

Til beboere i Afd. Hammerthor

Elmegade 5, Hammerum
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 30. august 2023

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Hammerthor

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **mandag den 11. september 2023 kl. 17.00** i **Fællesrummet i kælderen**, Elmegade 5 A-C, fremsender vi vedlagt:

- **Årsberetning**
- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Hammerthor for perioden 1/1 – 31/12 2024
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet
- **Indkommet forslag** om fornyelse af legeplads

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 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
7. Valg af én repræsentant til boligselskabets repræsentantskab
8. Eventuelt

Årsberetning 2023 for Afd. Hammerthor

Da afdelingen pt. er uden afdelingsbestyrelse, er det organisationsbestyrelsen, der varetager afdelingsbestyrelsens hverv. Årsberetningen for 2023 er derfor udarbejdet af Boligselskabet Fruehøjgaard.

På afdelingsmødet i 2022 var der ingen indkomne forslag, men der blev spurgt til effekten af solcellerne på taget. Solcellerne er så gamle, at de ikke længere leverer strøm, så de har ikke nogen effekt. Der var også et beskedent ønske om 2 plastborde til fællesskabet, og de er blevet indkøbt.

Året har ellers budt på udskiftning af filtre i ventilationen, sprøjtning for alger i bebyggelsen, sirenevarsling, og den tilbagevendende oprydning i efterladte cykler i afdelingen. Parkafdelingen har sat blomsterløg i græsplænen og de har opsat skilte med 'Privat parkering' og 'Privat have'.

I maj måned gennemgik medarbejdere fra Service, Park og Administration bygningernes og udearealerne vedligeholdelsestilstand på en 'Markvandring'. På baggrund af 'Markvandringen' udarbejdes en vedligeholdelsesplan, som indarbejdes i det budgetforslag, der forelægges til godkendelse på afdelingsmødet.

Bebyggelsens legeplads trænger til renovering og der foreligger et forslag til den nye legeplads, som kommer med på afdelingsmødet, som et indkommet forslag.

I 2022 var der ikke kandidater nok til afdelingsmødets punkt med valg til afdelingsbestyrelsen, men Camilla og Anna meldte sig som kontaktpersoner – og det er bedre end ingenting. Camilla og Anna har deltaget i 'Markvandringen', og det er også dem, der er værter ved dette års afdelingsmøde. **Tak for det!** Lovgivningen giver dog en afdelingsbestyrelse nogle rettigheder, så vi vil fortsat opfordre til, at der vælges en afdelingsbestyrelse på afdelingsmødet. Vil du være med til at gøre en forskel for Hammerthor? Har du gode idéer til, hvordan vi kan skabe et bedre fællesskab og et grønnere miljø? Så meld dig som kandidat til afdelingsbestyrelsen og vær med til at forme fremtiden for din bolig!

FrivilligHjælperne

Alle kan komme i en situation, hvor der er brug for en håndsrækning fra et andet menneske.

I Boligselskabet Fruehøjgaard er vi så heldige, at nogle helt almindelige og gode mennesker har valgt at være frivillige hos os.

Få hjælp til fx forhold vedr. økonomi eller forsikring, breve fra myndigheder, IT/telefon, praktiske opgaver som ophængning af hylder og lamper, ledsager til sociale aktiviteter, bisidder ved møder, én der lytter til dig – eller noget helt andet.

