

AFDELINGSMØDE AFD. 14, Majsmarken

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **ONSDAG DEN 5. SEPTEMBER 2018 KL. 19.00**
i selskabslokalet Majsmarken 8.

DAGSORDEN

- Pkt. 1. Valg af dirigent
- Pkt. 2. Afdelingsbestyrelsens beretning
- Pkt. 3. Orientering om regnskabsåret 2016/2017 Bilag
- Pkt. 4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2019 Bilag
 - a. Tagrender
 - b. Hækklipning
- Pkt. 5. Behandling af eventuelt indkomne forslag Bilag
 - a. Faldunderlag på legepladser
- Pkt. 6. Valg af formand til afdelingsbestyrelsen
På valg er:
Christina Rosenqvist
- Pkt. 7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
På valg er:
Lene Balslev Imohimi
Birgit Anette Freund
- Pkt. 8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
- Pkt. 9. Eventuelt

HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

Alle medlemmer af husstanden over 18 år kan deltage i afdelingsmødet.
Hver husstand har to stemmer i mødet uanset antal fremmødte medlemmer af husstanden. Møder kun en person frem til mødet, har denne også to stemmer.

ORIENTERING OM MØDET

Efter afdelingsmødet bliver der lavet en orientering om, hvordan mødet gik. Orienteringen finder du på vores hjemmeside www.aarhusomegn.dk. Har du ikke adgang til internet, kan du få et eksemplar hos varmemesteren.

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

Udsendt senest: onsdag den 29. august 2018

INDHOLD

Regnskab 2016/2017.....	3
Regnskabsforklaring.....	7
Antenneregnskab.....	8
Budget 2019.....	9
Forslag.....	15

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.10.2016 - 30.09.2017

Afdeling 14 - Majsmarken

Afdelingsmøde afholdes onsdag den 5. september 2018 kl. 19.00
i selskabslokalet Majsmarken 8



UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

Nettokapitaludgifter

3.931.785

3.925

4.952

Offentlige og andre faste udgifter

1.173.863

1.220

1.584

106 Ejendomsskatter

264.703

275

347

107 Vandafgifter

806

2

3

109 Renovation

211.605

240

301

110 Forsikringer

65.419

71

95

111 Afdelingens energiforbrug

38.693

39

50

112 Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

592.637

593

787

Variable udgifter

1.509.494

1.697

1.582

114 Renholdelse

786.920

1.151

1.017

115 Almindelig vedligeholdelse

424.615

320

370

116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

381.863

2.151

790

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-381.863

-

-2.151

-790

117 Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (B-ordning)

1 Afholdte udgifter

207.591

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-207.591

-

-

-

118 Særlige aktiviteter :

1 Drift af fællesvaskeri

74.597

2 Andel i fællesfaciliteters drift

20.681

3 Drift af møde- & selskabslokaler

18.140

113.418

168

151

119 Diverse Udgifter

184.541

58

44

Henlæggelser

1.461.684

1.462

2.109

Samlede ordinære udgifter

8.076.825

8.304

10.226

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

Ekstraordinære udgifter

928.097

1.136

1.344

126 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

183.690

167

220

127 Ydelse vedr. lån til ombygning (303.3)

671.806

798

969

129 Tab ved lejeledighed m.v.

11.039

- Dækket af dispositionsfonden

-11.039

-

-

-

130 Tab ved fraflytninger

99.894

- Dækket af tidligere henlæggelser

-41.000

- Dækket af dispositionsfonden

-58.894

-

-

-

131-136 Andre ekstraordinære udgifter

72.601

171

155

Udgifter i alt

9.004.922

9.440

11.570

140 Årets overskud, der anvendes til :

