



AFDELINGSMØDE AFD. 17, Skovhøj

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **MANDAG DEN 19. JUNI 2017 KL. 19.00**
i Fælleshuset Skovhøj 100.

DAGSORDEN

- Pkt. 1. Valg af dirigent
- Pkt. 2. Afdelingsbestyrelsens beretning
- Pkt. 3. Orientering om årsregnskabet 2015/2016 bilag
- Pkt. 4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2017/2018 bilag
 - 4.a vej bump**
 - 4.b husnumre**
- Pkt. 5. Behandling af eventuelt indkomne forslag bilag">
 - 5.a handicapparkering**
 - 5.b suppleanter**
 - 5.c ændringer til beboervejledningen**
 - 5.d aktivitets-fællesskabsudvalg**
- Pkt. 6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
På valg Grethe Buch Nielsen
- Pkt. 7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
- Pkt. 8. Eventuelt

På mødet serveres en let anretning.

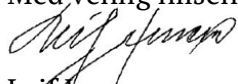
HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

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


Leif Jensen
direktør

Udsendt senest: mandag den 12. juni 2017

INDHOLD

Årsregnskab 2015/2016.....	3
Regnskabsforklaring.....	7
Antenneregnskab.....	8
Budget 2017/2018.....	9
Forslag.....	14

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.10.2015 - 30.09.2016

Afdeling 17, Skovhøj

Afdelingsmøde afholdes mandag den 19. juni 2017 kl. 19.00
i Fælleshuset, Skovhøj 100





UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

Nettokapitaludgifter

1.937.654

1.967

1.895

Offentlige og andre faste udgifter

364.120

402

391

106 Ejendomsskatter

44.114

42

47

109 Renovation

52.423

78

57

110 Forsikringer

35.468

38

37

111 Afdelingens energiforbrug

16.716

29

31

112 Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

215.400

215

219

Variable udgifter

512.841

537

519

114 Renholdelse

337.481

363

380

115 Almindelig vedligeholdelse

107.881

85

75

116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

46.966

469

833

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-46.966

-

-469

-833

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

1 Afholdte udgifter

212.928

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-212.928

-

-

-

118 Særlige aktiviteter :

3 Drift af møde- & selskabslokaler

39.159

69

43

119 Diverse Udgifter

28.320

20

21

Henlæggelser

459.515

460

501

Samlede ordinære udgifter

3.274.130

3.366

3.306



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.10.2015 - 30.09.2016

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

	Ekstraordinære udgifter		18.509	3	60
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.		-	-	15
129	Tab ved lejeledighed m.v.	3.954			
	- Dækket af tidligere henlæggelser	-3.954	-	-	-
130	Tab ved fraflytninger	77.138			
	- Dækket af tidligere henlæggelser	-5.847			
	- Dækket af dispositionsfonden	-55.240	16.050	3	-
131-136	Andre ekstraordinære udgifter		2.459	-	45

Udgifter i alt

3.292.640

3.369

3.366

140 Årets overskud, der anvendes til :

Afvikling af underfinansiering

28.899

Opsamlet resultat - konto 407

131.030

Årets overskud ialt

159.930

Udgifter og overskud i alt

3.452.569

3.369

3.366

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER

-3.370.068

-3.369

-3.362

201 Boligafgifter og lejer

-3.270.888

-3.271

-3.271

202 Renter

-75.926

-45

-68

203 Andre ordinære indtægter:

4 Drift af møde- og selskabslokaler

-23.254

-53

-23

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-82.502

-
| 204 | Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte | - | - | -4 |
| 206 | Korrektion vedr. tidligere år | -82.502 | - | - |

