

**Til beboere i Afd. Rådhusstrædet**

Rådhusstrædet 16  
7430 Ikast

Boligselskabet Fruehøjgaard  
Aaparken 2  
7400 Herning

Telefon: 76 64 66 00  
Mail: [post@fruehojgaard.dk](mailto:post@fruehojgaard.dk)

[www.fruehojgaard.dk](http://www.fruehojgaard.dk)  
[facebook.dk/fruehojgaard](https://facebook.dk/fruehojgaard)

Dato: 24. august 2023

**Ordinært afdelingsmøde i Afd. Rådhusstrædet**

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **mandag den 4. september 2023, klokken 17.00** på Hotel Medi, Rådhusstrædet 8, Ikast, fremsender vi vedlagt:

- **Afdelingens beretning**
- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Rådhusstrædet for perioden 1/1 – 31/12 2024.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.

Der er ikke indkommet forslag til behandling på mødet.

Venlig hilsen

**Afdelingsbestyrelsen**

*Formand Steen Dalager, Rådhusstrædet 16 st.tv.*

*Johnny Bach, Rådhusstrædet 16 1.th.*

*Niels Erik K. Bach, Rådhusstrædet 16 3.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 til afdelingsbestyrelsen
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen – for 1 år
7. Eventuelt

## Årsberetning 2023 for Afd. Rådhusstrædet

Der er det forgangne år ikke sket de store ting og dog.....

Den største forandring som er sket siden sidste afdelingsmøde er, at vi er blevet "os selv" igen. Det har jeg en fornemmelse af at man er rigtig godt tilfreds med i vores lille afdeling.

Jeg sætter pris på, at vi kommer hinanden så meget ved, og passer på hinanden.

Vi har i året løb fået afholdt den årlige gløgg dag, og hvor vi har tændt hjerterne i opgangen Det er dog ikke blevet til grillaften, da vejret jo ikke ligefrem har været gunstigt i juli måned.

Det er lykkedes at få Administrationselskabet for nr.14 til at betale for vedligehold af de grønne områder samt at de ligeledes betaler for snerydning.

Vi havde jo lige en kort omgang vand i kælderen som heldigvis blev opdaget hurtigt inden der skete stor skade. Grundvandspumpen var endnu en gang sat ud af drift på grund af et teknisk problem (formentlig sat skævt ned sidst der blev suget).

Vi har ikke haft den store møde aktivitet, da vi ikke har haft nogen store problemer at skulle tage beslutning.

Venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

# 90116 - Rådhusstrædet

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



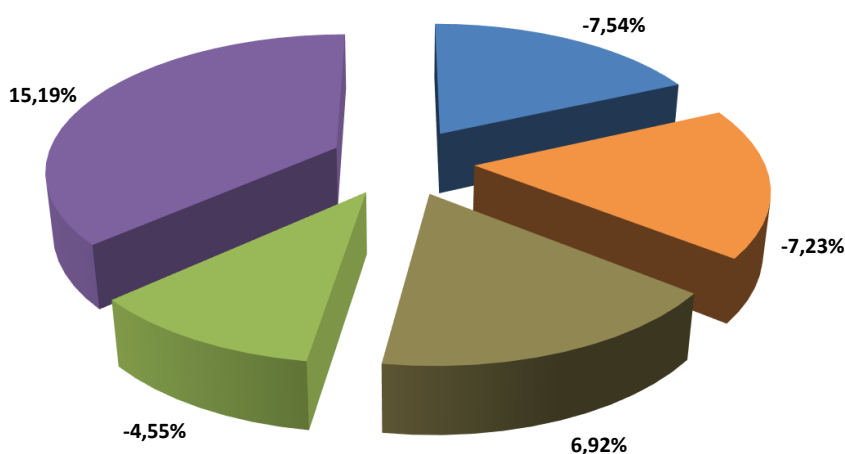
### Huslejestigning pr. 1. januar 2024

**2,79%**

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 2,79%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 27.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2024.

	Nuværende husleje Gennemsnitlig m <sup>2</sup>	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2024 Gennemsnitlig m <sup>2</sup>	
Lejligheder	881	25	906	
Lejligheder	m <sup>2</sup>	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2024
Familiebolig 3 Rum	105	7.775	217	7.992
Familiebolig 3 Rum	114	8.382	234	8.616

### Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Administrationsbidrag falder med kr. 73.000
- ★ Renholdelse falder med kr. 70.000
- ★ Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat falder med kr. 67.000
- ★ Ejendomsskatter falder med kr. 44.000
- ★ Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 147.000

