

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 27/8 2021

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Søndergade

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **onsdag den 8/9 2021 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 2022.
- Ordforklaring til driftsbudgettet.
- Indkomne forslag
- Afdelingsbestyrelsens indstilling til valg af bestyrelse, samt indlæg til 'Eventuelt'

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. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år
4. Indkomne forslag
5. Valg af formand
6. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen
7. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen
8. Valg af 1 repræsentant til boligselskabets repræsentantskab
9. Eventuelt

Beretning fra bestyrelsen i Søndergade

I år har budt på COVID-19 og dette har tvunget os til at være kreative om hvordan vi kunne mødes i bestyrelsen. Vi har i stedet for at mødes indenfor valgt at mødes udenfor når vejret har været på vores side.

Vi snakkede omkring fornyelsen i bybilledet og hvordan dette kan tages ind i en fornyelse af Søndergades udeliv og om hvordan vi kan forbedre beboerengagementet i Søndergade afdelingen.

Vi har været på markvandring med Kjeld og Flemming fra Fruehøjgaard for at kunne høre om de kommende projekter der ville komme i Søndergade afdelingen. Vi var også meget interesseret i forløbet med ansøgningen til landsbyggefonden og hvor langt den er kommet i processen, den var desværre ikke gået igennem endnu.

Vi håber at det kommende år bliver bedre i forhold til COVID-19, så enten vi eller evt. ny bestyrelse kan mødes indenfor.

Hilsen

Afdelingsbestyrelsen i Søndergade

90106 - Søndergade

Budgetforslag for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022



Huslejestigning pr. 1. januar 2022

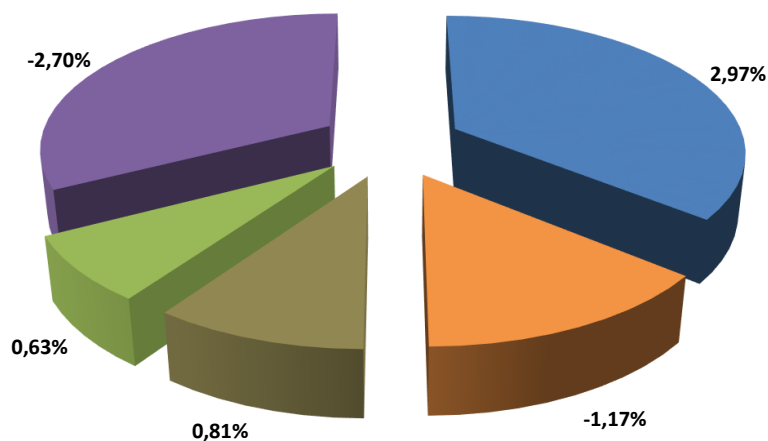
0,54%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,54%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 6.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2022.

	Nuværende husleje Gennemsnitlig (BBR) m ²	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2022 Gennemsnitlig (BBR) m ²
Lejligheder	860	5	865

	Nuværende husleje Gennemsnitlig	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2022
Lejligheder	5.788	31	5.819

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ ➡ Renholdelse stiger med kr. 33.000
- ★ ➡ Administrationsbidrag falder med kr. 13.000
- ★ ➡ Ekstraordinære indtægter falder med kr. 9.000
- ★ ➡ Vand- og kloakafgift stiger med kr. 7.000
- ★ ➡ Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 30.000

90106 - Søndergade

Budgetforslag for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022

➤ Beboerindflydelse
 ➤ Mindre beboerindflydelse
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2020	Budget 2021	Nyt budget 2022
			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
UDGIFTER					
➤	101-105	Nettokapitaludgifter	486	487	486
Nettokapitaludgifter i alt			486	487	486
➤	106	Ejendomsskatter	85	85	85
➤	107-108	Vand- og kloakafgift	63	58	65
➤	109	Renovation	35	46	46
➤	110	Forsikringer	13	16	16
➤	111	El og varme i fællesarealer	34	36	38
➤	112	Administration	127	128	115
Offentlige og andre faste udgifter i alt			356	369	365
➤	114	Renholdelse	101	83	116
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	62	65	65
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	196	1.131	103
		- Dækket af afdelingens opsparing	-196	-1.131	-103
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	12	15	15
		- Dækket af afdelingens opsparing	-12	-15	-15
➤	119	Diverse udgifter	21	25	25
Variable udgifter i alt			184	173	206
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	300	300	300
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	15	15	15
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	1	1
Henlæggelser i alt			316	316	316
➤	125	Afdrag og renter på forbedringslån	123	127	124
➤	129	Tab ved lejeledighed	81	50	50
		- Dækket af dispositionsfonden	-81	-50	-50
➤	130	Tab ved fraflytninger	0	5	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-5	-1
Ekstraordinære udgifter i alt			123	127	124
Udgifter i alt			1.464	1.472	1.497
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	1.419	1.411	1.439
➤	202	Renter	5	0	0
➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	0	0	0
Ordinære indtægter i alt			1.424	1.411	1.439
➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	41	61	52
Ekstraordinære indtægter i alt			41	61	52
		Nødvendig huslejestigning	0	0	6
Balance			1.464	1.472	1.497

