Til beboere i Afd. Søndergade

Søndergade 20 – 26
7400 Herning

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
7400 Herning

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

www.fruehojgaard.dk
facebook.dk/fruehojgaard

Herning, den 29/8 2019

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Søndergade

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **onsdag den 11/9 2019 klokken 17.00** hos Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 2, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Søndergade for perioden 1/1 – 31/12 2020.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkommet forslag** om beskæring/fældning af træer.

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 2medlemmer 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 2020 - 31. december 2020

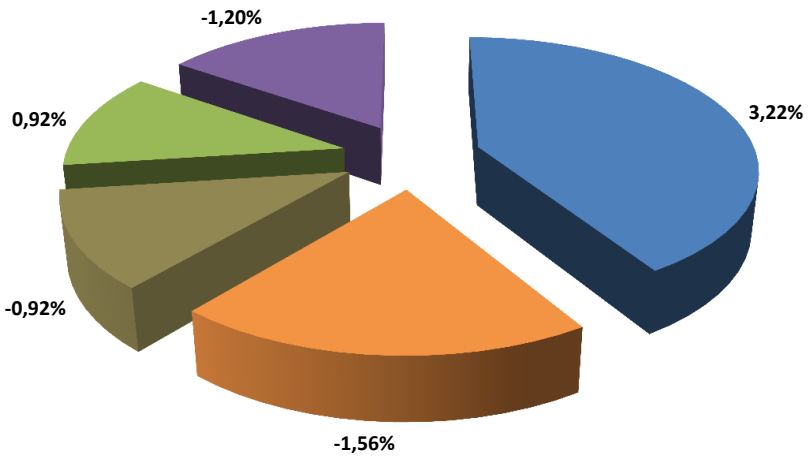


Huslejestigning pr. 1. januar 2020 0,46%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,46%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 5.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2020.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2020
5.705	26	5.731

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ **Ekstraordinære indtægter falder med kr. 35.000**
- ★ **Renholdelse falder med kr. 17.000**
- ★ **Opsparing til istandsættelse ved fraflytning falder med kr. 10.000**
- ★ **Almindelig vedligeholdelse stiger med kr. 10.000**
- **Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 13.000**

90106 - Søndergade
Budgetforslag for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

Beboerindflydelse | Mindre beboerindflydelse | Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2018	Budget 2019	Nyt budget 2020
	UDGIFTER		(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
	101-105	Nettokapitaludgifter	488	491	489
Nettokapitaludgifter i alt			**488**	**491**	**489**
	106	Ejendomsskatter	85	86	85
	107-108	Vand- og kloakafgift	59	60	61
	109	Renovation	37	39	38
	110	Forsikringer	12	16	16
	111	El og varme i fællesarealer	32	37	38
	112	Administration	123	126	126
Offentlige og andre faste udgifter i alt			**347**	**364**	**364**
★	114	Renholdelse	72	105	88
★	115	Almindelig vedligeholdelse	62	55	65
	116	Planlagt vedligeholdelse	168	112	355
		- Dækket af afdelingens opsparing	-168	-112	-355
	117	Istandsættelse ved fraflytning	13	25	15
		- Dækket af afdelingens opsparing	-13	-25	-15
	119	Diverse udgifter	27	26	24
Variable udgifter i alt			**161**	**186**	**177**
	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	295	300	300
★	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	40	25	15
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	5	5	1
Henlæggelser i alt			**340**	**330**	**316**
	125	Afdrag og renter på forbedringslån	126	127	127
	129	Tab ved lejeledighed	29	10	10
		- Dækket af dispositionsfonden	-29	-10	-10
	130	Tab ved fraflytninger	0	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-1	-1
Ekstraordinære udgifter i alt			**126**	**127**	**127**
Udgifter i alt			**1.462**	**1.498**	**1.473**
	INDTÆGTER				
	201	Husleje	1.388	1.398	1.403
	202	Renter	4	0	0
Ordinære indtægter i alt			**1.392**	**1.398**	**1.403**
★	204-208	Ekstraordinære indtægter	70	100	65
Ekstraordinære indtægter i alt			**70**	**100**	**65**
		Nødvendig huslejestigning	0	0	5
Balance			**1.462**	**1.498**	**1.473**

