

Til beboere i Afd. Hyvildhus

Hyvildparken 9-11
7330 Brande

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
7400 Herning

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

www.fruehojgaard.dk
facebook.dk/fruehojgaard

Dato: 24. august 2023

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Hyvildhus

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **onsdag den 6. september 2023, klokken 19.00** i Smagshuset, Ågade 2 A i Brande, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Hyvildhus for perioden 1/1 – 31/12 2024.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.

Der er ikke indkommet forslag til behandling på mødet.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Klaus Orla Thierry Andersen, Hyvildparken 9, 01 3

Næstformand Ralf Løth, Hyvildparken 11, st. 1

Else Vesterlund, Hyvildparken 11, st. 2

Dagsorden for afdelingsmødet:

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.

90115 - Hyvildhus

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

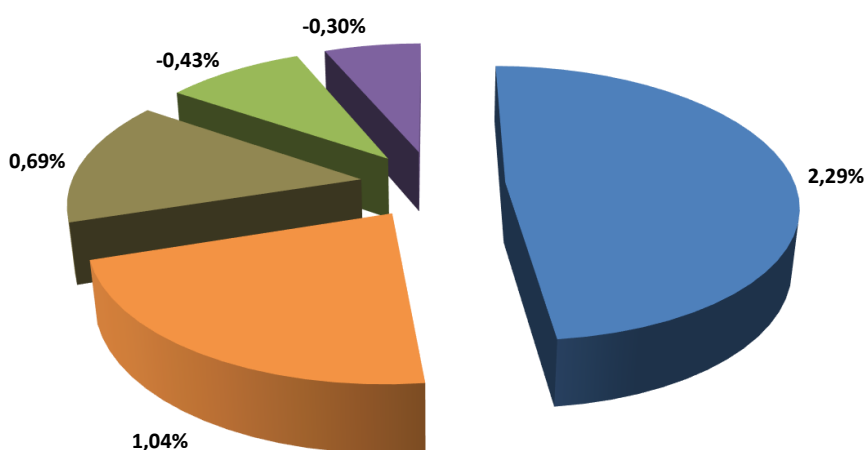


Huslejestigning pr. 1. januar 2024 3,28%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 3,28%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 76.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2024.

	Nuværende husleje Gennemsnitlig m ²	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2024 Gennemsnitlig m ²	
Lejligheder	855	28	883	
Lejligheder	m ²	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2024
Familiebolig 3 Rum	87	6.367	209	6.576
Familiebolig 4 Rum	105	7.365	242	7.607
Familiebolig 4 Rum	109	7.623	250	7.873

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ ➡ Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat falder med kr. 53.000
- ★ ➡ Renovation stiger med kr. 24.000
- ★ ➡ Diverse udgifter stiger med kr. 16.000
- ★ ➡ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse falder med kr. 10.000
- ★ ➡ Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 7.000

90115 - Hyvildhus

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
		UDGIFTER	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
➤	101-105	Nettokapitaludgifter	1.563	1.573	1.580
		Nettokapitaludgifter i alt	1.563	1.573	1.580
➤	106	Ejendomsskatter	40	40	40
➤	109	Renovation	55	54	78
➤	110	Forsikringer	21	22	24
➤	111	El og varme i fællesarealer	25	25	33
➤	112	Administration	148	171	172
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	289	312	347
➤	114	Renholdelse	135	145	149
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	51	50	50
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	137	109	170
		- Dækket af afdelingens opsparing	-137	-109	-170
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	18	18	20
		- Dækket af afdelingens opsparing	-18	-18	-20
➤	119	Diverse udgifter	61	88	86
		Variable udgifter i alt	247	283	285
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	345	250	240
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	15	18	20
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	5	2
		Henlæggelser i alt	361	273	262
➤	130	Tab ved fraflytninger	0	5	2
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-5	-2
➤	131	Andre renter	72	0	0
		Ekstraordinære udgifter i alt	72	0	0
		Udgifter i alt	2.532	2.441	2.474
		INDTÆGTER			
➤	201	Husleje	2.223	2.309	2.319
➤	202	Renter	74	0	0
➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	208	132	79
		Ordinære indtægter i alt	2.505	2.441	2.398
➤	210	Årets underskud	26	0	0
		Indtægter i alt	2.531	2.441	2.398
		Nødvendig huslejestigning	0	0	76
		Balance	2.531	2.441	2.474

