

AFDELINGSMØDE

Afdeling 20, Solbjergparken

Afdelingsmødet finder sted **mandag den 9. september 2024** kl. 19.00 i selskabslokalet Pilevangen 102, 8355 Solbjerg.

DAGSORDEN

Pkt. 1	Valg af dirigent	
Pkt. 2	Afdelingsbestyrelsens beretning	
Pkt. 3	Orientering om regnskabsåret 2023	Bilag
Pkt. 4	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2025	Bilag
Pkt. 5	Behandling af eventuelt indkomne forslag Der er ingen forslag til behandling.	
Pkt. 6	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen Der er ingen på valg, da der var valg til afdelingsbestyrelsen i april 2024.	
Pkt. 7	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 8	Eventuelt	

HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

Der er adgang for afdelingens boliglejere og disses husstandsmedlemmer over 18 år. Børn må således ikke deltage i mødet. 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.

Århus Omegns ledelse og ansatte har også adgang til afdelingsmødet, men har ikke stemmeret.

Husk dit sundhedskort, da det skal fremvises ved indgangen for at få adgang til mødet.

FORPLEJNING OG TILMELDING

Afdelingsbestyrelsen byder på kaffe og vand under mødet. Det er ikke nødvendigt at tilmelde sig mødet.

EFTER MØDET

På mødet udpeges en referent, der tager referat af mødet. Referatet sendes efterfølgende til Århus Omegn og offentliggøres på www.aarhusomegn.dk.

Efter afdelingsmødet skriver Århus Omegn en kort orientering om, hvordan mødet gik.

Orienteringen finder du ligeledes på www.aarhusomegn.dk.

Har du ikke adgang til internet, kan du få et eksemplar af referat og orientering udleveret ved at rette henvendelse til administrationen.

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Regnskab 2023	3
Antenneregnskab 2023	7
Driftsbudget 2025	8

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2023 - 31.12.2023

Afdeling 20 - Solbjergparken





RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.01.2023 - 31.12.2023

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

101-105

Nettokapitaludgifter

1.123.179

1.122

1.146

Offentlige og andre faste udgifter

212.642

218

246

106

Ejendomsskatter

37.057

41

39

109

Renovation

39.432

35

49

110

Forsikringer

17.352

25

18

111

Afdelingens energiforbrug

2.001

112

Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

116.800

117

127

2 Dispositionsfond

-

-

13

Variable udgifter

323.284

206

222

114

Renholdelse

142.080

97

122

115

Almindelig vedligeholdelse

121.032

34

34

116

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

70.927

262

249

2 Heraf dækket af tidligere henlæggelser

-70.927

-

-262

-249

117

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

1 Afholdte udgifter

62.653

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-62.653

-

-

-

118

Særlige aktiviteter :

3 Drift af møde- & selskabslokaler

21.192

33

24

119

Diverse udgifter

38.980

42

42

120-124

Henlæggelser

520.009

520

556

Samlede ordinære udgifter

2.179.113

2.066

2.170

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

Ekstraordinære udgifter

103.197

20

-

126 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

-

6

-

129 Tab ved lejeledighed m.v.

43.089

- Dækket af dispositionsfonden

-43.089

-

-

-

131-136 Andre ekstraordinære udgifter

103.197

14

-

Udgifter i alt

2.282.311

2.086

2.170

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER

-2.237.908

-2.086

-2.170

201 Boligafgifter og lejer

-2.003.880

-2.004

-2.104

202 Renter

-151.188

-

-

203 Andre ordinære indtægter:

3 Andel af fællesfaciliteters drift

-805

4 Drift af møde- og selskabslokaler

-58.949

6 Overført fra opsamlet resultat

-23.086

-82.840

-82

-65

209 Indtægter i alt

-2.237.908

-2.086

-2.170

210 Årets underskud

-44.402

220 Indtægter og underskud i alt

-2.282.311

-2.086

-2.170



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023.

A K T I V E R

Regnskab

Sidste år
1.000 kr.

