i 2023 til vedligeholdelse.

Nedenfor viser vi 25 år i diagrammet og de første 10 år i tal af D&V-planen.



(i 1.000 kr.)	Regnskab 2021	Budget 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Opsparing primo	119	98	129	157	151	171	161	189	158	198	214	211	252	294	322	378
Planlagt forbrug	119	80	81	115	90	123	88	150	82	109	131	90	92	109	84	94
Årets opsparing	98	111	109	109	110	113	116	119	122	125	128	131	134	137	140	143
<b>Opsparing ultimo</b>	<b>98</b>	<b>129</b>	<b>157</b>	<b>151</b>	<b>171</b>	<b>161</b>	<b>189</b>	<b>158</b>	<b>198</b>	<b>214</b>	<b>211</b>	<b>252</b>	<b>294</b>	<b>322</b>	<b>378</b>	<b>427</b>
Saldo pr. bolig t.kr.	8.167	10.758	13.092	12.592	14.258	13.425	15.758	13.175	16.508	17.842	17.592	21.008	24.508	26.842	31.508	35.592
Saldo pr. m <sup>2</sup>	75	99	121	116	132	124	145	122	152	165	162	194	226	248	291	329
Opsparing pr. m <sup>2</sup>	75	85	84	84	85	87	89	92	94	96	98	101	103	105	108	110

## Udgifter:

### **Afdrag og renter af kred.lån (105)**

Betaling af afdrag og renter på lån, som er optaget til at opføre ejendommen for. De fleste har samme ydelse hvert år, men nogle lån - i nyere byggerier - bliver reguleret i takt med inflationen.

### **Ejendomsskatter (106)**

Betaling til kommunen for ejendoms-skatter, baseret på grundlag af ejendoms-vurderingen.

### **Vandafgift (107)**

Udgifter til betaling af ejendommens samlede vandforbrug, som blandt andet bliver benyttet til vaskemaskiner, brusebade, toiletter og køkkenhaner m.v. Vandforbruget er afhængigt af den enkelte beboer, så det er godt at spare på vandet. Husk derfor at ringe til boligselskabet hurtigst muligt, hvis du konstaterer et brud eller utæthed.

Udgiften afhænger både af kommunens vandpris og prisen for at få returvandet ud til kloakkerne.

### **Renovation (109)**

Betaling til kommunen for at hente vores almindelige husholdningsaffald og vores storskrald.

Udgiften afhænger af antallet af tømninger, men også af beboernes adfærd. Så spar på emballage og andet unødvendigt affald.

### **Forsikring (110)**

Afdelingen har tegnet en bygningsbrandforsikring på ejendommen. Der kan også være tegnet andre forsikringer. **Husk at hver husstand gør kloget i selv at tegne en indboforsikring. Indboet er ikke dækket af afdelingens forsikringer.**

### **El og varme til fælles arealer (111)**

El- og varmforsyning til opgange, kældre, selskabslokaler, affaldsrum, fælles udearealer m.v.

### **Målerpasning (111)**

Dækker udgiften til måleraflæsning og udarbejdelse af varmeregnskaber m.v. Selve varmeudgiften bliver betalt af beboeren via det månedlige a'conto varmebidrag. Der bliver hvert år udarbejdet et varmeregnskab, hvor beboeren enten får penge retur eller skal efterbetale – alt efter forbrug og a'conto-indbetalingen.

### **Administrationsbidrag (112)**

Budgetteret udgift til administration. Administrationsbidraget bliver betalt til boligorganisationen, som afholder alle udgifter for at varetage de administrative opgaver, herunder udgifter til inspektører m.v.

### **Dispositionsfond (112)**

Afdelingen skal bidrage (henlægge) til boligorganisationens dispositionsfond. Bidragene er obligatoriske. Bidraget udgør pt. kr. 588,- pr lejemål pr. år.

### **Afdelingens pligtmæssige bidrag (113)**

Afdelinger, der helt eller delvis er taget i brug før 1. januar 1970, skal betale et årligt pligtmæssigt bidrag til Landsbyggefonden.

A-indskuddene er fastlagte årlige beløb, som ikke bliver reguleret. G-indskuddene bliver derimod reguleret i takt med inflationen – en gang årligt.

### **Renholdelse (114)**

Størsteparten af denne post indeholder lønudgifter til ejendomsfunktionærer eller medhjælp.

Herudover kan der være følgende poster: Rengøring af trapper og vinduer, måttevask, skadedyrsbekæmpelse og rengøringsartikler.

### **Almindelig vedligeholdelse (115)**

På denne konto kan du se de faktiske udgifter, der har været til almindelig drift og vedligeholdelse.

### **Planlagt og periodisk vedligeholdelse (116)**

På denne konto kan du se de faktiske udgifter, der har været til drift og vedligeholdelse.

