

Velkommen

Informationsmøde

På Odder Park Hotel

Torsdag d. 11. april 2019



Dagsorden:

Pause kl. ca. 20.00

- Oplæg og velkomst ved formand Herdis Larsen
- Principper og forudsætninger for afdelingsbudgetter 2020
- Orientering om afdelingernes rådighedskonto
- Status på anvendelse af KTP Webzone
- Hvordan kan du bruge din kontakt i organisationsbestyrelsen ?
- Gennemgang af principper for ansøgning til dispositionsfonden mv
- Tak for i aften



Velkomst og oplæg ved formand Herdis Larsen

Siden sidst... og inden repræsentantskabsmøde 23.5.2019

- Nyhedsbrevet Inside Domi og Cafe Domi.
- Orientering til beboerne nu også muligt med SMS.
- Et grønnere Domi – er blevet en realitet.
- Dirigentkursus den 25. april – husk tilmelding.
- Rekruttering til organisationsbestyrelsen.
- Organisationsbestyrelsen indstiller til valg af ny revisor.
- Ændringer i organisationsbestyrelsen og i driften.



Principper og forudsætninger for afdelingsbudgetter 2020

Ejendomsskat

Kommunerne oplyser, at de endelige promillesatser til brug for beregning af ejendomsskatten først godkendes af byrådet i slutningen af 2019.

Rammen for reguleringer ligger mellem 3 og 7 %. Vi har valgt at budgettere med en stigning på 5 % i forhold til den faktiske ejendomsskat i 2019.

Såfremt en afdelings fradrag for forbedringer bortfalder i 2020 (gældende i 30 år fra udstykning) eller en afdeling har opnået reduktion i grundværdien, beregnes disse særskilt.

Generelt for vand, renovation og el.

Der forligger på nuværende tidspunkt ingen udmelding om taksterne fra forsyningselskaberne.

Konto 107000 - Vandafgift

Vi er opmærksom på at der generelt har været en stigning i forbrug og pris fra 2017 til 2018, hvilket har resulteret i negative budgetafvigelser i 2018. Posten vil derfor blive gennemgået manuelt, men der vil almindeligvis kunne forventes en stigning fra budgetåret 2019 til 2020.

Konto 109000 Renovation og konto 111000 El, fællesarealer og forbrugsregnskaber

Der budgetteres med uændrede priser i året 2020 i forhold til budgettet for 2019.

Konto 110000 - Forsikringer

Pr. 1. januar 2018 blevet der indgået en ny forsikringsaftale med Alka.

Forsikringselskabet har p.t. ikke varslet en stigning, men DOMI Bolig har haft en relativ stor skadesudbetaling i 2018. På baggrund af dette forventes og budgetteres med en stigning på 10,0 % i 2020 i forhold til den faktiske udgift på forsikringer i 2019.

Konto 112100 - Administrationsbidrag

Administrationsudgiften	2020	= kr. 3.698,-
Administrationsudgiften	2019	= kr. 3.789,-
Administrationsudgiften	2018	= kr. 3.815,-
Administrationsudgiften	2017	= kr. 3.789,-

Administrationsbidraget fastsættes på baggrund af budgettet for hovedforeningen. I 2020 budgetters med et fald på kr. 91,- pr. lejemålsenhed i forhold til 2019.



Konto 112010 – Bidrag til dispositionsfonden

Jf. driftsbekendtgørelsen § 42 skal afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden årligt udgøre pt 571 kr. pr. lejemålsenhed, indtil fonden i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 5.700 (2018) kr. pr. lejemålsenhed, jf. § 32, stk. 4.

Dispositionsfonden dækker tab, som skyldes lejeledighed, og en del af en afdelings tab ved fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, der ligger over 313 kr. pr. lejemålsenhed i henhold til driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 1.

Dispositionsfonden udgør ultimo 2018 kr. 18.789,- pr. lejemålsenhed. Der budgetteres derfor ikke med bidrag fra afdelingerne i budgetåret 2020.

Konto 112030 – Bidrag til arbejdskapitalen.

Jf. bekendtgørelsen § 38 kan boligorganisationen beslutte, at boligorganisationernes afdelinger kan indbetale bidrag til arbejdskapitalen. Bidraget kan årligt højst udgøre 161,00 kr. pr. lejemål (2018) indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør kr. 3.119,- kr. pr. lejemålsenhed (2018).

Arbejdskapitalen udgør ultimo 2018 kr. 10.956,- pr. lejemålsenhed – hvorfor der ikke budgetteres med bidrag for afdelingerne i budgetåret 2020.

