

Til beboere i Afdeling Rådhusstrædet

Rådhusstrædet 16
7430 Ikast

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
Postbox 150
7400 Herning

Telefon 76 64 66 00
Telefax 76 64 66 01

www.fruehojgaard.dk
Email: post@fruehojgaard.dk

Dato: 27/8 2018

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Rådhusstrædet

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde torsdag den 6/9 2018, klokken 19.00 på Hotel Medi, Rådhusstrædet 8, Ikast, fremsender vi vedlagt:

- **Afdelingsbestyrelsens beretning.**
- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Rådhusstrædet for perioden 1/1 – 31/12 2019.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Formand Steen Dalager, Rådhusstrædet 16 st.tv.

Johnny Bach, Rådhusstrædet 16 1.th.

Niels Erik K. Bach, Rådhusstrædet 16 3.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 – for 2 år
6. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen – for 2 år
7. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen – for 1 år
8. Eventuelt

Bestyrelsens beretning for 2017/18

Vi har siden sidste afdelingsmøde afholdt 4 bestyrelsesmøder. Vi er nået så langt, at der efterhånden ikke er de store slag der skal slås.

Den 21. november holdt vi fælles julepyntning af opgangen, med efterfølgende gløgg og æbleskiver, i kælderen, og hyggeligt samvær, og det var glædeligt at alle deltog.

Vi har dog et par "hængepartier" som er ved at nå en afslutning.

Det drejer som om skinnen til afdækning på altanerne for at mindske vand i at løbe ned, når der f. eks vaskes vinduer ovenover. Man skal dog stadig være opmærksom på at de ikke vil være "Vandtætte", så man kan med fordel f. eks lægge et gammelt håndklæde til afdækning, lige til at tage det vand som løber fra vinduet.

Ligeledes begynder det at lysne med hensyn til at få en afdækning over hoveddøren. Den skulle være bestilt, men ingen leveringstidspunkt i skrivende stund.

Vi har ligeledes haft et møde med Morten Hove Andersen vedrørende Fruehøjgaard skiltning ved vores boligblok. Der er ikke noget konkret bud endnu. Samtidig er det planen at der på gavlen ud mod parkering mod vest, skal opsættes husnummer, så det er synligt fra vejen og parkeringspladsen.

Da Folkets Vise Vers Hus lukkede var Vagn Åge så venlig at donere en bænk, som vi kan sidde ved når vejret er helt i top. Den er dog kun blevet brugt 2 gange siden den blev indviet den 6. maj. Vejret har jo dog kun vist sig fra den gode side i år.

I samme åndedrag skal det bemærkes at I ikke skal holde Jer tilbage med at tage havemøblerne op fra kælderen.

Den 24. maj var der, som sædvanligt i maj måned, Repræsentantskabsmøde i Fruehøjgaard.

Steen var af Organisationsbestyrelsen blevet opfordret til stille til valg, da der var et medlem som trådte ud. Steen accepterede at stille op og blev indvalgt i Organisationsbestyrelsen og blev samtidig valgt ind i Forretningsudvalget.

Det efterlod så en tom plads i Repræsentantskabet, så vi skulle have valgt en ny dertil. Valget faldt på Johnny.

Vi, Fruehøjgaard og bestyrelsen, har haft afholdt et møde med udlejer og "vicevært" for nr. 14, da der var lidt som ikke var helt tilfredsstillende. Det drejede sig blandt andet om, om det var rimeligt at græsset mellem de 2 blokke skulle slås hver uge, når den nu på grund af den tørre sommer, var visnet helt væk. Det og den øvrige vedligeholdelse af udenoms arealerne blev ligeledes afklaret.

Ved samme lejlighed blev det forespurgt til om det var muligt at få sat et lavt trådhegn op mellem blokkene ved hækken ud mod fortovej, da der var begyndt at gå folk igennem igen. Dette hegn er blevet sat op, og der er nogen som har slået knæet, ved at skulle igennem hækken uden at kunne se hegnet.

Der har ligeledes været kontakt til den nye forpagter af Vise Vers Huset, grundet der her i sommervarmen, har været rimelig med støj og uro. Han lovede at prøve på at holde døren lukket fra kl 23, som det er et krav den skal.

Det skal også siges, at der er blevet rettet henvendelse til Ikast/Brande kommune angående en trafiktælling mellem kirkegade og Lollandsgade, da det til tider minder om en Autobahn ved Munchen i myldretiden. Kommunen er villig til at se på sagen, men først i 2019 da alle tællere er fuldt booket i år.

Slutteligt vil jeg takke bestyrelse og Fruehøjgaard for et godt samarbejde.

90116 - Rådhusstrædet
Budgetforslag for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

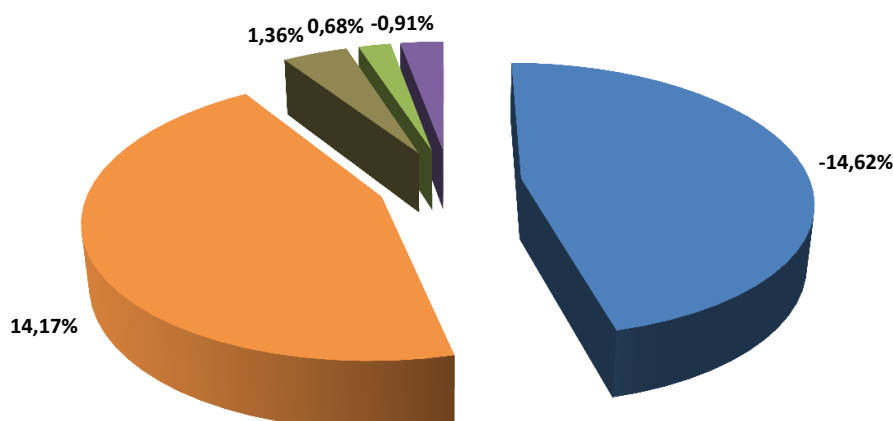
Huslejestigning pr. 1. januar 2019






0,68%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,68%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 6.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2019.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2019
7.298	50	7.347

