

AFDELINGSMØDE AFD. 19, Elevparken

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **MANDAG DEN 10. 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. Nedgravet affaldsløsning | |
| Pkt. 5. | Behandling af eventuelt indkomne forslag | Bilag |
| | a. Ændring til råderetskatalog | |
| | b. 2 dyr | |
| | c. Udekant | |
| Pkt. 6. | Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen | |
| | På valg er: | |
| | Kim Schneider Baraviec | Modtager genvalg |
| | Søren Kannegaard | Modtager genvalg |
| 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. Har du ikke adgang til internet, kan du få et eksemplar ved henvendelse i administrationen.

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

Udsendt senest: mandag den 3. september 2018

INDHOLD

Regnskab 2016/2017.....	3
Regnskabsforklaring.....	7
Antenneregnskab.....	8
Budget 2019.....	9
Forslag.....	14

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.10.2016 - 30.09.2017

Afdeling 19 - Elevparken

Afdelingsmøde afholdes mandag den 10. september 2018 kl. 19.00
i selskabslokalet Majsmarken 8





UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

Nettokapitaludgifter

2.385.399

2.373

3.027

Offentlige og andre faste udgifter

431.405

440

576

106 Ejendomsskatter

166.599

178

209

109 Renovation

49.739

44

75

110 Forsikringer

24.172

28

39

111 Afdelingens energiforbrug

6.641

6

8

112 Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

184.254

184

245

Variable udgifter

290.854

336

364

114 Renholdelse

128.693

117

176

115 Almindelig vedligeholdelse

107.715

185

160

116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

192.704

223

289

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-192.704

-

-223

-289

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

1 Afholdte udgifter

29.049

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-29.049

-

-

-

118 Særlige aktiviteter :

3 Drift af møde- & selskabslokaler

8.327

5

8

119 Diverse Udgifter

46.118

29

20

Henlæggelser

560.335

560

711

Samlede ordinære udgifter

3.667.993

3.710

4.679



UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

	Ekstraordinære udgifter		30.054	16	36
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.		7.620	8	10
129	Tab ved lejeledighed m.v.	19			
	- Dækket af dispositionsfonden	-19	-	-	-
131-136	Andre ekstraordinære udgifter		22.434	9	27
	Udgifter i alt		3.698.047	3.726	4.715

INDTÆGTER

	ORDINÆRE INDTÆGTER		-3.677.003	-3.691	-4.715
201	Boligafgifter og lejer		-3.624.444	-3.625	-4.690
202	Renter		-31.739	-24	-25
203	Andre ordinære indtægter:				
	6 Overført fra opsamlet resultat		-20.820	-43	-
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER		-21.043	-35	-
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte		-19.485	-35	-
206	Korrektion vedr. tidligere år		-1.558	-	-
209	Indtægter i alt		-3.698.047	-3.726	-4.715



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016.

A K T I V E R

Regnskab

Sidste år
1.000 kr.

Anlægsaktiver

77.872.689

77.697

301

Ejendommens anskaffelsessum

77.186.000

77.186

kontantværdi pr. 01.10.2016

kr. 34.000.000

heraf grundværdi

kr. 11.770.800

303

Forbedringsarbejder

686.689

511

Omsætningsaktiver

1.119.128

1.353

305

Tilgodehavender

181.024

107

307

Likvide beholdninger

938.104

1.245

310

Aktiver i alt

78.991.817

79.050

P A S S I V E R

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

-1.483.841

-1.145

401

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

-1.067.810

-794

402

Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

-387.130

-314

403

Fælleskonto (B-ordning)