Konto 114 - Renholdelse

Samlede udgifter til drift og service.

Omkostningerne består overordnet af 2 udgiftsgrupper, lønninger og drift af maskiner.

Til 2020 er der ekstra budgetteret med 2 elever, 1 i drift og 1 i service, herudover forventer vi ansættelse af 1 ekstra medarbejder i driften, der hovedsageligt (70%), udfører ekstra arbejder for afdelingerne.

Lønregulering er budgetteret til 1.5 %, svarende til de nuværende årlige stigninger.

Drift af maskinpark/biler er fra budget 2019 til 2020 uændret.

Det samlede budget for drift og service fra 2019 til 2020 udgør henholdsvis 10.928.000 i 2019 og kr. 10.951.000 i 2020. Altså en forøgelse på kr. 23.000,-

Konto 116/120 – Planlagt og periodisk vedligehold

I henhold til driftsbekendtgørelsen § 63 skal boligorganisationen henlægge et passende beløb til planlagt og periodisk vedligeholdelse, i dag er kravet 15 års planer, men fra 2022 skal D/V planen omfatte mindst 30 år.

Ny fra 2020 – Vedligeholdelse af køkken og bad:

Der er ikke tidligere foretaget henlæggelse til vedligehold af køkken og badeværelse i langtidsbudgettet. Administrationen anbefaler, også på opfordring af tilsynet til, at der fra budgetåret 2020 henlægges kr. 50,- pr. måned pr. lejemål til vedligeholdelse af køkken og badeværelse.

Istandsættelse ved fraflytning:

Ved fraflytning gennemføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift i forhold til bo-periodens længde. Misligholdelse afholdes af lejer.

Lakering af gulve og udskiftning af inventar er ikke en del af normalistsandsættelsen ved fraflytning, hvorfor afdelingen (med udtagelse af mislighold) afholder den fulde udgift hertil.

Administrationen anbefaler at, der fra budgetåret 2020 afsættes kr. 7000,- pr. år pr. lejemål i forhold til antal gennemsnitlige årlige flytninger målt over en treårig periode.

Konto 140010 – overskud

Jf. driftsbekendtgørelsen § 77, stk. 2, skal overskud i afdelingen anvendes til dækning af eventuel underfinansiering eller til dækning af eventuelt underskud på resultatkontoen jf. § 69.

Eventuel indestående på resultatkontoen skal budgetteres afviklet over 3 år i henhold til driftsbekendtgørelsen § 69, stk.3.

Konto 202010 - Renter til afdeling

Rentemarginal er afskaffet – det betyder i alt sin enkelthed, at afdelingerne skal have fuld forrentning af mellemregningen.

Renten er lav, og administrationens forventninger til markedet er ikke pragende. Der budgetteres derfor med en forrentning af mellemregningen på 0,5 %

Orientering om afdelingens rådighedskonto

	Nuværende(Nordea)	Djurslands Bank
Årligt gebyr pr. kort	Kr. 350,- pr. visa/dankort	kr. 100,- pr. Mastercard
Netbank gebyrer pr. år	Kr. 400,- + kr. 100,- pr. bruger	Ingen gebyrer
Oprettelse af fysisk fuldmagt: eksempelvis ny udstedelse af Mastercard, eller adgang til at hæve ved kassen.	Kr. 150,- pr. oprettelse	Kr. 500,- pr. oprettelse
Transaktionsgebyrer	Kr. 2 – 5 pr. transaktion	Kr. 2 - 5 pr. transaktion



Hvad betyder det for jer som afdelingsbestyrelse

- En årlig besparelse på minimum kr. 750,-
- ID i form af kørekort/sygesikringsbevis skal kun indsendes til banken ved førstegangsoprettelse af konti.
- kort ekspeditionstid ved oprettelse af adgang til netbank



Status på anvendelse KTP Webzone

Vi kan se det bliver brugt 😊

I alt er det brugt af 4 afdelinger siden 6.12.2018



Hvordan kan du bruge din kontaktperson i organisationsbestyrelsen ?

Alle afdelinger har en kontakt person i organisationsbestyrelsen. se hvem på www.domibolig.dk

I er altid velkomne til at tage kontakt til jeres kontaktperson og invitere dem med til et afdelingsbestyrelsesmøde, hvis der er noget I vil høre lidt om eller have hjælp til, det behøver ikke kun at være i krisetider I henvender jer til kontaktpersonen

Jeres kontaktperson deltager også i afdelingsmødet i september.