Indtægter i alt

-3.452.569

-3.369

-3.366



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		46.537.519	46.566
301	Ejendommens anskaffelsessum kontantværdi pr. 01.10.2015 kr. 60.000.000 heraf grundværdi kr. 3.498.200	46.523.070	46.523
303	Forbedringsarbejder	14.449	43
Omsætningsaktiver		4.440.713	4.153
305	Tilgodehavender	423.263	40
307	Likvide beholdninger	4.017.450	4.113
310	Aktiver i alt	50.978.232	50.719
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-4.369.102	-4.179
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-3.211.863	-3.042
403	Fælleskonto (B-ordning)	-247.965	-283
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-778.936	-779
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-	-10
406	Andre henlæggelser	-130.338	-65
407	Opsamlet resultat	20.414	151
417	Langfristet gæld	-46.523.070	-46.566
426	Kortfristet gæld	-106.474	-125
430	Passiver i alt	-50.978.232	-50.719

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 2015/16

Årets overskud : kr. 159.930

- 101 Mindre ydelse har ført til en besparelse vedr. prioritetsydelse på kr. 29.300.
- 109 Mindre udgifter til renovation har ført til en besparelse på kr. 25.600.
- 111 Stor besparelse på elforbruget, har ført til en besparelse på kr. 12.300.
- 114 Større refusion vedr. udlån af ejendomsfunktionær til anden afdeling, har medført en besparelse. Flere udgifter vedr. anden renholdelse, har medført en samlet besparelse på kr. 25.500.
- 115 Flere udgifter til bl.a. terræn, teknisk anlæg - bygning, bolig, installationer og bygning, bolig, inventar har ført til en overskridelse på kr. 23.300.
- 118.2 Besparelse på kr. 10.000, da der ikke har været afholdt udgifter vedr. arrangementer i år.
- 118.3 Mindre udgifter til selskabslokale har ført til en besparelse på kr. 19.800.
- 119 Mindre udgifter til afdelingsbestyrelsen, men flere udgifter vedr. andre udgifter har ført til en overskridelse på kr. 7.900.
- 130 Flere tab vedr. fraflytninger, betyder afdelingens andel af udgiften er større end forventet, og det har ført til en overskridelse kr. 13.000.
- 202 Forrentningen har været bedre end forventet, og har medført en højere renteindtægt på kr. 30.900.
- 203 Mindre indtægter vedr. selskabslokale, overnatningslokale samt afvikling af opsamlet resultat har medført en mindre indtægt på kr. 30.000.
- 206 Indeholder primært erstatning for forsikringssag, som var udgiftsført sidste år.

ANTENNEREGNSKAB 01.10.2015 - 30.09.2016

UDGIFTER

YouSee grundpakke	69.561
Ialt	<u>69.561</u>
Samlede udgifter	<u>69.561</u>

Saldo primo
Årets underskud
At overføre til næste års antenneregnskab.

INDTÆGTER

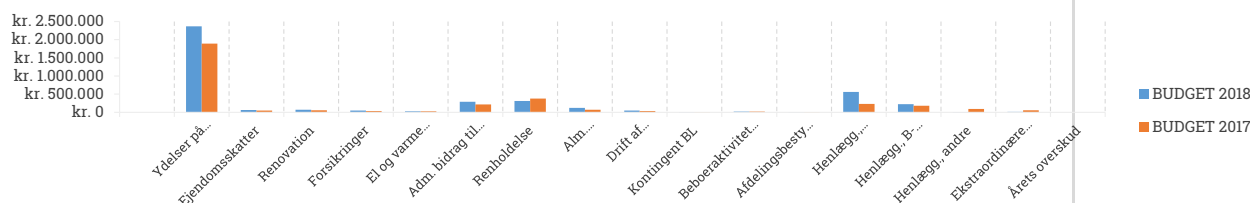
Antennebidrag	-68.700
Ialt	<u>-68.700</u>
Underskud	<u>-861</u>
Samlede indtægter	<u>-69.561</u>

