

## Til beboere i Afdeling Søndergade

Søndergade 20 – 26  
7400 Herning

Herning, den 2/9 2016

## Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Søndergade

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde onsdag den 14/9 2016, klokken 17.00 hos Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 2, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Søndergade for perioden 1/1 – 31/12 2017.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.

Der er ikke indkommet forslag til behandling på afdelingsmødet.

Venlig hilsen  
**Afdelingsbestyrelsen**

### 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 medlem til afdelingsbestyrelsen.
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
7. Eventuelt.



# 90106 - Søndergade

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

### Huslejestigning pr. 1. januar 2017

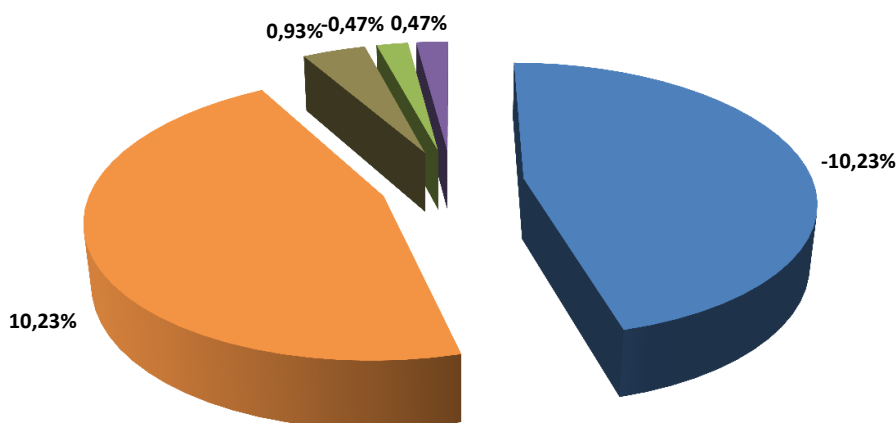
0,93%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,93%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 10.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2017. Vær dog opmærksom på, at ovenstående stigning er et gennemsnit.

| Nuværende husleje | Ændring | Husleje pr. 1. januar 2017 | Bolig-areal |
|-------------------|---------|----------------------------|-------------|
| 4.254             | 40      | 4.294                      | 57          |
| 6.210             | 58      | 6.268                      | 85          |
| 8.138             | 76      | 8.214                      | 107         |

Huslejestigningen kommer som følge af almindelige prisstigninger.

### Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Afdrag og renter på kreditforeningslån falder med kr. 110.000
- ★ Ekstraordinære indtægter falder med kr. 110.000
- ★ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 10.000
- ★ Opsparing til istandsættelse ved fraflytning falder med kr. 5.000
- ★ Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 5.000

# 90106 - Søndergade

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

➤ Beboerindflydelse     
 ➤ Mindre beboerindflydelse     
 ➤ Ingen beboerindflydelse

