



# **AFDELINGSMØDE AFD. 18, Fuglekærvænget**

## **DAGSORDEN**

Afdelingsmødet finder sted **TORS DAG DEN 6. SEPTEMBER 2018 KL. 19.00**  
i selskabslokalet Skovhøj 100.

### **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                         |
| Pkt. 5. | Behandling af eventuelt indkomne forslag                               | Der er ikke indkommet forslag |
| Pkt. 6. | Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen                             |                               |
|         | På valg er:  |                               |
|         | Kim Andreassen   | Modtager genvalg              |
|         | Lita Rod   | Modtager genvalg              |
|         | Ole Andreasen  | Modtager genvalg              |
|         | Et medlem skal vælges for ét år og to medlemmer skal vælges for to år. |                               |
| Pkt. 7. | Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen                           |                               |
| Pkt. 8. | 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](http://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: torsdag den 30. august 2018*

## **INDHOLD**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Regnskab 2016/2017 .....  | 3 |
| Regnskabsforklaring ..... | 7 |
| Antenneregnskab .....     | 8 |
| Budget 2019 .....         | 9 |

# ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.10.2016 - 30.09.2017

## Afdeling 18 - Fuglekærvænget

Afdelingsmøde afholdes torsdag den 6. september 2018 kl. 19.00  
i selskabslokalet Skovhøj 100





## UDGIFTER

Regnskab

Budget  
1.000 kr.Nyt budget  
1.000 kr.

## ORDINÆRE UDGIFTER

## Nettokapitaludgifter

4.120.849

4.099

5.228

## Offentlige og andre faste udgifter

563.427

578

758

106 Ejendomsskatter

88.317

105

112

109 Renovation

85.794

86

133

110 Forsikringer

57.105

53

75

111 Afdelingens energiforbrug

11.961

14

12

112 Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

320.251

320

426

## Variable udgifter

495.310

616

635

114 Renholdelse

269.396

294

327

115 Almindelig vedligeholdelse

133.571

270

260

116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

334.969

369

380

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-334.969

-

-369-380

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

1 Afholdte udgifter

90.022

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-90.022

-

10

-

118 Særlige aktiviteter :

2 Andel i fællesfaciliteters drift

5.210

15

14

119 Diverse Udgifter

87.133

27

34

## Henlæggelser

879.066

879

1.131

## Samlede ordinære udgifter

6.058.653

6.173

7.752



## UDGIFTER

|         |   | Regnskab         | Budget<br>1.000 kr. | Nyt budget<br>1.000 kr. |
|---------|---|------------------|---------------------|-------------------------|
|         | Ekstraordinære udgifter                 | 110.961          | 78                  | 81                      |
| 126     | Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. | 59.307           | 59                  | 74                      |
| 129     | Tab ved lejeledighed m.v.               | 51               |                     |                         |
|         | - Dækket af dispositionsfonden          | -51              | -                   | -                       |
| 131-136 | Andre ekstraordinære udgifter           | 51.654           | 19                  | 7                       |
|         | <b>Udgifter i alt</b>                   | <b>6.169.613</b> | <b>6.251</b>        | <b>7.833</b>            |
| 140     | Årets overskud, der anvendes til :      |                  |                     |                         |
|         | Opsamlet resultat - konto 407           | 42.155           |                     |                         |
|         | Årets overskud ialt                     | 42.155           |                     |                         |
|         | <b>Udgifter og overskud i alt</b>       | <b>6.211.769</b> | <b>6.251</b>        | <b>7.833</b>            |

