

Til beboere i Afd. 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

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
7400 Herning

Telefon: 76 64 66 00
Mail: post@fruehojgaard.dk

www.fruehojgaard.dk
facebook.dk/fruehojgaard

Herning, den 28/8 2020

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Birk Campus

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **tirsdag den 8/9 2020, klokken 18.30** i Fælleshuset, Birk Centerpark 105, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Birk Campus for perioden 1/1 – 31/12 2021.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.

Der er ikke indkommet forslag til behandling på afdelingsmødet.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

*Formand Ditlev Bülow, Birk Centerpark 79 B, 1.sal
Rasmus Nørgaard, Birk Centerpark 93 A, st.
Josefina Andéla Máslová, Birk Centerpark 139 G
Jacob Carstensen, Birk Centerpark 77 F, st.
Lasse Pedersen, Birk Centerpark 95, st. dør 15*

OBS: Coronavirus er stadig iblandt os:

- **Mød ikke op, hvis du har symptomer**
- **Hold god afstand til andre**
- **Vask hænder eller brug håndsprit**
- **Begræns fysisk kontakt - Undgå håndtryk, kindkys og kram**
- **Udvis god hoste-etikette - Host eller nys i ærmet**

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 3 medlemmer 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 2021 - 31. december 2021



Huslejestigning pr. 1. januar 2021

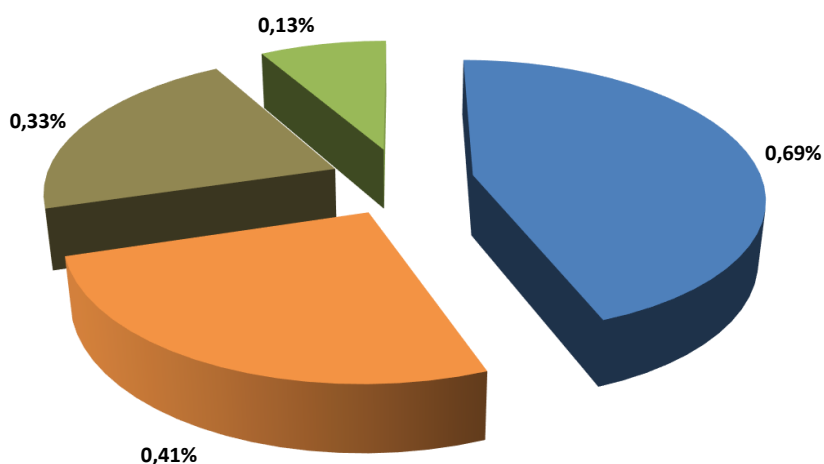
1,56%





Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 1,56%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 192.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2021.

	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2021
Lejligheder	3.469	54	3.523

Ovenstående leje er et gennemsnit.

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Opsparing til tab ved fraflytning stiger med kr. 85.000
- ★  Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 50.000
- ★  Renholdelse stiger med kr. 41.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 16.000

90109 - Birk Campus

Budgetforslag for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

➤ Beboerindflydelse
 ➤ Mindre beboerindflydelse
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2019	Budget 2020	Nyt budget 2021
			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
UDGIFTER					
➤	101-105	Nettokapitaludgifter	5.575	5.636	5.652
Nettokapitaludgifter i alt			5.575	5.636	5.652
➤	106	Ejendomsskatter	151	154	158
➤	107-108	Vand- og kloakafgift	236	248	246
➤	109	Renovation	391	418	415
➤	110	Forsikringer	101	125	121
➤	111	El og varme i fællesarealer	134	186	168
➤	112	Administration	1.790	1.797	1.805
Offentlige og andre faste udgifter i alt			2.803	2.928	2.913
★ ➤	114	Renholdelse	666	569	690
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	608	500	520
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	2.110	1.994	1.659
		- Dækket af afdelingens opsparing	-2.110	-1.994	-1.659
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	433	300	300
		- Dækket af afdelingens opsparing	-433	-300	-300
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	309	375	375
➤	119	Diverse udgifter	107	109	110
Variable udgifter i alt			1.690	1.553	1.695
★ ➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	1.850	1.800	1.850
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	300	300	300
★ ➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	15	15	100
Henlæggelser i alt			2.165	2.115	2.250
➤	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	182	182	182
➤	129	Tab ved lejeledighed	315	95	100
		- Dækket af dispositionsfonden	-315	-95	-100
➤	130	Tab ved fraflytninger	100	15	100
		- Dækket af afdelingens opsparing	-67	-15	-100
➤	133	Afvikling af underskud/ underfinansiering fra tidligere år	0	0	4
Ekstraordinære udgifter i alt			215	182	186
Udgifter i alt			12.448	12.414	12.696
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	12.109	12.281	12.279
➤	202	Renter	14	0	0
➤	203	Andre indtægter	309	205	225
➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	79	8	0
Ordinære indtægter i alt			12.510	12.494	12.504
➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	8	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			8	0	0
➤	210	Årets underskud	37	0	0
Indtægter i alt			12.555	12.494	12.504
		Nødvendig huslejestigning	0	0	192
Balance			12.555	12.494	12.696

