



AFDELINGSMØDE AFD. 20, Solbjergparken

DAGSORDEN



Afdelingsmødet finder sted **TIRSDAG DEN 13. JUNI 2017 KL. 19.00**
i selskabslokalet nr. 102.

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
- Pkt. 5. Behandling af eventuelt indkomne forslag bilag
 - 5.a - bøgehæk**
 - 5.b - læhegn**
- Pkt. 6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
På valg Claus Nielsen
- Pkt. 7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
- Pkt. 8. Eventuelt

Der 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: tirsdag den 6. 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 20, Solbjergparken

Afdelingsmøde afholdes tirsdag den 13. juni 2017 kl. 19.00
i selskabslokalet nr. 102





RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.10.2015 - 30.09.2016

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

Nettokapitaludgifter

1.057.787

1.049

1.063

Offentlige og andre faste udgifter

154.591

167

175

106 Ejendomsskatter

38.023

40

43

109 Renovation

18.647

21

21

110 Forsikringer

11.762

20

23

112 Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

86.160

86

88

Variable udgifter

300.802

384

324

114 Renholdelse

177.683

243

227

115 Almindelig vedligeholdelse

59.372

100

45

116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

144

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-

-

-144

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

1 Afholdte udgifter

14.814

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-14.814

-

-

-

118 Særlige aktiviteter :

3 Drift af møde- & selskabslokaler

48.473

30

41

119 Diverse Udgifter

15.275

11

11

Henlæggelser

312.174

312

326

Samlede ordinære udgifter

1.825.354

1.912

1.887

4

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.10.2015 - 30.09.2016

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

	Ekstraordinære udgifter		-	-	-
129	Tab ved lejeledighed m.v.	447			
	- Dækket af tidligere henlæggelser	-447	-	-	-
130	Tab ved fraflytninger	12.161			
	- Dækket af tidligere henlæggelser	-12.161	-	-	-
	Udgifter i alt		1.825.354	1.912	1.887
140	Årets overskud, der anvendes til :				
	Opsamlet resultat - konto 407		172.353		
	Årets overskud ialt		172.353		
	Udgifter og overskud i alt		1.997.707	1.912	1.887

INDTÆGTER

	ORDINÆRE INDTÆGTER		-1.951.820	-1.897	-1.886
201	Boligafgifter og lejer		-1.785.000	-1.785	-1.798
202	Renter		-22.078	-12	-23
203	Andre ordinære indtægter:				
	4 Drift af møde- og selskabslokaler	-48.960			
	6 Overført fra opsamlet resultat	-95.782	-144.742	-100	-65
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER		-45.887	-15	-2
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte		-	-15	-2
206	Korrektion vedr. tidligere år		-45.887	-	-
209	Indtægter i alt		-1.997.707	-1.912	-1.887



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		33.604.500	33.604
301	Ejendommens anskaffelsessum	33.604.500	33.604
	kontantværdi pr. 01.10.2015 kr. 26.000.000		
	heraf grundværdi kr. 1.546.900		
Omsætningsaktiver		1.404.875	1.055
305	Tilgodehavender	236.876	123
307	Likvide beholdninger	1.167.998	932
310	Aktiver i alt	35.009.374	34.659
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-946.967	-662
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-663.607	-422
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-269.678	-201
403	Fælleskonto (B-ordning)	-	-12
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-13.681	-26
407	Opsamlet resultat	-319.367	-243
417	Langfristet gæld	-33.604.500	-33.604
426	Kortfristet gæld	-138.541	-150
430	Passiver i alt	-35.009.374	-34.659

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

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

Forklaringer til de væsentligste afvigelser i regnskabet for 2015/16

Årets overskud : kr. 172.352

- | | |
|-------|---|
| 101 | Lavere ydelsesstøtte har ført til en overskridelse på kr. 8.800. |
| 110 | En mindre udgiftsstigning på forsikringsterminer, men besparelse på selvrisiko da der ingen skader har været, dermed er opnået en samlet besparelse på kr. 8.200. |
| 114 | Mindre timeforbrug vedr. ejd.funktionær og mindre udgift til anden renholdelse, har ført til en besparelse på kr. 65.300. |
| 115 | Mindre udgifter til almindelig vedligeholdelse, har ført til en besparelse på kr. 40.600. |
| 118.2 | Besparelse da der ikke har været afholdt udgifter vedr. arrangementer i år. |
| 118.3 | Overskridelse kr. 23.500 vedrører primært ekstraudgift vedr. omforandring af belysning i fælleshuset. |
| 119 | Flere udgifter til bl.a. indkøb af it-udstyr til afd. bestyrelsen samt andre udgifter har ført til en overskridelse på kr. 4.800. |
| 202 | Forrentningen har været bedre end forventet, og har medført en højere renteindtægt på kr. 106.300. |
| 203 | ALBOA's andel af udgifterne til fælleshus vedr. 2015/16. |
| 204 | Afdelingens overskud i år medfører, at tilskud fra dispositionsfonden bortfalder, dette betyder en mindre indtægt på kr. 15.000. |
| 206 | Indtægten kr. 45.900, dækker ALBOA's andel af udgiften til fælleshus vedr. 2014/15 samt efterregulering vedr. forsikringssag. |