Anlægsaktiver

33.633.927

33.605

301

Ejendommens anskaffelsessum

33.604.500

33.604

kontantværdi 2023

kr. 26.000.000

heraf grundværdi

kr. 3.555.700

Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering

33.604.500

33.604

303

Forbedringsarbejder

29.427

-

Omsætningsaktiver

2.897.629

2.521

305

Tilgodehavender

76.370

143

307

Likvide beholdninger

2.821.259

2.378

310

Aktiver i alt

36.531.556

36.126

P A S S I V E R

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

-2.904.119

-2.414

401

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

-2.657.213

-2.168

402

Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

-215.226

-215

405

Tab ved lejeledighed og fraflytninger

-31.680

-32

407

Opsamlet resultat

28.410

-39

417

Langfristet gæld

-33.604.500

-33.604

426

Kortfristet gæld

-51.346

-68

430

Passiver i alt

-36.531.556

-36.126

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.



ANTENNEREGNSKAB 01.01.2023 - 31.12.2023

UDGIFTER

YouSee grundpakke	54.405
Ialt	<u>54.405</u>
Samlede udgifter	<u>54.405</u>

INDTÆGTER

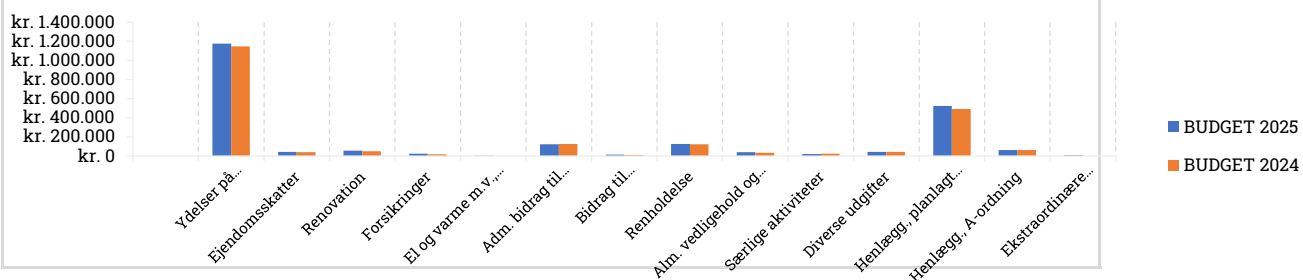
Antennebidrag	-53.745
Ialt	<u>-53.745</u>
Underskud	<u>-660</u>
Samlede indtægter	<u>-54.405</u>

Saldo primo	2.810
Årets underskud	<u>-660</u>
At overføre til næste års antenneregnskab.	<u><u>2.150</u></u>

Driftsbudget 2025

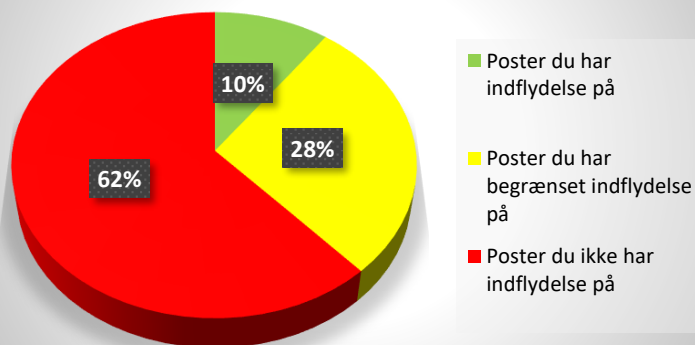
20 Solbjergparken

DRIFTSUDGIFTER

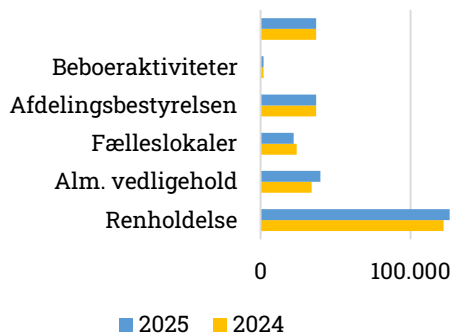


	UDGIFTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2023
101-105	Ydelser på prioritetslån	1.175.000	1.146.000	3%	1.123.179
106	Ejendomsskatter	43.000	39.000	10%	37.057
109	Renovation	56.000	49.000	14%	39.432
110	Forsikringer	25.000	18.000	39%	17.352
111	El og varme m.v., fællesareal	2.000	0		2.001
112.01	Adm. bidrag til foreningen	123.620	126.620	-2%	116.800
112.02	Bidrag til dispositionsfond	13.740	12.920		0
114	Renholdelse	126.000	122.000	3%	142.080
115	Alm. vedligehold og rep.	40.000	34.000	18%	121.032
118	Særlige aktiviteter	22.000	24.000	-8%	21.192
119	Diverse udgifter	42.400	42.100	1%	38.980
120	Henlægg, planlagt vedligeh.	524.269	493.113	6%	457.199
121	Henlægg, A-ordning	62.969	62.969	0%	62.810
125-136	Ekstraordinære udgifter	6.805	0		103.197
	Samlede udgifter	2.262.803	2.169.722		2.282.311