90106 - Søndergade

Budgetforslag for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022

20-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

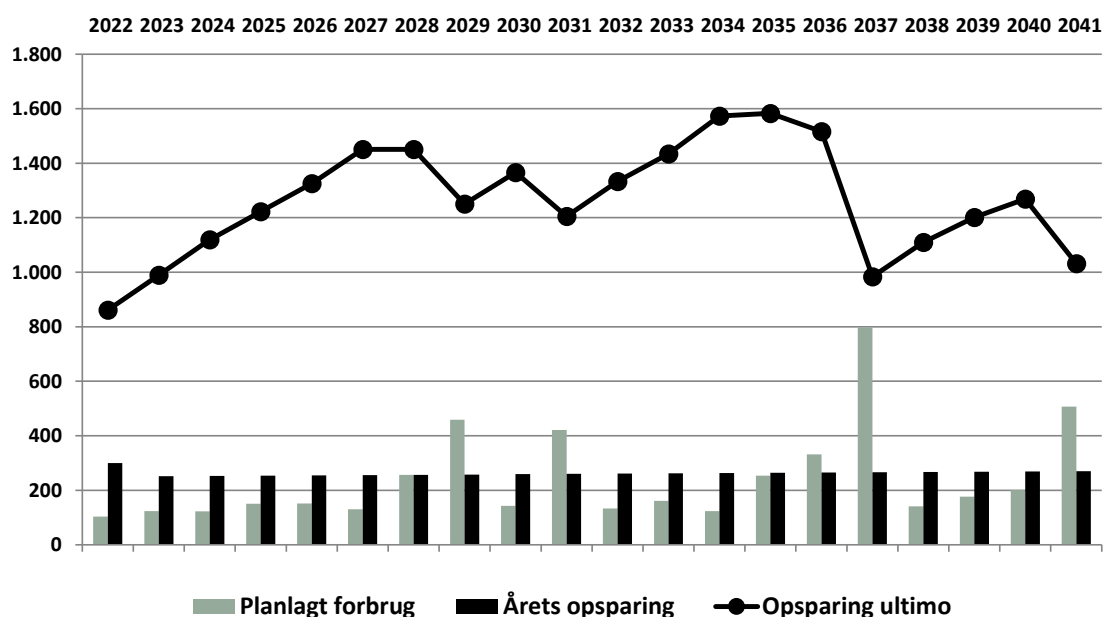
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

En D&V-plan løber over en 20-årig periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingens behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende, og både drift og planlagt vedligeholdelse indgår i D&V-planen. Til en D&V-plan får vi input fra den årlige markvanding, 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:

Der er ikke afsat større enkelt beløb i 2022 til vedligeholdelse.

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



(i 1.000 kr.)	Regnskab 2020	Budget 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Opsparing primo	1.391	1.495	664	861	989	1.119	1.222	1.325	1.451	1.451	1.250	1.366	1.205
Planlagt forbrug	196	1.131	103	124	123	151	152	130	257	459	143	421	133
Årets opsparing	300	300	300	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261
Opsparing ultimo	1.495	664	861	989	1.119	1.222	1.325	1.451	1.451	1.250	1.366	1.205	1.333
Saldo pr. bolig	93.443	41.513	53.826	61.826	69.951	76.388	82.826	90.701	90.701	78.138	85.388	75.326	83.326
Saldo pr. m ²	1.157	514	666	765	866	946	1.025	1.123	1.123	967	1.057	932	1.031
Opsparing pr. m ²	232	232	232	195	196	197	197	198	199	200	200	201	202

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 klogt 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. 580,- 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 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 udgiften 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 (203.6)

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

Isabel stiller op som formand i stedet for Thomas

Thomas stille op til pladsen for Isabel.

Susanne stiller også op til genvalg.

Forslag fra bestyrelsen

- Fornyelse i de grønne områder og "samle" afdeling, så man får implanteret de grønne områder ind ude fra gågaden ind i gårdhaverne.
- Det skal tages videre til gårdlauget omkring parkeringspladsen, da der mangler pladser til alle og der er ikke nok kontrol fra parkering selskabet på de holdende biler og der er varevogne, trailer og campingbusser der fylder pladser. Vi vil også gerne have at der eventuelt kunne blive en løsning til gæsteparkering.
- Trappevask til opgangene i nr 20, 24 og 26

Diverse ekstra punkter:

Reminder på at alle skal huske at tjekke døre og vinduer når man forlader kælderen.

Få malet bænke, bordbænkesæt, cykelskure og tørrestativ

Der skal laves en opfølgning på vinduesvask i Søndergade, da der stadig er snavs på de vaskede vinduer.