

Til beboerne i Afdeling North Camp

Nørregade 9
Kousgaards Plads 4
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 29/8 2018

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling North Camp

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde tirsdag den 11/9 2018, klokken 17.00 i Multisalen, Nørregade 9, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling North Camp for perioden 1/1 – 31/12 2019.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.

Der er ikke indkommet forslag til behandling på mødet.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Jacob Bechmann Pedersen, Nørregade 9B, 02 15
Richart Klokrose Hundevadt, Kousgaards Plads 4 01 d. 20
Charlotte Lindgård Pedersen, Kousgaards Plads 4 03 d.4
Alexander Devantier, Kousgaards Plads 4 03 d.18
Dennis Nielsen, Nørregade 9B, 01 d. 1

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 2 medlemmer til bestyrelsen for 2 år.
Valg af 1 medlem til bestyrelsen for 1 år.
6. Valg af 2 suppleanter for 1 år.
7. Afdelingens repræsentanter til boligselskabets repræsentantskab
8. Eventuelt.

90123 - NorthCamp

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

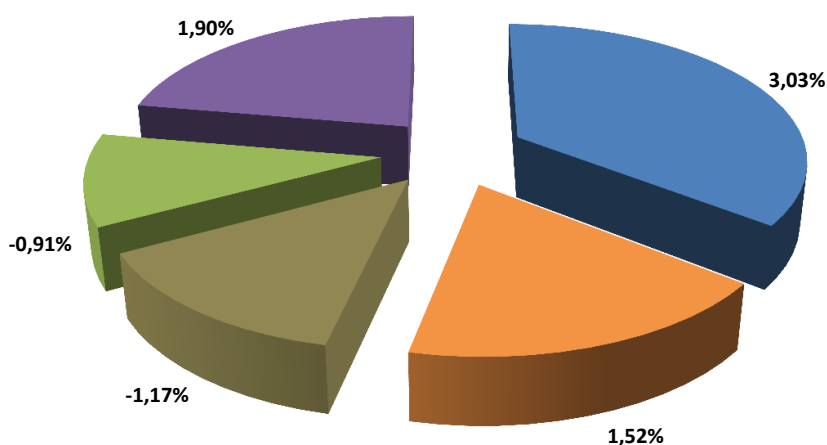
Huslejestigning pr. 1. januar 2019

4,37%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 4,37%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 288.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2019.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2019
3.230	141	3.371

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 200.000
- ★ Opsparing til istandsættelse ved fraflytning stiger med kr. 100.000
- ★ Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat stiger med kr. 77.000
- ★ Afdrag og renter på kreditforeningslån falder med kr. 60.000
- Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 125.000

90123 - NorthCamp

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	2.427	4.110	4.050
Nettokapitaludgifter i alt			2.427	4.110	4.050
➤	106	Ejendomsskatter	195	202	201
➤	109	Renovation	254	230	244
➤	110	Forsikringer	64	75	75
➤	111	El og varme i fællesarealer	318	258	258
➤	112	Administration	878	927	953
Offentlige og andre faste udgifter i alt			1.710	1.692	1.731
➤	114	Renholdelse	313	347	358
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	0	120	180
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	667	350	406
		- Dækket af afdelingens opsparing	-471	-350	-406
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	151	40	150
		- Dækket af afdelingens opsparing	-50	-40	-150
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	135	115	130
➤	119	Diverse udgifter	60	60	69
Variable udgifter i alt			805	642	737
★ ➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	450	500	700
★ ➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	50	50	150
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	5	5	5
➤	124	Andre opsparinger	1.250	0	0
Henlæggelser i alt			1.755	555	855
➤	129	Tab ved lejeledighed	1	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-1	0	0
➤	130	Tab ved fraflytninger	0	6	5
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-6	-5
➤	131	Andre renter	703	0	0
➤	134-137	Andre ekstraordinære udgifter	89	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt			802	0	0
➤	140	Årets overskud	231	0	0
Udgifter i alt			7.719	6.999	7.373
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	6.298	6.589	6.589
➤	202	Renter	7	1	0
➤	203	Andre indtægter	164	130	140
★ ➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	0	279	356
Ordinære indtægter i alt			6.469	6.999	7.085
➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	1.250	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			1.250	0	0
		Nødvendig huslejestigning	0	0	288
Balance			7.719	6.999	7.373

90123 - NorthCamp

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.

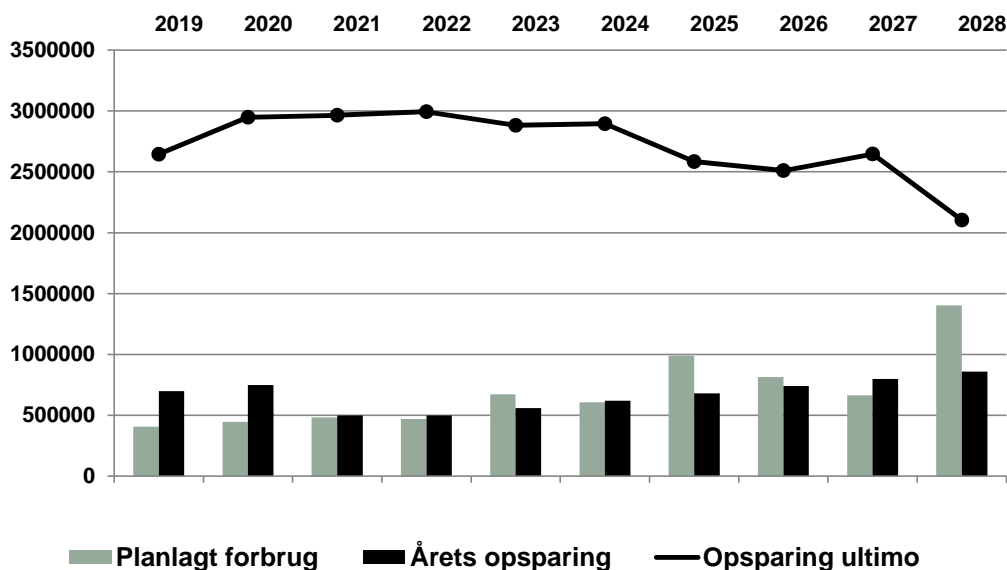
En D&V-plan løber over en 20 årige periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingens behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende.

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	471000	1699999	1850170	2644084	2947971	2964457	2993391	2881455	2894453	2583673	2509919	2646158
Planlagt forbrug	667379	349829	406086	446113	483514	471066	671936	607002	990780	813754	663761	1402847
Årets opsparing	450000	500000	700000	750000	500000	500000	560000	620000	680000	740000	800000	860000
Anden finansiering	1446379	0	500000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	1699999	1850170	2644084	2947971	2964457	2993391	2881455	2894453	2583673	2509919	2646158	2103311
Saldo pr. bolig	10.000	10.883	15.553	17.341	17.438	17.608	16.950	17.026	15.198	14.764	15.566	12.372
Saldo pr. m ²	206	224	320	356	358	362	348	350	312	303	320	254
Opsparing pr. m ²	54	60	85	91	60	60	68	75	82	89	97	104

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