

AFDELINGSMØDE AFD. 20, Solbjergparken

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **TORS DAG DEN 6. SEPTEMBER 2018 KL. 19.00**
i selskabslokalet Pilevangen 102.

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 formand til afdelingsbestyrelsen
På valg er:
Sara Hassan Nasser
- Pkt. 7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
På valg er:
Marc Faaborg
- 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: 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 20 - Solbjergparken

Afdelingsmøde afholdes torsdag den 6. september 2018 kl. 19.00
i selskabslokalet Pilevangen 102





RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.10.2016 - 30.09.2017

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

Nettokapitaludgifter

1.064.326

1.063

1.329

Offentlige og andre faste udgifter

157.706

175

219

106 Ejendomsskatter

37.298

43

48

109 Renovation

20.872

21

28

110 Forsikringer

11.796

23

26

112 Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

87.740

88

117

Variable udgifter

282.679

324

382

114 Renholdelse

160.014

227

245

115 Almindelig vedligeholdelse

72.131

45

80

116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

1.175

144

157

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-1.175

-

-144

-157

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

1 Afholdte udgifter

52.048

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-52.048

-

-

-

118 Særlige aktiviteter :

3 Drift af møde- & selskabslokaler

25.552

41

43

119 Diverse Udgifter

24.982

11

14

Henlæggelser

326.107

326

495

Samlede ordinære udgifter

1.830.818

1.887

2.424



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.10.2016 - 30.09.2017

UDGIFTER

Regnskab Budget Nyt budget
1.000 kr. 1.000 kr.

	Ekstraordinære udgifter		250	-	-
129	Tab ved lejeledighed m.v.	8.117			
	- Dækket af dispositionsfonden	-8.117	-	-	-
131-136	Andre ekstraordinære udgifter		250	-	-
	Udgifter i alt		1.831.068	1.887	2.424
140	Årets overskud, der anvendes til :				
	Opsamlet resultat - konto 407		135.944		
	Årets overskud ialt		135.944		
	Udgifter og overskud i alt		1.967.012	1.887	2.424

INDTÆGTER

	ORDINÆRE INDTÆGTER		-1.948.102	-1.886	-2.424
201	Boligafgifter og lejer		-1.798.272	-1.798	-2.288
202	Renter		-33.450	-23	-14
203	Andre ordinære indtægter:				
	4 Drift af møde- og selskabslokaler	-58.764			
	6 Overført fra opsamlet resultat	-57.616	-116.380	-65	-123
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER		-18.909	-2	-
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte		-1.580	-2	-
206	Korrektion vedr. tidligere år		-17.329	-	-
209	Indtægter i alt		-1.967.012	-1.887	-2.424



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		33.653.196	33.604
301	Ejendommens anskaffelsessum	33.604.500	33.604
	kontantværdi pr. 01.10.2016 kr. 52.000.000		
	heraf grundværdi kr. 5.102.600		
303	Forbedringsarbejder	48.696	-
Omsætningsaktiver		1.619.643	1.405
305	Tilgodehavender	142.803	237
307	Likvide beholdninger	1.476.840	1.168
310	Aktiver i alt	35.272.839	35.009
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-1.219.850	-947
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-915.298	-664
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-284.871	-270
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-19.681	-14
407	Opsamlet resultat	-397.695	-319
417	Langfristet gæld	-33.604.535	-33.604
426	Kortfristet gæld	-50.759	-139
430	Passiver i alt	-35.272.839	-35.009

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 2016/17

Årets overskud : kr. 135.944

- 106 Mindre udgifter til ejendomsskatter, har medført en besparelse på kr. 5.700.
- 110 Der er ikke registreret forsikringsskader i dette regnskabsår, derfor en besparelse på selvriskoen.
- 114 Mindre timeforbrug vedr. ejd.funktionær og mindre udgift til anden renholdelse, har ført til en samlet besparelse på kr. 67.000.
- 115 Flere udgifter til almindelig vedligeholdelse, bl.a. udendørsbelysning og småreparationer i lejemål, har ført til en overskridelse på kr. 27.100.
- 118.2 Besparelse da der ikke har været afholdt udgifter vedr. arrangementer i år.
- 118.3 Mindre udgifter vedr. fælleshus har medført en besparelse på kr. 10.400.
- 119 Indeholder en del af udgiften til Eseebase (digitalisering af afdelingen) samt diverse gebyr.
- 202 Bedre fondsresultat i foreningen, har medført øgede renteindtægter af afdelingens opsparede midler.
- 203.4 Flere indtægter vedr. udlejning af fælleshus, samt indeholder ALBOA's andel af udgiften til driften af fælleshuset.
- 206 Vedrører udligning af byggekreditorer fra byggesagen.



