

Til beboere i Afd. Storgaarden

Storgaardvej 18 – 96
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 29/8 2019

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Storgaarden

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **onsdag den 11/9 2019 klokken 18.30** i Fælleshuset ved Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 4, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Storgaarden for perioden 1/1 – 31/12 2020.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag** om
- skur til cykler og scootere

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Formand Helle Baden, Storgaardvej 62

Tina Attermann, Storgaardvej 54

Betina Nørgaard Jensen, Storgaardvej 50

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 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år.
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år.
7. Eventuelt.

90107 - Storgaarden

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



Huslejestigning pr. 1. januar 2020

0,59%

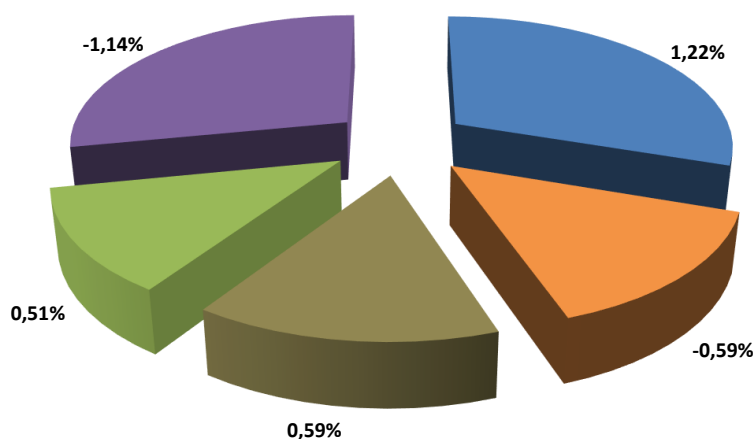
Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,59%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 14.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2020.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2020
-------------------	---------	----------------------------

4.901	29	4.930
-------	----	-------

Ovenstående leje er et gennemsnit. Ønsker du at se, hvad budgetforslaget betyder for netop din husleje, så henviser vi til det vedlagte varslingsbrev.

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat falder med kr. 29.000
- ★ El og varme i fællesarealer falder med kr. 14.000
- ★ Diverse udgifter stiger med kr. 14.000
- ★ Andre indtægter falder med kr. 12.000
- Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 27.000

90107 - Storgaarden

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	1.132	1.154	1.160
Nettokapitaludgifter i alt			1.132	1.154	1.160
	106	Ejendomsskatter	33	35	37
	109	Renovation	56	57	59
	110	Forsikringer	20	25	25
★	111	El og varme i fællesarealer	31	57	43
	112	Administration	214	220	220
Offentlige og andre faste udgifter i alt			355	394	384
	114	Renholdelse	143	174	164
	115	Almindelig vedligeholdelse	92	100	90
	116	Planlagt vedligeholdelse	315	1.310	354
		- Dækket af afdelingens opsparing	-315	-1.310	-354
	117	Istandsættelse ved fraflytning	26	20	20
		- Dækket af afdelingens opsparing	-26	-20	-20
	118	Drift af fællesfaciliteter	10	8	5
★	119	Diverse udgifter	38	26	40
Variable udgifter i alt			283	308	299
	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	480	450	440
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	25	25	20
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	1	1
Henlæggelser i alt			506	476	461
	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	64	64	64
	129	Tab ved lejeledighed	0	5	5
		- Dækket af dispositionsfonden	0	-5	-5
	130	Tab ved fraflytninger	0	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-1	-1
Ekstraordinære udgifter i alt			64	64	64
	140	Årets overskud	86	0	0
Udgifter i alt			2.426	2.396	2.368
INDTÆGTER					
	201	Husleje	2.332	2.353	2.353
	202	Renter	4	1	0
★	203	Andre indtægter	26	13	1
★	203.6	Overført fra opsamlet resultat	64	29	0
Ordinære indtægter i alt			2.426	2.396	2.354
		Nødvendig huslejestigning	0	0	14
Balance			2.426	2.396	2.368