-11.497

-25

405

Tab ved lejeledighed og fraflytninger

-17.404

-12

407

Opsamlet resultat

-

-21

417

Langfristet gæld

-77.311.545

-77.697

426

Kortfristet gæld

-196.431

-187

430

Passiver i alt

-78.991.817

-79.050

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 resultat : kr. 0

- | | |
|-------|---|
| 101 | Mindre ydelsesstøtte, har ført til en overskridelse på prioritetsydelser på kr. 12.400. |
| 106 | Gennemgang af ejendomsvurderingen ved Rafn & Søn, har medvirket til en besparelse på kr. 11.400. |
| 114 | Mindre udgifter til lønninger, men flere udgifter til anden renholdelse, herunder vinterberedskab, har ført til en merudgift til renholdelse på kr. 11.700. |
| 115 | Mindre udgifter til almindelig vedligeholdelse og småreparationer har medført en besparelse på kr. 77.300. |
| 119.6 | Indeholder udgiften til Eseebase (digitalisering af afdelingen) samt diverse gebyr. |
| 134 | Vedrører honorar til Rafn & Søn for gennemgang af afdelingens ejendomsvurdering. |
| 202 | Bedre fondsresultat i foreningen, har medført øgede renteindtægter af afdelingens opsparede midler. |
| 203 | Tidligere års overskud er udlignet af underskud i hhv. 2014/15 og 2015/16, dermed er indtægten vedr. opsamlet resultat mindre end forventet. |
| 204 | Afdelingens overskud i år medfører, at tilskud fra dispositionsfonden vedr. nye afdelinger bliver korigeret, og afdelingen får et mindre tilskud end budgetteret. |



ANTENNEREGNSKAB 01.10.2016 - 30.09.2017

UDGIFTER

YouSee grundpakke	56.947
Ialt	<u>56.947</u>
Samlede udgifter	<u>56.947</u>

Saldo primo
Årets underskud
At overføre til næste års antenneregnskab.

INDTÆGTER

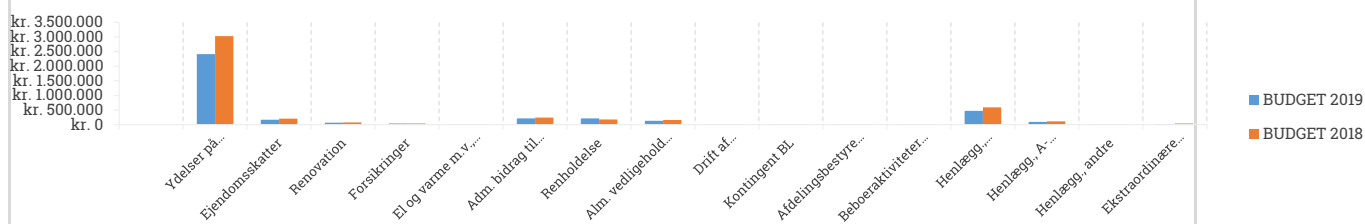
Antennebidrag	-56.200
Ialt	<u>-56.200</u>
Underskud	<u>-747</u>
Samlede indtægter	<u>-56.947</u>