Opsamlet resultat - konto 407

260.708

Årets overskud ialt

260.708

Udgifter og overskud i alt

9.265.631

9.440

11.570

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER

-9.142.783

-9.054

-11.128

201 Boligafgifter og lejer

-8.749.036

-8.740

-10.939

202 Renter

-230.927

-141

-

203 Andre ordinære indtægter:

2 Drift af fællesvaskeri

-57.782

4 Drift af møde- og selskabslokaler

-1.136

6 Overført fra opsamlet resultat

-103.902

-162.820

-173

-190

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-122.847

-386

-441

204 Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte

-48.533

-386

-441

206 Korrektion vedr. tidligere år

-74.315

-

-

209 Indtægter i alt

-9.265.631

-9.440

-11.570

5



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		139.105.076	138.253
301	Ejendommens anskaffelsessum	92.089.153	92.089
	kontantværdi pr. 01.10.2016 kr. 120.500.000		
	heraf grundværdi kr. 32.150.700		
302	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	31.124.939	30.948
	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	123.214.092	123.038
303	Forbedringsarbejder	15.890.984	15.215
Omsætningsaktiver		11.416.617	3.990
305	Tilgodehavender	861.932	3.990
307	Likvide beholdninger	10.554.684	-
310	Aktiver i alt	150.521.693	142.243
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-8.416.470	-7.585
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-6.839.658	-6.028
403	Fælleskonto (B-ordning)	-448.265	-394
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-1.128.547	-1.071
406	Andre henlæggelser	-	-91
407	Opsamlet resultat	-537.446	-381
417	Langfristet gæld	-139.181.776	-125.515
426	Kortfristet gæld	-2.386.001	-8.762
430	Passiver i alt	-150.521.693	-142.243

Regnskabet for afdelingen er revideret i overensstemmelse med revisorinstruks for almene boligorganisationer samt danske revisionsstandarder.

Ønskes et specificeret regnskab, kan dette afhentes på administrationens kontor.

Forklaringer til de væsentligste afvigelser i regnskabet for 2016/17

Årets overskud : kr. 260.708

- 106 Fastfrysning af grundskylden har medført, at ratene på ejendomsskat ikke er steget så meget som forventet, det har ført til en besparelse på kr. 10.300.
- 109 Mindre udgifter til renovation har ført til en besparelse på kr. 28.400.
- 114 Mindre udgift til lønninger, skal ses i sammenhæng med øgede udgifter til anden renholdelse. Dette skyldtes en del af arbejdet som ejd.funktionær normalt har udført er udliciteret. Samlet besparelse på konto 114 er kr. 364.100.
- 115 Få store vedligeholdelsesopgaver, herunder algeafrensning, smøring og justering af facadeelementer samt vedligeholdelse af maskiner, har medført en overskridelse på kr. 104.600.
- 118 Mindre udgifter til fællesvaskeri, tilskud/arrangementer samt fælleshus, har medført en besparelse på kr. 54.600.
- 119 Indeholder udgiften til Eseebase (digitalisering af afdelingen), diverse gebyr samt udgiften til afdelingens råderetskatalog. Udgiften til råderetskataloget modsvares dog af tilskud fra dispositionsfonden på konto 204.
- 126 Flere har valgt at få nyt køkken, dette har medført en større udgift til afskrivninger på disse.
- 127 Besparelse vedr. ydelse på lån, skyldtes finansieringen ikke var på plads før i januar måned.
- 131 Udgifter til rente af gæld på nye køkkener og badeværelser.
- 202 Bedre fondsresultat i foreningen, har medført øgede renteindtægter af afdelingens opsparede midler.
- 204 Indeholder tilskud vedr. afdelingens udgift til råderetskatalog samt udjævning af stigning i administrationsbidrag til foreningen. Afdelingens overskud i år har medført, at tilskud fra dispositionsfonden vedr. ventilationsanlæg er bortfaldet.
- 206 Indtægten vedrører compensation for forkert indstillet ventilation samt godtgjorte udgifter fra regnskabet for 2015/16.



ANTENNEREGNSKAB 01.10.2016 - 30.09.2017

UDGIFTER

YouSee grundpakke	191.159
Ialt	<u>191.159</u>
Overskud	<u>2.459</u>
Samlede udgifter	<u>193.618</u>

Saldo primo
Årets overskud
At overføre til næste års antenneregnskab.

INDTÆGTER

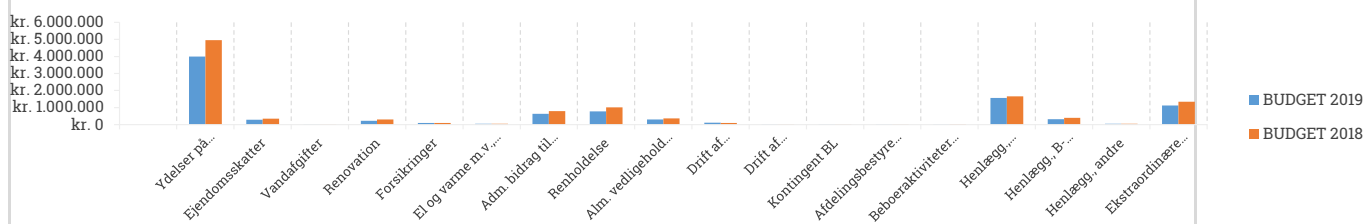
Antennebidrag	-193.618
Ialt	<u>-193.618</u>
Samlede indtægter	<u>-193.618</u>