| Beboer indflydelse                      | Konto   | Kontonavn   | Regnskab 2015 | Budget 2016   | Nyt budget 2017 |
|---|---|---|---------------|---------------|-----------------|
|   | <b>UDGIFTER</b>                                 |   | (i 1.000 kr.) | (i 1.000 kr.) | (i 1.000 kr.)   |
| ★ <span style="color: red;">➤</span>    | 101-105   | Afdrag og renter på kreditforeningslån                        | 519           | 630           | 520             |
|   | <b>Nettokapitaludgifter i alt</b>               |   | <b>519</b>    | <b>630</b>    | <b>520</b>      |
| <span style="color: red;">➤</span>      | 106   | Ejendomsskatter   | 85            | 90            | 90              |
| <span style="color: yellow;">➤</span>   | 107-108   | Vand- og kloakafgift  | 44            | 44            | 45              |
| <span style="color: yellow;">➤</span>   | 109   | Renovation  | 36            | 38            | 39              |
| <span style="color: red;">➤</span>      | 110   | Forsikringer  | 13            | 22            | 19              |
| <span style="color: yellow;">➤</span>   | 111   | El og varme i fællesarealer                                   | 35            | 38            | 39              |
| <span style="color: red;">➤</span>      | 112   | Administration  | 105           | 112           | 116             |
|   | <b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b> |   | <b>318</b>    | <b>344</b>    | <b>348</b>      |
| <span style="color: green;">➤</span>    | 114   | Renholdelse   | 84            | 87            | 92              |
| <span style="color: green;">➤</span>    | 116   | Planlagt vedligeholdelse                                      | 137           | 218           | 315             |
|   |   | - Dækket af afdelingens opsparing                             | -137          | -218          | -315            |
| <span style="color: yellow;">➤</span>   | 117   | Istandsættelse ved fraflytning                                | 19            | 45            | 40              |
|   |   | - Dækket af afdelingens opsparing                             | -19           | -45           | -40             |
| <span style="color: green;">➤</span>    | 119   | Diverse udgifter  | 20            | 22            | 22              |
|   | <b>Variable udgifter i alt</b>                  |   | <b>105</b>    | <b>109</b>    | <b>114</b>      |
| ★ <span style="color: green;">➤</span>  | 120   | Opsparing til planlagt vedligeholdelse                        | 330           | 350           | 360             |
| ★ <span style="color: yellow;">➤</span> | 121   | Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)      | 45            | 45            | 40              |
| <span style="color: red;">➤</span>      | 123   | Opsparing til tab ved fraflytning                             | 3             | 3             | 5               |
|   | <b>Henlæggelser i alt</b>                       |   | <b>378</b>    | <b>398</b>    | <b>405</b>      |
| <span style="color: red;">➤</span>      | 125   | Afdrag og renter på forbedringslån                            | 138           | 132           | 132             |
| <span style="color: red;">➤</span>      | 129   | Tab ved lejeledighed  | 87            | 0             | 0               |
|   |   | - Dækket af dispositionsfonden                                | -87           | 0             | 0               |
| <span style="color: red;">➤</span>      | 130   | Tab ved fraflytninger   | 38            | 5             | 5               |
|   |   | - Dækket af afdelingens opsparing                             | -7            | -5            | -5              |
|   |   | - Dækket af dispositionsfonden                                | -31           | 0             | 0               |
| <span style="color: red;">➤</span>      | 133   | Afvikling af underskud/<br>underfinansiering fra tidligere år | 62            | 23            | 22              |
|   | <b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>            |   | <b>200</b>    | <b>155</b>    | <b>154</b>      |
|   | <b>Udgifter i alt</b>                           |   | <b>1.521</b>  | <b>1.636</b>  | <b>1.541</b>    |
|   | <b>INDTÆGTER</b>                                |   |               |               |                 |
| <span style="color: red;">➤</span>      | 201   | Husleje   | 1.337         | 1.346         | 1.351           |
| <span style="color: red;">➤</span>      | 202   | Renter  | 3             | 0             | 0               |
| <span style="color: green;">➤</span>    | 203   | Andre indtægter   | 1             | 0             | 0               |
|   | <b>Ordinære indtægter i alt</b>                 |   | <b>1.341</b>  | <b>1.346</b>  | <b>1.351</b>    |
| ★ <span style="color: red;">➤</span>    | 204-208   | Ekstraordinære indtægter                                      | 180           | 290           | 180             |
|   | <b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>           |   | <b>180</b>    | <b>290</b>    | <b>180</b>      |
|   |   | Nødvendig huslejestigning                                     | 0             | 0             | 10              |
| <b>Balance</b>                          |   |   | <b>1.521</b>  | <b>1.636</b>  | <b>1.541</b>    |