-4.835
-861
-5.696

Driftsbudget 2018

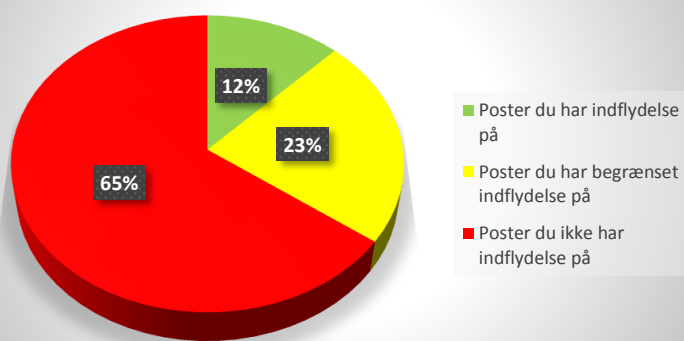
17 Skovhøj

DRIFTSUDGIFTER

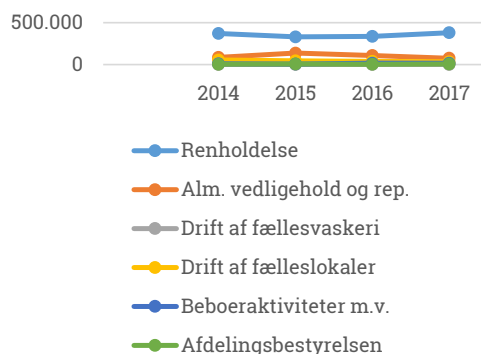


STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2018	BUDGET 2017	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2016
		15 mdr.			
▲	Ydelser på prioritetsskatter	2.369.000	1.895.000	25%	1.937.654
▲	Ejendomsskatter	61.000	47.000	30%	44.114
▲	Renovation	74.000	57.000	30%	52.423
▲	Forsikringer	50.500	37.000	36%	35.468
▼	El og varme m.v., fællesareal	28.000	31.000	-10%	16.716
▲	Adm. bidrag til foreningen	291.875	219.350	33%	215.400
▼	Renholdelse	312.000	380.000	-18%	337.481
▲	Alm. vedligehold og rep.	125.000	75.000	67%	107.881
▲	Drift af fælleslokaler	52.000	33.000	58%	39.159
▲	Kontingent BL	6.600	6.400	3%	6.318
▲	Beboeraktiviteter m.v.	17.500	17.200	2%	17.577
▲	Afdelingsbestyrelsen	8.000	7.000	14%	4.426
▲	Henlægg., planlagt vedligehold	561.208	232.219	142%	216.732
▲	Henlægg., B-ordning	225.381	178.970	26%	177.614
▼	Henlægg., andre	4.000	89.892	-96%	65.169
▼	Ekstraordinære udgifter	15.608	59.507	-74%	18.509
	Årets overskud	0	0		159.930
	Samlede udgifter	4.201.672	3.365.538		3.452.569

Poster du har indflydelse på



Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2018

17 Skovhøj

DRIFTSINDTÆGTER

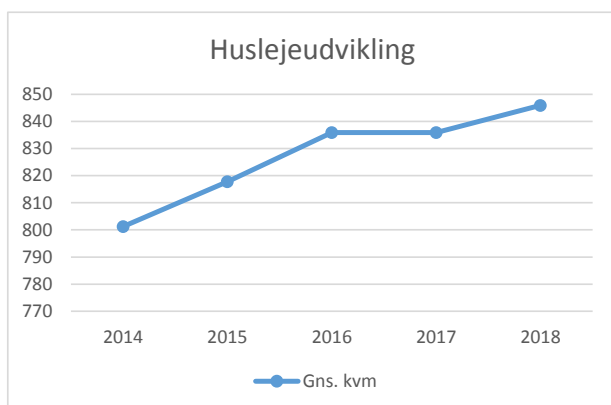


STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2018	BUDGET 2017	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2016
▲	Husleje, beboelse	-4.085.610	-3.268.488	25%	-3.268.488
▬	Husleje, erhverv og inst.	-2.400	-2.400	0%	-2.400
▼	Renter	-48.500	-67.700	-28%	-75.926
▲	Drift af fælleslokaler	-26.000	-23.000	13%	-23.254
	Ekstraordinære indtægter	0	-3.950	-100%	-82.502
▲	Samlede indtægter	-4.162.510	-3.365.538		-3.452.569