-10.111

2.459

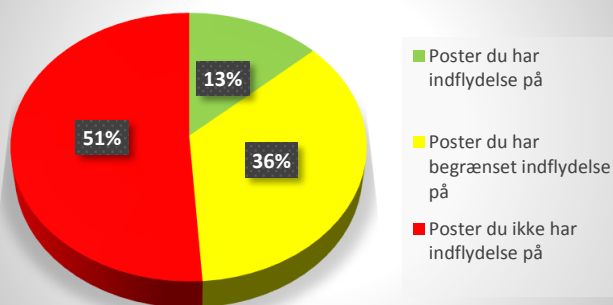
-7.652

DRIFTSUDGIFTER

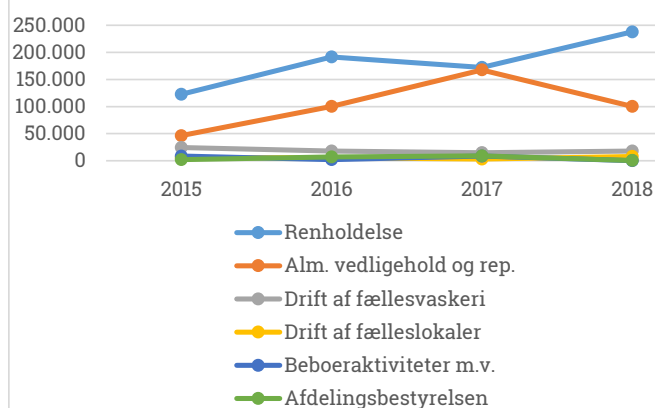


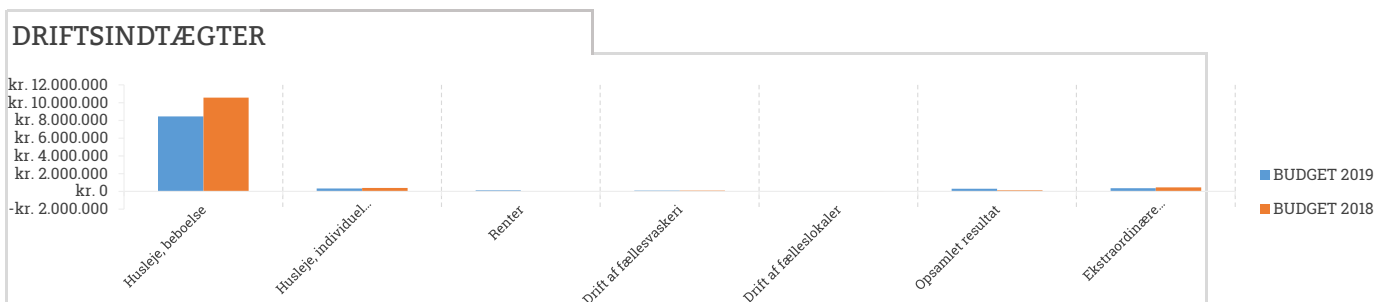
UDGIFTER		BUDGET 2019	BUDGET 2018	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2017
15 mdr.					
101-105	Ydelser på prioritetslån	3.991.707	4.951.884	-19%	3.931.785
106	Ejendomsskatter	283.500	347.000	-18%	264.703
107	Vandafgifter	2.000	3.000	-33%	806
109	Renovation	220.000	301.000	-27%	211.605
110	Forsikringer	104.000	95.000	9%	65.419
111	El og varme m.v., fællesareal	51.500	50.375	2%	38.693
112	Adm. bidrag til foreningen	627.462	787.138	-20%	592.637
114	Renholdelse	782.353	1.017.000	-23%	786.920
115	Alm. vedligehold og rep.	310.000	370.000	-16%	424.615
118.1	Drift af fællesvaskeri	121.000	102.000	19%	74.597
118.3	Drift af fælleslokaler	19.000	23.000	-17%	18.140
119.1	Kontingent BL	17.500	17.000	3%	16.642
119.2	Afdelingsbestyrelsen	19.000	20.000	-5%	17.874
119.4	Beboeraktiviteter m.v.	24.200	32.500	-26%	170.705
120	Henlægg, planlagt vedligeh.	1.569.788	1.655.618	-5%	1.102.057
122	Henlægg, B-ordning	323.000	401.083	-19%	318.627
123-124	Henlægg, andre	43.000	52.000	-17%	41.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	1.119.548	1.344.000	-17%	928.097
140	Årets overskud	0	0		260.708
Samlede udgifter		9.628.558	11.569.598		9.265.631