-615

-747

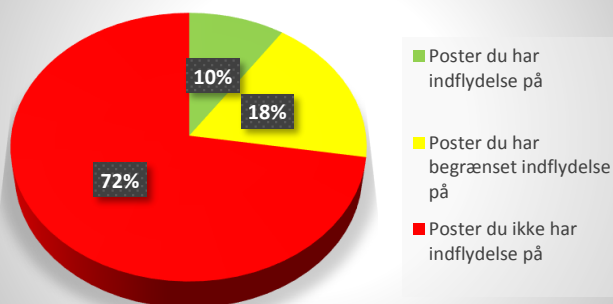
-1.362

DRIFTSUDGIFTER

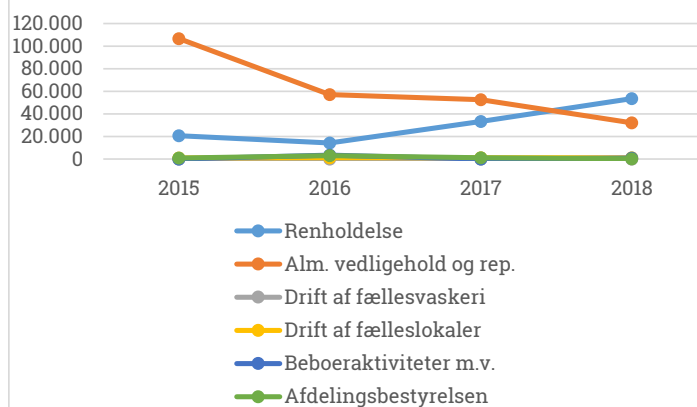


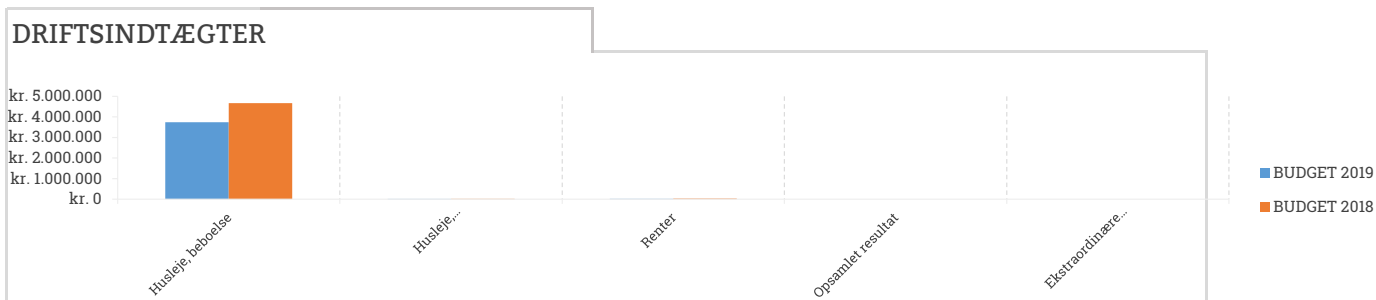
UDGIFTER		BUDGET 2019	BUDGET 2018	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2017
15 mdr.					
101-105	Ydelser på prioritetslån	2.410.964	3.027.000	-20%	2.385.399
106	Ejendomsskatter	169.000	209.000	-19%	166.599
109	Renovation	62.000	75.000	-17%	49.739
110	Forsikringer	43.000	39.000	10%	24.172
111	El og varme m.v., fællesareal	7.000	8.000	-13%	6.641
112	Adm. bidrag til foreningen	212.404	245.175	-13%	184.254
114	Renholdelse	216.235	176.000	23%	128.693
115	Alm. vedligehold og rep.	130.000	160.000	-19%	107.715
118.3	Drift af fælleslokaler	9.000	8.000	13%	8.327
119.1	Kontingent BL	6.000	6.000	0%	5.336
119.2	Afdelingsbestyrelsen	8.000	12.000	-33%	5.975
119.4	Beboeraktiviteter m.v.	2.000	2.000	0%	34.808
120	Henlægg, planlagt vedligeh.	468.984	592.688	-21%	467.003
121	Henlægg, A-ordning	93.690	113.717	-18%	88.332
123-124	Henlægg, andre	5.000	5.000	0%	5.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	19.075	36.189	-47%	30.054
Samlede udgifter		3.862.352	4.714.769		3.698.047