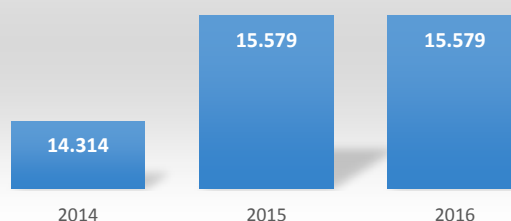
Nødvendig huslejeforhøjelse

39.162 svarende til

0,96%



Gns. indestående pr. lejemål på indvendig vedligehold



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	forhøjelse	ny leje
2 rums bolig	65	4.538	43	4.581
3 rums bolig	81	5.634	54	5.688
4 rums bolig	103	7.140	68	7.209

Driftsbudget 2018

17 Skovhøj

Generelt:

Budgettet omfatter 15 måneder fra 01.10.2017 - 31.12.2018 hvilket betyder, at alle enkeltposter i budgettet 2018 hvor der er afvigelser i forhold til budget 2017 på mindre end 25 pct. (kolonnen "Difference %"), ikke er et udtryk for en merudgift i det nye budgetforslag, men derimod en besparelse.

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 39.162 svarende til 0,96%

De væsentligste årsager hertil er faldende indtægter i form af renter samt stigende udgifter til henlæggelser.

Herudover er stigninger i udgifterne til især renovation, forsikringer, administrationsbidrag til foreningen, almindelig vedligehold og reparationer samt drift af fælleslokaler.

Mindre udgifter til el & varme til fællesarealer, renholdelse samt beboeraktiviteter m.v. er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

Renovation: Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til regnskabstallet for 2015/16 samt ny sorteringsordning.

Forsikringer: Der er budgetteret med en stigning på 10% i forhold til regnskabstallet for 2015/16.

Selvrisiko: er budgetteret med kr. 12.500.

Adm. bidrag til foreningen: Administrationsbidraget til foreningen er ændret fra kr. 4.387 til kr. 4.670.

Administrationsbidrag: til el, vand og varme er uændret kr. 195.

Renholdelse: Der er budgetteret med en stigning på 1,9% i forhold til aktuelle lønninger og forventet bemanning i afdelingen (nedgang på 1 ejendomsfunktionær), i henholdsvis 2017 og 2018.

Drift af fælleslokaler: Der er budgetteret med en stigning på 5% i forhold til regnskabstallet for 2015/16.

Afdelingsbestyrelsen: Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb indeholder udgifter til møder, ulykkesforsikring kontorholdsudgifter samt bestyrelseshonorar

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.	167.975
Varmeanlæg & automatik	kr.	61.646
Øvrige tekniske installationer	kr.	45.818
Trappehenlæggelser	kr.	285.769
I alt	kr.	561.208

Henlægg., B-ordning: Henlæggelse til den enkelte boligs indvendige vedligeholdelse er forhøjet med 1%, fra kr. 34,37 til kr. 34,71 pr. m² årligt.

Henlægg., andre: Vedr. tab ved fraflytninger.

Ekstraordinære udgifter: Indeholder udgifter til afvikling af opsamlet resultat:

Afvikling af underskud fra tidl. år	kr.	15.608
-------------------------------------	-----	--------

Renter: Afdelingens opsparede midler forentes med en variabel rente som på nuværende tidspunkt er fastsat til 1,2%.