90106 - Søndergade

Budgetforslag for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

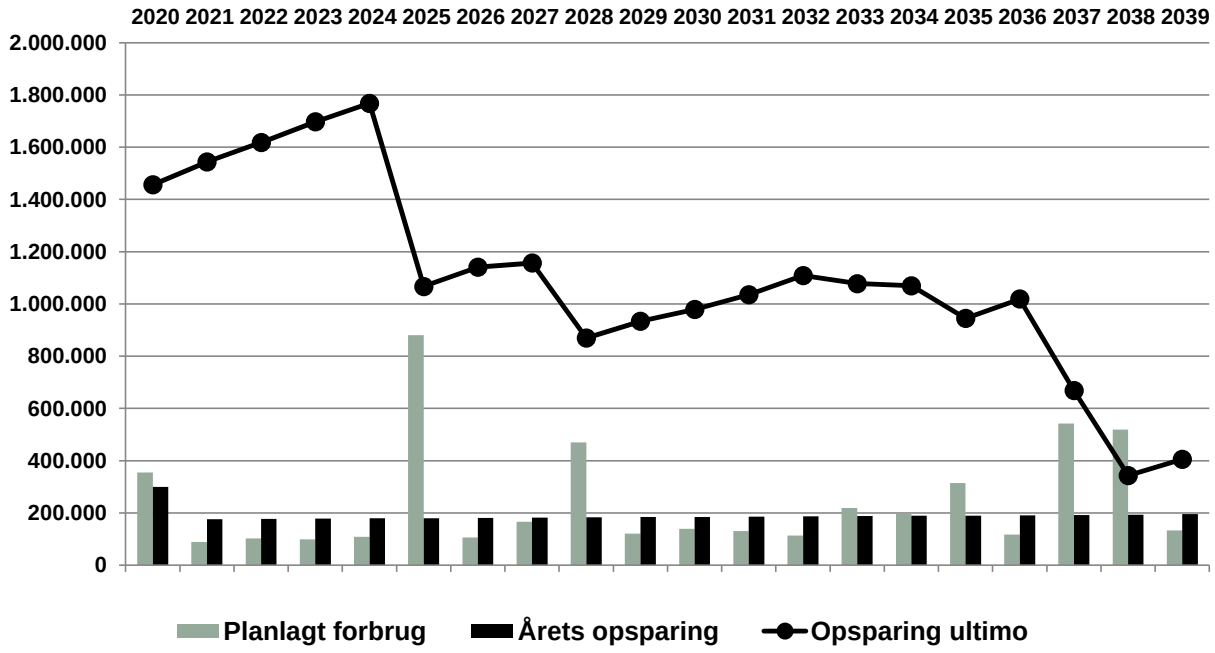
20-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

Drifts- og vedligeholdelsesplaner (D&V-plan):
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholde 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 drifts-chefen 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 2020, er der afsat 203 t.kr til maling og vinylgulve i opgange samt 40 t.kr. til udskiftning af låsesystem, begge dele er under forudsætning af at Landsbyggefonden godkender en stor renovering.

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



	Regnskab 2018	Budget 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Opsparing primo	1.197.076	1.324.172	1.511.713	1.456.473	1.543.689	1.618.018	1.697.394	1.767.694	1.066.798	1.141.110	1.156.719	869.742
Planlagt forbrug	167.904	112.459	355.240	88.784	102.671	98.624	108.700	880.896	106.688	166.391	469.977	120.276
Årets opsparing	295.000	300.000	300.000	176.000	177.000	178.000	179.000	180.000	181.000	182.000	183.000	184.000
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	**1.324.172**	**1.511.713**	**1.456.473**	**1.543.689**	**1.618.018**	**1.697.394**	**1.767.694**	**1.066.798**	**1.141.110**	**1.156.719**	**869.742**	**933.466**
Saldo pr. bolig	82.761	94.482	91.030	96.481	101.126	106.087	110.481	66.675	71.319	72.295	54.359	58.342
Saldo pr. m²	1.025	1.170	1.127	1.194	1.252	1.313	1.368	825	883	895	673	722
Opsparing pr. m²	228	232	232	136	137	138	138	139	140	141	142	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 ejendomsskatter, baseret på grundlag af ejendomsvurderingen.

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 klogt 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, vaskerier, 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 hovedistandsættelser.
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 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

.

Indkommet forslag til afdelingsmødet den 11/9 2019

Fra: Johannes Madsen <[redacted]>
Sendt: 8. august 2019 22:30
Til: Lene Mathiasen Merrild <lmm@fruehojgaard.dk>
Emne: Re: Afd. Søndergade: Indkaldelse til ordinært afdelingsmøde den 11/9 2019 (Lejer = [redacted]

Hej Lene.

Jeg vil gerne foreslå, at man kraftigt beskærer eller fælder de fleste af de store træer på parkeringspladsen (indkørsel Mindegade).

Jeg er enormt frustreret over at skulle vaske bil flere gange om ugen, for at undgå at fugleekskrementer æder lakken på min bil. Medmindre man kommer meget tidligt hjem fra arbejde, er det umuligt at finde en parkeringsplads, som ikke ligger under et af de træer, fuglene skider fra.

Med venlig hilsen
-Johannes Madsen,
Søndergade 26, 1. sal.