

Til beboere i Afdeling Hammerthor

Elmegade 5, Hammerum
7400 Herning

Herning, den 30/8 2016

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Hammerthor

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde mandag den 12/9 2016, klokken 17.00 i Hammerum Hallen, Palle Fløes Vej 28, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Hammerthor for perioden 1/1 – 31/12 2017
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet
- **Indkomne forslag:**
 - Nyt sand i sandkassen
 - Skilt til legepladsen

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. Eventuelt

90114 - Hammerthor
Budgetforslag for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Huslejestigning pr. 1. januar 2017






0,00%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet, vil huslejen fortsætte uændret pr. 1. januar 2017. Vær dog opmærksom på, at ovenstående stigning er et gennemsnit.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2017
6.441	0	6.441

De største ændringer i budgettet

0,00%

- ★  Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat stiger med kr. 40.000
- ★  Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 35.000
- ★  Opsparing til istandsættelse ved fraflytning falder med kr. 15.000
- ★  Renholdelse stiger med kr. 10.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 10.000

90114 - Hammerthor

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

➤ Beboerindflydelse
 ➤ Mindre beboerindflydelse
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2015 (i 1.000 kr.)	Budget 2016 (i 1.000 kr.)	Nyt budget 2017 (i 1.000 kr.)
UDGIFTER					
➤	101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.391	1.412	1.419
Nettokapitaludgifter i alt			1.391	1.412	1.419
➤	106	Ejendomsskatter	7	7	8
➤	109	Renovation	59	61	62
➤	110	Forsikringer	19	20	21
➤	111	El og varme i fællesarealer	34	46	40
➤	112	Administration	133	140	146
Offentlige og andre faste udgifter i alt			251	274	277
★ ➤	114	Renholdelse	104	117	127
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	356	346	395
		- Dækket af afdelingens opsparing	-356	-346	-395
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	32	60	40
		- Dækket af afdelingens opsparing	-32	-60	-40
➤	119	Diverse udgifter	13	16	15
Variable udgifter i alt			117	133	142
★ ➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	370	395	430
★ ➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	70	60	45
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	10	10	10
Henlæggelser i alt			450	465	485
➤	130	Tab ved fraflytninger	10	10	10
		- Dækket af afdelingens opsparing	-10	-10	-10
Ekstraordinære udgifter i alt			0	0	0
➤	140	Årets overskud	152	0	0
Udgifter i alt			2.362	2.284	2.323
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	2.241	2.241	2.241
➤	202	Renter	4	1	0
★ ➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	31	42	82
Ordinære indtægter i alt			2.277	2.284	2.323
		Nødvendig huslejenedsættelse	0	0	0
Balance			2.277	2.284	2.323

90114 - Hammerthor

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

10-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

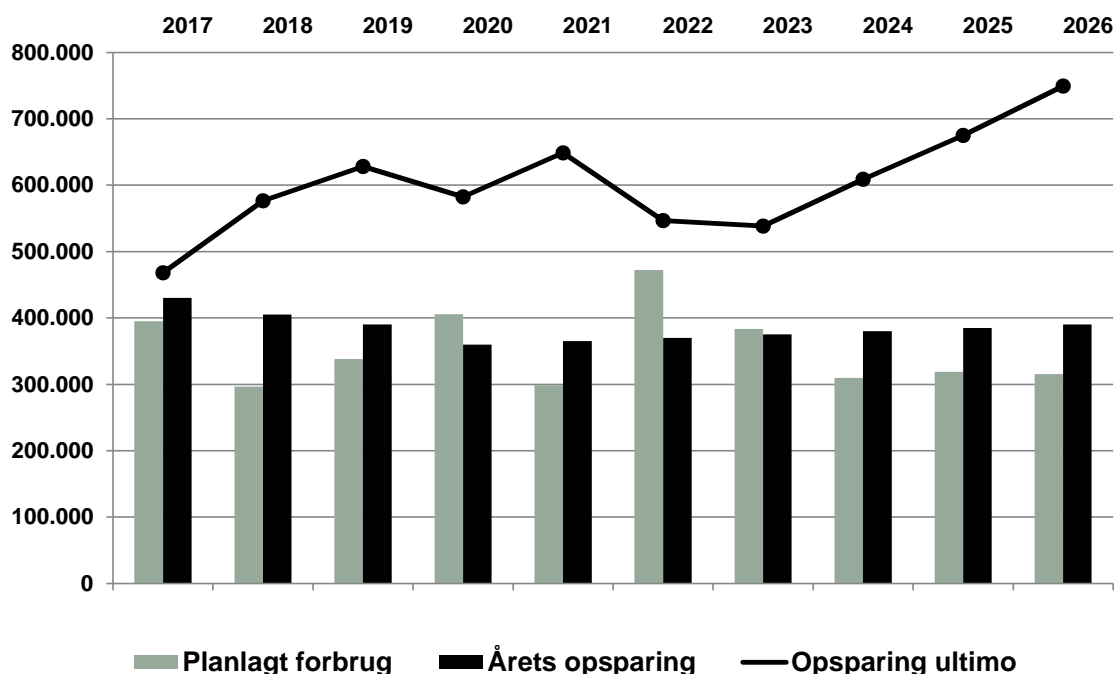
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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 88 t.kr. til en maling af vinduer og udvendige døre, 20 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	370.986	384.560	433.248	468.074	576.519	628.194	582.457	648.697	546.701	538.408	608.980	675.024
Planlagt forbrug	356.426	346.312	395.174	296.555	338.325	405.737	298.760	471.996	383.293	309.428	318.956	315.634
Årets opsparing	370.000	395.000	430.000	405.000	390.000	360.000	365.000	370.000	375.000	380.000	385.000	390.000
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	384.560	433.248	468.074	576.519	628.194	582.457	648.697	546.701	538.408	608.980	675.024	749.390
Saldo pr. bolig	13.261	14.940	16.140	19.880	21.662	20.085	22.369	18.852	18.566	20.999	23.277	25.841
Saldo pr. m ²	138	155	168	207	225	209	233	196	193	218	242	269
Opsparing pr. m ²	133	142	154	145	140	129	131	133	134	136	138	140

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, bruse-bade, 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 boligsel-skabet 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 tøm-ninger, 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 klogt i selv at tegne en indboforsikring. Indboet er ikke dækket af afdelingens forsik-ringer.

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 udar-bejdet 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 administrati-ve opgaver, herunder udgifter til inspek-tører 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 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 po-ster: Rengøring af trapper og vinduer, måttevask, skadedyrsbekæmpelse og rengøringsartikler.

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 fæl-les 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 Boligsel-skabernes Landsforening, udgifter til beboermøder/beboeraktiviteter, afde-lingsbestyrelsens rådighedsbeløb, delta-gelse 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

INDKOMNE FORSLAG

Forslag til behandling på afdelingsmøde d. 12/9 – 2016

1. Udskiftning/Nyt sand i sandkassen
(Er ikke blevet skiftet i over 5 år, Mindst)
2. "Privat" eller "Kun for beboere" Skilt opsat ved legepladsen.

Michelle Schäfer, Elmegade 5H

INDGÅET
26 AUG. 2016
Elmegade 5H Det Fruehus