

Til beboere i Afdeling Birk Campus

Birk Centerpark 85, 89 og 91, Birk
Birk Centerpark 95, Birk
Birk Centerpark 107-149, Birk
Korsørvej 1-3, Herning
Birk Centerpark 77, 79, 81, 83 og 93, Birk

Herning, den 28/8 2017

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Birk Campus

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde torsdag den 7/9 2017, klokken 17.00 i Studenterhuset, Birk Centerpark 105, fremsender vi vedlagt:

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

Der er ikke indkommet forslag til behandling på afdelingsmødet.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Formand Steffen Ahle Møller, Birk Centerpark 83 B 1.sal

Silje Birch Søgaard, Birk Centerpark 95, 1. dør 21

Åslaug Harpa M. Steen, Birk Centerpark 93 A, st.

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.

90109 - Birk Campus

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

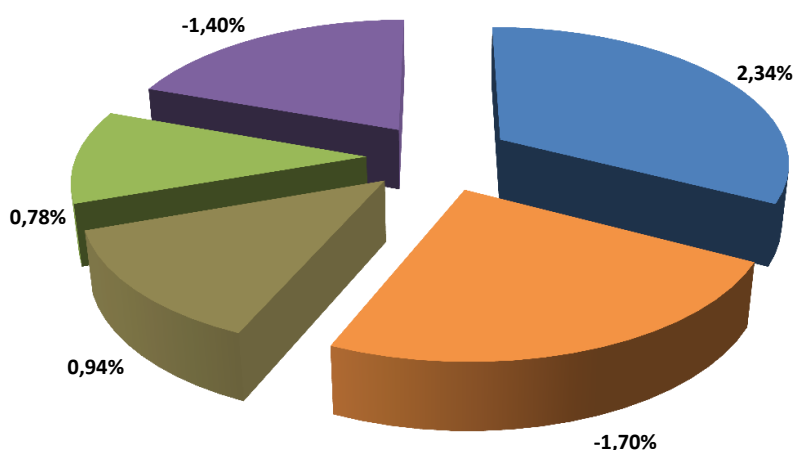
Huslejestigning pr. 1. januar 2018

0,97%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,97%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 114.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2018.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2018
3.025	29	3.054

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ ➡ Almindelig vedligeholdelse stiger med kr. 275.000
- ★ ➡ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse falder med kr. 200.000
- ★ ➡ Afskrivning på forbedringsarbejder stiger med kr. 111.000
- ★ ➡ Administrationsbidrag stiger med kr. 92.000
- ➡ Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 164.000

90109 - Birk Campus

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	5.509	5.570	5.570
Nettokapitaludgifter i alt			5.509	5.570	5.570
➤	106	Ejendomsskatter	149	163	160
➤	107-108	Vand- og kloakafgift	221	325	289
➤	109	Renovation	472	480	392
➤	110	Forsikringer	136	131	140
➤	111	El og varme i fællesarealer	105	144	139
★ ➤	112	Administration	1.584	1.652	1.744
Offentlige og andre faste udgifter i alt			2.667	2.895	2.864
➤	114	Renholdelse	627	632	671
★ ➤	115	Almindelig vedligeholdelse	0	0	275
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	2.098	1.872	1.262
		- Dækket af afdelingens opsparing	-1.850	-1.872	-1.262
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	403	400	400
		- Dækket af afdelingens opsparing	-403	-400	-400
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	300	372	370
➤	119	Diverse udgifter	104	112	112
Variable udgifter i alt			1.278	1.116	1.428
★ ➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	2.150	2.200	2.000
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	350	300	300
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	20	20	15
Henlæggelser i alt			2.520	2.520	2.315
★ ➤	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	111
➤	129	Tab ved lejeledighed	44	25	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-44	-25	0
➤	130	Tab ved fraflytninger	24	20	0
		- Dækket af afdelingens opsparing	-24	-20	0
Ekstraordinære udgifter i alt			0	0	111
➤	140	Årets overskud	212	0	0
Udgifter i alt			12.187	12.101	12.288
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	11.616	11.723	11.723
➤	202	Renter	40	0	1
➤	203	Andre indtægter	238	203	205
➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	222	175	245
Ordinære indtægter i alt			12.116	12.101	12.174
➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	71	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			71	0	0
		Nødvendig huslejestigning	0	0	114
Balance			12.187	12.101	12.288

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.