## INDTÆGTER

|     |   |                   |               |               |
|-----|---|-------------------|---------------|---------------|
|     | <b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>                                     | <b>-6.205.851</b> | <b>-6.190</b> | <b>-7.833</b> |
| 201 | Boligafgifter og lejer  | -6.023.496        | -6.024        | -7.674        |
| 202 | Renter  | -57.404           | -42           | -33           |
| 203 | Andre ordinære indtægter:<br>6 Overført fra opsamlet resultat | -124.951          | -125          | -125          |
|     | <b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</b>                               | <b>-5.918</b>     | <b>-61</b>    | <b>-</b>      |
| 204 | Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte            | -5.767            | -61           | -             |
| 206 | Korrektion vedr. tidligere år                                 | -151              | -             | -             |
| 209 | <b>Indtægter i alt</b>  | <b>-6.211.769</b> | <b>-6.251</b> | <b>-7.833</b> |

ÅRHUS  
OMEGN

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016.

| A K T I V E R                        |   | Regnskab       | Sidste år<br>1.000 kr. |
|--------------------------------------|---|----------------|------------------------|
| Anlægsaktiver                        |   | 136.178.322    | 135.612                |
| 301                                  | Ejendommens anskaffelsessum                         | 133.341.000    | 133.341                |
|                                      | kontantværdi pr. 01.10.2016                         | kr. 76.000.000 |                        |
|                                      | heraf grundværdi                                    | kr. 22.290.200 |                        |
| 303                                  | Forbedringsarbejder                                 | 2.837.322      | 2.271                  |
| Omsætningsaktiver                    |   | 406.716        | 2.044                  |
| 305                                  | Tilgodehavender                                     | 406.716        | 259                    |
| 307                                  | Likvide beholdninger                                | -              | 1.784                  |
| 310                                  | Aktiver i alt                                       | 136.585.038    | 137.656                |
| P A S S I V E R                      |   |                |                        |
| Henlæggelser (afdelingens opsparing) |   | -2.183.624     | -1.730                 |
| 401                                  | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | -1.290.193     | -1.007                 |
| 402                                  | Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)          | -875.432       | -710                   |
| 405                                  | Tab ved lejeledighed og fraflytninger               | -18.000        | -13                    |
| 407                                  | Opsamlet resultat                                   | -167.107       | -250                   |
| 417                                  | Langfristet gæld                                    | -133.561.259   | -135.385               |
| 426                                  | Kortfristet gæld                                    | -673.048       | -291                   |
| 430                                  | Passiver i alt                                      | -136.585.038   | -137.656               |

**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. 42.155**

- 101 Mindre ydelsesstøtte, har ført til en overskridelse på prioritetsydelse på kr. 21.800.
- 106 Ejendomsvurderingen er omberegnet, hvilket har medført en besparelse på kr. 16.700.
- 110 Selvrisko er overskredet, grundet flere små skader.
- 114 Den samlede besparelse på renholdelse på kr. 24.600, skyldtes primært mindre udgifter til anden renholdelse.
- 115 Mindre udgifter til almindelig vedligeholdelse, har ført til en besparelse. Derudover er afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan fuldstændig i drift, så udgift til bl.a. service af ventilationsanlæg føres på konto 116.
- 119 Indeholder en del af udgiften til Eseebase (digitalisering af afdelingen) samt diverse gebyr.
- 131 Udgiften til rente af gæld til foreningen er kr. 13.600 mindre.
- 134 Indeholder udgiften til honorar til Rafn & Søn for omberegning af ejendomsskat.
- 202 Bedre fondsresultat i foreningen, har medført øgede renteindtægter af afdelingens opsparede midler.
- 204 Afdelingens overskud i år har medført, at tilskud fra dispositionsfonden er blevet korrigeret, og afdelingen har fået en mindre indtægt på kr. 54.800.