ANTENNEREGNSKAB 01.10.2016 - 30.09.2017

UDGIFTER

YouSee grundpakke	67.575
Ialt	<u>67.575</u>
Samlede udgifter	<u>67.575</u>

Saldo primo
Årets underskud
At overføre til næste års antenneregnskab.

INDTÆGTER

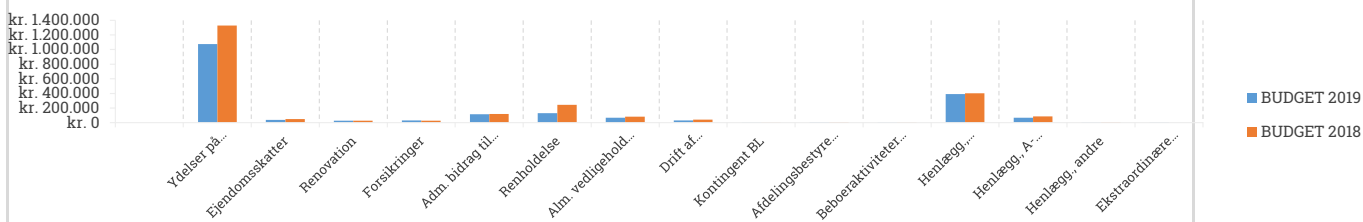
Antennebidrag	-67.349
Ialt	<u>-67.349</u>
Underskud	<u>-226</u>
Samlede indtægter	<u>-67.575</u>

