

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 27/8 2018

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Birk Campus

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde torsdag den 6/9 2018, klokken 17.00 i Studenterhuset, Birk Centerpark 105, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Birk Campus for perioden 1/1 – 31/12 2019.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.

Der er ikke indkommet forslag til behandling på afdelingsmødet.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Steffen Ahle Møller, Birk Centerpark 83 B 1.sal

Alexander Weinreich Bonde, Birk Centerpark 127B 01 2

Niclas Borch, Birk Centerpark 145 E

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. Valg til boligselskabets repræsentantskab.
8. Eventuelt.

90109 - Birk Campus

Budgetforslag for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

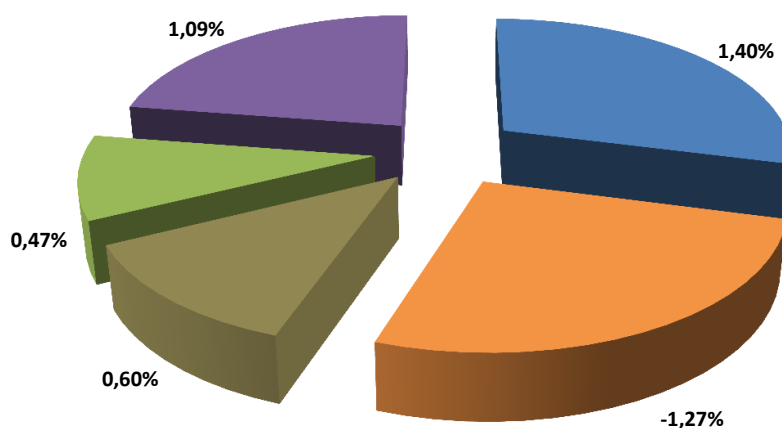
Huslejestigning pr. 1. januar 2019

2,30%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 2,3%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 272.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2019.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2019
3.054	70	3.124

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat falder med kr. 166.000
- ★ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse falder med kr. 150.000
- ★ Afskrivning på forbedringsarbejder stiger med kr. 71.000
- ★ El og varme i fællesarealer stiger med kr. 56.000
- Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 129.000

90109 - Birk Campus

Budgetforslag for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

➤ Beboerindflydelse
 ➤ Mindre beboerindflydelse
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2017 (i 1.000 kr.)	Budget 2018 (i 1.000 kr.)	Nyt budget 2019 (i 1.000 kr.)
UDGIFTER					
➤	101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	5.514	5.570	5.620
Nettokapitaludgifter i alt			5.514	5.570	5.620
➤	106	Ejendomsskatter	145	160	151
➤	107-108	Vand- og kloakafgift	249	289	267
➤	109	Renovation	430	392	437
➤	110	Forsikringer	110	140	130
★ ➤	111	El og varme i fællesarealer	191	139	195
➤	112	Administration	1.652	1.744	1.794
Offentlige og andre faste udgifter i alt			2.778	2.864	2.974
➤	114	Renholdelse	595	671	648
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	0	275	300
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	1.852	1.261	1.842
		- Dækket af afdelingens opsparing	-1.851	-1.261	-1.842
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	320	400	400
		- Dækket af afdelingens opsparing	-320	-400	-400
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	424	370	395
➤	119	Diverse udgifter	104	112	109
Variable udgifter i alt			1.125	1.428	1.452
★ ➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	2.200	2.000	1.850
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	300	300	300
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	20	15	15
Henlæggelser i alt			2.520	2.315	2.165
★ ➤	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	182	111	182
➤	129	Tab ved lejeledighed	9	10	10
		- Dækket af dispositionsfonden	-9	-10	-10
➤	130	Tab ved fraflytninger	5	5	5
		- Dækket af afdelingens opsparing	-5	-5	-5
Ekstraordinære udgifter i alt			193	P	182
➤	140	Årets overskud	63	0	0
Udgifter i alt			12.192	#VÆRDI!	12.393
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	11.723	11.837	11.837
➤	202	Renter	22	1	0
➤	203	Andre indtægter	246	205	205
★ ➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	175	245	79
Ordinære indtægter i alt			12.165	12.288	12.121
		Nødvendig huslejestigning	0	0	272
Balance			12.165	12.288	12.393

90109 - Birk Campus

Budgetforslag for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

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.