## ANTENNEREGNSKAB 01.10.2016 - 30.09.2017

## UDGIFTER

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| YouSee grundpakke | 103.160        |
| Ialt              | <u>103.160</u> |
| Samlede udgifter  | <u>103.160</u> |

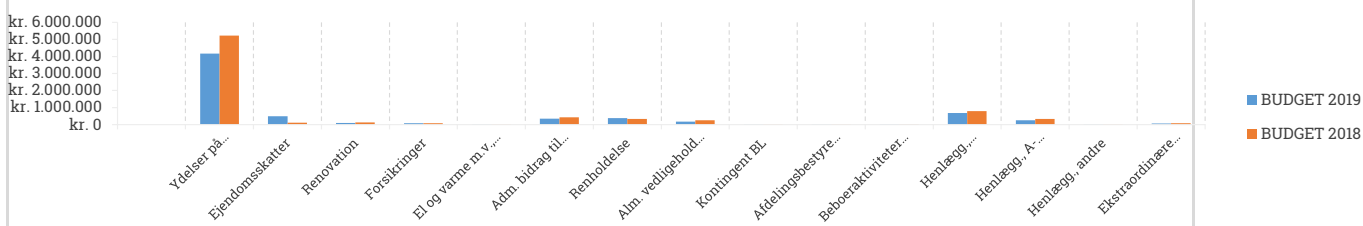
## INDTÆGTER

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Antennebidrag     | -99.510         |
| Ialt              | <u>-99.510</u>  |
| Underskud         | <u>-3.650</u>   |
| Samlede indtægter | <u>-103.160</u> |

|  |                      |
|--|----------------------|
| Saldo primo                                | 516                  |
| Årets underskud                            | -3.650               |
| At overføre til næste års antenneregnskab. | <u><u>-3.134</u></u> |