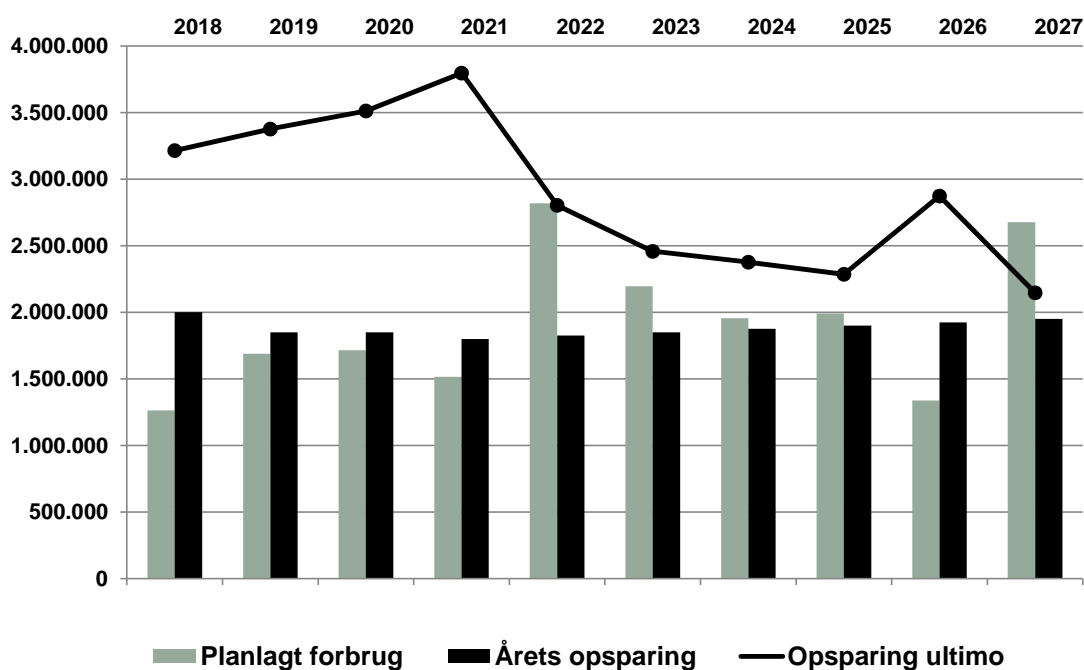
En D&V-plan løber over en 20 årig periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingens behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende.

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 eksternt byggesagkyndig. Også det årlige afdelingsmøde kan påvirke D&V-planen, da beboerne her har mulighed for at vedtage nye vedligeholdelsesopgaver for afdelingen.

Større vedligeholdelsesarbejder:

Der er ikke afsat større enkelt beløb i 2018.

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	1.850.000	2.150.000	2.478.147	3.215.653	3.377.423	3.513.384	3.797.593	2.804.414	2.458.345	2.377.212	2.286.480	2.874.130
Planlagt forbrug	2.097.858	1.871.853	1.262.494	1.688.230	1.714.039	1.515.791	2.818.179	2.196.069	1.956.133	1.990.732	1.337.350	2.676.770
Årets opsparing	2.150.000	2.200.000	2.000.000	1.850.000	1.850.000	1.800.000	1.825.000	1.850.000	1.875.000	1.900.000	1.925.000	1.950.000
Anden finansiering	247.858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	2.150.000	2.478.147	3.215.653	3.377.423	3.513.384	3.797.593	2.804.414	2.458.345	2.377.212	2.286.480	2.874.130	2.147.360
Saldo pr. bolig	6.656	7.672	9.956	10.456	10.877	11.757	8.682	7.611	7.360	7.079	8.898	6.648
Saldo pr. m²	162	187	242	254	265	286	211	185	179	172	217	162
Opsparing pr. m²	162	166	151	139	139	136	137	139	141	143	145	147

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. 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 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



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