

Til beboere i Afd. Søndergade

Søndergade 20 – 26
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 17. august 2023

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Søndergade

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **tirsdag den 29. august 2023 klokken 17.00**
hos i køkkenet hos Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 2, fremsender vi vedlagt:

- Afdelingens beretning
- Forslag til driftsbudget for Afd. Søndergade for perioden 1/1 – 31/12 2024.
- Ordforklaring til driftsbudgettet.

Der er ikke indkommet forslag til behandling på mødet.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

*Formand: Isabel Bidstrup, Søndergade 24 st.
Thomas Lind Thomsen, Søndergade 24 st.
Susanne B. Aadahl, Søndergade 20 B 1.tv.*

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 formand for afdelingsbestyrelsen
6. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen
7. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen
8. Valg af 1 repræsentant til boligselskabets repræsentantskab
9. Eventuelt

Årsberetning 2023 for Afd. Søndergade

Afd. Søndergade har sin daglige gang, og vi nyder alle årstider.

Der er kommet ny/nye vaskemaskiner i afdelingen.

Dette år er der ikke sket det helt store i Afd. Søndergade.

Vi trækker os alle fra bestyrelsen, og vil gerne sige tak for de år vi har haft.

På afdelingsbestyrelsens vegne

Isabel

90106 - Søndergade

Budgetforslag for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024



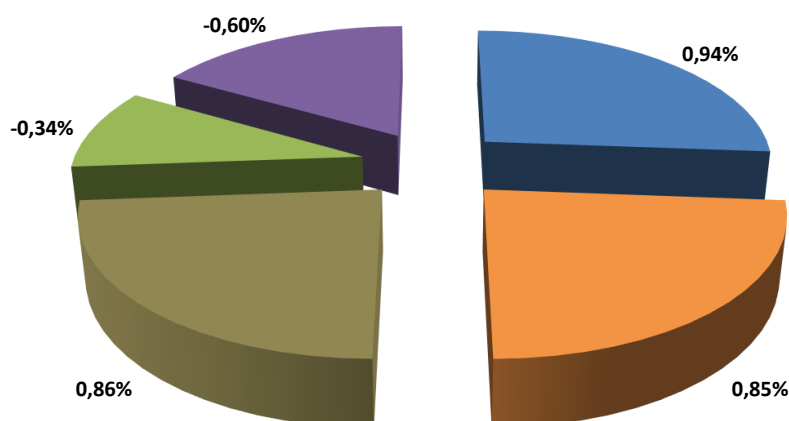
Huslejestigning pr. 1. januar 2024

1,71%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 1,71%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 20.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2024.

	Nuværende husleje		Ændring	Husleje pr. 1. januar 2024
	Gennemsnitlig m²			Gennemsnitlig m²
Lejligheder	902		15	917
Lejligheder	m²	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2024
Familiebolig 1 Rum	51	4.168	71	4.239
Familiebolig 3 Rum	82	6.331	108	6.439
Familiebolig 4 Rum	100	7.636	131	7.767

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Diverse udgifter stiger med kr. 11.000
- ★  Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 10.000
- ★  Renholdelse stiger med kr. 10.000
- ★  Renovation falder med kr. 4.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 7.000

90106 - Søndergade

Budgetforslag for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024

 Beboerindflydelse
  Mindre beboerindflydelse
  Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2022	Budget 2023	Nyt budget 2024
			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
UDGIFTER					
	101-105	Nettokapitaludgifter	0	0	0
Nettokapitaludgifter i alt			0	0	0
	106	Ejendomsskatter	85	85	85
	107-108	Vand- og kloakafgift	61	65	65
	109	Renovation	41	46	42
	110	Forsikringer	16	20	21
	111	El og varme i fællesarealer	27	40	37
	112	Administration	120	140	141
Offentlige og andre faste udgifter i alt			350	396	391
	114	Renholdelse	113	130	140
	115	Almindelig vedligeholdelse	55	65	65
	116	Planlagt vedligeholdelse	73	122	123
		- Dækket af afdelingens opsparing	-73	-122	-123
	117	Istandsættelse ved fraflytning	11	15	15
		- Dækket af afdelingens opsparing	-11	-15	-15
	119	Diverse udgifter	24	25	30
Variable udgifter i alt			192	220	235
	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	300	260	270
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	15	15	15
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	5	5
Henlæggelser i alt			316	280	290
	125	Afdrag og renter på forbedringslån	121	121	124
	129	Tab ved lejeledighed	45	50	50
		- Dækket af dispositionsfonden	-45	-50	-50
	130	Tab ved fraflytninger	13	5	5
		- Dækket af afdelingens opsparing	-8	-5	-5
		- Dækket af dispositionsfonden	-5	0	0
	131	Andre renter	93	0	0
	132	Afdrag og renter på driftstabslån	485	486	486
Ekstraordinære udgifter i alt			699	607	610
	140	Årets overskud	16	0	0
Udgifter i alt			1.573	1.503	1.526
INDTÆGTER					
	201	Husleje	1.470	1.500	1.503
	202	Renter	95	0	0
	203.6	Overført fra opsamlet resultat	0	3	3
Ordinære indtægter i alt			1.565	1.503	1.506
	204-208	Ekstraordinære indtægter	8	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			8	0	0
		Nødvendig huslejestigning	0	0	20
Balance			1.573	1.503	1.526