90109 - Birk Campus

Budgetforslag for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

20-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

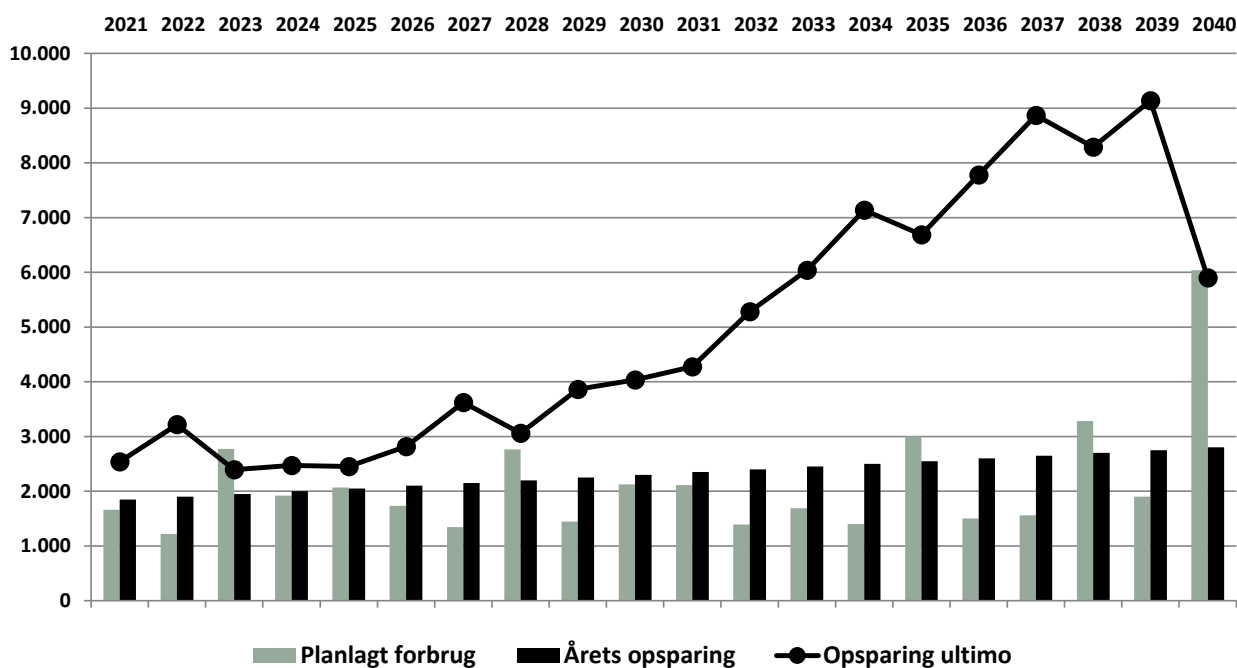
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

En D&V-plan løber over en 20 årig periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingen: 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 2021, er der afsat 100 t.kr til udskiftning af ovenlysvinduer samt 350 t.kr. til udskiftning af varme- og vandmålere til fjernflæsning.

Nedenfor viser vi 20 år i diagrammet og de første 10 år i tal af D&V-planen.



(i 1.000 kr.)	Regnskab 2019	Budget 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Opsparing primo	2.801	2.541	2.348	2.539	3.217	2.394	2.472	2.453	2.818	3.623	3.059	3.863
Planlagt forbrug	2.110	1.993	1.659	1.222	2.773	1.922	2.069	1.735	1.345	2.764	1.446	2.128
Årets opsparing	1.850	1.800	1.850	1.900	1.950	2.000	2.050	2.100	2.150	2.200	2.250	2.300
Opsparing ultimo	2.541	2.348	2.539	3.217	2.394	2.472	2.453	2.818	3.623	3.059	3.863	4.035
Saldo pr. bolig	7.867	7.269	7.861	9.960	7.412	7.653	7.594	8.725	11.217	9.471	11.960	12.492
Saldo pr. m ²	191	177	191	242	180	186	185	212	273	230	291	304
Opsparing pr. m ²	139	136	139	143	147	151	154	158	162	166	169	173

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. 594,- 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, vaske-rier, 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 huslejeudvikling.

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 bo-anciennitet 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