

Til beboere i Afdeling Aaparken

Aaparken 6-14
7400 Herning

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

Herning, den 23/8 2018

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Aaparken

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde onsdag den 5/9 2018, klokken 17.00 i Fælleshuset, Aaparken 4, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Aaparken for perioden 1/1 – 31/12 2019.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag:** Forslag om køb af brugt lagervogn

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 til afdelingsbestyrelsen.
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
7. Valg til repræsentantskabet
8. Eventuelt.

90110 - Aaparken

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

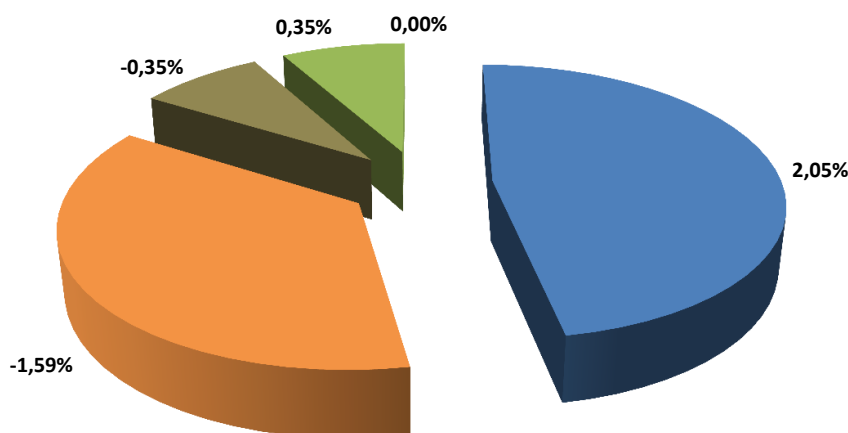
Huslejestigning pr. 1. januar 2019

0,46%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,46%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 26.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2019.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2019
5.590	26	5.615

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat falder med kr. 116.000
- ★ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse falder med kr. 90.000
- ★ El og varme i fællesarealer falder med kr. 20.000
- ★ Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 20.000
- ★ Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr.

90110 - Aaparken

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

➤ Beboerindflydelse
 ➤ Mindre beboerindflydelse
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2017 (i 1.000 kr.)	Budget 2018 (i 1.000 kr.)	Nyt budget 2019 (i 1.000 kr.)
UDGIFTER					
★ ➤	101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	3.339	3.366	3.386
Nettokapitaludgifter i alt			3.339	3.366	3.386
➤	106	Ejendomsskatter	132	139	148
➤	109	Renovation	110	115	102
➤	110	Forsikringer	43	52	52
★ ➤	111	El og varme i fællesarealer	103	131	111
➤	112	Administration	443	467	480
Offentlige og andre faste udgifter i alt			830	904	893
➤	114	Renholdelse	295	347	338
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	0	150	160
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	605	652	1.177
		- Dækket af afdelingens opsparing	-605	-652	-1.177
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	34	50	40
		- Dækket af afdelingens opsparing	-34	-50	-40
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	0	1	1
➤	119	Diverse udgifter	30	44	42
Variable udgifter i alt			324	542	541
★ ➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	1.250	920	830
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	60	50	40
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	10	10	10
Henlæggelser i alt			1.320	980	880
➤	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	66	65	66
➤	130	Tab ved fraflytninger	1	1	10
		- Dækket af afdelingens opsparing	-1	-1	-10
➤	134-137	Andre ekstraordinære udgifter	20	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt			97	65	66
➤	140	Årets overskud	90	0	0
Udgifter i alt			6.000	5.857	5.766
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	5.605	5.634	5.634
➤	202	Renter	14	1	0
★ ➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	370	222	106
Ordinære indtægter i alt			5.990	5.857	5.740
		Nødvendig huslejestigning	0	0	26
Balance			5.990	5.857	5.766

90110 - Aaparken

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.

