

Til beboerne i Afdeling Vævergården

Gl. Skolevej 12 – 22, 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 30/8 2016

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Vævergården

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde mandag den 12. september 2016, klokken 19.00 i Vævergårdens gildesal i kælderen, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Vævergården for perioden 1/1 – 31/12 2017.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag**
 - Overdækning af fællesareal.

Venlig hilsen

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

90103 - Vævergården
Budgetforslag for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Huslejestigning pr. 1. januar 2017

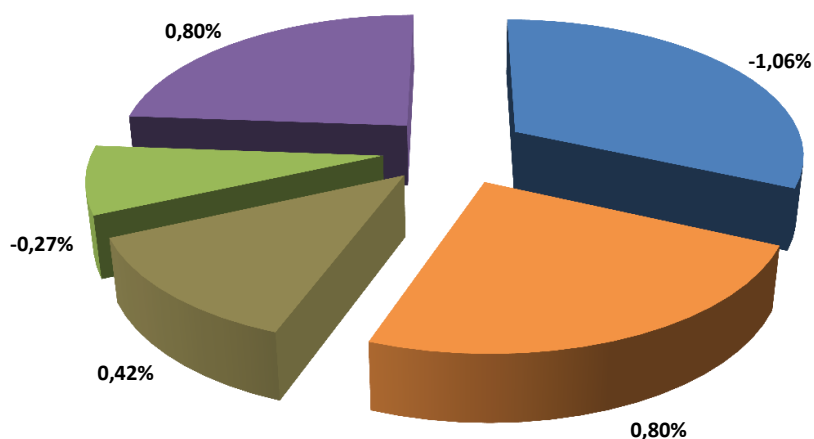
0,69%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,69%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 13.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2017. Vær dog opmærksom på, at ovenstående stigning er et gennemsnit.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2017
4.338	30	4.368

Huslejestigningen kommer som følge af almindelige prisstigninger.

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ ➡ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse falder med kr. 20.000
- ★ ➡ Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat falder med kr. 15.000
- ★ ➡ Administrationsbidrag stiger med kr. 8.000
- ★ ➡ Opsparing til istandsættelse ved fraflytning falder med kr. 5.000
- ➡ Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 15.000

90103 - Vævergården

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
			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
UDGIFTER					
	101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	762	762	762
Nettokapitaludgifter i alt			762	762	762
	106	Ejendomsskatter	81	87	88
	107-108	Vand- og kloakafgift	95	94	98
	109	Renovation	63	71	71
	110	Forsikringer	18	23	22
	111	El og varme i fællesarealer	57	59	63
★ 	112	Administration	165	174	182
Offentlige og andre faste udgifter i alt			480	508	524
	114	Renholdelse	123	128	133
	116	Planlagt vedligeholdelse	174	1.105	315
		- Dækket af afdelingens opsparing	-174	-1.105	-315
	117	Istandsættelse ved fraflytning	38	40	40
		- Dækket af afdelingens opsparing	-38	-40	-40
	118	Drift af fællesfaciliteter	1	1	1
	119	Diverse udgifter	14	17	17
Variable udgifter i alt			139	146	151
★ 	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	425	420	400
★ 	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	46	40	35
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	4	3	3
Henlæggelser i alt			475	463	438
	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	0	33	36
	130	Tab ved fraflytninger	0	5	5
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-5	-5
Ekstraordinære udgifter i alt			0	33	36
	140	Årets overskud	18	0	0
Udgifter i alt			1.873	1.912	1.911
INDTÆGTER					
	201	Husleje	1.814	1.871	1.874
	202	Renter	8	1	0
	203	Andre indtægter	11	7	6
★ 	203.6	Overført fra opsamlet resultat	40	33	18
Ordinære indtægter i alt			1.873	1.912	1.898
		Nødvendig huslejestigning	0	0	13
Balance			1.873	1.912	1.911