# 90116 - Rådhusstrædet

## 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
		<b>UDGIFTER</b>	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
➤	101-105	Nettokapitaludgifter	1.447	660	666
		<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>	<b>1.447</b>	<b>660</b>	<b>666</b>
➤	106	Ejendomsskatter	74	20	20
➤	109	Renovation	34	16	24
➤	110	Forsikringer	22	10	11
➤	111	El og varme i fællesarealer	27	12	11
➤	112	Administration	116	61	61
		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>273</b>	<b>119</b>	<b>127</b>
➤	114	Renholdelse	170	84	91
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	37	16	15
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	89	151	82
		- Dækket af afdelingens opsparing	-89	-151	-82
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	0	10	10
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-10	-10
➤	119	Diverse udgifter	11	12	12
		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>218</b>	<b>112</b>	<b>118</b>
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	240	100	80
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	10	5	4
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	1	1
		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>251</b>	<b>106</b>	<b>85</b>
➤	130	Tab ved fraflytninger	0	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-1	-1
➤	131	Andre renter	69	0	0
		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>69</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.258</b>	<b>997</b>	<b>996</b>
		<b>INDTÆGTER</b>			
➤	201	Husleje	2.040	967	969
➤	202	Renter	71	0	0
➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	118	30	0
		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>2.229</b>	<b>997</b>	<b>969</b>
➤	210	Årets underskud	29	0	0
		<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.258</b>	<b>997</b>	<b>969</b>
		Nødvendig huslejestigning	0	0	27
		<b>Balance</b>	<b>2.258</b>	<b>997</b>	<b>996</b>

## 90116 - Rådhusstrædet

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

#### 30-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

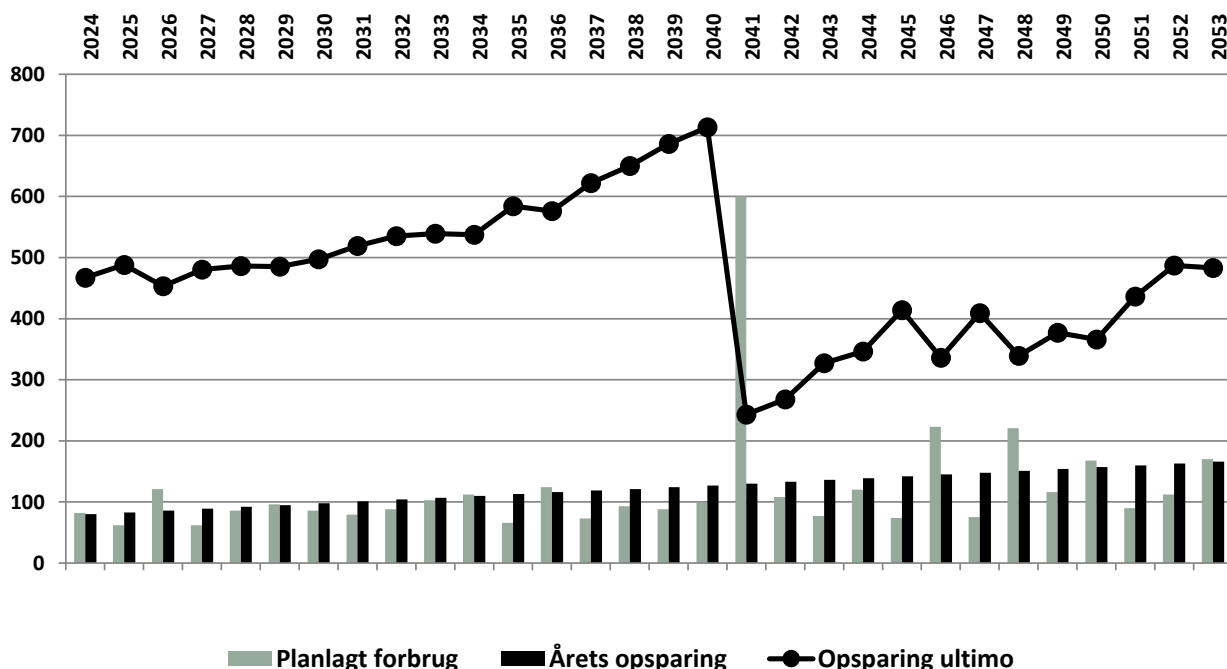
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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	788	870	469	467	488	453	480	486	485	497	519	535	539	537	584	576	622	650	686	713
Planlagt forbrug	89	151	82	62	121	62	86	96	86	79	88	103	112	66	124	73	93	88	100	600
Årets opsparing	171	100	80	83	86	89	92	95	98	101	104	107	110	113	116	119	121	124	127	130
Anden finansiering	0	-350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Opsparing ultimo</b>	<b>870</b>	<b>469</b>	<b>467</b>	<b>488</b>	<b>453</b>	<b>480</b>	<b>486</b>	<b>485</b>	<b>497</b>	<b>519</b>	<b>535</b>	<b>539</b>	<b>537</b>	<b>584</b>	<b>576</b>	<b>622</b>	<b>650</b>	<b>686</b>	<b>713</b>	<b>243</b>
Saldo pr. bolig	87000	46919	46719	48819	45319	48019	48619	48519	49719	51919	53519	53919	53719	58419	57619	62219	65019	68619	71319	24319
Saldo pr. m <sup>2</sup>	791	427	425	444	412	437	442	441	452	472	487	490	488	531	524	566	591	624	648	221
Opsparing pr. m <sup>2</sup>	155	91	73	75	78	81	84	86	89	92	95	97	100	103	105	108	110	113	115	118

## 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. 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 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 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