90107 - Storgaarden

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

20-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

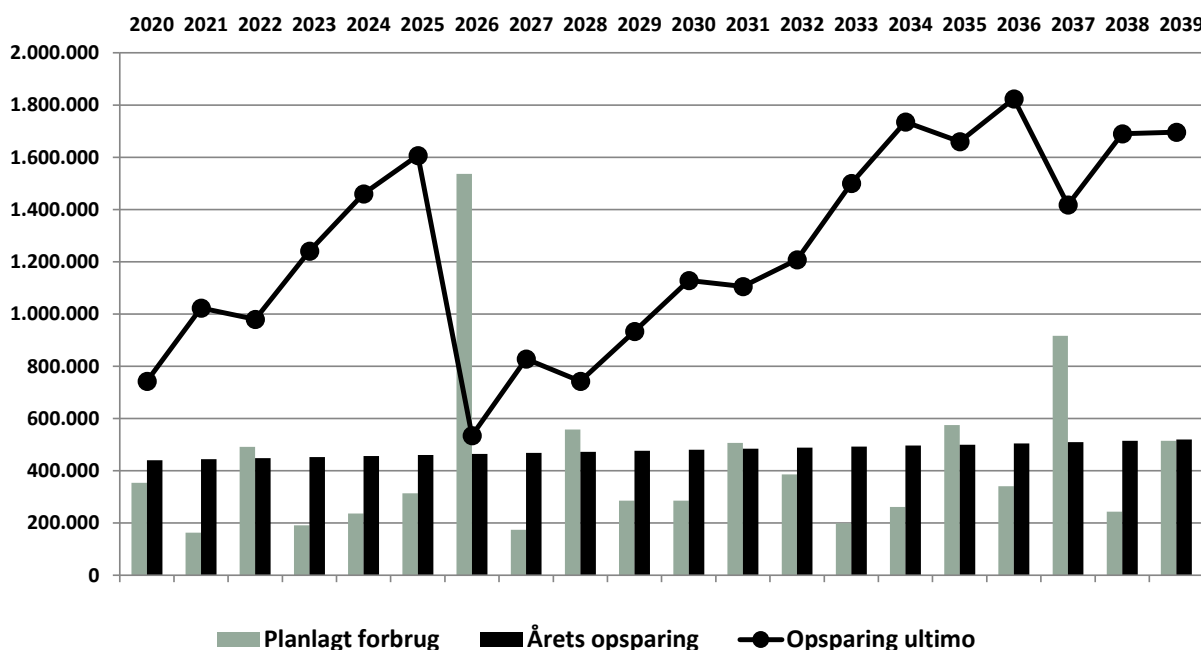
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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:

Af større enkelt beløb i 2020, er der afsat 28 t.kr til udskiftning af postkasser, 35 t.kt. til udskiftning af træer samt 25 t.kr. til renovering af vaskekælder.

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	1.351.585	1.516.847	656.851	742.821	1.023.410	979.808	1.240.926	1.460.458	1.606.899	534.816	828.513	742.779
Planlagt forbrug	314.738	1.309.996	354.030	163.411	491.602	190.882	236.468	313.559	1.536.083	174.303	557.734	285.049
Årets opsparing	480.000	450.000	440.000	444.000	448.000	452.000	456.000	460.000	464.000	468.000	472.000	476.000
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	1.516.847	656.851	742.821	1.023.410	979.808	1.240.926	1.460.458	1.606.899	534.816	828.513	742.779	933.730
Saldo pr. bolig	37.921	16.421	18.571	25.585	24.495	31.023	36.511	40.172	13.370	20.713	18.569	23.343
Saldo pr. m ²	520	225	254	351	336	425	500	551	183	284	254	320
Opsparing pr. m ²	164	154	151	152	153	155	156	158	159	160	162	163

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 til afdelingsmødet den 11/9 2019

Forslag til afdelingsmødet d. 11.09.19

Skur til cykler og scootere.

Der stilles forslag om, at scootere fremover får plads i det store skur på parkeringspladsen sammen med cykler, så motorkøretøjer er samlet på parkeringspladsen.

Det lille skur foran nr. 18-22 vil også kunne bruges til cykler, så alle cykler stadig kan være i et skur.

Afdelingsbestyrelsen