Poster du har indflydelse på



Udvikling i påvirkelige poster





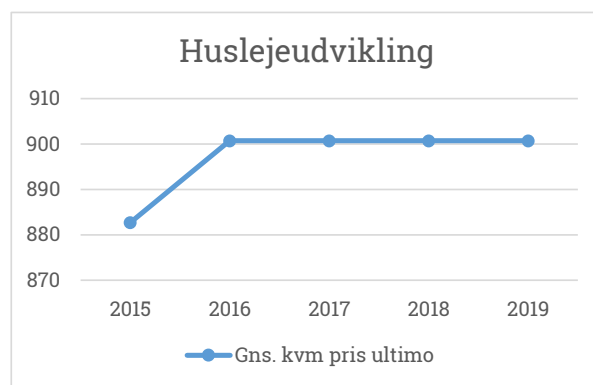
	INDTÆGTER	BUDGET 2019	BUDGET 2018	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2017
		15 mdr.			
201	Husleje, beboelse	-8.450.664	-10.563.330	-20%	-8.450.664
	Husleje, individuel tilvalg	-315.108	-375.465	-16%	-298.372
202	Renter	-129.244	0		-230.927
203.2	Drift af fællesvaskeri	-75.000	-75.000	0%	-57.782
203.4	Drift af fælleslokaler	-10.000	12.000		-1.136
203.6	Opsamlet resultat	-295.842	-126.678	134%	-103.902
204-208	Ekstraordinære indtægter	-352.700	-441.125	-20%	-122.847
210	Årets underskud	0			0
	Samlede indtægter	-9.628.558	-11.569.598		-9.265.631

Nødvendig huslejeforhøjelse

0 svarende til

0,00%

Antal m2 i alt	9.382
Nuvær.gns. leje/m2	901
Ændring	0
Ny leje/m2	901



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	forhøjelse	ny leje
2 rums bolig	59	4.408	0	4.408
3 rums bolig	85	6.352	0	6.352
4 rums bolig	109	8.210	0	8.210

Generelt:

I driftbudgettet for 2019 sammenligner vi udgifter og indtægter med sidste års budget for 2018 i kolonnen "difference %".

Sammenligningen kan være lidt misvisende, da budgettet for 2018 indeholder 15 måneder og budgettet for 2019 indeholder 12 måneder.

Alle differencer i % skal derfor tillægges 20%. Ovenstående betyder at afvigelser på -20% er udtryk for et uændret niveau, afvigelser på under -20% (f.eks. -17%) er udtryk for merudgift, mens afvigelser på over -20% (f.eks. -22%) er et udtryk for en besparelse i budgettet.

I afdelingens budget for 2019 er der flere modsatrettede effekter der gør sig gældende.

Der er opnået en række besparelser på effektivisering af driften. Effekten er dog endnu ikke slået fuldt ud igennem i indeværende budget, idet omlægningen endnu ikke er fuldt indfaset. I henhold til effektiviseringsaftalen der er indgået mellem Regeringen, kommunernes Landsforening samt Boligselskabernes Landsforening, skal effekten opnås inden udgangen af 2021.

Sammenfatning:

Budgetforslaget for 2019 indebærer ingen huslejeregulering.

Den væsentligste årsag hertil er, at stigning i udgifterne til forsikringer, drift af fællesvaskeri, henlæggelse til planlagt vedligeholdelse samt ydelse på lån vedr. renovering udlignes af flere indtægter vedr. renter og opsamlet resultat.

