

Til beboere i Afd. Hammerthor

Elmegade 5, Hammerum
7400 Herning

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
7400 Herning

Telefon: 76 64 66 00
Mail: post@fruehojgaard.dk

www.fruehojgaard.dk
facebook.dk/fruehojgaard

Herning, den 24/8 2021

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Hammerthor

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **mandag den 19. september 2022 kl. 17.00** i **den lille Kultursal** i Hammerum – Gjellerup Hall'n, Frølundvej 41, Hammerum, fremsender vi vedlagt:

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

Der er ikke indkommet forslag til behandling på mødet.

Venlig hilsen
Boligselskabet Fruehøjgaard
Organisationsbestyrelsen

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 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
7. Valg af én repræsentant til boligselskabets repræsentantskab
8. Eventuelt

90114 - Hammerthor

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



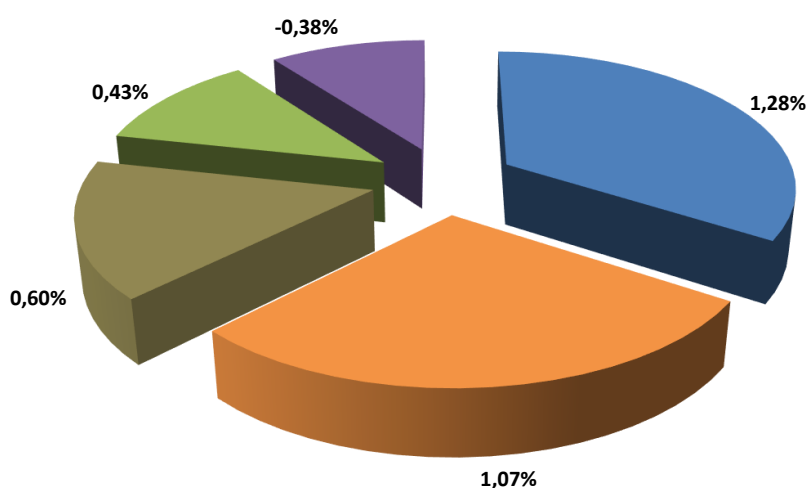
Huslejestigning pr. 1. januar 2023

2,99%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 2,99%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 70.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2023.

	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Lejligheder	840	25	865
	Nuværende	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Familebolig	4.996	149	5.145

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Administrationsbidrag stiger med kr. 30.000
- ★  Renholdelse stiger med kr. 25.000
- ★  Afvikling af underskud/underfinansiering stiger med kr. 14.000
- ★  Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 10.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 9.000

90114 - Hammerthor

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

 Beboerindflydelse
  Mindre beboerindflydelse
  Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2021	Budget 2022	Nyt budget 2023
			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
UDGIFTER					
	101-105	Nettokapitaludgifter	1.433	1.452	1.454
Nettokapitaludgifter i alt			1.433	1.452	1.454
	106	Ejendomsskatter	9	10	10
	109	Renovation	61	67	68
	110	Forsikringer	19	22	25
	111	El og varme i fællesarealer	36	54	56
	112	Administration	160	146	176
Offentlige og andre faste udgifter i alt			284	299	335
	114	Renholdelse	208	134	159
	115	Almindelig vedligeholdelse	82	60	65
	116	Planlagt vedligeholdelse	352	246	230
		- Dækket af afdelingens opsparing	-352	-246	-230
	117	Istandsættelse ved fraflytning	45	20	20
		- Dækket af afdelingens opsparing	-45	-20	-20
	119	Diverse udgifter	11	15	14
Variable udgifter i alt			301	209	238
	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	330	340	350
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	20	20	20
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	1	1
Henlæggelser i alt			351	361	371
	129	Tab ved lejeledighed	40	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-40	0	0
	130	Tab ved fraflytninger	0	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-1	-1
	131	Andre renter	4	0	0
	133	Afvikling af underskud/ underfinansiering fra tidligere år	0	0	14
Ekstraordinære udgifter i alt			4	0	14
Udgifter i alt			2.374	2.321	2.412
INDTÆGTER					
	201	Husleje	2.301	2.314	2.342
	203.6	Overført fra opsamlet resultat	5	7	0
Ordinære indtægter i alt			2.306	2.321	2.342
	204-208	Ekstraordinære indtægter	10	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			10	0	0
	210	Årets underskud	58	0	0
Indtægter i alt			2.374	2.321	2.342
		Nødvendig huslejestigning	0	0	70
Balance			2.374	2.321	2.412