Poster du har indflydelse på



Udvikling i påvirkelige poster





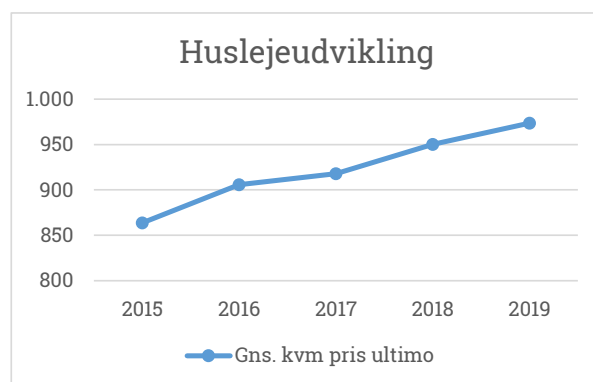
INDTÆGTER		BUDGET 2019	BUDGET 2018	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2017
15 mdr.					
201	Husleje, beboelse	-3.741.292	-4.675.549	-20%	-3.613.068
	Husleje, individuel tilvalg	-11.376	-14.220	-20%	-11.376
202	Renter	-19.000	-25.000	-24%	-31.739
203.6	Opsamlet resultat	0	0		-20.820
204-208	Ekstraordinære indtægter	0	0		-21.043
210	Årets underskud	0	0		0
	Samlede indtægter	-3.771.668	-4.714.769		-3.698.047

Nødvendig huslejeforhøjelse

90.684 svarende til

2,42%

Antal m2 i alt	3.936
Nuvær.gns. leje/m2	951
Ændring	23
Ny leje/m2	974



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	forhøjelse	ny leje
2 rums bolig	73	5.781	140	5.921
3 rums bolig	92	7.286	177	7.462
4 rums bolig	112	8.870	215	9.085

Driftsbudget 2019

19 Elevparken

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. 90.684 svarende til 2,42%

De væsentligste årsager hertil er stigning i udgiften til renholdelse samt forsikringer.

Mindre udgifter til afvikling af underskud fra tidl. år og henlæggelse til planlagt vedligeholdelse er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

Ejendomsskatter:	Ejendomsskatten forventes at stige med 2%, i forhold til den seneste opkrævning for 2018.
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 lille stigning i 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 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.
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

19 Elevparken

..... Henlæg., 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.	314.026
.....	Øvrige tekniske installatione	kr.	154.958
.....	I alt	kr.	468.984
..... Henlæg., A-ordning:	Henlæggelse til A-ordning er forhøjet med 3%.		
..... Henlæg., andre:	Indeholder henlæggelser til tab ved fraflytninger.		
..... Ekstraordinære udgifter:	Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:		
.....	Afskrivning - diverse forbed	kr.	15.275
.....	Renter - Underskabe bad	kr.	3.800
.....	I alt	kr.	19.075
..... Husleje, individuel tilvalg:	Individuel råderet - underskabe bad m.v.		
..... Renter:	Afdelingens opsparede midler forentes med en variabel rente som på nuværende tidspunkt er fastsat til 1,2%.		
.....			

Afd. 19 Elevparken		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						54.106					54.106
116130	Udskiftning af legepladser						43.285					43.285
116230	Gennemgang og vedligehold af tage	5.253	5.253	5.253	5.253	5.253	5.253	5.253	5.253	5.253	5.253	52.530
116240	Gulve på terrasser											
116260	Låsesystemer											
116210	Vedligehold af sokkelpuds	21.642					21.642					43.284
116220	Facadepuds gennemgang og maling			324.635								324.635
116220	Algebehandling			54.106				54.106				108.212
116260	Eftergåelse af vinduer og døre	39.398		39.398		39.398		39.398		39.398		196.990
116540	Eftergåelse af solvarmeanlæg	27.053	27.053	27.053	27.053	27.053	27.053	27.053	27.053	27.053	27.053	270.530
116540	Udskiftning af solvarmeanlæg											
116570	Eftergåelse af ventilationsanlæg	91.981	91.981	91.981	91.981	91.981	91.981	91.981	91.981	91.981	91.981	919.810
116110	Vinterbekæmpelse	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	400.000
116310	Udskiftning af ovne						151.497					151.497
116310	Udskiftning af kogesektioner						97.391					97.391
116310	Udskiftning af emfang						151.497					151.497
116610	Vedligeholdelse af bil (afd. 19 andel)	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	80.000
Planlagt vedligeholdelse i alt		233.327	172.287	590.426	172.287	211.685	691.705	265.791	172.287	211.685	172.287	2.893.767
Planlagt vedligeholdelse fordelt på:												
Hovedindsættelse Varmeanlæg & automatik Øvrige tekniske install. Særlig vedligeholdelse												
		141.346	80.306	498.445	80.306	119.704	199.339	173.810	80.306	119.704	80.306	1.573.572
		91.981	91.981	91.981	91.981	91.981	492.366	91.981	91.981	91.981	91.981	1.320.195
I alt		233.327	172.287	590.426	172.287	211.685	691.705	265.791	172.287	211.685	172.287	2.893.767

