

Til beboerne i Afd. North Camp

Nørregade 9
Kousgaards Plads 4
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 22/8 2019

Ordinært afdelingsmøde i Afd. North Camp

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **onsdag den 4/9 2019, klokken 17.00** i Multisalen, Nørregade 9, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afd. North Camp for perioden 1/1 – 31/12 2020.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.

Der er ikke indkommet forslag til behandling på mødet.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Formand Mathias Juhl Pedersen, Nørregade 9C 01 17

Næstformand Richart Klokmoose Hundevadt, Kousgaards Plads 4 01 d. 20

Charlotte Lindgård Pedersen, Kousgaards Plads 4 03 d.4

Mikkel Korsby, Nørregade 9B 02 23

Anders Asvig Meldgaard Pedersen, Kousgaards Plads 4 03 d.4

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 3 medlemmer til bestyrelsen for 2 år.
6. Valg af 2 suppleanter for 1 år.
7. Eventuelt.

90123 - NorthCamp

Budgetforslag for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020



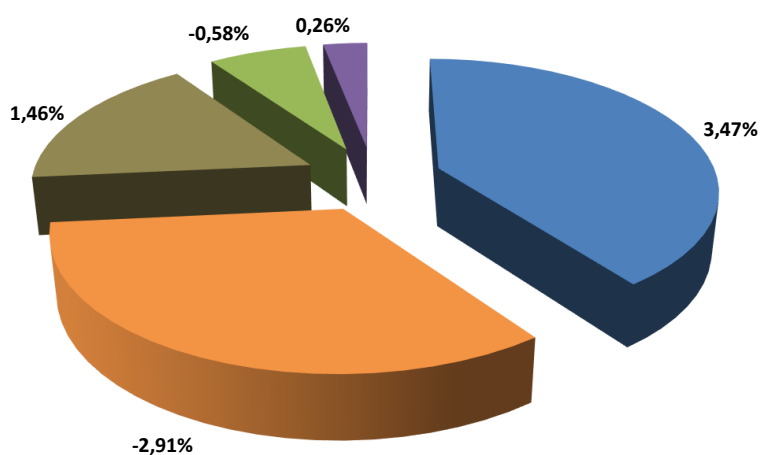
Huslejestigning pr. 1. januar 2020

1,69%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 1,69%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 116.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2020.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2020
3.371	57	3.428

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat falder med kr. 238.000
- ★  Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse falder med kr. 200.000
- ★  Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 100.000
- ★  Ejendomsskatter falder med kr. 40.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 18.000

90123 - NorthCamp

Budgetforslag for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

 Beboerindflydelse
  Mindre beboerindflydelse
  Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2018	Budget 2019	Nyt budget 2020
			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
UDGIFTER					
★ 	101-105	Nettokapitaludgifter	4.099	4.050	4.150
Nettokapitaludgifter i alt			4.099	4.050	4.150
★ 	106	Ejendomsskatter	197	201	161
	109	Renovation	233	244	242
	110	Forsikringer	81	75	85
	111	El og varme i fællesarealer	275	258	258
	112	Administration	927	953	954
Offentlige og andre faste udgifter i alt			1.712	1.731	1.700
	114	Renholdelse	353	358	364
	115	Almindelig vedligeholdelse	166	180	175
	116	Planlagt vedligeholdelse	532	406	455
		- Dækket af afdelingens opsparing	-532	-406	-455
	117	Istandsættelse ved fraflytning	160	150	150
		- Dækket af afdelingens opsparing	-50	-150	-150
	118	Drift af fællesfaciliteter	116	130	124
	119	Diverse udgifter	52	69	63
Variable udgifter i alt			797	737	726
★ 	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	500	700	500
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	50	150	160
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	5	5	10
Henlæggelser i alt			555	855	670
	129	Tab ved lejeledighed	13	5	5
		- Dækket af dispositionsfonden	-13	-5	-5
	130	Tab ved fraflytninger	14	5	5
		- Dækket af afdelingens opsparing	-13	-5	-5
Ekstraordinære udgifter i alt			1	0	0
Udgifter i alt			7.164	7.373	7.246
INDTÆGTER					
	201	Husleje	6.589	6.877	6.877
	202	Renter	9	0	0
	203	Andre indtægter	156	140	135
★ 	203.6	Overført fra opsamlet resultat	279	356	118
Ordinære indtægter i alt			7.033	7.373	7.130
	204-208	Ekstraordinære indtægter	52	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			52	0	0
	210	Årets underskud	79	0	0
Indtægter i alt			7.164	7.373	7.130
		Nødvendig huslejestigning	0	0	116
Balance			7.164	7.373	7.246

