

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 2017

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Vævergården

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde mandag den 11. september 2017, klokken 19.00 i Vævergårdens gildesal i kælderen, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Vævergården for perioden 1/1 – 31/12 2018.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.

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. Afdelingens repræsentant i boligselskabets repræsentantskab:
 - a. Organisationsbestyrelsen foreslår, at afdelingens repræsentant bliver valgt på afdelingsmødet.
 - b. Valg af én repræsentant til boligselskabets repræsentantskab (*kun hvis punkt 7a bliver vedtaget*)
8. Eventuelt.

90103 - Vævergården
Budgetforslag for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

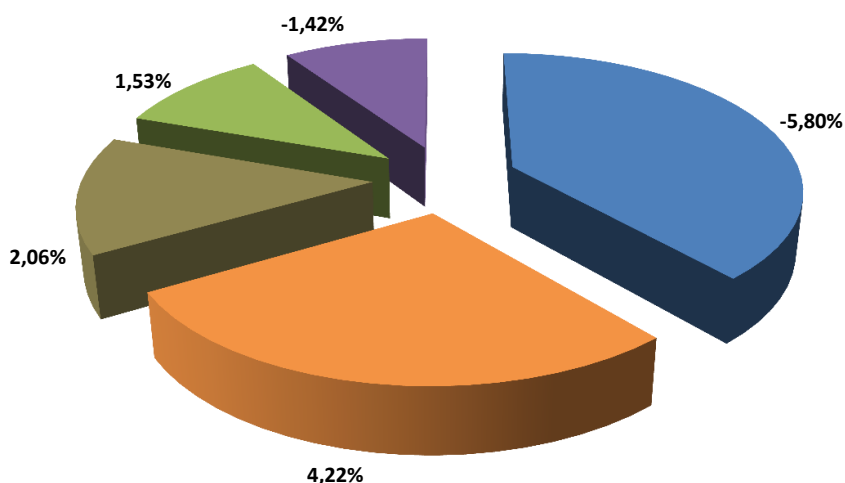
Huslejestigning pr. 1. januar 2018

0,58%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,58%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 11.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2018.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2018
4.368	25	4.393

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse falder med kr. 110.000
- ★  Almindelig vedligeholdelse stiger med kr. 80.000
- ★  Afdrag og renter på forbedringslån stiger med kr. 39.000
- ★  Renholdelse stiger med kr. 29.000
-  Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 27.000

90103 - Vævergården

Budgetforslag for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

 Beboerindflydelse
  Mindre beboerindflydelse
  Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2016	Budget 2017	Nyt budget 2018
			(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	84	88	86
	107-108	Vand- og kloakafgift	98	98	101
	109	Renovation	64	71	50
	110	Forsikringer	20	22	22
	111	El og varme i fællesarealer	64	63	67
	112	Administration	175	182	193
Offentlige og andre faste udgifter i alt			504	524	519
★ 	114	Renholdelse	119	133	162
★ 	115	Almindelig vedligeholdelse	0	0	80
	116	Planlagt vedligeholdelse	1.137	315	208
		- Dækket af afdelingens opsparing	-1.137	-315	-208
	117	Istandsættelse ved fraflytning	14	40	25
		- Dækket af afdelingens opsparing	-14	-40	-25
	118	Drift af fællesfaciliteter	6	1	7
	119	Diverse udgifter	14	17	26
Variable udgifter i alt			140	151	275
★ 	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	420	400	290
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	40	35	25
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	3	3	3
Henlæggelser i alt			463	438	318
★ 	125	Afdrag og renter på forbedringslån	0	0	39
	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	36	36	21
	130	Tab ved fraflytninger	0	5	3
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-5	-3
	134-137	Andre ekstraordinære udgifter	1	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt			37	36	60
	140	Årets overskud	29	0	0
Udgifter i alt			1.935	1.911	1.934
INDTÆGTER					
	201	Husleje	1.871	1.887	1.887
	202	Renter	11	0	1
	203	Andre indtægter	20	6	13
	203.6	Overført fra opsamlet resultat	33	18	22
Ordinære indtægter i alt			1.935	1.911	1.923
		Nødvendig huslejestigning	0	0	11
Balance			1.935	1.911	1.934

Budgetforslag for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

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.

