

Til beboerne i Afd. Vævergården

Gl. Skolevej 12 – 22
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 2019

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Vævergården

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **mandag den 9. september 2019 klokken 19.00** i Vævergårdens gildesal i kælderen, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Vævergården for perioden 1/1 – 31/12 2020.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkommet forslag:** Carporte

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. Valg af én repræsentant til boligselskabets repræsentantskab.
8. Eventuelt.

90103 - Vævergården

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



Huslejestigning pr. 1. januar 2020

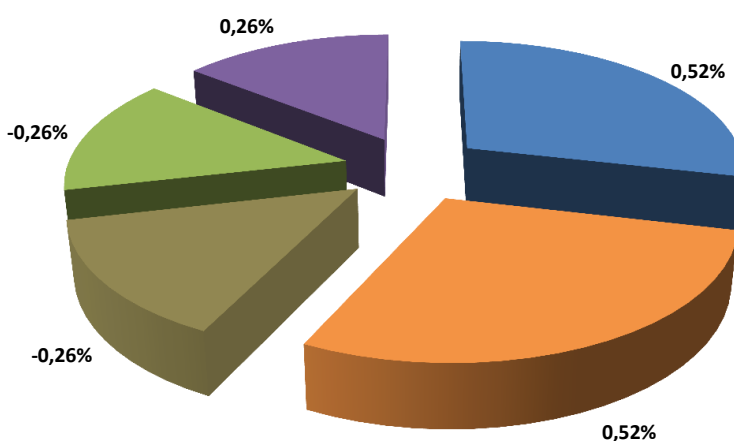
0,78%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,78%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 15.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2020.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2020
4.423	34	4.457

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



- ★ Opsparring til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 10.000
- ★ Vand- og kloakafgift stiger med kr. 10.000
- ★ Almindelig vedligeholdelse falder med kr. 5.000
- ★ El og varme i fællesarealer falder med kr. 5.000
- Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 5.000





















90103 - Vævergården

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	762	762	762
Nettokapitaludgifter i alt			762	762	762
	106	Ejendomsskatter	82	82	83
★ 	107-108	Vand- og kloakafgift	109	102	112
	109	Renovation	44	44	46
	110	Forsikringer	17	22	22
★ 	111	El og varme i fællesarealer	52	64	59
	112	Administration	192	198	198
Offentlige og andre faste udgifter i alt			497	512	520
	114	Renholdelse	127	156	156
★ 	115	Almindelig vedligeholdelse	59	75	70
	116	Planlagt vedligeholdelse	161	200	455
		- Dækket af afdelingens opsparing	-161	-200	-455
	117	Istandsættelse ved fraflytning	0	20	20
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-20	-20
	118	Drift af fællesfaciliteter	12	11	12
	119	Diverse udgifter	12	25	25
Variable udgifter i alt			211	267	263
★ 	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	290	295	305
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	25	20	20
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	3	1	1
Henlæggelser i alt			318	316	326
	125	Afdrag og renter på forbedringslån	39	39	39
	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	27	27	27
	129	Tab ved lejeledighed	0	10	5
		- Dækket af dispositionsfonden	0	-10	-5
	130	Tab ved fraflytninger	0	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-1	-1
Ekstraordinære udgifter i alt			66	66	66
	140	Årets overskud	87	0	0
Udgifter i alt			1.940	1.923	1.937
INDTÆGTER					
	201	Husleje	1.898	1.911	1.911
	202	Renter	3	0	0
	203	Andre indtægter	17	12	11
	203.6	Overført fra opsamlet resultat	23	0	0
Ordinære indtægter i alt			1.940	1.923	1.922
	204-208	Ekstraordinære indtægter	0	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			0	0	0
		Nødvendig huslejestigning	0	0	15
Balance			1.940	1.923	1.937