90123 - NorthCamp

Budgetforslag for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

20-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

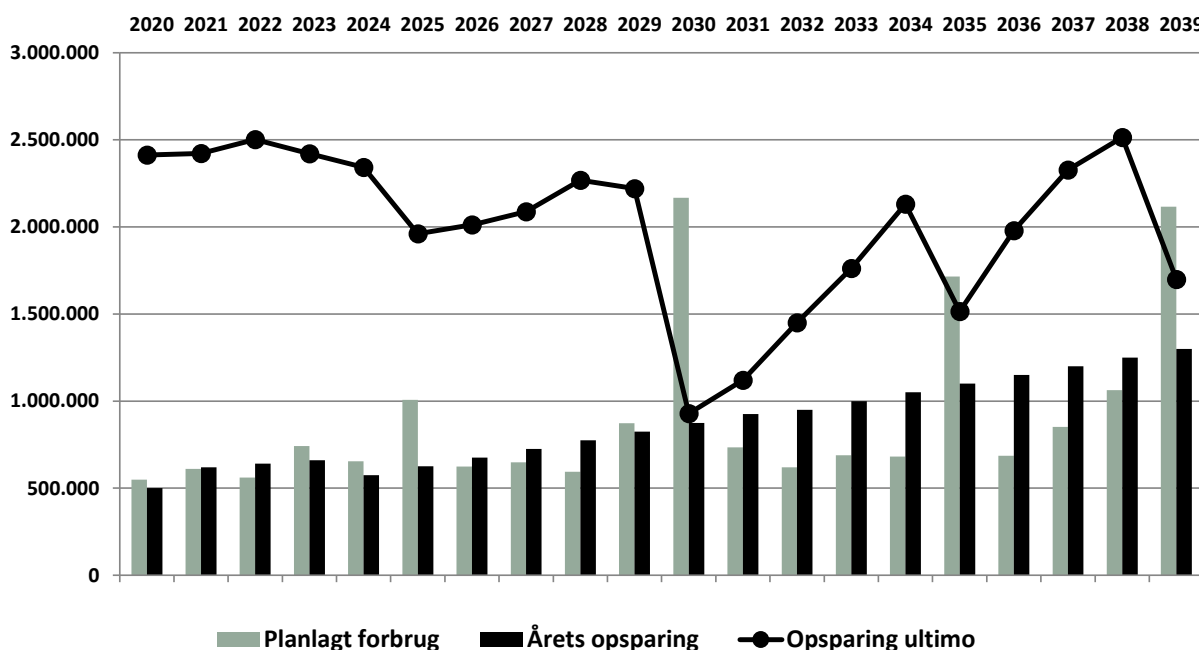
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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, 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 2020 til vedligeholdelse.

Nedenfor viser vi 20 år i diagrammet og de første 10 år i tal af D&V-planen.



	Regnskab 2018	Budget 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Opsparing primo	1.700.000	1.668.225	2.462.139	2.412.874	2.421.916	2.501.611	2.420.528	2.341.770	1.960.237	2.011.381	2.087.837	2.268.062
Planlagt forbrug	531.775	406.086	549.265	610.958	560.305	741.083	653.758	1.006.533	623.856	648.544	594.775	872.544
Årets opsparing	500.000	700.000	500.000	620.000	640.000	660.000	575.000	625.000	675.000	725.000	775.000	825.000
Anden finansiering	0	500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	1.668.225	2.462.139	2.412.874	2.421.916	2.501.611	2.420.528	2.341.770	1.960.237	2.011.381	2.087.837	2.268.062	2.220.518
Saldo pr. bolig	9.813	14.483	14.193	14.247	14.715	14.238	13.775	11.531	11.832	12.281	13.342	13.062
Saldo pr. m²	202	298	292	293	302	293	283	237	243	252	274	269
Opsparing pr. m²	60	85	60	75	77	80	70	76	82	88	94	100

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-skatte, 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 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. 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 hovedstandsætninger.

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:

Boligaftifter 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