-2.785

-226

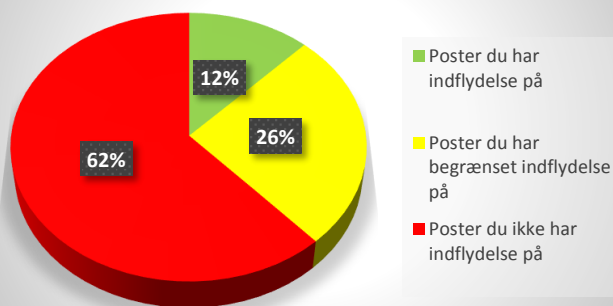
-3.011

DRIFTSUDGIFTER

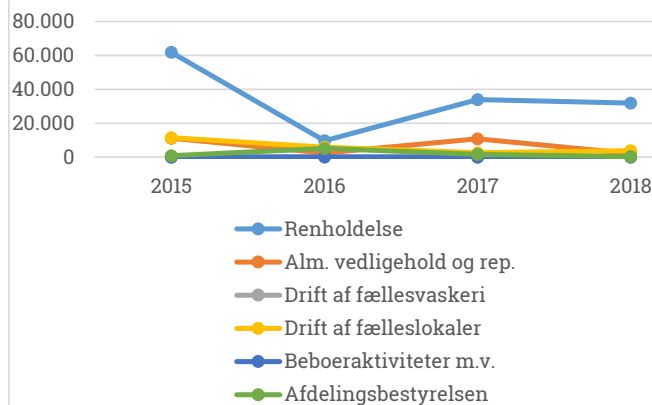


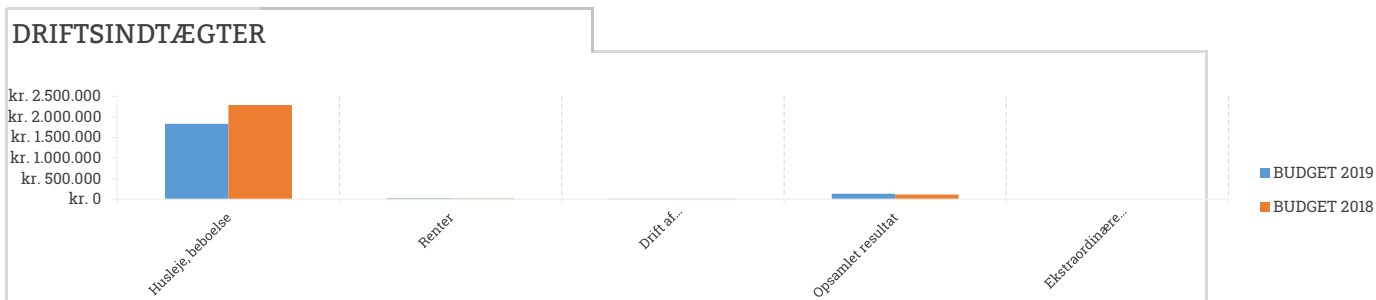
UDGIFTER		BUDGET 2019	BUDGET 2018	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2017
15 mdr.					
101-105	Ydelser på prioritetslån	1.075.000	1.329.000	-19%	1.064.326
106	Ejendomsskatter	37.000	48.000	-23%	37.298
109	Renovation	25.000	28.000	-11%	20.872
110	Forsikringer	29.000	26.000	12%	11.796
112	Adm. bidrag til foreningen	114.240	116.750	-2%	87.740
114	Renholdelse	130.999	245.000	-47%	160.014
115	Alm. vedligehold og rep.	68.000	80.000	-15%	72.131
118.3	Drift af fælleslokaler	30.000	40.000	-25%	25.552
119.1	Kontingent BL	2.700	2.600	4%	2.541
119.2	Afdelingsbestyrelsen	8.000	9.000	-11%	5.126
119.4	Beboeraktiviteter m.v.	4.500	5.000	-10%	17.315
120	Henlægg, planlagt vedligeh.	390.882	402.097	-3%	252.866
121	Henlægg, A-ordning	67.903	84.889	-20%	67.241
123-124	Henlægg, andre	5.000	8.000	-38%	6.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	4.347	0		250
140	Årets overskud	0	0		135.944
Samlede udgifter		1.992.571	2.424.336		1.967.012

Poster du har indflydelse på



Udvikling i påvirkelige poster





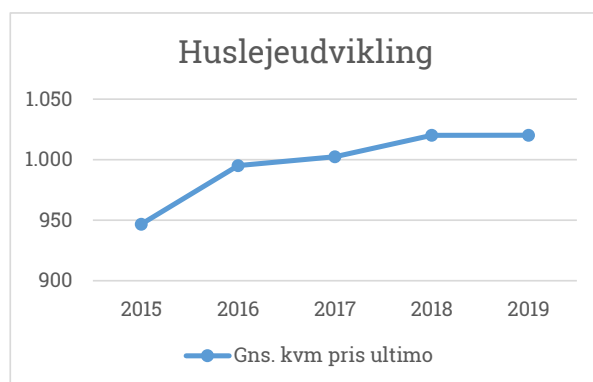
INDTÆGTER		BUDGET 2019	BUDGET 2018	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2017
15 mdr.					
201	Husleje, beboelse	-1.830.024	-2.287.576	-20%	-1.798.272
202	Renter	-20.000	-13.692	46%	-33.450
203.4	Drift af fælleslokaler	-8.000	-8.000		-58.764
203.6	Opsamlet resultat	-134.547	-115.068	17%	-57.616
204-208	Ekstraordinære indtægter	0	0		-18.909
210	Årets underskud	0			0
	Samlede indtægter	-1.992.571	-2.424.336		-1.967.012

Nødvendig huslejeforhøjelse

0 svarende til

0,00%

Antal m2 i alt	1.794
Nuvær.gns. leje/m2	1.020
Ændring	0
Ny leje/m2	1.020



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	forhøjelse	ny leje
2 rums bolig	64	5.441	0	5.441
3 rums bolig	88	7.505	0	7.505
4 rums bolig	108	9.138	0	9.138

Driftsbudget 2019

20 Solbjergparken

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.

De væsentligste årsager hertil er at stigningen i udgifterne til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, almindelig vedligeholdelse, forsikringer samt renovation udlignes af mindre udgifter til renholdelse og flere indtægter vedr. opsamlet resultat og renter.

