

Til beboere i Afdeling Hammerthor

Elmegade 5, Hammerum
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 28/8 2018

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Hammerthor

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde mandag den 10/9 2018, klokken 17.00 på Østergaards Hotel, Silkeborgvej 94 i Herning, fremsender vi vedlagt:

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

Der er ikke indkommet forslag til behandling på afdelingsmødet.

Under punktet Eventuelt vil boligselskabets udviklingskonsulent, Sara Terp Uhre, fortælle om din og Afd. Hammerthors mulighed for at være med i projektet *"Naboviceværter"*, og om andre af boligselskabets udviklingsprojekter.

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

90114 - Hammerthor
Budgetforslag for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

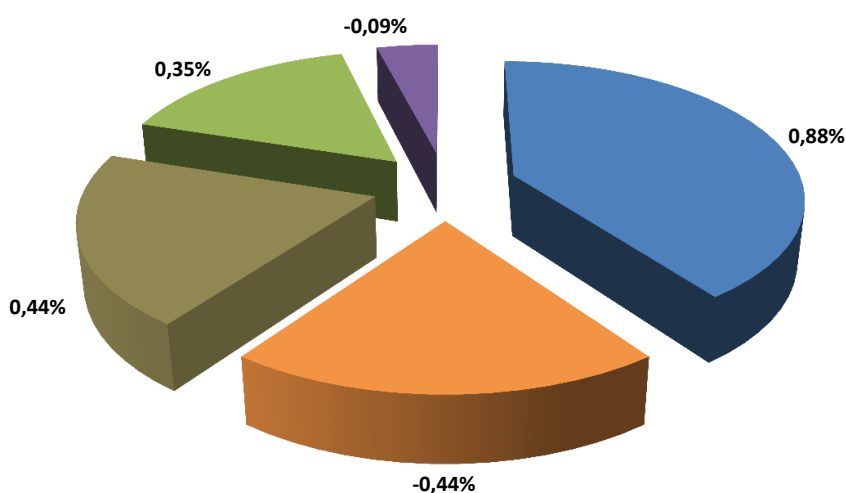
Huslejestigning pr. 1. januar 2019

1,15%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 1,15%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 26.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2019.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2019
6.470	74	6.544

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Afskrivning på forbedringsarbejder stiger med kr. 20.000
- ★  Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse falder med kr. 10.000
- ★  Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat falder med kr. 10.000
- ★  Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 8.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 2.000

90114 - Hammerthor

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

 Beboerindflydelse
  Mindre beboerindflydelse
  Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2017	Budget 2018	Nyt budget 2019
UDGIFTER			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
★ 	101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.404	1.424	1.432
Nettokapitaludgifter i alt			1.404	1.424	1.432
	106	Ejendomsskatter	7	8	9
	109	Renovation	59	62	62
	110	Forsikringer	18	22	22
	111	El og varme i fællesarealer	52	60	58
	112	Administration	147	155	160
Offentlige og andre faste udgifter i alt			283	307	311
	114	Renholdelse	123	137	135
	115	Almindelig vedligeholdelse	0	35	35
	116	Planlagt vedligeholdelse	309	235	390
		- Dækket af afdelingens opsparing	-309	-235	-390
	117	Istandsættelse ved fraflytning	15	25	10
		- Dækket af afdelingens opsparing	-19	-25	-10
	119	Diverse udgifter	10	14	15
Variable udgifter i alt			130	186	185
★ 	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	430	370	360
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	45	25	20
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	10	10	10
Henlæggelser i alt			485	405	390
★ 	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	10	0	20
	129	Tab ved lejeledighed	32	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-32	0	0
	130	Tab ved fraflytninger	2	11	10
		- Dækket af afdelingens opsparing	-2	-11	-10
Ekstraordinære udgifter i alt			21	0	20
	140	Årets overskud	12	0	0
Udgifter i alt			2.335	2.322	2.338
INDTÆGTER					
	201	Husleje	2.241	2.251	2.252
	202	Renter	4	1	0
★ 	203.6	Overført fra opsamlet resultat	82	70	60
Ordinære indtægter i alt			2.327	2.322	2.312
		Nødvendig huslejestigning	0	0	26
Balance			2.327	2.322	2.338

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.

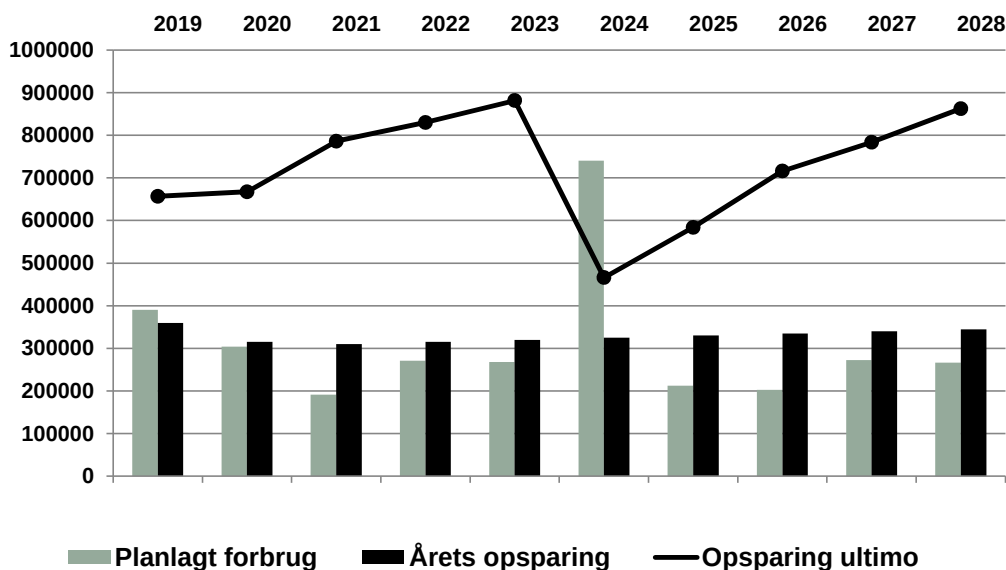
En D&V-plan løber over en 20 årige periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingens behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende.

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 133 t.kr. til udvendig maling, 25 t.kr. til afstribning P-pladser samt 44 t.kr. til udskiftning af tag hætter (udføres i 2018).

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	430708	551387	686830	656645	667302	786018	829954	881600	466213	583774	716108	783640
Planlagt forbrug	309320	234557	390185	304343	191284	271064	268354	740387	212439	202666	272468	266297
Årets opsparing	430000	370000	360000	315000	310000	315000	320000	325000	330000	335000	340000	345000
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	551387	686830	656645	667302	786018	829954	881600	466213	583774	716108	783640	862343
Saldo pr. bolig	19.013	23.684	22.643	23.010	27.104	28.619	30.400	16.076	20.130	24.693	27.022	29.736
Saldo pr. m²	198	246	235	239	282	297	316	167	209	257	281	309
Opsparing pr. m²	154	133	129	113	111	113	115	116	118	120	122	124

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 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 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:

Boligaftifter 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