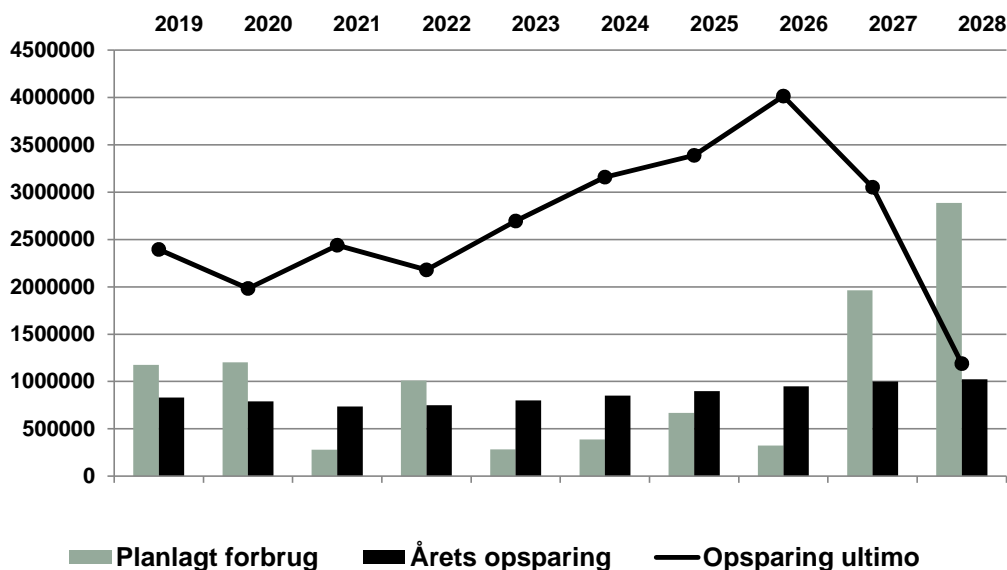
En D&V-plan løber over en 20 årig periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingens behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende.

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:

Af større beløb til vedligeholdelse i 2019 er der afsat 81 t.kr. til udvendig maling samt 390 t.kr. til udskriftning af styrestystem i 2 elevatorer.

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	1828533	2473269	2740855	2393790	1981622	2438170	2177973	2693925	3157330	3387005	4012865	3050546
Planlagt forbrug	605263	652414	1177065	1202168	278452	1010197	284048	386595	670325	324140	1962319	2887432
Årets opsparing	1250000	920000	830000	790000	735000	750000	800000	850000	900000	950000	1000000	1025000
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	2473269	2740855	2393790	1981622	2438170	2177973	2693925	3157330	3387005	4012865	3050546	1188114
Saldo pr. bolig	29.444	32.629	28.497	23.591	29.026	25.928	32.071	37.587	40.321	47.772	36.316	14.144
Saldo pr. m ²	362	401	350	290	357	318	394	462	495	587	446	174
Opsparing pr. m ²	183	135	121	116	107	110	117	124	132	139	146	150

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

INDKOMMET FORSLAG

Jeg vil gerne stille nedenstående forslag til det kommende afdelingsmøde:

Afdelingen køber en brugt lagervogn af fraflyttede Anders Petersen der har boet i Aaparken 8, 3. -4. Vognen er især praktisk ved ind- og udflytning, men kan også bruges hvis der skal hentes store og/eller tunge pakker i de nærliggende pakkeshops. Vognen kan eksempelvis sagtens fragte op til 9 flyttekasser af gangen.

Vognen har en størrelse så den præcist kan gå gennem Aaparkens døre samt i elevatorerne. Vognen har desuden gummihjul så gulve ikke beskadiges.

Vognen har en nypris på cirka 1.700 kr. Den er til salg for 500 kr.

En del beboere har allerede set vognens anvendelighed i praksis og derudover kan vognen inspiceres i afdelingens værksted hvor vognen er opstillet indtil afdelingsmødets beslutning er kendt.

Jeg er sikker på at vognen vil komme afdelingens beboere (og deres flyttehjælpere) rigtig meget til gavn.

Mvh.

Anders Petersen

(Tidligere) Aaparken 8, 3. -4