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 mindre stigning i udgifterne.		
Forsikringer:	Der er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til nyeste termin. Selvrisiko er budgetteret med kr. 10.000.		
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.		
Afdelingsbestyrelsen:	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb indeholder bl.a. udgifter til møder, bestyrelseslokale, 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.	236.303
	Varmeanlæg & automatik	kr.	57.959
	Øvrige tekniske installationer	kr.	96.620
	I alt	kr.	390.882
Henlægg., A-ordning:	Henlæggelse til A-ordning er uændret kr. 37,85 pr. m ² årligt.		
Henlægg., andre:	Indeholder henlæggelser til tab ved fraflytninger		
Ekstraordinære udgifter:	Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:		
	Afskrivning - diverse	kr.	4.347
Renter:	Afdelingens opsparede midler forentes med en variabel rente som på nuværende tidspunkt er fastsat til 1,2%.		

Afd. 20 Solbjergparken

**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2019 priser**

KONTO	AKTIVITET	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	SUM 10 år
116130	Udskiftning af legeplads											
116110	P-Plads											
116130	Ledninger i terræn udskiftning											
116130	Bord og bænke						44.583					44.583
116310	Trægulve udskiftning											
116310	Klinkgulve eftergåelse (elastiske fuger)				17.737					17.737		35.474
116310	Klinkgulve Udskiftning											
116260	Udskiftning af elastiske fuger i døre og vinduer											
116260	Udskiftning af indvendige døre											
116230	Tagrender og nedløb eftergåelse							17.737				17.737
116230	Tagrender og nedløb udskiftning											
116220	Udskiftning af tagpap											
116220	Udskiftning af elastiske fuger i murværk							118.246				118.246
116230	Udskiftning af taghætter på tag											
116230	Tagpap eftergåelse					29.562					29.562	59.124
116250	Svale gange og trapper											
116260	Vinduer og døre eftergåelse		37.699		37.699		37.699		37.699		37.699	188.495
116260	Vinduer & døre udskiftning											
116220	Udskiftning af legeplads	23.650			23.650			23.650			23.650	94.600
116220	Eftergåelse af sokkelpuds			17.737					17.737			35.474
116220	Udskiftning af swisspearl facadebeklædning på											
116580	Armaturer og sanitet udskiftning											
116520	Elinstallation i bolig udskiftning											
116560	Fjernvarmeunit udskiftning											
116550	Varmeinstallationen eftergåelse	23.650			23.650			23.650			23.650	94.600
116550	Varmeinstallation udskiftning											
116570	Ventilationsanlæg eftergåelse	17.737	17.737	17.737	17.737	17.737	17.737	17.737	17.737	17.737	17.737	177.370
116570	Ventilationsanlæg udskiftning (Ventilator og re											
116570	Ventilationsanlæg udskiftning (Armaturer)											
116310	Bordplader, køkkeninventar, skabe, og vægflise											
116110	vinterbekæmpelse	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	350.000
116732	Køle/fryseskabe udskiftning						137.762					137.762
116310	Komfur udskiftning						137.762					137.762

**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2019 priser**

Afd. 20 Solbjergparken

KONTO	AKTIVITET	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	SUM 10 år
116310	Emhætte udskiftning						80.361					80.361
116310	Udskiftning af borde og stole i fælleshus ÅO og											
116310	Udstyr i fælleshus og udlejningslejlighed							44.583				44.583
116610	Vedligeholdelse af bil (afd. 20 andel)	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
Planlagt vedligeholdelse i alt		104.037	94.436	74.474	159.473	86.299	494.904	284.603	112.173	74.474	171.298	1.656.171

Planlagt vedligeholdelse fordelt på:												
Hovedindsættelse												
Varmeanlæg & automatik												
Øvrige tekniske install.		62.650	76.699	56.737	118.086	68.562	121.282	198.633	94.436	56.737	129.911	983.733
Særlig vedligeholdelse		23.650			23.650			23.650			23.650	94.600
		17.737	17.737	17.737	17.737	17.737	373.622	62.320	17.737	17.737	17.737	577.838
I alt		104.037	94.436	74.474	159.473	86.299	494.904	284.603	112.173	74.474	171.298	1.656.171