

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 27/8 2020

Ordinært afdelingsmøde i Afd. North Camp

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **tirsdag den 8/9 2020, klokken 17.00** i Multisalen, Nørregade 9, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afd. North Camp for perioden 1/1 – 31/12 2021.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.

Der er ikke indkommet forslag til behandling på mødet.

Venlig hilsen
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 af 3 eller 5 medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af 2 suppleanter for 1 år.
7. Eventuelt.

OBS: Coronavirus er stadig iblandt os:

- **Mød ikke op, hvis du har symptomer**
- **Hold god afstand til andre**
- **Vask hænder eller brug håndsprit**
- **Begræns fysisk kontakt - Undgå håndtryk, kindkys og kram**
- **Udvis god hoste-etikette - Host eller nys i ærmet**

90123 - NorthCamp

Budgetforslag for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021



Huslejestigning pr. 1. januar 2021

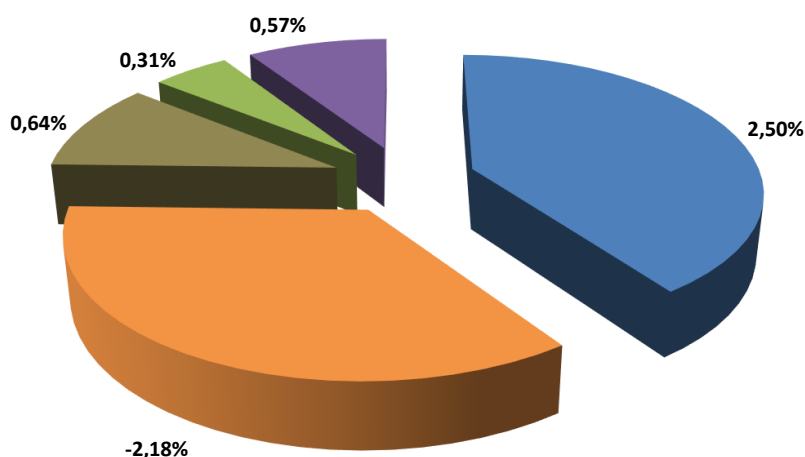
1,84%






Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 1,84%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 129.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2021.

	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2021
Ungdomsboliger	3.428	63	3.491

Ovenstående leje er et gennemsnit.

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 175.000
- ★  Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat stiger med kr. 153.000
- ★  Opsparing til tab ved fraflytning stiger med kr. 45.000
- ★  El og varme i fællesarealer stiger med kr. 22.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 40.000

90123 - NorthCamp

Budgetforslag for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

➤ Beboerindflydelse
 ➤ Mindre beboerindflydelse
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2019	Budget 2020	Nyt budget 2021
UDGIFTER			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
➤	101-105	Nettokapitaludgifter	4.033	4.150	4.155
Nettokapitaludgifter i alt			4.033	4.150	4.155
➤	106	Ejendomsskatter	159	161	159
➤	109	Renovation	217	242	239
➤	110	Forsikringer	78	85	85
★ ➤	111	El og varme i fællesarealer	271	258	280
➤	112	Administration	951	954	959
Offentlige og andre faste udgifter i alt			1.677	1.700	1.722
➤	114	Renholdelse	376	364	369
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	212	175	175
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	586	549	607
		- Dækket af afdelingens opsparing	-586	-549	-607
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	209	150	175
		- Dækket af afdelingens opsparing	-150	-150	-175
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	126	124	125
➤	119	Diverse udgifter	53	63	62
Variable udgifter i alt			825	726	731
★ ➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	700	500	675
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	150	160	175
★ ➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	5	10	55
Henlæggelser i alt			855	670	905
➤	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	15
➤	129	Tab ved lejeledighed	22	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-22	0	0
➤	130	Tab ved fraflytninger	40	10	15
		- Dækket af afdelingens opsparing	-5	-10	-15
Ekstraordinære udgifter i alt			35	0	15
➤	140	Årets overskud	576	0	0
Udgifter i alt			8.002	7.246	7.528
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	6.875	6.993	6.993
➤	202	Renter	13	0	0
➤	203	Andre indtægter	190	135	135
★ ➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	356	118	271
Ordinære indtægter i alt			7.434	7.246	7.399
➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	568	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			568	0	0
		Nødvendig huslejestigning	0	0	129
Balance			8.002	7.246	7.528

90123 - NorthCamp

Budgetforslag for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

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.