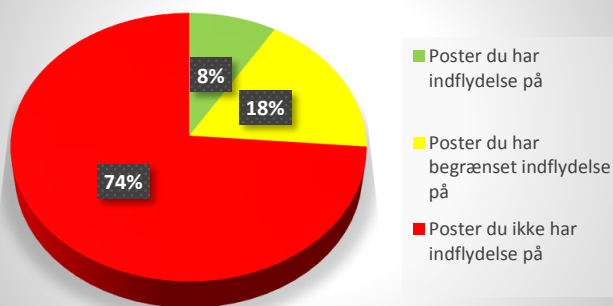


### DRIFTSUDGIFTER

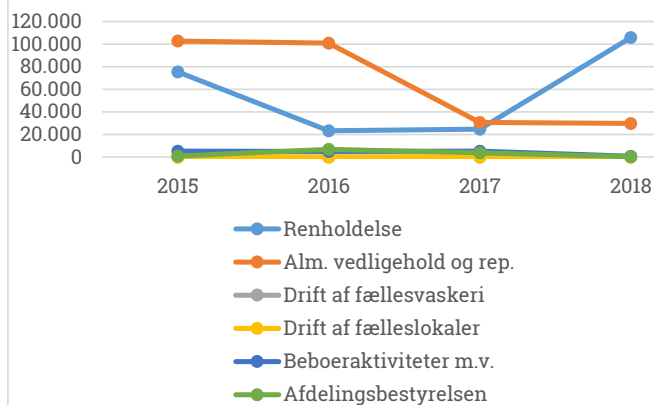


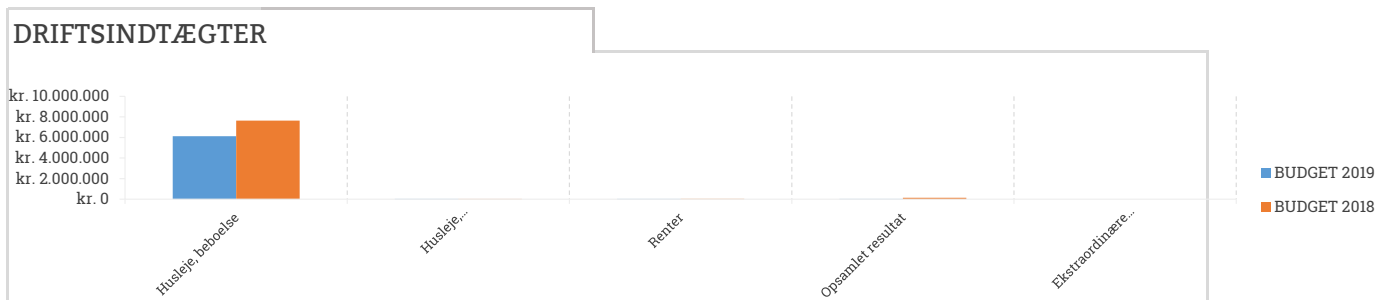
| UDGIFTER                          | BUDGET 2019      | BUDGET 2018      | DIFFERENCE (%) | REGNSKAB 2017    |
|-----------------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| <b>15 mdr.</b>                    |                  |                  |                |                  |
| 101-105 Ydelser på prioritetslån  | 4.165.000        | 5.228.000        | -20%           | 4.120.849        |
| 106 Ejendomsskatter               | 500.000          | 112.000          | 346%           | 88.317           |
| 109 Renovation                    | 95.000           | 133.000          | -29%           | 85.794           |
| 110 Forsikringer                  | 81.000           | 75.000           | 8%             | 57.105           |
| 111 El og varme m.v., fællesareal | 12.000           | 12.000           | 0%             | 11.961           |
| 112 Adm. bidrag til foreningen    | 350.726          | 426.138          | -18%           | 320.251          |
| 114 Renholdelse                   | 387.520          | 327.000          | 19%            | 269.396          |
| 115 Alm. vedligehold og rep.      | 170.000          | 260.000          | -35%           | 133.571          |
| 119.1 Kontingent BL               | 10.000           | 9.500            | 5%             | 9.274            |
| 119.2 Afdelingsbestyrelsen        | 12.000           | 14.000           | -14%           | 11.486           |
| 119.4 Beboeraktiviteter m.v.      | 19.000           | 24.000           | -21%           | 71.583           |
| 120 Henlægg, planlagt vedligeh.   | 679.123          | 791.932          | -14%           | 618.374          |
| 121 Henlægg, A-ordning            | 263.377          | 329.211          | -20%           | 255.692          |
| 123-124 Henlægg, andre            | 10.000           | 10.000           | 0%             | 5.000            |
| 125-136 Ekstraordinære udgifter   | 64.287           | 80.834           | -20%           | 110.961          |
| 140 Årets overskud                | 0                | 0                |                | 42.155           |
| <b>Samlede udgifter</b>           | <b>6.819.033</b> | <b>7.832.615</b> |                | <b>6.211.769</b> |

### Poster du har indflydelse på



### Udvikling i påvirkelige poster





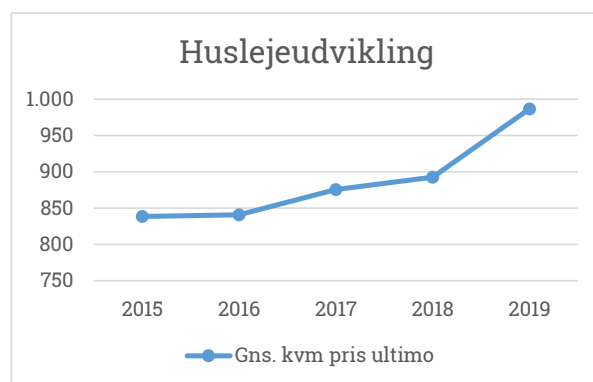
|                | INDTÆGTER                   | BUDGET 2019       | BUDGET 2018       | DIFFERENCE (%) | REGNSKAB 2017     |
|----------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| <b>15 mdr.</b> |                             |                   |                   |                |                   |
| 201            | Husleje, beboelse           | -6.120.192        | -7.650.473        | -20%           | -6.004.464        |
|                | Husleje, individuel tilvalg | -19.032           | -23.790           | -20%           | -19.032           |
| 202            | Renter                      | -13.500           | -33.400           | -60%           | -57.404           |
| 203.6          | Opsamlet resultat           | -21.078           | -124.951          | -83%           | -124.951          |
| 204-208        | Ekstraordinære indtægter    | 0                 | 0                 |                | -5.918            |
| 210            | Årets underskud             | 0                 | 0                 |                | 0                 |
|                | <b>Samlede indtægter</b>    | <b>-6.173.802</b> | <b>-7.832.615</b> |                | <b>-6.211.769</b> |