90114 - Hammerthor

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

25-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

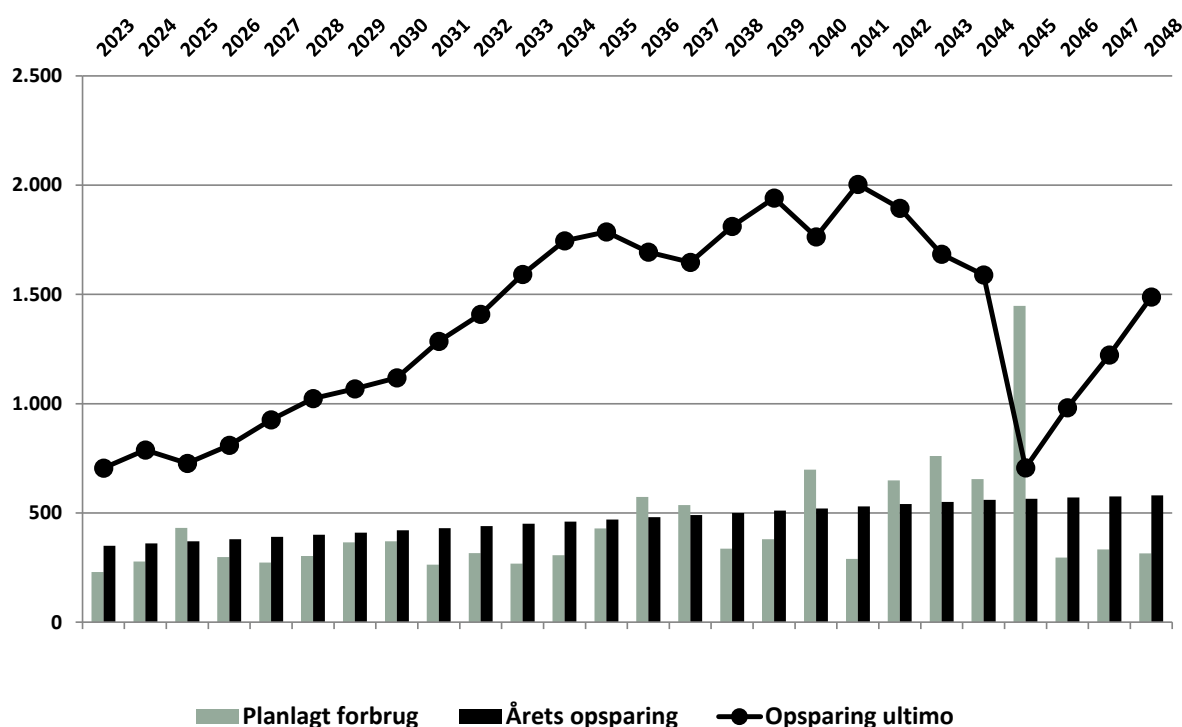
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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:

Af større enkelt beløb i 2023 er der afsat 46 t.kr. til vedligeholdelse af legepladsen.

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	513	491	585	705	788	727	809	926	1.023	1.068	1.118	1.285	1.409	1.591	1.745	1.786
Planlagt forbrug	352	246	230	277	431	298	273	303	365	370	263	316	268	306	429	573
Årets opsparing	330	340	350	360	370	380	390	400	410	420	430	440	450	460	470	480
Opsparing ultimo	491	585	705	788	727	809	926	1.023	1.068	1.118	1.285	1.409	1.591	1.745	1.786	1.693
Saldo pr. bolig t.kr.	16.941	20.183	24.321	27.183	25.080	27.907	31.942	35.287	36.838	38.563	44.321	48.597	54.873	60.183	61.597	58.390
Saldo pr. m²	176	210	253	283	261	290	332	367	383	401	461	505	570	626	640	607
Opsparing pr. m²	118	122	125	129	133	136	140	143	147	151	154	158	161	165	168	172

Ordforklaring

...til budgettet

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 ejendomsskatter, baseret på grundlag af ejendomsvurderingen.

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 klogt 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, vaske- rier, 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 hoveddistandsætninger.

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