

Til beboere i Afdeling Søndergade

Søndergade 20 – 26
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 30/8 2018

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Søndergade

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde onsdag den 12/9 2018, klokken 17.00 hos Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 2, fremsender vi vedlagt:

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

Der er ikke indkommet forslag til behandling på afdelingsmødet.

Venlig hilsen

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 formand for afdelingsbestyrelsen – for 2 år.
6. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen.
7. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
8. Afdelingens repræsentant i boligselskabets repræsentantskab
 - a) Organisationsbestyrelsen foreslår, at afdelingens repræsentant bliver valgt på afdelingsmødet.
 - b) Valg af én repræsentant til boligselskabets repræsentantskab.
(kun hvis punkt 7(a) bliver vedtaget).
9. Eventuelt.

90106 - Søndergade

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

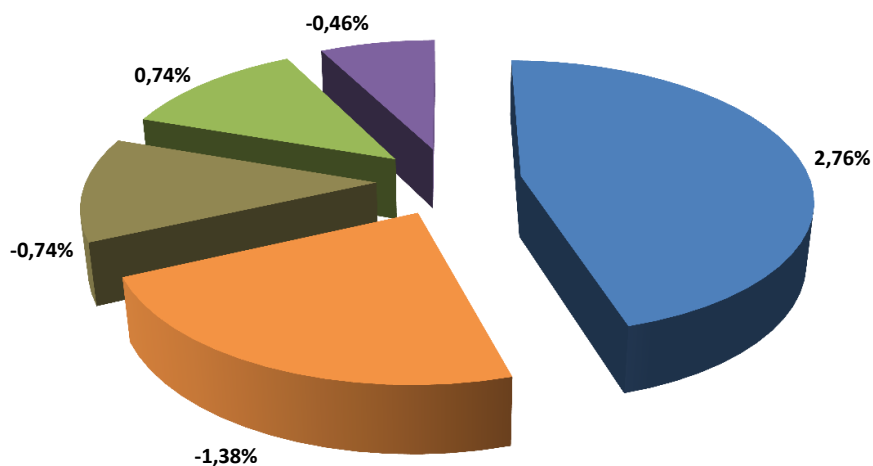
Huslejestigning pr. 1. januar 2019

0,92%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,92%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 10.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2019.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2019
5.653	52	5.705

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Ekstraordinære indtægter falder med kr. 30.000
- ★ Opsparing til istandsættelse ved fraflytning falder med kr. 15.000
- ★ Renholdelse falder med kr. 8.000
- ★ Vand- og kloakafgift stiger med kr. 8.000
- ★ Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 5.000

90106 - Søndergade

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	490	491	491
Nettokapitaludgifter i alt			490	491	491
➤	106	Ejendomsskatter	85	89	86
★ ➤	107-108	Vand- og kloakafgift	57	52	60
➤	109	Renovation	37	39	39
➤	110	Forsikringer	12	18	16
➤	111	El og varme i fællesarealer	34	38	37
➤	112	Administration	116	123	126
Offentlige og andre faste udgifter i alt			340	359	364
★ ➤	114	Renholdelse	78	113	105
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	0	50	55
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	157	68	112
		- Dækket af afdelingens opsparing	-157	-68	-112
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	11	50	10
		- Dækket af afdelingens opsparing	-11	-50	-10
➤	119	Diverse udgifter	23	22	26
Variable udgifter i alt			102	185	186
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	360	295	300
★ ➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	40	40	25
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	5	5	5
Henlæggelser i alt			405	340	330
➤	125	Afdrag og renter på forbedringslån	127	132	127
➤	129	Tab ved lejeledighed	29	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-29	0	0
➤	130	Tab ved fraflytninger	1	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	-1	-1	-1
➤	133	Afvikling af underskud/ underfinansiering fra tidligere år	22	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt			159	132	127
Udgifter i alt			1.496	1.507	1.498
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	1.370	1.376	1.388
➤	202	Renter	5	1	0
Ordinære indtægter i alt			1.375	1.377	1.388
★ ➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	110	130	100
Ekstraordinære indtægter i alt			110	130	100
		Nødvendig huslejestigning	0	0	10
Balance			1.485	1.507	1.498

90106 - Søndergade

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.

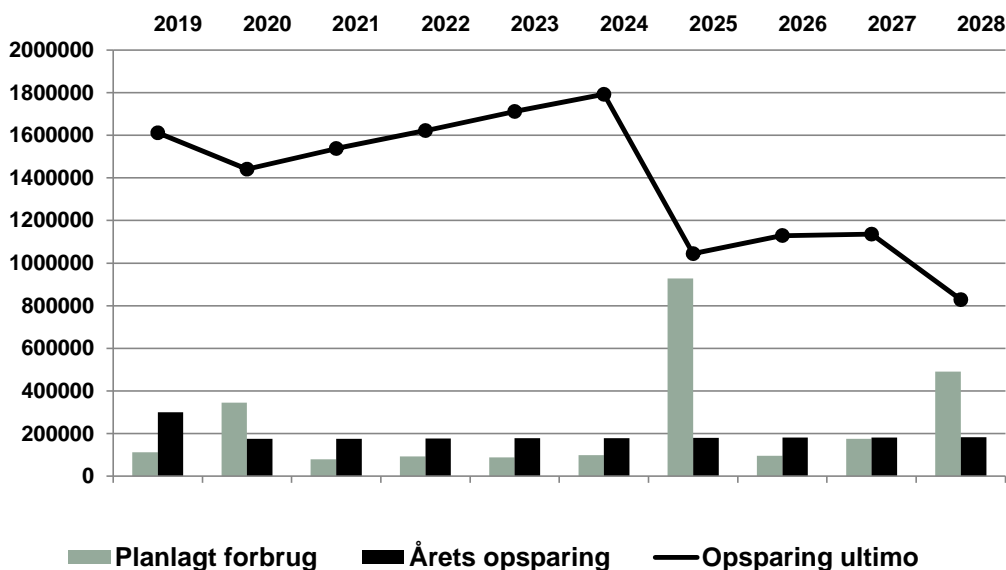
En D&V-plan løber over en 20 årige periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingens behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende.

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 31 t.kr. til udvendig maling.

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	994158	1197075	1423780	1611321	1440652	1537612	1621921	1711454	1791946	1044193	1129329	1135746
Planlagt forbrug	157082	68295	112459	345669	79040	92691	88467	98508	927753	95864	175583	490450
Årets opsparing	360000	295000	300000	175000	176000	177000	178000	179000	180000	181000	182000	183000
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	1197075	1423780	1611321	1440652	1537612	1621921	1711454	1791946	1044193	1129329	1135746	828296
Saldo pr. bolig	74.817	88.986	100.708	90.041	96.101	101.370	106.966	111.997	65.262	70.583	70.984	51.769
Saldo pr. m ²	926	1.102	1.247	1.115	1.190	1.255	1.324	1.386	808	874	879	641
Opsparing pr. m ²	279	228	232	135	136	137	138	138	139	140	141	142

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. 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:

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