**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2017 priser**

Afd. 17 Skovhøj

KONTO	AKTIVITET	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	SUM 10 år
116110	Asfalt											
116110	Hegn udskiftning											
116240	Træbeklædning på altan											
116110	Opretning af trapper og ramper			13.962					13.962			27.924
116140	Beplantning	15.758	15.758	15.758	15.758	15.758	15.758	15.758	15.758	15.758	15.758	157.580
116110	Udskiftning af skurer											
116110	Maling af skurer	66.950							66.950			133.900
116110	Vedligeholdelse af grønneområder	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	550.000
116310	Gulv beboer- gæstehus			13.553			13.553			13.553		40.659
116260	Døre i facade udskiftning									506.479		506.479
116230	Tagrende og nedløb								58.031			58.031
116220	Maling af beboer- gæstehus indvendig								37.695			37.695
116230	Udskiftning af tag											
116260	Vinduer & døre eftergåelse		33.765					33.765				67.530
116260	Vinduer udskiftning	287.803								3.489.078		3.489.078
116220	Maling af facader i træ									287.803		575.606
116220	Algefjerner			16.883			16.883			16.883		50.649
116220	Elastiske fuger i murværk							38.246				38.246
116640	Serviceaftale Bolignet Århus	9.395	9.395	9.395	9.395	9.395	9.395	9.395	9.395	9.395	9.395	93.950
116550	Batterier til varmeregulator	5.971					5.971					11.942
116550	Varmeveksler udskiftning						393.928					393.928
116570	Ventilation eftergåelse											
116570	Rensning af emhætter - ventilation	13.048			64.146					64.146		128.292
116310	opvaskemaskine fælleshus								9.809			26.096
116310	Køl/frys og komfur beboer- gæstehus											9.809
116310	Kaffemaskine beboer- gæstehus								4.854	16.391		16.391
												4.854

Afd. 17 Skovhøj

**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2017 priser**

KONTO	AKTIVITET	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	SUM 10 år
116310	Emhætter udskiftes										198.826	198.826
116310	Emhætter og spjæld					22.202					22.202	44.404
116310	Inventar til beboerhus/gæstehus											
116610	Traktor (fordeling mellem afd.10/17)										194.758	194.758
116610	Vedligehold af maskinpark (afd. 17's andel)	11.394	11.394	11.394	11.394	11.394	11.394	11.394	11.394	11.394	11.394	113.940
116620	Salt	10.609	10.609	10.609	10.609	10.609	10.609	10.609	10.609	10.609	10.609	106.090
	Planlagt vedligeholdelse i alt	475.928	135.921	146.554	166.302	124.358	545.539	174.167	293.457	4.496.489	517.942	7.076.657

Planlagt vedligeholdelse fordelt på:												
Hovedistandsættelse Varmeanlæg & automatik Øvrige tekniske install. Særlig vedligeholdelse												
	451.486	124.527	135.160	90.762	112.964	521.097	162.773	267.400	915.480	311.790		3.093.439
	24.442	11.394	11.394	75.540	11.394	24.442	11.394	26.057	91.931	206.152		494.140
									3.489.078			3.489.078
I alt	475.928	135.921	146.554	166.302	124.358	545.539	174.167	293.457	4.496.489	517.942		7.076.657

FORSLAG OG SVAR AFDELINGSMØDE AFDELING 17

Pkt. 4.a – vejbump

Fartdæpende vejbump ind til/på p.pladserne.

P.pladserne ved nr. 22-98.

F.eks. ved skurene.

Folk kører stærkt.

Forslagsstiller: Karina Krogh, Skovhøj 84 st.

Århus Omegns kommentar til forslaget:

Et vejbump kan etableres for ca. 25.000 kr. pr. stk.

Herunder ses beregning af, hvad et nyt vejbump vil betyde for huslejen i udvalgte lejemålsstørrelser, hvis det forrentes over et år.

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned			
Antal m2	66	78	106
Samlet pris	427	504	686
Pris pr. måned (kr.)	36	42	57

Pkt. 4.b – husnumre

Der opsættes husnumre på træfacaden ved hoveddørene. Disse skal være synlige og læsbare fra parkeringspladsen.