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat stiger med kr. 129.000
- ★  Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 125.000
- ★  Almindelig vedligeholdelse stiger med kr. 12.000
- ★  Renholdelse stiger med kr. 6.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 8.000

90116 - Rådhusstrædet

Budgetforslag for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

➤ Beboerindflydelse
 ➤ Mindre beboerindflydelse
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2017	Budget 2018	Nyt budget 2019
UDGIFTER			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
➤	101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	176	645	645
Nettokapitaludgifter i alt			176	645	645
➤	106	Ejendomsskatter	20	20	20
➤	107-108	Vand- og kloakafgift	0	0	0
➤	109	Renovation	7	13	8
➤	110	Forsikringer	7	8	8
➤	111	El og varme i fællesarealer	11	16	12
➤	112	Administration	51	54	55
Offentlige og andre faste udgifter i alt			95	111	103
★ ➤	114	Renholdelse	53	61	67
★ ➤	115	Almindelig vedligeholdelse	0	10	22
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	30	49	52
		- Dækket af afdelingens opsparing	-29	-49	-52
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	0	10	10
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-10	-10
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	0	0	0
➤	119	Diverse udgifter	8	11	12
Variable udgifter i alt			62	82	101
★ ➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	50	100	225
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	9	9	7
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	1	1
➤	124	Andre opsparinger	50	0	0
Henlæggelser i alt			110	110	233
➤	125	Afdrag og renter på forbedringslån	0	0	0
➤	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
➤	129	Tab ved lejeledighed	0	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	0	0	0
➤	130	Tab ved fraflytninger	0	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-1	-1
➤	131	Andre renter	97	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt			108	0	0
➤	140	Årets overskud	388	0	0
Udgifter i alt			940	948	1.082
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	869	876	876
➤	202	Renter	3	1	0
➤	203	Andre indtægter	0	0	0
★ ➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	0	71	200
Ordinære indtægter i alt			872	948	1.076
➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	57	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			57	0	0
		Nødvendig huslejestigning	0	0	6
Balance			929	948	1.082

90116 - Rådhusstrædet

Budgetforslag for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

10-årig 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.

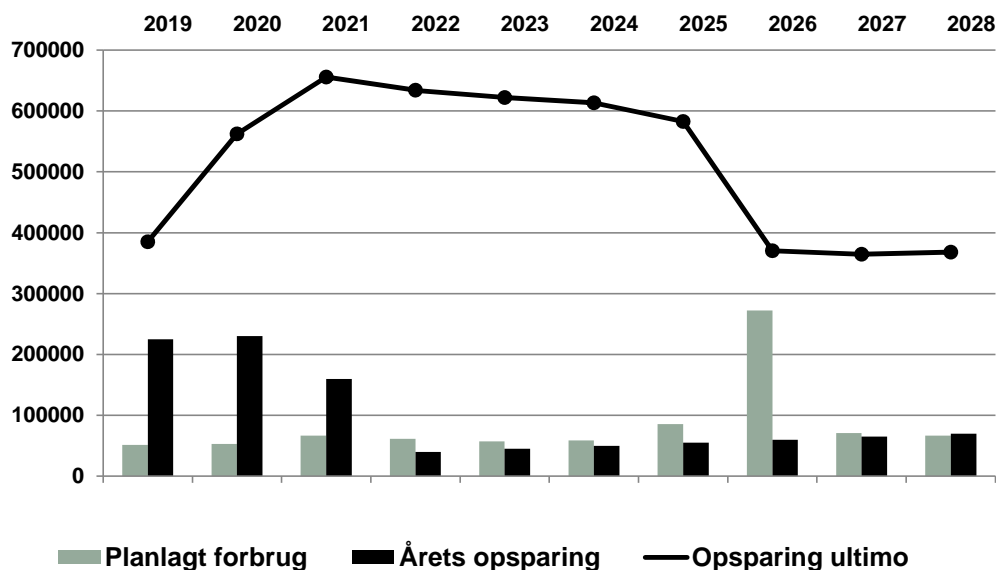
En D&V-plan løber over en 20 årige periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingens behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende.

Til en D&V-planen får vi input fra den årlige markvandring, hvor afdelingsbestyrelsen og driftchefen 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 2019.

Nedenfor viser vi de første 10 år af D&V-planen.



	Regnskab 2017	Budget 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Opsparing primo	29167	100000	151500	384970	562197	655522	633941	621897	613218	582531	370240	364501
Planlagt forbrug	30396	48500	51530	52773	66675	61581	57044	58679	85687	272291	70739	66573
Årets opsparing	50000	100000	225000	230000	160000	40000	45000	50000	55000	60000	65000	70000
Anden finansiering	51230	0	60000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	100000	151500	384970	562197	655522	633941	621897	613218	582531	370240	364501	367928
Saldo pr. bolig	10.000	15.150	38.497	56.220	65.552	63.394	62.190	61.322	58.253	37.024	36.450	36.793
Saldo pr. m ²	91	138	350	511	596	576	565	557	530	337	331	334
Opsparing pr. m ²	45	91	205	209	145	36	41	45	50	55	59	64

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 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 varmeforsyning 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. 582,- 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, vaskeri-er, 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 huslejudvikling.

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 boanciennitet 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 (203.3)

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