Noter til enkeltposter:

Ejendomsskatter:	Ejendomsskatten forventes at stige med 2%, i forhold til den seneste opkrævning for 2018.
Vandafgifter:	Der er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til regnskabstallet for 2016/17.
Renovation:	Der er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til 1. termin for 2018. Ny affaldsordning fra 1. oktober 2017 har medført en besparelse på udgifterne.
Forsikringer:	Der er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til nyeste termin. Selvrisiko er budgetteret med kr. 5.000.
El og varme m.v., fællesareal:	Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til regnskabstallet for 2016/17.
Adm. bidrag til foreningen:	Fast bidrag pr. afdeling kr. 25.000. Administrationsbidraget pr. lejemålsenhed er nedsat fra kr. 4.670 til kr. 4.387. Administrationsbidraget til el, vand og varme er uændret kr. 195. Administrationsbidraget til antenne er kr. 75.
Renholdelse:	Der er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til aktuelle lønninger og forventet bemanning i afdelingen i 2019. Indeholder endvidere udgiften til drift af servicecenter samt udliciteret grønne områder.
Drift af fællesvaskeri:	Udgiften til fællesvaskeri, herunder forbrug, betaling for netforbindelse, inventar o.l. Udlicitering til Nortec betyder at afdelingen ikke fremover skal henlægge til rep. og fornyelse af vaskerimaskiner, samt betale for evt. sæbe. Der betales en udgift til Nortec pr. vask, hvilket medfører en merudgift til vaskeri. Denne modsvares dog af mindre udgifter til henlæggelser samt indtægter på konto 203.
Beboeraktiviteter m.v.:	Indeholder udgifter til fritidsklubber samt afdelingsmøde m.v.
Afdelingsbestyrelsen:	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb indeholder bl.a. udgifter til møder, bestyrelseslokale, ulykkesforsikring, kontorholdsudgifter samt bestyrelsesshonorar.

Driftsbudget 2019

14 Majsmarken

..... Henlægg., planlagt vedligeh.:	Henlæggelserne er reguleret i forhold til planlagte arbejder i henhold til den 20 årige vedligeholdelsesplan.		
.....	Der henlægges i henhold til denne med følgende beløb:		
.....	Hovedstandsættelse	kr.	854.745
.....	Varmeanlæg & automatik	kr.	70.000
.....	Øvrige tekniske installationer	kr.	234.743
.....	Trappehenlæggelser	kr.	410.300
.....	I alt	kr.	1.569.788
..... Henlægg., B-ordning:	Henlæggelse til den enkelte boligs indvendige vedligeholdelse er uændret kr. 10,95 pr. m2 årligt.		
..... Henlægg., andre:	Indeholder henlæggelser til tab ved fraflytninger		
..... Ekstraordinære udgifter:	Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:		
.....	Ydelse realkr.lån	kr.	775.000
.....	Afskrivning - køkkener/bad	kr.	212.548
.....	Renter - køkkener/bad	kr.	132.000
.....	I alt	kr.	1.119.548
..... Husleje, individuel tilvalg:	Individuel råderet - køkken, bad m.v.		
..... Renter:	Afdelingens opsparede midler forentes med en variabel rente som på nuværende tidspunkt er fastsat til 1,2%.		
.....			