ANTENNEREGNSKAB 01.10.2015 - 30.09.2016

UDGIFTER

YouSee grundpakke	65.253
Ialt	<u>65.253</u>
Overskud	<u>1.545</u>
Samlede udgifter	<u>66.798</u>

Saldo primo	
Årets overskud	
At overføre til næste års antenneregnskab.	

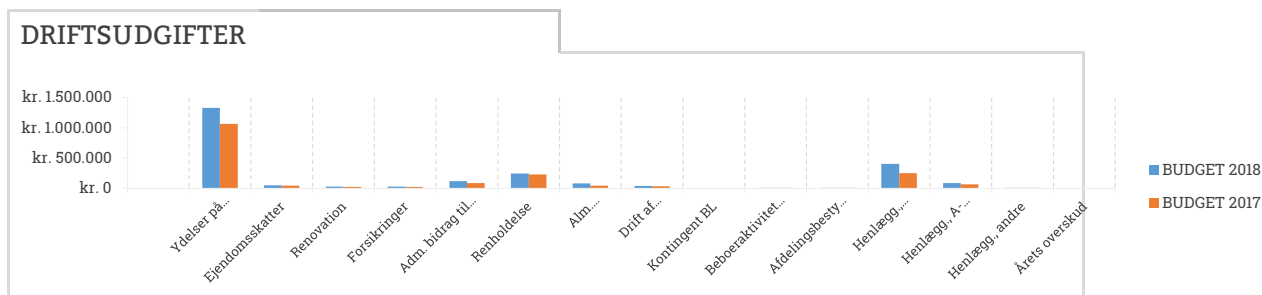
INDTÆGTER

Antennebidrag	-66.798
Ialt	<u>-66.798</u>
Samlede indtægter	<u>-66.798</u>

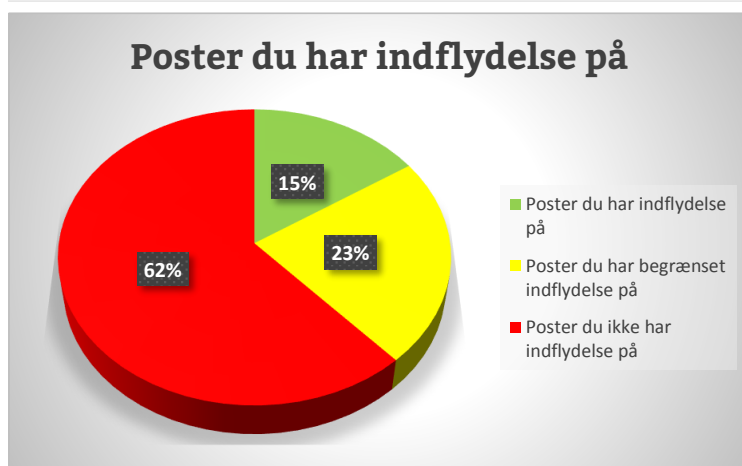
-4.329
<u>1.545</u>
<u><u>-2.785</u></u>

Driftsbudget 2018

20 Solbjergparken



STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2018	BUDGET 2017	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2016
		15 mdr.			
▲	Ydelser på prioritetslån	1.329.000	1.063.000	25%	1.057.787
▲	Ejendomsskatter	48.000	43.000	12%	38.023
▲	Renovation	28.000	21.000	33%	18.647
▲	Forsikringer	26.000	23.000	13%	11.762
▲	Adm. bidrag til foreningen	116.750	87.740	33%	86.160
▲	Renholdelse	245.000	227.000	8%	177.683
▲	Alm. vedligehold og rep.	80.000	45.000	78%	59.372
▲	Drift af fælleslokaler	40.000	36.000	11%	48.473
■	Kontingent BL	2.600	2.600	0%	2.527
▼	Beboeraktiviteter m.v.	5.000	7.000	-29%	2.765
▲	Afdelingsbestyrelsen	9.000	6.000	50%	9.983
▲	Henlægg., planlagt vedligeh.	402.097	252.866	59%	241.422
▲	Henlægg., A-ordning	84.889	67.241	26%	70.752
▲	Henlægg., andre	8.000	6.000	33%	0
	Årets overskud	0	0		172.353
	Samlede udgifter	2.424.336	1.887.447		1.997.707