90115 - Hyvildhus

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

30-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

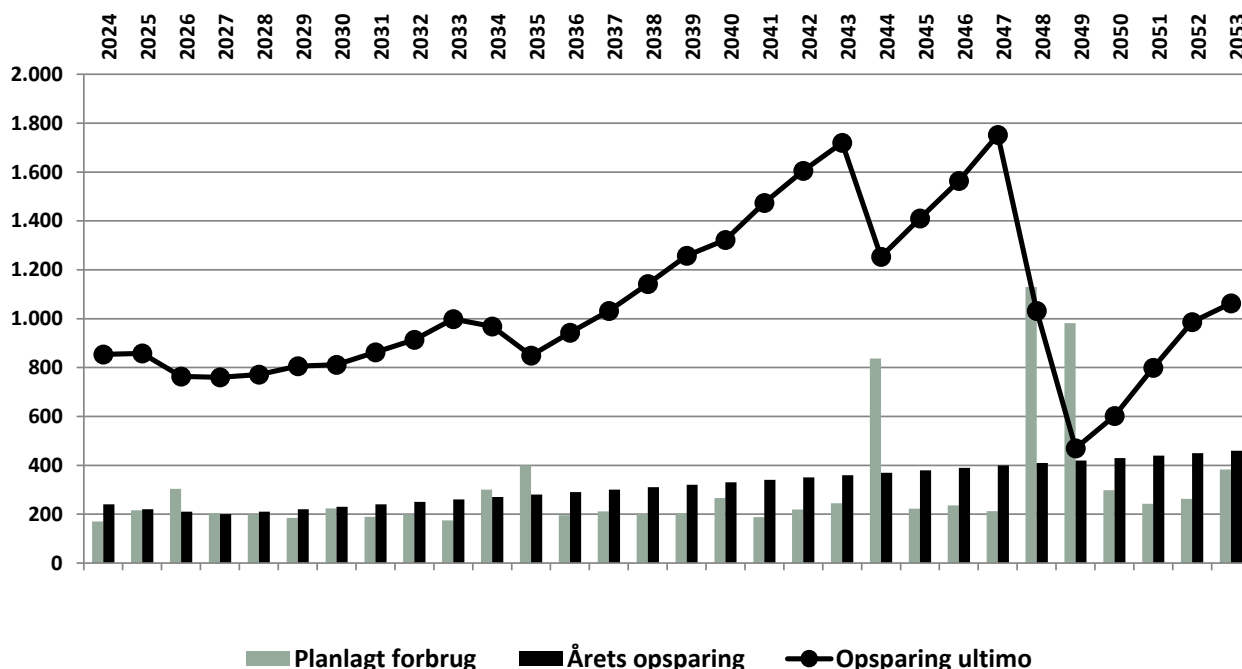
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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-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 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	507	643	784	854	858	764	760	771	806	812	863	914	999	969	849	943	1.032	1.142	1.258	1.322
Planlagt forbrug	137	109	170	216	304	204	199	185	224	189	199	175	300	400	196	211	200	204	266	188
Årets opsparing	273	250	240	220	210	200	210	220	230	240	250	260	270	280	290	300	310	320	330	340
Opsparing ultimo	643	784	854	858	764	760	771	806	812	863	914	999	969	849	943	1.032	1.142	1.258	1.322	1.474
Saldo pr. bolig	22960	27996	30496	30639	27282	27139	27532	28782	28996	30818	32639	35675	34604	30318	33675	36854	40782	44925	47211	52639
Saldo pr. m ²	237	289	315	316	282	280	284	297	299	318	337	368	357	313	348	380	421	464	487	543
Opsparing pr. m ²	101	92	88	81	77	74	77	81	85	88	92	96	100	103	107	111	114	118	122	125

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 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, 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



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