Hvert år, efter repræsentantskabsmødet, revideres listen over hvem der er kontaktperson for hvilke afdelinger, men I kan altid holde jer orienterede på hjemmesiden

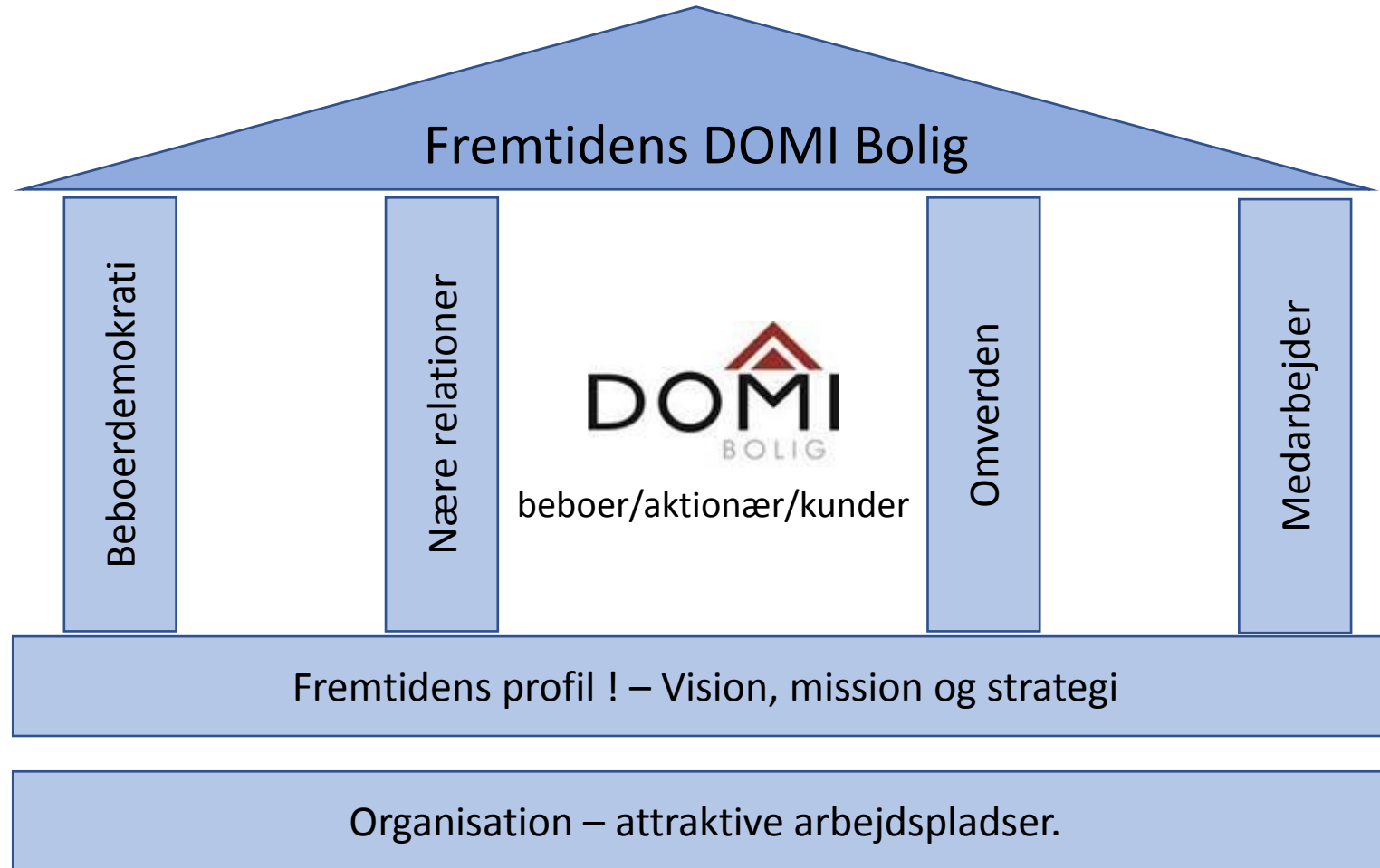


Princip program for DOMI Bolig.

- Egen trækningsret i landsbyggefonden
 - Arbejdskapitalen
 - Dispositionsfonden
- Find dem også på www.domibolig.dk



Vi ser fremad.....



Tak for i aften

Kom godt hjem

og husk repræsentantskabsmøde den 23.5.2019