Driftsbudget 2018

20 Solbjergparken

DRIFTSINDTÆGTER

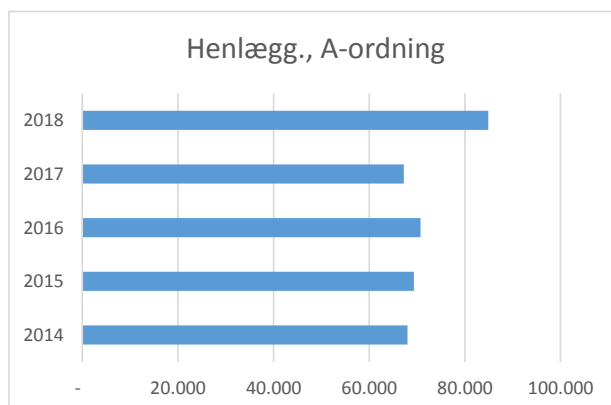
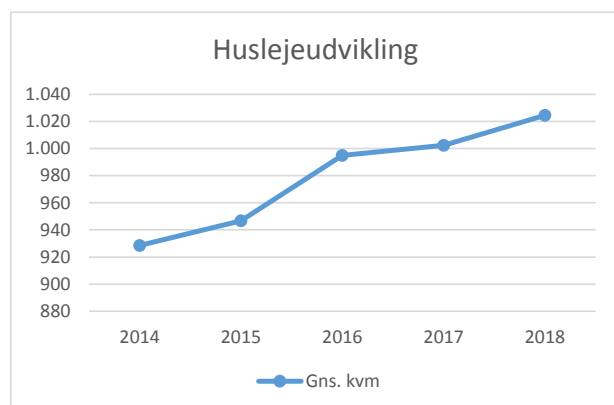


STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2018	BUDGET 2017	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2016
▲	Husleje, beboelse	-2.247.840	-1.798.251	25%	-1.785.000
▼	Renter	-13.692	-23.000	-40%	-22.078
▲	Drift af fælleslokaler	-8.000	-7.000		-48.960
▲	Opsamlet resultat	-115.068	-57.616	100%	-95.782
	Ekstraordinære indtægter	0	-1.580	-100%	-45.887
▲	Samlede indtægter	-2.384.600	-1.887.447		-1.997.707

Nødvendig huslejeforhøjelse

39.736 svarende til

1,77%



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	forhøjelse	ny leje
2 rums bolig	64	5.346	95	5.440
3 rums bolig	88	7.375	130	7.505
4 rums bolig	108	8.980	159	9.138

Driftsbudget 2018

20 Solbjergparken

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. 39.736 svarende til 1,77%

De væsentligste årsager hertil er stigende udgifter til almindelig vedligehold og reparationer samt øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold.

Herudover er stigninger i udgifterne til især renovation samt administrationsbidrag til foreningen.

Mindre udgifter til ejendomsskatter, forsikringer, renholdelse, drift af fælleslokaler, beboeraktiviteter m.v. samt højere indtægter til afvikling af opsamlet resultat 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.		
Adm. bidrag til foreningen:	Administrationsbidraget til foreningen er ændret fra kr. 4.387 til kr. 4.670.		
	Administrationsbidraget til el, vand og varme er uændret kr. 195.		
Alm. vedligehold og rep.:	Der er budgetteret med en stigning på knap 8% 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:		
	Hovedistandsættelse	kr.	234.960
	Varmeanlæg & automatik	kr.	60.844
	Øvrige tekniske installationer	kr.	106.293
	I alt	kr.	402.097
Henlægg., A-ordning:	Henlæggelse til den enkelte boligs istandsættelse ved fraflytning er forhøjet med 1%, fra kr. 37,48 til kr. 37,85 pr. m ² årligt.		
Henlægg., andre:	Vedrører tab ved fraflytninger		
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. 20 Solbjergparken