Poster du har indflydelse på

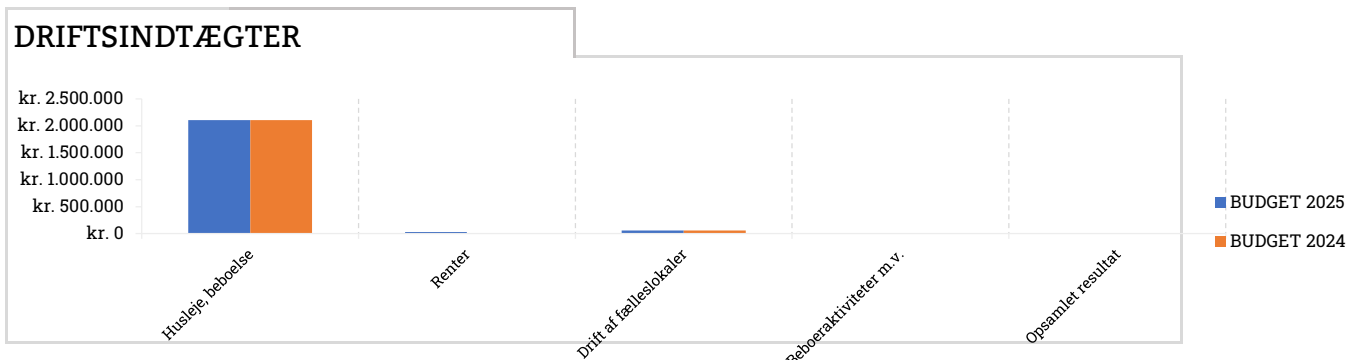


Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2025

20 Solbjergparken



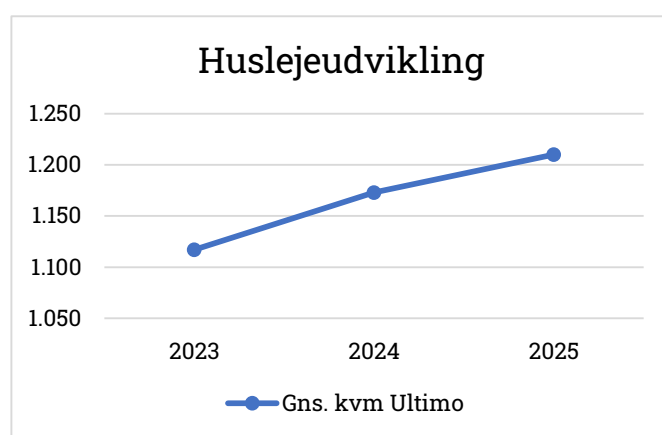
	INDTÆGTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2023
201	Husleje, beboelse	-2.104.248	-2.104.343	0%	-2.003.880
202	Renter	-31.000	0		-151.188
203.4	Drift af fælleslokaler	-59.000	-59.000		-58.949
203.3	Beboeraktiviteter m.v.	-2.000	0		-805
203.6	Opsamlet resultat	0	-6.379	-100%	-23.086
210	Årets underskud	0	0		-44.402
	Samlede indtægter	-2.196.248	-2.169.722		-2.282.311

Nødvendig huslejeregulering

66.555 svarende til

3,16%

Antal m2 i alt	1.794
Nuvær.gns. leje/m2	1.173
Gns. ændring	37
Ny gns. leje/m2	1.210



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
2 rums bolig	64	7.319	231	7.550
3 rums bolig	86	8.557	271	8.828
3 rums bolig	102	9.487	300	9.787

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 66.555 svarende til 3,16%
Den væsentligste årsag hertil er stigning i henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse.
Herudover er der stigninger i udgifterne til især ydelser på prioritetslån, renovation, forsikringer samt afvikling af underskud fra tidl. år.
Flere renteindtægter er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatter:

109. Renovation:

110. Forsikringer:

111. El og varme m.v., fællesare:

112. Adm. bidrag til foreningen:

114. Renholdelse:

115. Almindelig vedligeholdelse:

116. Planlagt & periodisk vedlig

118. Særlige aktiviteter:

119. Diverse udgifter:

Ejendomsskatten er beregnet i forhold til nyeste opkrævning i 2024.

Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til 1. termins opkrævning i 2024.

Pga. flere skader de sidste par år, er vi blevet varslet en stigning i udgiften til forsikringspræmier på primært bygningsforsikringen.

Indeholder udgiften til elforbrug på elladestander - udgiften udlignes af indtægt på konto 203.3.

Der er budgetteret med et fald på 2% i administrationsbidrag til foreningen som skyldes følgende:
Fast bidrag pr. afdeling er uændret kr. 28.000.
Administrationsbidraget til foreningen er nedsat fra kr. 4.856 til kr. 4.706.
Afdelingens bidrag til dispositionsfonden er ændret fra kr. 646 til kr. 687 pr. lejemålsenhed.

Der er budgetteret med en stigning på 3% i udgifterne til renholdelse.
Kontoen indeholder bl.a. udgiften til driftspersonalet, servicecenter, udlicitering af grønne områder samt trappevask

Meget vedligeholdelsesarbejde er planlagt i drift og vedligeholdelsesbudgettet (konto 116) og budgettet er derfor fastsat i forhold til afdelingens udgiftsniveau.
Indeholder budget vedr. forventet udgift til selvrisiko vedr. eventuelle forsikringssager.

Der er planlagt udført *opgaver i det kommende år* jfr. vedlagte 10års vedligeholdelsesplaner. Udgifterne tages fra afdelingens opsparede midler (henlæggelser) og påvirker ikke budgettet.

Indeholder følgende poster:

118.03 - Drift af selskabslokaler	kr.	22.000
I alt	kr.	22.000

Indeholder følgende poster:

119.1 - Kontingent BL	kr.	3.400
119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	37.000
119.4 - Afdelingsmøder	kr.	2.000
I alt	kr.	42.400

Kontingent BL er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til seneste opkrævning i 2023.

Udgiften til afdelingsbestyrelsen består af følgende poster:

119.220 Licenser - abonnementer m.v.	kr.	1.000
119.250 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	kr.	5.000
119.262 Fester / udflugter	kr.	2.000
119.270 Kontingent grundejerforening	kr.	29.000
I alt	kr.	37.000

120. Henlægg, planlagt vedlige Henlæggelserne er reguleret i forhold til planlagte arbejder i henhold til den 30-årige vedligeholdelsesplan.

Der henlægges i henhold til vedligeholdelsesplanen med følgende beløb:

Hovedstandsættelse	kr.	504.269
Andre henlæggelser - renovering/tag/vinduer etc.	kr.	20.000
I alt	kr.	524.269

121. Henlægg, A-ordning: Henlæggelse til A-ordning er uændret kr. 35,10 pr. m² årligt.

125-136. Ekstraordinære udgift: Indeholder følgende udgifter:

133. Underskud fra tidl. år	kr.	6.805
I alt	kr.	6.805

Renter:

Afdelingens opsparede midler forrentes med en variabel rente, som på nuværende tidspunkt er fastsat til 1,00%.

Afd. 20 Solbjergparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOOLD
i 2025 priser