90103 - Vævergården

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

10-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

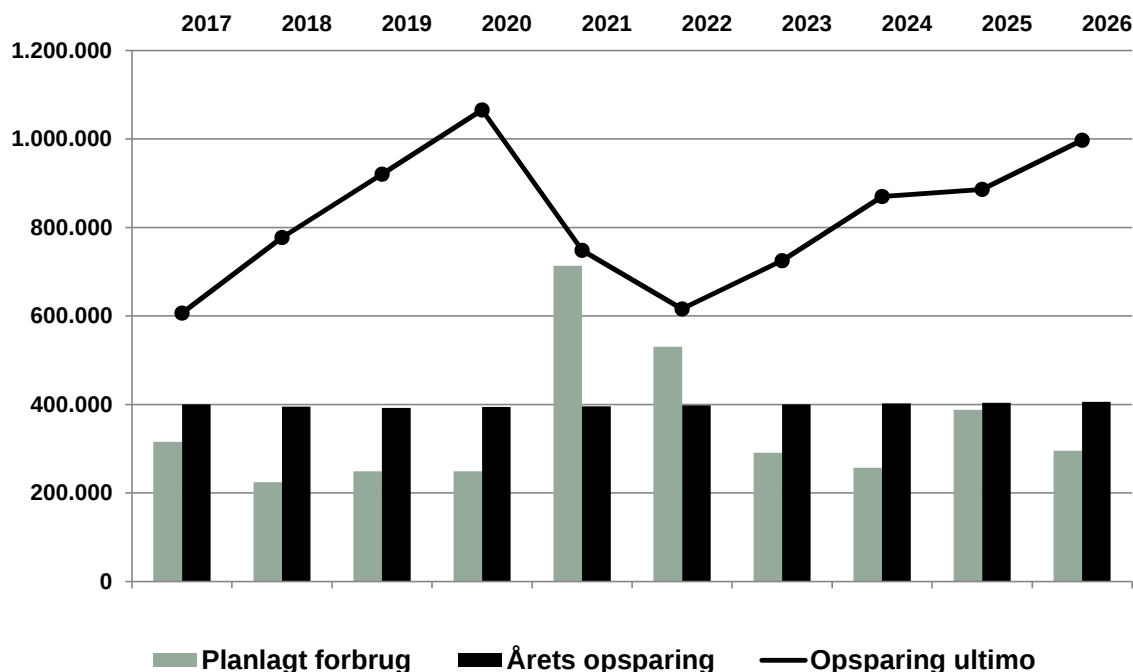
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

En D&V-plan løber over en 20 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 beløb til vedligeholdelse i 2017 er der afsat 40 t.kr. til en maling af affald/cykelskure og 25 t.kr. til udskiftning af skilte.

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	1.054.937	1.306.181	521.668	606.518	777.372	920.411	1.065.545	748.336	615.818	724.956	870.016	886.120
Planlagt forbrug	173.756	2.004.513	315.150	224.146	248.961	248.866	713.209	530.518	290.862	256.940	387.896	294.958
Årets opsparing	425.000	420.000	400.000	395.000	392.000	394.000	396.000	398.000	400.000	402.000	404.000	406.000
Anden finansiering	0	800.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	1.306.181	521.668	606.518	777.372	920.411	1.065.545	748.336	615.818	724.956	870.016	886.120	997.162
Saldo pr. bolig	36.283	14.491	16.848	21.594	25.567	29.598	20.787	17.106	20.138	24.167	24.614	27.699
Saldo pr. m²	541	216	251	322	381	441	310	255	300	360	367	413
Opsparing pr. m²	176	174	166	163	162	163	164	165	166	166	167	168

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 klogt 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. 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, vaskeri, 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:

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



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

INDKOMNE FORSLAG

Boligselskabet Fruehøjgaard

Aaparken 2

7400 Herning

INDGÅET
23 AUG. 2016
Boligselskabet Fruehøjgaard

16. august 2016

Forslag til behandling på afdelingsmøde i Vævergården 12. september 2016

Jeg vil gerne foreslå, at der på Vævergårdens udendørs fællesareal på græsplænen eller eksisterende flisebelægning opføres et overdækket sted, så beboerne har mulighed for at være udenfor i ly for regn om sommeren.

Venlig hilsen

Hanne Lindberg

Gl. Skolevej 12, 1.tv.

7400 Herning