Nødvendig huslejeforhøjelse

645.231 svarende til

10,54%

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Antal m2 i alt     | 6.857 |
| Nuvær.gns. leje/m2 | 893   |
| Ændring            | 94    |
| Ny leje/m2         | 987   |



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

| Antal rum    | m2  | nuvær. leje | forhøjelse | ny leje |
|--------------|-----|-------------|------------|---------|
| 2 rums bolig | 73  | 5.430       | 572        | 6.002   |
| 3 rums bolig | 92  | 6.843       | 721        | 7.564   |
| 4 rums bolig | 113 | 8.405       | 886        | 9.291   |

## 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 indebærer en huslejeregulering på kr. 645.231 svarende til 10,54%

Den væsentligste årsag hertil er stigning i udgiften til ejendomsskatter.

Herudover er der stigninger i udgifterne til især forsikringer, renholdelse, henlæggelse til planlagt vedligeholdelse samt mindre indtægter på opsamlet resultat og rente.

Mindre udgifter til almindelig vedligeholdelse og renovation er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

## Noter til enkeltposter:

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Ejendomsskatter:               | Ejendomsskatten forventes at stige med 2%, i forhold til den seneste opkrævning for 2018. Grundværdien har været sat for lav og er steget fra hhv. 5,2 mio. til 22,3 mio. kr. Dette har medført en stor stigning i ejendomsskatten. |
| 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. 15.000.   |
| 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 antenne er kr. 75.  |
| Renholdelse:                   | Der er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til aktuelle lønninger og forventet bemanding i afdelingen i 2019. Indeholder endvidere udgiften til drift af servicecenter samt udliciteret grønne områder.                     |
| Beboeraktiviteter m.v.:        | Indeholder udgifter til fritidsklubber samt afdelingsmøde m.v   |
| Afdelingsbestyrelsen:          | Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb indeholder bl.a. udgifter til møder, bestyrelseslokale, ulykkesforsikring, kontorholdsudgifter samt bestyrelseshonorar.  |

# Driftsbudget 2019

18 Fuglekærvænget

|  |  |                                    |             |
|--|--|------------------------------------|-------------|
| .....<br>Henlægg., planlagt vedligeh.:<br>.....<br>.....<br>.....<br>..... | Henlæggelserne er reguleret i forhold til planlagte arbejder i henhold til den 20 årige vedligeholdelsesplan.<br><br>Der henlægges i henhold til denne med følgende beløb: |                                    |             |
|  |  | Hovedstandsættelse                 | kr. 451.593 |
|  |  | Øvrige tekniske installationer     | kr. 227.530 |
|  |  | I alt                              | kr. 679.123 |
| .....<br>Henlægg., A-ordning:<br>.....                                     | Henlæggelse til A-ordning er forhøjet med 3%.  |                                    |             |
| .....<br>Henlægg., andre:<br>.....   | Indeholder henlæggelser til tab ved fraflytninger.   |                                    |             |
| .....<br>Ekstraordinære udgifter:<br>.....<br>.....<br>.....               | Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:  |                                    |             |
|  |  | Afskrivning - diverse forbedringer | kr. 59.287  |
|  |  | Renter - Underskabe bad            | kr. 5.000   |
|  |  | I alt                              | kr. 64.287  |
| .....<br>Husleje, individuel tilvalg:<br>.....                             | Individuel råderet - underskabe bad m.v.   |                                    |             |
| .....<br>Renter:<br>.....<br>.....   | Afdelingens opsparede midler forentes med en variabel rente som på nuværende tidspunkt er fastsat til 1,2%.  |                                    |             |

