

Til beboere i Afdeling Dalgasparken

Dalgas Allé 2-6
7400 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 2/9 2016

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Dalgasparken

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde tirsdag den 13/9 2016, klokken 19.00 i gildesalen, Dalgas Allé 2 E, 5.sal, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Dalgasparken for perioden 1/1 – 31/12 2017.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.

Der er ikke indkommet forslag til behandling på afdelingsmødet.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

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. Eventuelt.

90112 - Dalgasparken
Budgetforslag for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Huslejestigning pr. 1. januar 2017

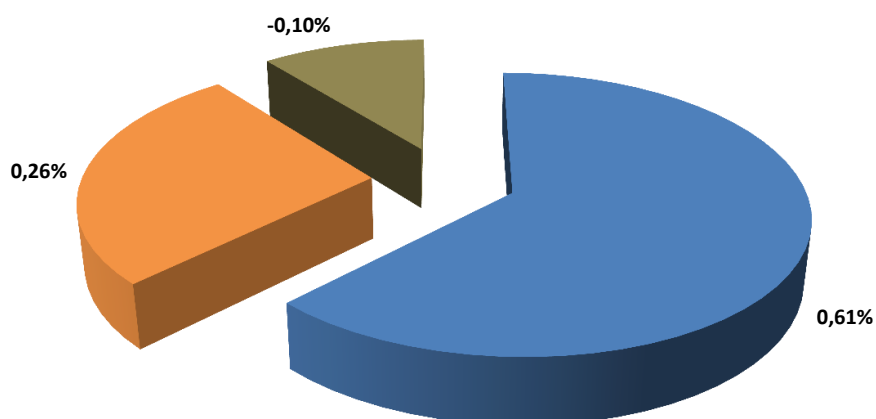
1,02%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 1,02%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 59.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2017. Vær dog opmærksom på, at ovenstående stigning er et gennemsnit.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2017
6.715	68	6.784

Huslejestigningen kommer som følge af almindelige prisstigninger.

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 35.000
- ★  Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 15.000
-  Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 6.000

90112 - Dalgasparken

Budgetforslag for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

 Beboerindflydelse
  Mindre beboerindflydelse
  Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2015	Budget 2016	Nyt budget 2017
			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
UDGIFTER					
★ 	101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	3.827	3.885	3.920
Nettokapitaludgifter i alt			3.827	3.885	3.920
	106	Ejendomsskatter	250	268	274
	109	Renovation	121	125	126
	110	Forsikringer	45	46	46
	111	El og varme i fællesarealer	255	274	272
★ 	112	Administration	348	367	382
Offentlige og andre faste udgifter i alt			1.019	1.080	1.100
	114	Renholdelse	121	138	133
	116	Planlagt vedligeholdelse	827	346	431
		- Dækket af afdelingens opsparing	-625	-346	-431
	117	Istandsættelse ved fraflytning	11	10	20
		- Dækket af afdelingens opsparing	-11	-10	-20
	118	Drift af fællesfaciliteter	76	75	78
	119	Diverse udgifter	33	38	38
Variable udgifter i alt			432	251	249
★ 	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	545	575	590
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	29	29	20
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	11	8	8
	124	Andre opsparinger	60	25	25
Henlæggelser i alt			645	637	643
	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	32	17	17
	129	Tab ved lejeledighed	12	10	10
		- Dækket af dispositionsfonden	-12	-10	-10
	130	Tab ved fraflytninger	6	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	-6	-1	-1
Ekstraordinære udgifter i alt			31	17	17
Udgifter i alt			5.953	5.870	5.929
INDTÆGTER					
	201	Husleje	5.746	5.802	5.802
	202	Renter	7	1	1
	203	Andre indtægter	18	10	10
	203.6	Overført fra opsamlet resultat	24	32	32
Ordinære indtægter i alt			5.795	5.845	5.845
	204-208	Ekstraordinære indtægter	158	25	25
Ekstraordinære indtægter i alt			158	25	25
		Nødvendig huslejestigning	0	0	59
Balance			5.953	5.870	5.929

90112 - Dalgasparken

Budget for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

10-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

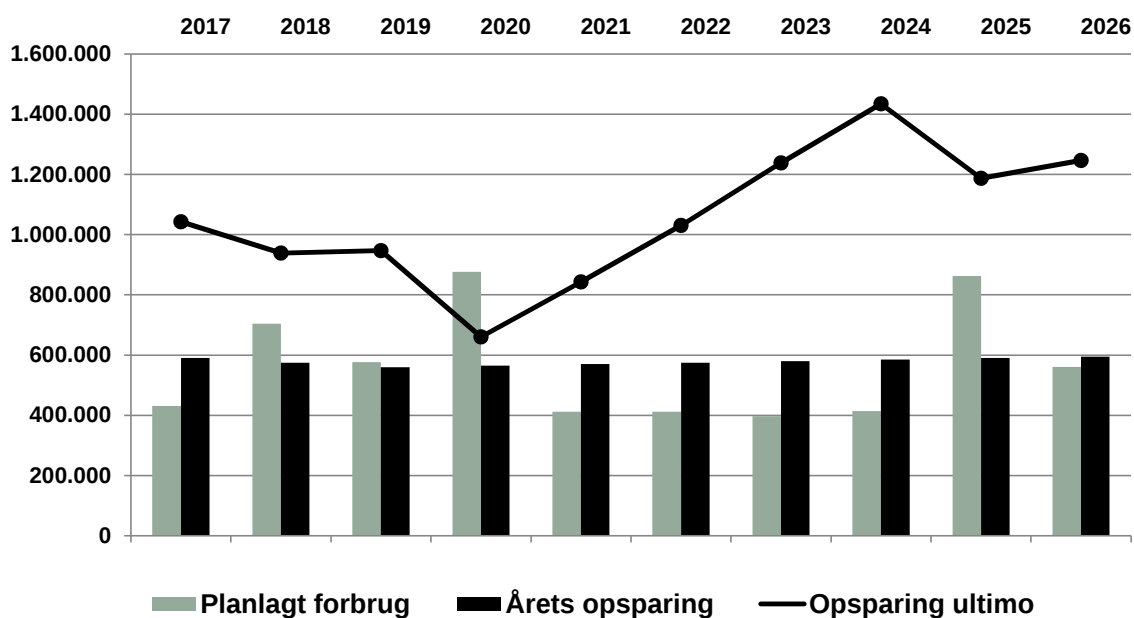
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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, 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 beløb til vedligeholdelse i 2017 er der afsat 30 t.kr. til maling af hegn og 25 t.kr. til udskiftning af skilte.

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



	Regnskab 2015	Budget 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Opsparing primo	625.000	604.776	858.851	1.042.594	938.663	946.729	660.279	842.887	1.030.505	1.237.998	1.434.346	1.186.997
Planlagt forbrug	827.065	345.925	431.257	703.931	576.934	876.450	412.392	412.382	397.507	413.652	862.349	560.773
Årets opsparing	545.000	575.000	590.000	575.000	560.000	565.000	570.000	575.000	580.000	585.000	590.000	595.000
Anden finansiering	261.841	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Opsparing ultimo	604.776	858.851	1.042.594	938.663	946.729	660.279	842.887	1.030.505	1.237.998	1.434.346	1.186.997	1.246.224
Saldo pr. bolig	8.400	11.928	14.480	13.037	13.149	9.171	11.707	14.313	17.194	19.921	16.486	17.309
Saldo pr. m²	84	119	145	130	131	92	117	143	172	199	165	173
Opsparing pr. m²	76	80	82	80	78	78	79	80	80	81	82	83

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 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. 562 kr. 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.

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, 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:

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