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 19

Pkt. 4.a - Nedgravet affaldsløsning

Anskaffelse af tre nedgravede affaldsløsninger, hvoraf den ene venter til 2020/2021 med at blive taget i brug.

Med en finansiering over 10 år, vil dette give en huslejestigning på ca. 7,00 kr. pr. år. pr. m².

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned			
Antal m2	73	92	112
Pris pr. måned (kr.)	43	54	65

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Pkt. 5. a - Ændring til råderetskatalog

Forslår ændring følgende ændring: Alle lejemål får mulighed for private haver og for at beplante i "baghaverne helt ud til skel mod nabo" iht. nuværende gældende planteliste.

I princippet er det en udfasning af (type 1, side 2 i råderetskataloget) og indfasning (type 2 side 3) for alle lejligheder i stedet.

For de huse som ikke har haver ud mod skel stilles der forslag om at disse må etablere beplantning efter principperne (type 2, råderetskataloget) ud til nærmeste fælles bed eller min 1.5 meter fra andre bygninger. For lejligheder der har terrasser ud mod parkeringspladser foreslår vi, at der må beplantes helt ud til parkeringspladsen mod nabo.

Se vedlagte bilag med oversigt (foreløbig).

Forslaget der skal stemmes om, er principperne i ovenstående.

Afdelingsbestyrelsen vil i samarbejde med Administrationen udarbejde de helt præcise retningslinjer for etableringen af de private have, hvis forslaget vedtages.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger:

Såfremt forslaget bliver vedtaget, skal det godkendes af hovedbestyrelsen inden det træder i kraft.

Pkt. 5.b – 2 dyr

Jeg stiller til forslag at vi skal hæve antallet af tilladte dyr fra 1 stk. til 2 stk. Dvs. enten 2 hunde eller 2 katte eller 1 hund og 1 kat. Vi vil kunne tiltrække flere potentielle lejere til afdelingen, da lejere med 2 dyr i dag ikke finder afdelingen attraktivt. Jeg har oplevet flere boliger der står tomme i kortere eller længere tid. Mange hunde og katte kan blive deprimerede af at være alene og her er det ofte i dyrets tarv at være 2. Flere andre afdelinger i Århus og Omegn har tilladt 2 dyr og jeg håber at I også vil støtte op om mit forslag.