## Afd. 18 Fuglekærvænget

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD  
i 2019 priser

| KONTO  | AKTIVITET                                | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024      | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    | SUM 10 år |
|--------|--|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 116110 | Nyt asfalt                               |         |         |         |         |         |           |         |         |         |         |           |
| 116130 | Nye Postkasser                           |         |         |         |         |         | 109.273   |         |         |         |         | 109.273   |
| 116130 | Udskiftning af legepladser               |         |         |         |         |         | 43.709    |         |         |         |         | 43.709    |
| 116230 | Gennemgang og vedligehold af tage        | 10.609  | 10.609  | 10.609  | 10.609  | 10.609  | 10.609    | 10.609  | 10.609  | 10.609  | 10.609  | 106.090   |
| 116240 | Stålværn og glas på terrasser og trapper |         |         |         |         |         |           |         |         |         |         |           |
| 116240 | Gulve på terrasser                       |         |         |         |         |         |           |         |         |         |         |           |
| 116260 | Låsesystemer                             |         |         |         |         |         |           |         |         |         |         |           |
| 116210 | Vedligehold af sokkelpuds                | 21.855  |         |         | 491.727 |         | 21.855    |         |         |         |         | 43.710    |
| 116220 | Facadepuds gennemgang og maling          |         |         |         | 87.418  |         |           |         | 87.418  |         |         | 491.727   |
| 116220 | Algebehandling                           |         |         |         |         |         |           |         |         |         |         | 174.836   |
| 116260 | Eftergåelse af vinduer og døre           | 53.045  |         | 53.045  |         | 53.045  |           | 53.045  |         | 53.045  |         | 265.225   |
| 116540 | Eftergåelse af solvarmeanlæg             | 43.709  | 43.709  | 43.709  | 43.709  | 43.709  | 43.709    | 43.709  | 43.709  | 43.709  | 43.709  | 437.090   |
| 116540 | Udskiftning af solvarmeanlæg             |         |         |         |         |         |           |         |         |         |         |           |
| 116570 | Eftergåelse af ventilationsanlæg         | 142.055 | 142.055 | 142.055 | 142.055 | 142.055 | 142.055   | 142.055 | 142.055 | 142.055 | 142.055 | 1.420.550 |
| 116110 | Vinterbekæmpelse                         | 50.000  | 50.000  | 50.000  | 50.000  | 50.000  | 50.000    | 50.000  | 50.000  | 50.000  | 50.000  | 500.000   |
| 116310 | Udskiftning af ovne                      |         |         |         |         |         | 245.864   |         |         |         |         | 245.864   |
| 116310 | Udskiftning af kogesektioner             |         |         |         |         |         | 163.909   |         |         |         |         | 163.909   |
| 116310 | Udskiftning af emfang                    |         |         |         |         |         | 245.864   |         |         |         |         | 245.864   |
| 116610 | Vedligehold af bil (Afd. 18 andel)       | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000    | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 10.000  | 100.000   |
|        | <b>Planlagt vedligeholdelse i alt</b>    | 331.273 | 256.373 | 309.418 | 835.518 | 309.418 | 1.086.847 | 309.418 | 343.791 | 309.418 | 256.373 | 4.347.847 |

| <b>Planlagt vedligeholdelse fordelt på:</b> |                          |         |         |         |         |         |           |         |         |         |         |           |
|---|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|-----------|
|   | Hovedstandsstøtelse      |         |         |         |         |         |           |         |         |         |         |           |
|   | Varmeanlæg & automatik   | 189.218 | 114.318 | 167.363 | 693.463 | 167.363 | 289.155   | 167.363 | 201.736 | 167.363 | 114.318 | 2.271.660 |
|   | Øvrige tekniske install. | 142.055 | 142.055 | 142.055 | 142.055 | 142.055 | 797.692   | 142.055 | 142.055 | 142.055 | 142.055 | 2.076.187 |
|   | Særlig vedligeholdelse   |         |         |         |         |         |           |         |         |         |         |           |
|   | <b>I alt</b>             | 331.273 | 256.373 | 309.418 | 835.518 | 309.418 | 1.086.847 | 309.418 | 343.791 | 309.418 | 256.373 | 4.347.847 |