Dette set i lyset af, at der indenfor den sidste tid har været 2 ambulancekørsler, hvor de har kørt rundt og ledt efter korrekte husnummer.

Forslagsstiller: Rudi og Martin Korsgaard, Skovhøj 36, 1.th

Århus Omegns kommentar til forslaget:

Da beløbet ikke er af væsentlig størrelse, kan udgiften indeholdes under konto 115 (almindelig vedligeholdelse).

Pkt. 5.a – handicapparkering

Der oprettes handicapparkering, så de beboere, der har meget brug for det, kan have en parkeringsplads tættest ved deres bolig. Tanken er, at man er berettiget til sådan en plads, hvis man har et officielt mærkat i bilen med handicap parkering. Pladserne kunne være flytbare, alt efter hvor i bebyggelsen, der er et behov.

Da der ikke er nogen sanktionsmuligheder ved "ikke berettiget" parkering på sådanne pladser, kan man jo appellere til folks samvittighed, medmenneskelighed og det gode naboskab.

Forslagsstiller: Rudi og Martin Korsgaard, Skovhøj 36, 1.th

Århus Omegns kommentar til forslaget:

I dag er det muligt for den enkelte lejer at ansøge boligforeningen om lov til at opsætte et handicapskilt ved en fast parkeringsplads.

De monterede handicapskilte støbes fast, og de er derfor ikke mulige at flytte.

Pkt. 5.b - suppleanter

Suppleanter kan deltage i afdelingsbestyrelsesmøder.

Så har man mulighed for at lære om arbejdet i en bestyrelse. Suppleanter kan evt. have taleret, og kunne komme med forslag og input til, hvad der rører sig i afdelingen af aktiviteter og lignende.

Forslagsstiller: Rudi og Martin Korsgaard, Skovhøj 36, 1.th

Pkt. 5.c – ændring til beboervejledningen

I beboervejledningen for afdelingen, står der under afskærmning af altaner, at der skal benyttes jordfarvet afskærmning.

Det foreslås, at der i vejledningen bliver defineret mere tydeligt, hvilke farver der går under betegnelsen jordfarver.

Dette for at der vil være en ensartethed og harmoni i facaderne, så det ikke pludselig fremstår som et spraglet kludetæppe.

Forslagsstiller: Rudi og Martin Korsgaard, Skovhøj 36, 1.th

Pkt. 5.d – aktivitets-fællesskabsudvalg

Der nedsættes et aktivitets-fællesskabsudvalg.

Med henvisning til boligforeningens plan Strategi 2019, Tema 2 Livet i afdelingerne, kunne det måske være godt at have nogle aktiviteter i afdelingen, som var for alle beboere. Så kunne man komme ind på det gode naboskab, og få glæden ved at kende sine naboer. Dette kunne styrke fællesskabet, og hensynstagen til hinanden uden at det skulle blive et ”renden på dørene”, hvis man ikke lige er indstillet på det.

Det kunne være:

En hygge eftermiddag med kaffe og brød og en god snak, en lørdag eller søndag eftermiddag i fælleshuset.

En ”vi ønsker hinanden God Jul” eftermiddag/aften med æbleskiver og gløgg

En fællessang eftermiddag/aften med en musiker, foredragsholder o.lign. (disse kan lade sig gøre, for rimelig små midler)

Fælles spisning en gang i mellem i fælleshuset, hvor de hjemmegående evt. kunne lave maden sammen i løbet af eftermiddagen, og så kunne vi arbejdsramte ”komme hjem til mor” til middag og fælleshygge.

Nogle borde og bænke til åben og fælles hygge med en kop kaffe eller andet, hvor man kan komme/gå, som man har lyst og tid til, og hvor der er plads til alle uden at nogle skal føle de trænger sig på.

Forslagsstiller: Rudi og Martin Korsgaard, Skovhøj 36, 1.th