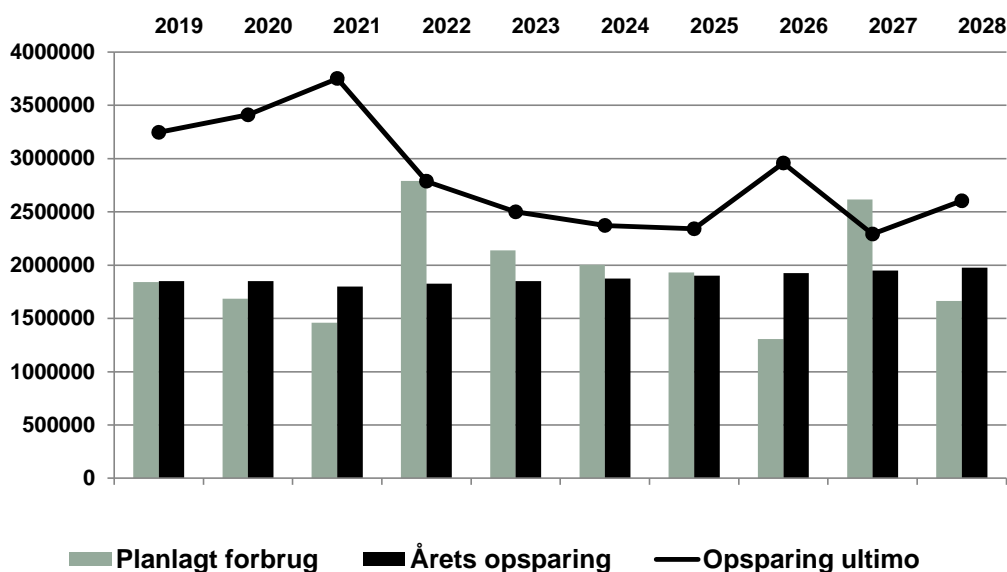
En D&V-plan løber over en 20 årige periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingens behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende.

Til en D&V-planen får vi input fra den årlige markvandring, hvor afdelingsbestyrelsen og driftchefen 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 2019 er der afsat 210 t.kr. til afrensning og inpræmering af facader samt 329 t.kr. til udskiftning af låse-system.

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



	Regnskab 2017	Budget 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Opsparing primo	2150000	2499190	3237726	3245744	3410084	3751569	2787234	2499479	2371900	2340518	2957917	2291532
Planlagt forbrug	1851904	1261464	1841982	1685660	1458515	2789335	2137755	2002579	1931382	1307601	2616385	1663313
Årets opsparing	2200000	2000000	1850000	1850000	1800000	1825000	1850000	1875000	1900000	1925000	1950000	1975000
Anden finansiering	1095	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	2499190	3237726	3245744	3410084	3751569	2787234	2499479	2371900	2340518	2957917	2291532	2603219
Saldo pr. bolig	7.737	10.024	10.049	10.558	11.615	8.629	7.738	7.343	7.246	9.158	7.095	8.060
Saldo pr. m ²	188	244	245	257	283	210	188	179	176	223	173	196
Opsparing pr. m ²	166	151	139	139	136	137	139	141	143	145	147	149

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 bolig-selskabet 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 unød-vendigt affald.

Forsikring (110)

Afdelingen har tegnet en bygnings-brandforsikring 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 efterbeta-le – 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 inspek-tører 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 Landsbyg-gefonden.

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 vedligehol-delse (116)

På denne konto kan du se de faktiske udgifter, der har været til drift og vedli-geholdelse.

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, afde-lingsbestyrelsens rådighedsbeløb, delta-gelse i kurser og udgifter til beboerbla-det '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