**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2019 priser**

Afd. 14 Majsmarken

KONTO	AKTIVITET	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	SUM 10 år
116110	Renovering af flisearealer		163.909	163.909	163.909	163.909	163.909	163.909	163.909	163.909	163.909	1.475.181
116130	Ny belysning M2 og 3			206.000								206.000
116130	Ny belysning M1								175.100			175.100
116230	Udskiftning af tagrender og nedløb											
116130	Nye postkasser i Majsmarken 3		154.500									154.500
116130	Udskiftning borde og bænke											
116130	Etablering af ny legeplads			236.900								236.900
116130	Legeplads inspektion	6.556	6.556	6.556	6.556	6.556	6.556	6.556	6.556	6.556	6.556	65.560
116110	Renovering og maling af skure	515.000										515.000
116110	Nyt tagpap på diverse skure i terræn	437.091										437.091
116140	Renovering haveanlæg	58.350	58.350	58.350	58.350	58.350	58.350	58.350	58.350	58.350	58.350	583.500
116140	Hækklipping 2 x årligt	77.250	77.250	77.250	77.250	77.250	77.250	77.250	77.250	77.250	77.250	772.500
116230	Udskiftning af tage											
116310	Vinyl fælleshus							74.372				74.372
116260	Justering af døre og vinduer		66.950		66.950		66.950		66.950		66.950	334.750
116310	Maling af VM.-kontor+best.lokale					19.340					19.340	38.680
116310	Maling af vaskeri					30.531					30.531	61.062
116310	Maling af fælleshus indv.					25.682					25.682	51.364
116220	Omfugning af gavle	66.950	66.950	66.950	66.950	66.950	66.950	66.950	66.950	66.950	66.950	669.500
116230	Maling af tagudhæng										562.755	562.755
116230	Rensning af tage						73.159					73.159
116260	Nye døre og vinduer											
116220	Maling af sokkel af fælleshus			7.698				7.698				15.396
116580	Closetter udskiftes	39.144	39.144	39.144	39.144	39.144	39.144	39.144	39.144	39.144	39.144	391.440
116580	Ventiler og bl.batterier	20.897	20.897	20.897	20.897	20.897	20.897	20.897	20.897	20.897	20.897	208.970
116520	Switche			101.295					101.295			202.590
116640	Serviceaftale BNAA	16.480	16.480	16.480	16.480	16.480	16.480	16.480	16.480	16.480	16.480	164.800
116550	Udskiftning af AVTQ											
116550	Varmeinstallation automatik					147.490						147.490
116550	Varmeregulering				68.242						68.242	136.484
116550	Cirkulationspumper					188.874						188.874
116560	Fornylse af vaskemaskine (3+1)									219.397		219.397
116570	Eftersyn vent. fælleshus			37.212								37.212
116570	Serviceaftale ventilation	53.560	53.560	53.560	53.560	53.560	53.560	53.560	53.560	53.560	53.560	535.600

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 14

Pkt. 4.a - Tagrender

Vores tagrender er underdimensionerede, der kan ikke fås reservedele til dem. Jeg foreslår at der kommer nye tagrender på budgettet.

Forslagsstiller: Birgit Thvilum, Majsmarken 16 B

Århus Omegns bemærkninger:

Der er afsat penge i budgettet til nye tagrender i år 2030.

Hvis afdelingsmødet ønsker at gå videre med forslaget, kan der afsættes 10.000 kr. til en forundersøgelse af behov og pris. Dette projekt kan afdelingsbestyrelsen gennemgå og derefter beslutte at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor afdelingens beboere får mulighed for at tage stilling til det samlede projekt.

Pkt. 4.b - hækkлипning

De beboere, der bor i ældreboligerne, bør have klippet deres hække via boligforeningen.

De fleste ældre kan ikke klippe deres hække selv og når boligforeningen tilbyder ældreboliger, så må det være en selvfølge, at der er beboere, der skal have hjælp til ex. hækkeklipping, og det skal vi alle være med til at betale til.

Forslagsstiller: Birgit Freund, Majsmarken 6B

Århus Omegns bemærkninger:

Hvis de 22 ældreboliger i Majsmarken skal have klippet hæk 2 gange årligt, på samme tid som fælleshække bliver klippet, vil det betyde følgende årlig huslejestigning på 2 kr. pr. m2 for alle lejere i Majsmarken.

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. år				
Antal m2	36	48	60	72
Samlet pris	72	96	120	144

Pkt. 5.a – Faldunderlag på legepladser

Jeg vil gerne stille forslag om nedlægning af gummimåtter som faldunderlag på legepladserne. Jeg har selv undersøgt priserne på disse faldunderlag og fået oplyst, at det koster i alt ca. kr.1000 pr. Kvadratmeter incl. gravearbejde og nedlægning. Dette firma har også lagt faldunderlag i Elstedhøj. Udover disse faldunderlag vil jeg også foreslå, at man sår græs udenom disse underlag, så vi undgår gruset. Det er ganske vist en større udgift, men man kunne begynde med de mest benyttede legepladser og så med jævne mellemrum få revet div. uhensigtsmæssigheder væk de steder, der må vente.

Forslagsstiller: Birgit Freund, Majsmarken 6B

Århus Omegns bemærkninger:

Projektet for de nye legepladser i Elstedhøj er udarbejdet i samarbejde med en legepladslieferandør. Det anbefales at gøre det samme i Majsmarken i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Selve udarbejdelsen af forslaget vil være omkostningsfrit.

En samlet plan for alle legepladser i området inkl. priser kunne fremlægges på næste afdelingsmøde. Der er i øvrigt sat penge af i budgettet til legepladser, så det kan dække nogle af omkostningerne.