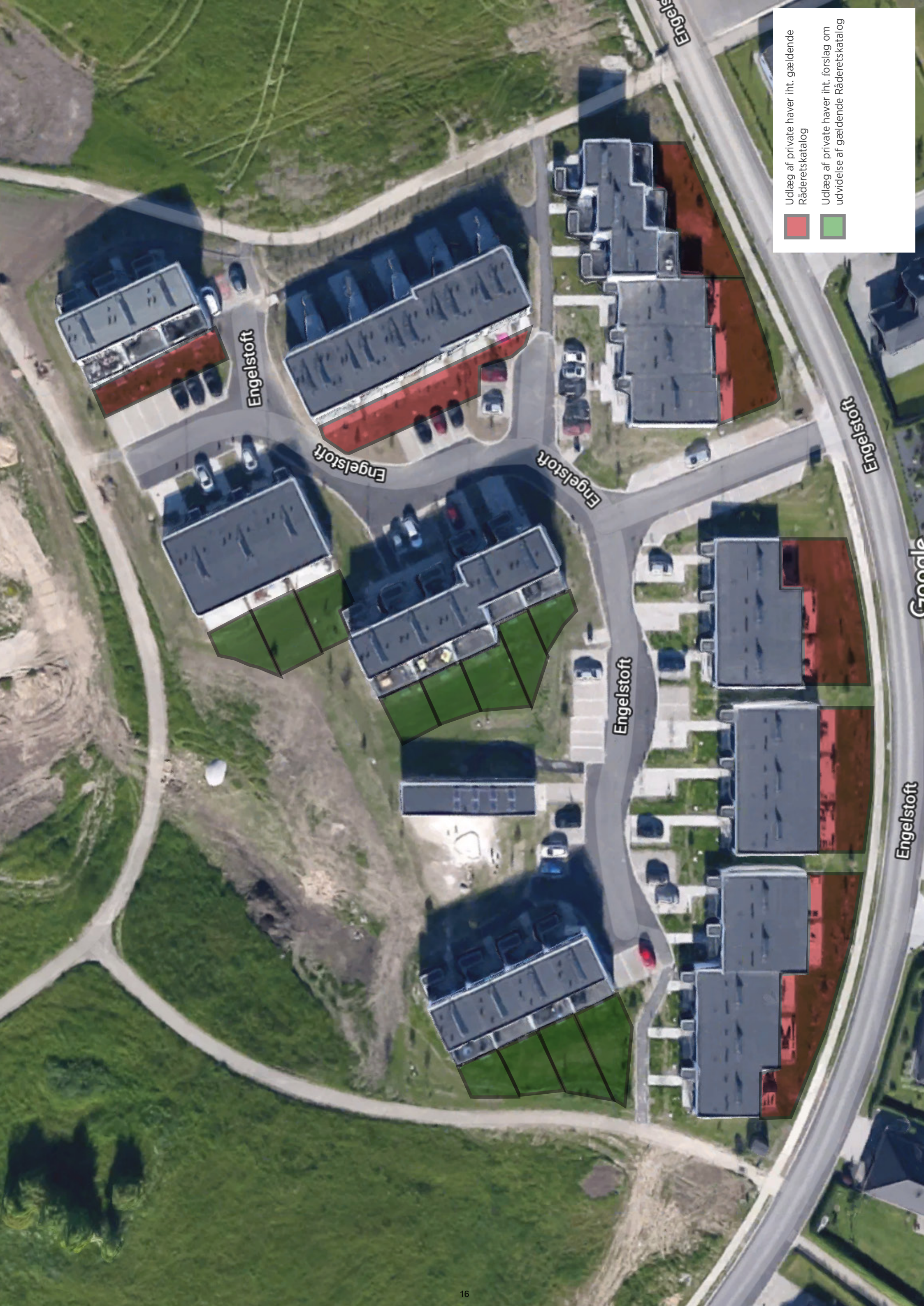
Forslagsstiller: Poul-Erik Bidstrup, Engelstoft 103B.

Pkt. 5.c - Udekat

Mine drenge og jeg vil gerne have en kat, men ikke så længe vi kun må have indekatte. Grunden til, at vi gerne vil kunne lukke vores kat ud, er at det strider mod kattens natur, at være lukket inde hele tiden, og at katten såvel som hunde, har brug for at komme ud i naturen. Derudover, er der også mange andre udekatte i Elev på de omkringliggende villaveje, så hvorfor skal det ikke også være en mulighed for os. Det burde ikke ændre synderligt på antallet af udekatte i området.

Derfor dette forslag: Kan vi tillade at have udekat i vores afdeling.

Forslagsstiller: Dida, Felix og Charlie, Engelstoft 63



Udlæg af private haver iht. gældende Råderetskatalog



Udlæg af private haver iht. forslag om udvidelse af gældende Råderetskatalog