KONTO	AKTIVITET	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	SUM 10 år
116130	Udskiftning af legeplads											
116110	P-Plads											
116130	Ledninger i terræn udskiftning											
116130	Bord og bænke											
116110	Vedligehold af grønneområder								43.709			43.709
116310	Trægulve udskiftning	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000
116310	Klinkegulve eftergåelse (elastiske fuger)	17.389					17.389					34.778
116310	Klinkegulve Udskiftning											
116260	Udskiftning af elastiske fuger i døre og vinduer											
116260	Udskiftning af indvendige døre											
116230	Tagrender og nedløb eftergåelse									17.389		17.389
116230	Tagrender og nedløb udskiftning											
116220	Udskiftning af tagpap											
116220	Udskiftning af elastiske fuger i murværk									115.928		115.928
116230	Udskiftning af taghætter på tag											
116230	Tagpap eftergåelse		28.982					28.982				57.964
116250	Svale gange og trapper											
116260	Vinduer og døre eftergåelse		36.959		36.959		36.959		36.959		36.959	184.795
116260	Vinduer & døre udskiftning											
116220	Udskiftning af legeplads			23.186			23.186			23.186		69.558
116220	Eftergåelse af sokkelpuds					17.389					17.389	34.778
116220	Udskiftning af swisspearl facadebeklædning på											
116580	Armatuer og sanitet udskiftning											
116520	Elinstallation i bolig udskiftning											
116560	Fjernvarmeunit udskiftning											
116550	Varmeinstallationen eftergåelse			23.186			23.186			23.186		69.558
116550	Varmeinstallation udskiftning											
116570	Ventilationsanlæg eftergåelse	17.389	17.389	17.389	17.389	17.389	17.389	17.389	17.389	17.389	17.389	173.890
116570	Ventilationsanlæg udskiftning (Ventilator og re											
116570	Ventilationsanlæg udskiftning (Armaturer)											

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD	i	2017	priser
-----------------------------------	---	------	--------

Afd. 20 Solbjergparken

KONTO	AKTIVITET	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	SUM 10 år
116310	Bordplader, køkkeninventar, skabe, og vægfliser											
116110	Plantning af hæk i haver											
116732	Køle/fryseskabe udskiftning	72.100	72.100									144.200
116310	Komfur udskiftning								135.061			135.061
116310	Emhætte udskiftning								135.061			135.061
116310	Udskiftning af borde og stole i fælleshus ÅO og								78.786			78.786
116310	Udstyr i fælleshus og udlejningslejlighed									43.709		43.709
	Planlagt vedligeholdelse i alt	156.878	205.430	113.761	104.348	84.778	168.109	96.371	496.965	290.787	121.737	1.839.164

Planlagt vedligeholdelse fordelt på:												
Hovedstandsættelse Varmeanlæg & automatik Øvrige tekniske install. Særlig vedligeholdelse	139.489	188.041	73.186	86.959	67.389	127.534	78.982	130.668	206.503	104.348		
			23.186			23.186			23.186			
	17.389	17.389	17.389	17.389	17.389	17.389	17.389	366.297	61.098	17.389		
I alt	156.878	205.430	113.761	104.348	84.778	168.109	96.371	496.965	290.787	121.737		1.839.164

FORSLAG OG SVAR AFDELINGSMØDE AFDELING 20

Pkt. 5.a – bøgehæk

Det har tidligere været på tale at der kunne blive plantet mere bøgehæk, således at terrasserne ville blive lidt mere afskærmet. Der var tale om at det ville blive gjort sidste efterår - er der noget nyt omkring dette?

Såfremt at dette er taget af bordet igen, kan man så få tilladelse til selv at plante mere hæk samt sætte en lille låge i også? Selvfølgelig uden at støbe noget fast.

Forslagsstiller: Marc Faaborg, Pilevangen 132

Århus Omegns kommentar til forslaget:

I afdelingens budget er der i næste budgetår afsat 70.000 kr. til at lukke alle haver med hæk. Det er op til den enkelte beboer, om man ønsker dette.

Pkt. 5.b – læhegn

Derudover er der ønske om at sætte ét fag læhegn op i hver side af terrassen for at skærme for vind samt skabe lidt mere privatliv mellem boligerne. Der er flere boliger som allerede har fået tilladelse (eller i hvert fald har læhegn/afskærmning stående), mens andre er blevet bedt om at tage deres hegn ned. Kan vi få tilladelse til at sætte læhegn op? Og hvis ikke, hvorfor er der ikke ens regler for alle i Pilevangen/Århus omegn?

Alboa og Brabrand foreningerne har begge lov til at opsætte læhegn, så vi forstår ikke hvorfor det ikke også gælder århus omegn? Hvis det er pga en lokalplan, burde det vel gælde for hele området?

Forslagsstiller: Marc Faaborg, Pilevangen 132

Århus Omegns kommentar til forslaget:

Ifølge lokalplanen må der ikke opsættes fast hegn på vores matrikel. Vi kan naturligvis ikke stå til regnskab for, hvad de andre boligforeninger gør.