Se mere på <https://fruehojgaard.dk/frivilligesocialevicevaerter>

Herning den 29. august 2023

Venlig hilsen

Boligselskabet Fruehøjgaard

Organisationsbestyrelsen

90114 - Hammerthor

Budgetforslag for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024

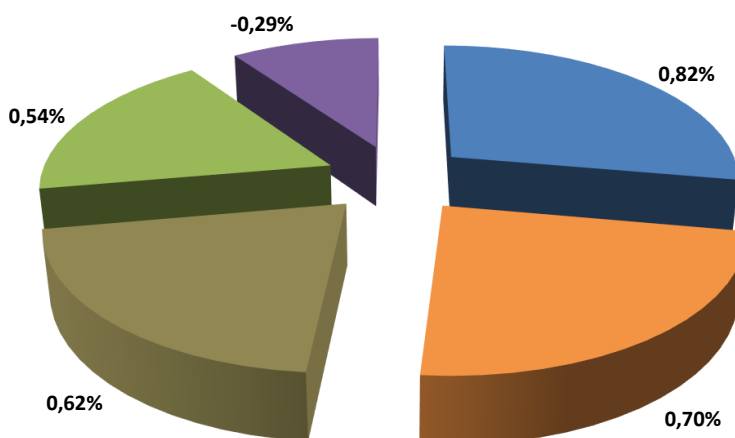


Huslejestigning pr. 1. januar 2024 2,39%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 2,39%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 58.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2024.

	Nuværende husleje		Ændring	Husleje pr. 1. januar 2024
	Gennemsnitlig m ²			Gennemsnitlig m ²
Lejligheder	869		21	890
Lejligheder	m ²	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2024
Familiebolig 2 Rum	77	6.219	149	6.368
Familiebolig 3 Rum	97	6.940	166	7.106
Familiebolig 3 Rum	108	7.507	179	7.686

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ ➤ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 20.000
- ★ ➤ Renholdelse stiger med kr. 17.000
- ★ ➤ Almindelig vedligeholdelse stiger med kr. 15.000
- ★ ➤ Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 13.000
- ★ ➤ Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 7.000

90114 - Hammerthor

Budgetforslag for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024

➤ Beboerindflydelse
 ➤ Mindre beboerindflydelse
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2022	Budget 2023	Nyt budget 2024
			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
UDGIFTER					
➤	101-105	Nettokapitaludgifter	1.446	1.454	1.467
Nettokapitaludgifter i alt			1.446	1.454	1.467
➤	106	Ejendomsskatter	10	10	11
➤	109	Renovation	63	68	70
➤	110	Forsikringer	23	25	28
➤	111	El og varme i fællesarealer	29	56	48
➤	112	Administration	153	176	179
Offentlige og andre faste udgifter i alt			278	335	336
➤	114	Renholdelse	172	159	176
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	80	65	80
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	323	228	247
		- Dækket af afdelingens opsparing	-323	-228	-247
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	46	20	20
		- Dækket af afdelingens opsparing	-46	-20	-20
➤	119	Diverse udgifter	8	14	14
Variable udgifter i alt			260	238	270
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	340	350	370
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	20	20	20
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	1	1
Henlæggelser i alt			361	371	391
➤	129	Tab ved lejeledighed	79	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-79	0	0
➤	130	Tab ved fraflytninger	42	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	-10	-1	1
		- Dækket af dispositionsfonden	-33	0	-1
➤	131	Andre renter	45	0	0
➤	133	Afvikling af underskud/ underfinansiering fra tidligere år	0	14	17
Ekstraordinære udgifter i alt			44	14	18
Udgifter i alt			2.389	2.412	2.482
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	2.321	2.412	2.423
➤	202	Renter	47	0	0
Ordinære indtægter i alt			2.368	2.412	2.423
➤	210	Årets underskud	22	0	0
Indtægter i alt			2.390	2.412	2.423
Nødvendig huslejestigning			0	0	58
Balance			2.390	2.412	2.481

