

**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 21/8 2020

**Ordinært afdelingsmøde i Afd. Søndergade**

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **onsdag den 2/9 2020 klokken 17.00** hos Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 2, fremsender vi vedlagt:

- **Afdelingens beretning**
- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Søndergade for perioden 1/1 – 31/12 2021.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag**

Venlig hilsen

**Afdelingsbestyrelsen**

*Formand: Thomas Lind Thomsen, Søndergade 24 st.  
Isabel Bidstrup, Søndergade 24 st.  
Susanne B. Aadahl, Søndergade 20 B 1.tv.*

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Afdelingens beretning for perioden siden sidste møde
3. Orientering om renovering
4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år
5. Indkomne forslag
6. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen
7. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen
8. Valg af 1 repræsentant til boligselskabets repræsentantskab
9. Eventuelt

**HUSK! Coronavirus er stadig iblandt os:**

- *Mød ikke op, hvis du har symptomer*
- *Hold god afstand til andre*
- *Vask hænder eller brug håndsprit*
- *Begræns fysisk kontakt - Undgå håndtryk, kindkys og kram*
- *Udvis god hoste-etikette - Host eller nys i ærmet*

## Årsberetning

Vi har i år været påvirket meget af Covid-19, som har gjort at det ikke har været så let og mødes, vi har nu stadig mødtes og snakkede om problemer forekommer, en ting vi har hørt flere gange er at folk snakker om at vinduerne ikke er så tætte og gerne vil have dem udskiftet, vi har så forklaret om situationen og vi er nød til at vente og se hvordan det går med landsbyggefonden da denne investering vil påvirke det omhandlende problem. Det kører ellers meget godt i denne lille afdeling og folk virker glade for at bo her og der kommer ikke mange klager. Vi var på markvandring i bestyrelsen med Jesper Egebjerg Mikkelsen og Kjeld Kristensen, dette gav en masse gode svar på hvad vi kunne forvente fremover i Søndergade afdelingen, dette var selvfølgelig afhængig om vi fik støtten fra landsbyggefonden eller om vi kun havde vores egne midler og så kun ville kunne lave de mest nødvendige ting.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen Søndergade

# 90106 - Søndergade

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021



### Huslejestigning pr. 1. januar 2021

0,00%




Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet, vil huslejen fortsætte uændret pr. 1.januar 2021.

	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2021
Lejligheder	4.932	0	4.932

Ovenstående leje er et gennemsnit.

### De største ændringer i budgettet

0,00%

- ★  Renovation stiger med kr. 8.000
- ★  Renholdelse falder med kr. 5.000
- ★  Ekstraordinære indtægter falder med kr. 4.000
- ★  Vand- og kloakafgift falder med kr. 3.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 4.000

# 90106 - Søndergade

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

➤ Beboerindflydelse     
 ➤ Mindre beboerindflydelse     
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2019	Budget 2020	Nyt budget 2021
<b>UDGIFTER</b>			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
<span style="color: red;">➤</span>	101-105	Nettokapitaludgifter	487	489	487
<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>			<b>487</b>	<b>489</b>	<b>487</b>
<span style="color: red;">➤</span>	106	Ejendomsskatter	85	85	85
★ <span style="color: yellow;">➤</span>	107-108	Vand- og kloakafgift	51	61	58
★ <span style="color: yellow;">➤</span>	109	Renovation	36	38	46
<span style="color: red;">➤</span>	110	Forsikringer	12	16	16
<span style="color: yellow;">➤</span>	111	El og varme i fællesarealer	29	38	36
<span style="color: red;">➤</span>	112	Administration	126	126	128
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>			<b>339</b>	<b>364</b>	<b>369</b>
★ <span style="color: green;">➤</span>	114	Renholdelse	69	88	83
<span style="color: green;">➤</span>	115	Almindelig vedligeholdelse	53	65	65
<span style="color: green;">➤</span>	116	Planlagt vedligeholdelse	233	355	1.131
		- Dækket af afdelingens opsparing	-233	-355	-1.131
<span style="color: yellow;">➤</span>	117	Istandsættelse ved fraflytning	10	15	15
		- Dækket af afdelingens opsparing	-10	-15	-15
<span style="color: green;">➤</span>	119	Diverse udgifter	21	24	25
<b>Variable udgifter i alt</b>			<b>143</b>	<b>177</b>	<b>173</b>
<span style="color: green;">➤</span>	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	300	300	300
<span style="color: yellow;">➤</span>	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	25	15	15
<span style="color: red;">➤</span>	123	Opsparing til tab ved fraflytning	5	1	1
<b>Henlæggelser i alt</b>			<b>330</b>	<b>316</b>	<b>316</b>
<span style="color: red;">➤</span>	125	Afdrag og renter på forbedringslån	133	127	127
<span style="color: red;">➤</span>	129	Tab ved lejeledighed	87	50	50
		- Dækket af dispositionsfonden	-87	-50	-50
<span style="color: red;">➤</span>	130	Tab ved fraflytninger	6	1	5
		- Dækket af afdelingens opsparing	-6	-1	-5
<span style="color: red;">➤</span>	134-137	Andre ekstraordinære udgifter	6	0	0
<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>			<b>140</b>	<b>127</b>	<b>127</b>
<b>Udgifter i alt</b>			<b>1.439</b>	<b>1.473</b>	<b>1.472</b>
<b>INDTÆGTER</b>					
<span style="color: red;">➤</span>	201	Husleje	1.406	1.408	1.411
<span style="color: red;">➤</span>	202	Renter	5	0	0
<span style="color: green;">➤</span>	203	Andre indtægter	5	0	0
<b>Ordinære indtægter i alt</b>			<b>1.416</b>	<b>1.408</b>	<b>1.411</b>
★ <span style="color: red;">➤</span>	204-208	Ekstraordinære indtægter	23	65	61
<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>			<b>23</b>	<b>65</b>	<b>61</b>
		Nødvendig huslejenedsættelse	0	0	0
<b>Balance</b>			<b>1.439</b>	<b>1.473</b>	<b>1.472</b>