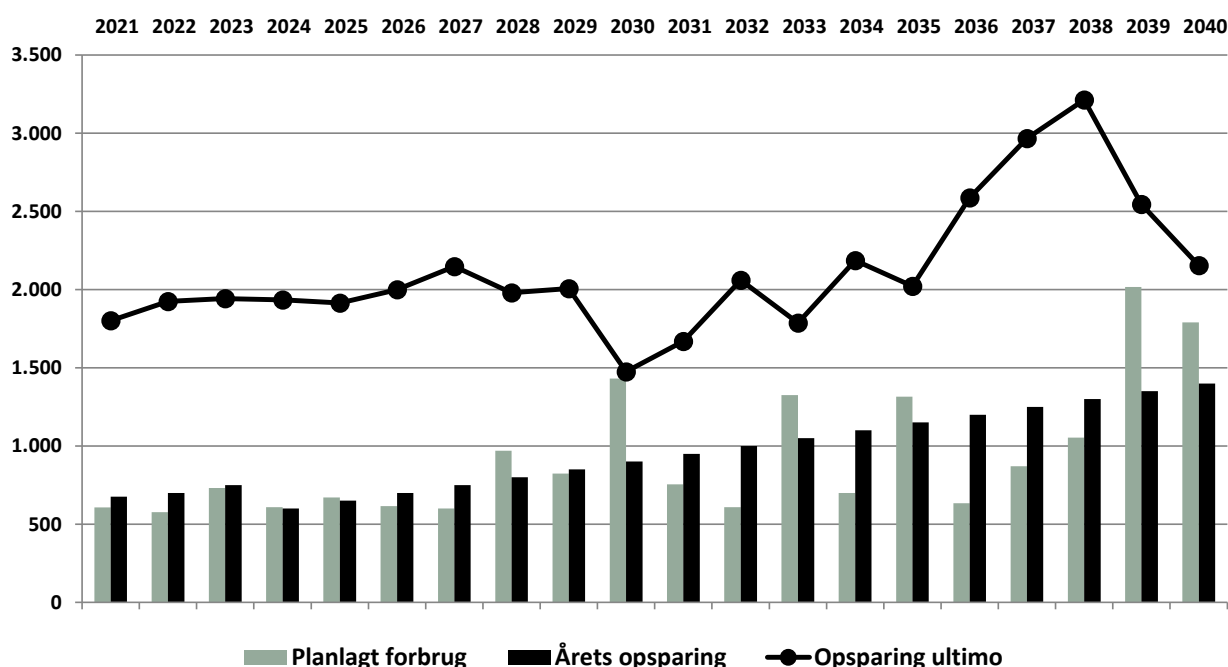
En D&V-plan løber over en 20 årig periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingen: behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende, og både drift og planlagt vedligeholdelse indgår i D&V-planen. Til en D&V-planen får vi input fra den årlige markvandring, hvor afdelingsbestyrelsen 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 2021 til vedligeholdelse.

Der var i byggeriet afsat 500 t.kr. til etablering af lukket cykelskur ved Kousgaards Plads. Det kommer til at 650 t.kr. Det restende beløb på 150 t.kr. vil blive afskrevet over 10 år på konto 126, afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

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



(i 1.000 kr.)	Regnskab 2019	Budget 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Opsparing primo	1.668	1.782	1.733	1.801	1.924	1.942	1.934	1.914	1.999	2.148	1.979	2.006
Planlagt forbrug	586	549	607	577	732	608	670	615	601	969	823	1.431
Årets opsparing	700	500	675	700	750	600	650	700	750	800	850	900
Opsparing ultimo	1.782	1.733	1.801	1.924	1.942	1.934	1.914	1.999	2.148	1.979	2.006	1.475
Saldo pr. bolig	10.484	10.195	10.595	11.319	11.425	11.378	11.260	11.760	12.637	11.642	11.801	8.678
Saldo pr. m ²	216	210	218	233	235	234	231	242	260	239	243	178
Opsparing pr. m ²	85	60	82	85	91	73	79	85	91	97	103	109

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. 594,- 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, vaske-rier, 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 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 (203.3)

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