## 90106 - Søndergade

### Budget for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

#### 10-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

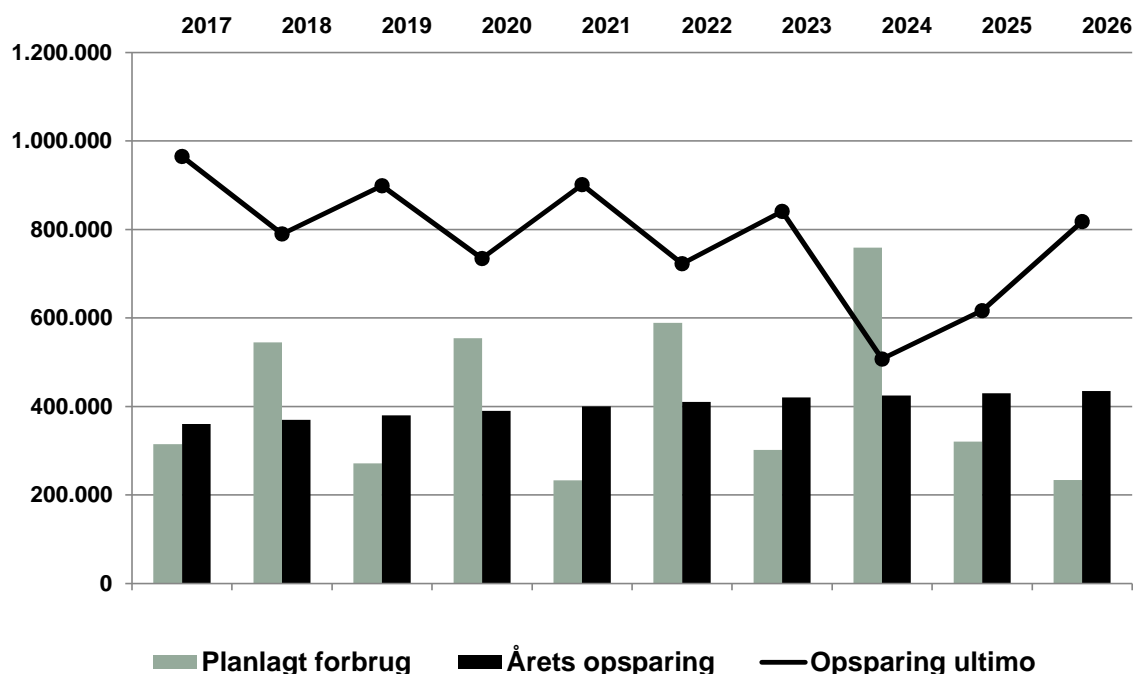
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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, 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:

Af større beløb til vedligeholdelse i 2017 er der afsat 60 t.kr. til en maling af kældre, 30 t.kr. til udskiftning af vaskemaskine og tørretumbler og 105 t.kr. til udskiftning af fliser.

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



|                              | Regnskab 2015  | Budget 2016    | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           | 2023           | 2024           | 2025           | 2026           |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Opsparing primo              | 595.125        | 788.453        | 920.086        | 964.968        | 789.895        | 898.751        | 734.344        | 901.301        | 722.635        | 840.861        | 507.169        | 616.479        |
| Planlagt forbrug             | 136.672        | 218.367        | 315.118        | 545.073        | 271.144        | 554.407        | 233.043        | 588.666        | 301.774        | 758.692        | 320.690        | 233.631        |
| Årets opsparing              | 330.000        | 350.000        | 360.000        | 370.000        | 380.000        | 390.000        | 400.000        | 410.000        | 420.000        | 425.000        | 430.000        | 435.000        |
| Anden finansiering           | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Opsparing ultimo</b>      | <b>788.453</b> | <b>920.086</b> | <b>964.968</b> | <b>789.895</b> | <b>898.751</b> | <b>734.344</b> | <b>901.301</b> | <b>722.635</b> | <b>840.861</b> | <b>507.169</b> | <b>616.479</b> | <b>817.848</b> |
| Saldo pr. bolig              | 49.278         | 57.505         | 60.310         | 49.368         | 56.172         | 45.896         | 56.331         | 45.165         | 52.554         | 31.698         | 38.530         | 51.115         |
| Saldo pr. m <sup>2</sup>     | 610            | 712            | 747            | 611            | 695            | 568            | 697            | 559            | 651            | 392            | 477            | 633            |
| Opsparing pr. m <sup>2</sup> | 255            | 271            | 279            | 286            | 294            | 302            | 309            | 317            | 325            | 329            | 333            | 337            |

# 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 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. 562 kr. 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.

#### **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, vaskerier, 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



Administrationen  
Telefon: 76 64 66 00  
Email: post@fruehojgaard.dk