## 90106 - Søndergade

### Budgetforslag for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

#### 20-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

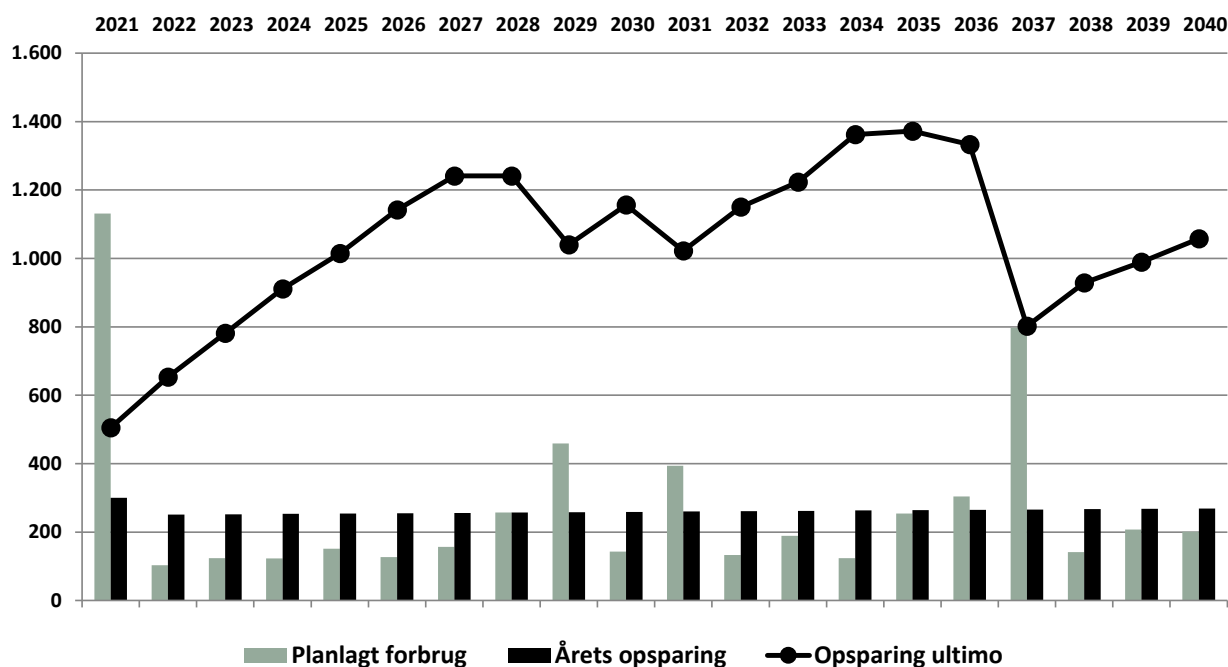
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

En D&V-plan løber over en 20 årig periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingen: 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 enkelt beløb i 2021, er der afsat 962 t.kr til en kommende renovering, herunder køkkener, opgange og udskiftning af hårde hvidevarer og indsættelse af vaskemaskine og tørretumbler, 25 t.kr. til maling af skure og hegn samt 31 t.kr. til udskiftning af varme- og vandmålere til fjernaflæsning. Ovennævnte er under forudsætning af at Landsbyggefonden godkender en stor renovering.

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



(i 1.000 kr.)	Regnskab 2019	Budget 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Opsparing primo	1.324	1.391	1.336	505	653	781	911	1.014	1.142	1.241	1.241	1.040
Planlagt forbrug	233	355	1.131	103	124	123	151	127	157	257	459	143
Årets opsparing	300	300	300	251	252	253	254	255	256	257	258	259
<b>Opsparing ultimo</b>	<b>1.391</b>	<b>1.336</b>	<b>505</b>	<b>653</b>	<b>781</b>	<b>911</b>	<b>1.014</b>	<b>1.142</b>	<b>1.241</b>	<b>1.241</b>	<b>1.040</b>	<b>1.156</b>
Saldo pr. bolig	86.948	83.511	31.573	40.823	48.823	56.948	63.386	71.386	77.573	77.573	65.011	72.261
Saldo pr. m <sup>2</sup>	1.076	1.034	391	505	604	705	785	884	960	960	805	895
Opsparing pr. m <sup>2</sup>	232	232	232	194	195	196	197	197	198	199	200	200

# 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 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. kr. 594,- 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, vaske-rier, 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 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 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 udgifter ved fraflytning. Vi henlægger midler der svarer til de forventede istandsættelsesudgifter for de enkelte boligtyper eller den forventede fraflytningsfrekvens, samt efter lejernes forventede bo-anciennitet 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.



Administrationen  
Telefon: 76 64 66 00  
Email: post@fruehojgaard.dk

Venlig hilsen

## **Forslag:**

- I bestyrelsen har vi et forslag om vindue pudsning til alle vinduer i afdelingen en gang i kvartalet.
- Sidste år opstillede Susanne Boesen Aadahl på et 1-årigt mandat, dette vil vi gerne forslå at det ene medlem som stille op vil kunne få chancen for igen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen Søndergade