90103 - Vævergården

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

20-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

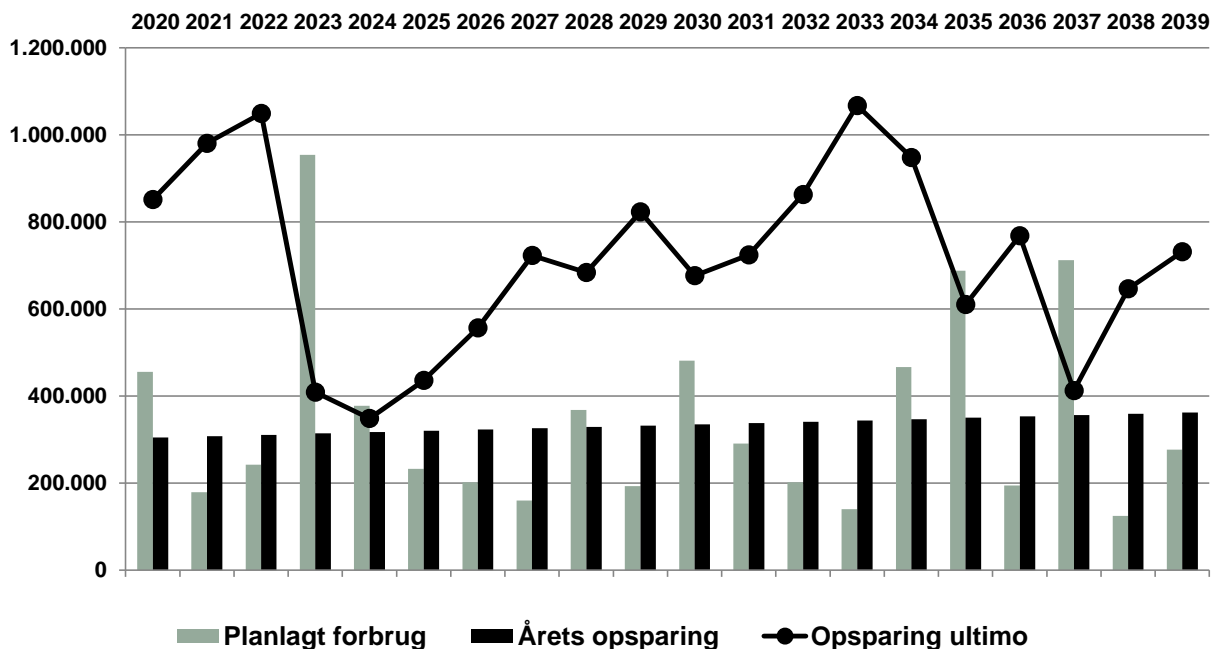
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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 25 t.kr til maling af hegn til nabo, 25 t.kt. til montering af undertag i portal samt 290 t.kr. til udskiftning af rækværk på trappeopgange.

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	777.538	907.016	1.001.849	851.443	980.534	1.049.092	408.904	348.605	435.879	556.801	722.810	684.096
Planlagt forbrug	160.522	200.167	455.406	178.909	242.442	954.188	377.299	232.726	202.078	159.991	367.714	192.986
Årets opsparing	290.000	295.000	305.000	308.000	311.000	314.000	317.000	320.000	323.000	326.000	329.000	332.000
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	907.016	1.001.849	851.443	980.534	1.049.092	408.904	348.605	435.879	556.801	722.810	684.096	823.110
Saldo pr. bolig	25.195	27.829	23.651	27.237	29.141	11.358	9.683	12.108	15.467	20.078	19.003	22.864
Saldo pr. m ²	375	415	352	406	434	169	144	180	230	299	283	341
Opsparing pr. m ²	120	122	126	127	129	130	131	132	134	135	136	137

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 hoveddistandsættelser.

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

Anmodning om at få carporte her i Vævergården.

Navne.

Annelise Øgelund NR 20-ST. TH

Ole Lorenzen 18 SL.

INDGÅET

15 AUG. 2019

Beliggenheden Fruerbjergvej

Sten 7 PM 16 ST MF

Jurmette Vilk 14 1. TH.

Henette Dy 20 1. TH

Ulla Christensen 14 96 DV

Jan Kungum 20, 2 TH

Jens Gregersen 16, 1 TV

~~Susanne~~ 22 1 TH

Annelise Øgelund
Vævergården 20 st th.