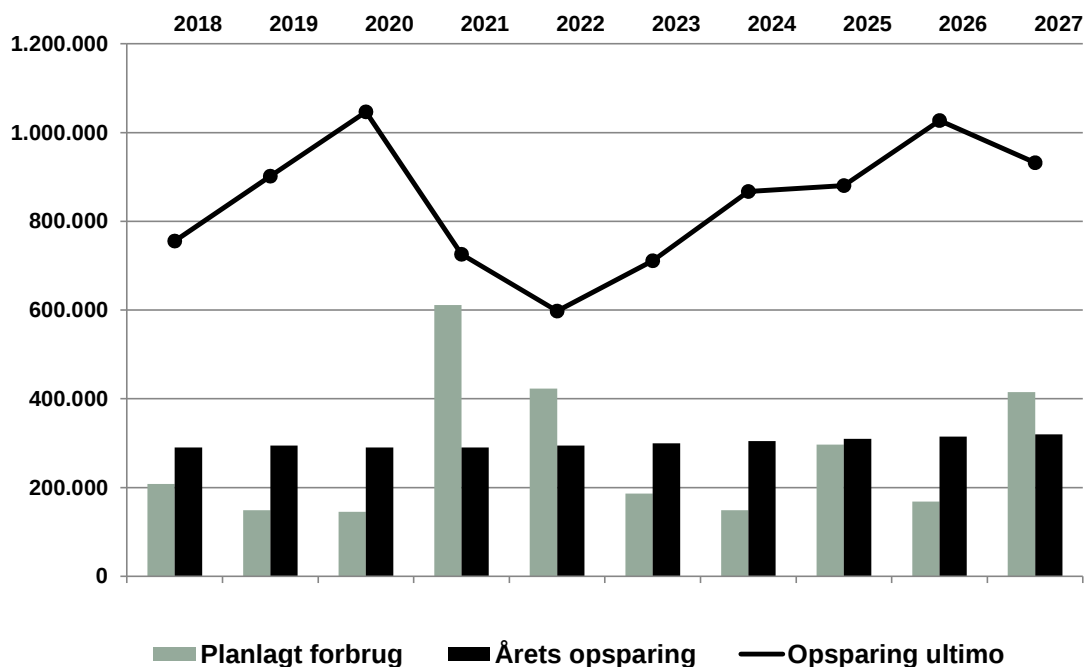
En D&V-plan løber over en 20 årige periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingens behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende.

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 2018 er der afsat 101 t.kr. til udskiftning af varmestyring.

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



	Regnskab 2016	Budget 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Opsparing primo	1.306.180	589.036	673.886	755.656	901.883	1.046.831	725.828	597.868	711.269	867.359	880.672	1.027.317
Planlagt forbrug	1.137.144	315.150	208.230	148.773	145.052	611.003	422.960	186.599	148.910	296.687	168.355	415.100
Årets opsparing	420.000	400.000	290.000	295.000	290.000	290.000	295.000	300.000	305.000	310.000	315.000	320.000
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	589.036	673.886	755.656	901.883	1.046.831	725.828	597.868	711.269	867.359	880.672	1.027.317	932.217
Saldo pr. bolig	16.362	18.719	20.990	25.052	29.079	20.162	16.607	19.757	24.093	24.463	28.537	25.895
Saldo pr. m²	244	279	313	373	433	300	247	294	359	364	425	386
Opsparing pr. m²	174	166	120	122	120	120	122	124	126	128	130	132

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. kr. 571,- 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:

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