90106 - Søndergade

Budgetforslag for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024

30-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

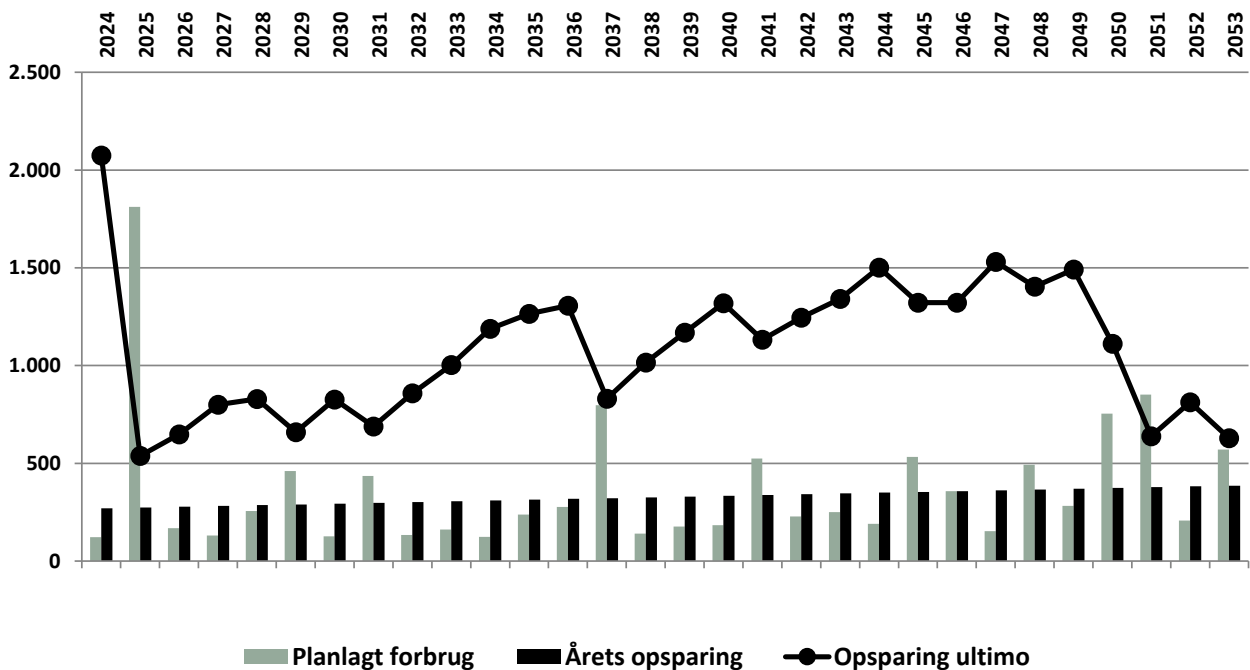
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

En D&V-plan løber over en 30 årige 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-plan 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 2024 til vedligeholdelse.

Nedenfor viser vi 30 år i diagrammet og de første 10 år i tal af D&V-planen.



(i 1.000 kr.)	Regnskab 2022	Budget 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Opsparing primo	1.656	1.790	1.928	2.075	538	648	800	830	660	827	689	858	1.003	1.189	1.265	1.306	831	1.016	1.169	1.319
Planlagt forbrug	73	122	123	1.811	168	130	256	460	127	436	133	161	124	238	277	797	141	177	184	525
Årets opsparing	207	260	270	274	278	282	286	290	294	298	302	306	310	314	318	322	326	330	334	338
Opsparing ultimo	1.790	1.928	2.075	538	648	800	830	660	827	689	858	1.003	1.189	1.265	1.306	831	1.016	1.169	1.319	1.132
Saldo pr. bolig	111852	120492	#####	33617	40492	49992	51867	41242	51679	43054	53617	62679	74304	79054	81617	51929	63492	73054	82429	70742
Saldo pr. m²	1.385	1.492	1.605	416	501	619	642	511	640	533	664	776	920	979	1.010	643	786	904	1.020	876
Opsparing pr. m²	160	201	209	212	215	218	221	224	227	231	234	237	240	243	246	249	252	255	258	262

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. 621,- 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



Administrationen
Telefon: 76 64 66 00
Email: post@fruehojgaard.dk