### **Bemærk afsnittet omkring drifts- og vedligeholdelsesplanen på side 3.**

Udgiften fra denne konto påvirker ikke budgettet direkte. Det sker derimod på kontoen for henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 120), hvor henlæggelsen finder sted. Afdelingen sparer altså penge op på konto 120, så afdelingen kan bruge af de opsparede midler, som ses af denne konto.

### **Istandsættelse ved fraflytning (117)**

Denne konto dækker afdelingens andel af normal-istandsættelse ved fraflytning. Udgiften påvirker ikke huslejen, idet årets udgift bliver betalt af afdelingens opsparede midler. Se henlæggelser på konto 121.

### **Særlige aktiviteter (118)**

Udgifter i forbindelse med drift af fælles faciliteterne (beboerlokale, vaskerier, selskabslokaler m.v.) bliver bogført på denne konto. Indtægterne fremgår af andre ordinære indtægter.

### **Diverse konto (119)**

Denne konto indeholder udgifter til blandt andet: Kontingent til Boligselskabernes Landsforening, udgifter til beboermøder/beboeraktiviteter, afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb, deltagelse i kurser og udgifter til beboerbladet 'Hjem til dig'.

### **Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse (120)**

Hvert år skal afdelingen foretage henlæggelse (opsparing) til vedligeholdelse og fornyelser af tekniske installationen og hoveddistandsættelser.

Henlæggelser bliver foretaget for at opnå en størst mulig udjævning af udgiften til større vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, så disse kan blive lavet på det bedste tidspunkt – både teknisk og økonomisk. Samtidig er henlæggelserne med til at sikre en jævn huslejeudvikling.

**Se også afsnittet om drifts- og vedligeholdelsesplanen på side 3.**

### **Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning (121)**

Istandsættelse påhviler lejer og/eller afdelingen. Denne konto bliver brugt til at dække afdelingens andel i udgiften ved fraflytning. Vi henlægger midler der svarer til de forventede istandsættelsesudgifter for de enkelte boligtyper eller den forventede fraflytningsfrekvens, samt efter lejernes forventede bo-anciennitet ved fraflytning.

### **Tab ved fraflytning (123)**

Henlæggelser til denne konto afhænger af, hvorvidt vi skønner, at der er risiko for tab ved fraflytning. Det kan for eksempel være manglende betaling for skyldig husleje eller udgifter til istandsættelse ved fraflytning, som påhviler den fraflyttede lejer.

### **Ydelser på lån til forbedringsarbejder (125)**

Betaling af afdrag og renter på lån, der er optaget i forbindelse med forbedrings- eller moderniseringsarbejder. For det meste er det et fast beløb, men der også forekomme ydelser, som er reguleret i takt med inflationen.

### **Afskrivning af forbedringsarbejder (126)**

På denne konto kan du se den del af forbedrings- eller moderniseringsarbejder som ikke er finansieret ved låneoptagelse. Beløbet bliver afskrevet over brugsperioden.

### **Tab ved fraflytning (129 + 130)**

Hvis afdelingen har tab, som følge af en fraflyttet lejer, der ikke betaler sin

fraflytningsregning, kan disse udgifter stå her.

Huslejetab vil blive dækket af selskabets dispositionsfond, mens øvrige udgifter vil blive dækket af de løbende henlæggelser, som afdelingen har foretaget gennem tiderne (se henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytning – konto 123).

Hvis der ikke er henlagt beløb nok, vil det udækkede beløb fremgå af kontoen.

### **Afvikling af underskud (133)**

Hvis afdelingen tidligere har haft underskud på sine regnskaber, skal dette underskud normalt være afviklet over 3 år.

## **Indtægter:**

### **Boligafgifter og leje (201)**

På denne konto opføres den lejeindtægt, som kan opnås ved fuld udlejning. Lejeindtægten dækker indtægten fra boliger, erhverv, kældre, garager, butikker m.v.

### **Renter (202)**

Afdelingens renteindtægter stammer fra den forrentning, som afdelingens kontanter giver.

### **Andre ordinære indtægter (203)**

Indtægter fra beboerlokaler, fællesvaskerier og selskabslokaler fremgår af denne konto. Indtægterne kan således være beboernes betaling for vask eller benyttelse af selskabslokaler.

Udgifterne fremgår af kontoen for særlige aktiviteter (118)

### **Overført resultat (203.6)**

Hvis afdelingen tidligere har haft overskud på sine regnskaber, skal dette overskud normalt være afviklet over 3 år.

Venlig hilsen

Boligselskabet

**Fruehøjgaard**

Administrationen

Telefon: 76 64 66 00

Email: [post@fruehojgaard.dk](mailto:post@fruehojgaard.dk)