90114 - Hammerthor

Budgetforslag for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024

30-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

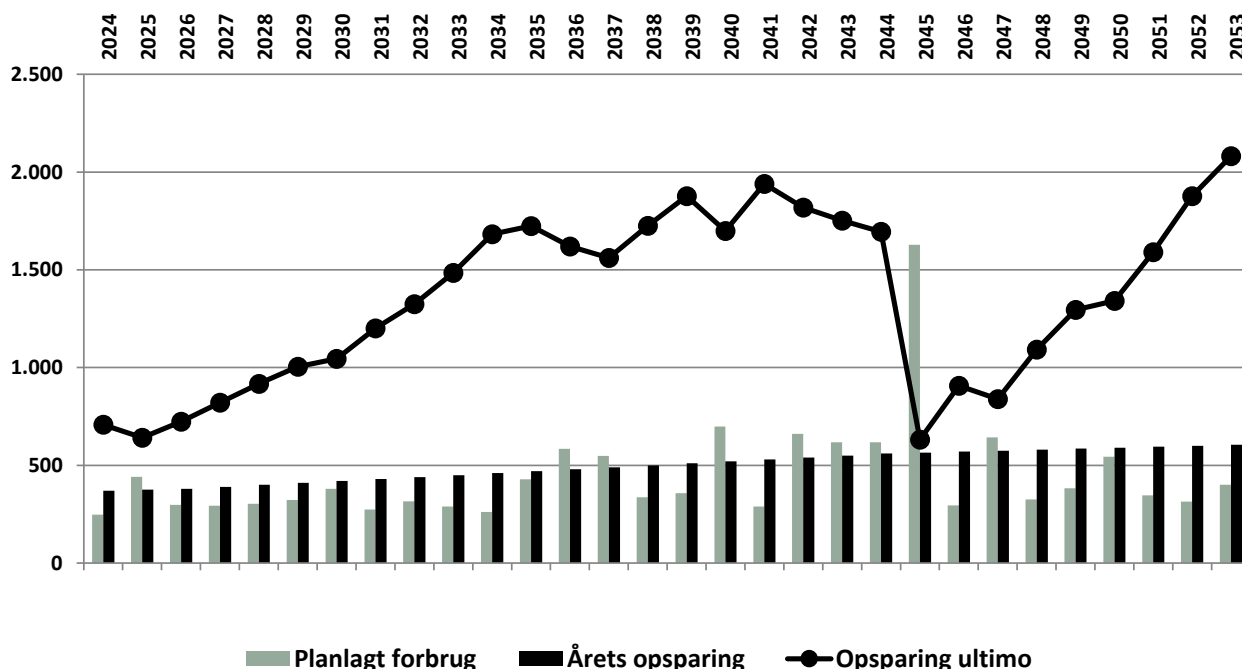
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

En D&V-plan løber over en 30 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:

Der er ikke afsat større enkelt beløb i 2024 til vedligeholdelse.

Nedenfor viser vi 30 år i diagrammet og de første 10 år i tal af D&V-planen.



(i 1.000 kr.)	Regnskab 2022	Budget 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Opsparing primo	491	463	585	708	642	724	821	918	1.005	1.045	1.201	1.325	1.485	1.683	1.724	1.620	1.562	1.726	1.878	1.700
Planlagt forbrug	323	228	247	441	298	293	303	323	380	274	316	290	262	429	584	548	336	358	698	290
Årets opsparing	295	350	370	375	380	390	400	410	420	430	440	450	460	470	480	490	500	510	520	530
Opsparing ultimo	463	585	708	642	724	821	918	1.005	1.045	1.201	1.325	1.485	1.683	1.724	1.620	1.562	1.726	1.878	1.700	1.940
Saldo pr. bolig	15959	20155	24397	22121	24948	28293	31638	34638	36017	41397	45672	51190	58017	59431	55845	53845	59500	64741	58604	66879
Saldo pr. m ²	166	209	254	230	259	294	329	360	374	430	475	532	603	618	580	560	618	673	609	695
Opsparing pr. m ²	106	125	133	134	136	140	143	147	151	154	158	161	165	168	172	176	179	183	186	190

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. 621,- 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 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



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

Indkommet forslag

Forslag til fornyelse af legepladsen i Afd Hammerthor:

- Anskaffelse og anlæg af nyt legeudstyr til en samlet pris på **kr. 88.000,-**.
- Nedtagning og bortskaffelse af det eksisterende dobbelte gyngestativ og rutsjetårn til en samlet pris på **kr. 35.000,-**.
- Tilskud fra More Play Puljens midler på **kr. 12.000,-**.

Samlet set vil dette give en pris på **kr. 110.000,-**, som holdes inde for det nuværende langtidsbudget, hvilket betyder, at der ikke vil være nogen huslejestigning.

Nyt legeudstyr: Drejekar og gyngestativ



Venlig hilsen

Boligselskabet Fruehøjgaard