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116110	Belægninger, udskiftning											
116110	Haveanlæg og belægninger, vedligehold og rep.	21.866	21.866	21.866	21.866	21.866	21.866	21.866	21.866	21.866	21.866	218.660
116111	Haveanlæg og belægninger, øvrige arbejder	14.524	14.524	14.524	14.524	14.524	14.524	14.524	14.524	14.524	14.524	145.240
116110	vinterbekæmpelse	38.265	38.265	38.265	38.265	38.265	38.265	38.265	38.265	38.265	38.265	382.650
116110	Skadedyrsbekæmpelse	9.004	9.004	9.004	9.004	9.004	9.004	9.004	9.004	9.004	9.004	90.040
116120	Brønde, udskiftning											
116120	Omfangsdræn, udskiftning											
116120	Sokkelrender, udskiftning											
116120	Regnvandsledninger, udskiftning											
116120	Rør og ledninger i terræn, reparation og vedligel											
116120	Terrænbelysning, udskiftning											
116520	Solceller, udskiftning											
116520	Inverter, udskiftning									15.225		15.225
116120	Ledninger i terræn udskiftning											
116130	Postkasser, udskiftning											
116130	Bord og bænke, udskiftning			5.000						36.000		36.000
116130	Legepladser, reparation og service	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	80.000
116130	Legeplads, udskiftning											
116120	Ladestander, udskiftning									20.000		20.000
116230	Tagpap, udskiftning (nyt lag på ovenpå eksister											
116230	Faldsikring, udskiftning	15.750										15.750
116240	Altan, udskiftning											
116240	Altanværn, udskiftning											
116260	Elastiske fuger i døre og vinduer, udskiftning											
116260	Indvendige døre, udskiftning											
116310	Trægulve, reparation og vedligehold	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	320.000
116311	Tømrer, arbejder i boliger mv	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	25.000
116310	Trægulve udskiftning											
116310	Klinkegulve eftergåelse (elastiske fuger)	3.859	3.859	3.859	3.859	3.859	3.859	3.859	3.859	3.859	3.859	38.590
116310	Klinkegulve Udskiftning											
116230	Tagrender og nedløb eftergåelse	19.392					19.392					38.784
116230	Tagrender og nedløb udskiftning											
116230	Tagpap og tagkonstruktion, udskiftning											

Afd. 20 Solbjergparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2025 priser

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116220	Elastiske fuger i murværk, udskiftning	30.000										30.000
116220	Mørtelfuger, udskiftning											
116230	Udskiftning af taghætter på tag								81.494			81.494
116230	Tagpap, reparation og vedligehold				32.319					32.319		64.638
116250	Svalegange og trapper, udskiftning											
116260	Vinduer og døre, reparation og vedligehold	4.502	4.502	4.502	4.502	4.502	4.502	4.502	4.502	4.502	4.502	45.020
116260	Sålbænke, udskiftning											
116260	Vinduer & døre udskiftning											
116220	Fuger, reparation og vedligehold						25.856					25.856
116210	Sokkelpuds, reparation og vedligehold		19.392					19.392				38.784
116220	Udskiftning af swisspearl facadebeklædning på											
116220	Swisspearl facadebeklædning, reparation og ved					10.000					10.000	20.000
116220	Facader, afrensning og algebehandling					8.000					8.000	16.000
116120	Spildevandsledninger, udskiftning											
116326	Kloakservice, arbejder i boliger mv.	3.108	3.108	3.108	3.108	3.108	3.108	3.108	3.108	3.108	3.108	31.080
116325	VVS, arbejder i boliger mv.	4.716	4.716	4.716	4.716	4.716	4.716	4.716	4.716	4.716	4.716	47.160
116520	Vagtudkald, arbejder i boliger mv. (15)	2.787	2.787	2.787	2.787	2.787	2.787	2.787	2.787	2.787	2.787	27.870
116520	Elinstallation i bolig, udskiftning											
116520	Facadelamper, udskiftning									20.000		20.000
116321	EL, arbejder i boliger og teknikum mv.	3.216	3.216	3.216	3.216	3.216	3.216	3.216	3.216	3.216	3.216	32.160
116550	Varmeinstallationen, reparation og vedligehold	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	120.000
116550	Gulvarmestyring, udskiftning								300.000			300.000
116550	Brugsvandsveklser, udskiftning								199.019			199.019
116570	Ventilationsanlæg, service og reparation	19.392	19.392	19.392	19.392	19.392	19.392	19.392	19.392	19.392	19.392	193.920
116570	Ventilationsanlæg, udskiftning									390.552		390.552
116570	Ventilationsrør, rensning		18.000					18.000				36.000
116310	Badeværelser, udskiftning											
116310	Armaturer og sanitet udskiftning											
116310	Køle/fryseskabe udskiftning	11.165	11.165	11.165	11.165	11.165	11.165	11.165	11.165	11.165	11.165	258.552
116310	Komfur udskiftning	13.195	13.195	13.195	13.195	13.195	13.195	13.195	13.195	13.195	13.195	131.950
116310	Emhætte udskiftning	8.628	8.628	8.628	8.628	8.628	8.628	8.628	8.628	8.628	8.628	86.280
116310	Køkkener, udskiftning									140.000		280.000
116410	Borde og stole i fælleshus ÅO og ALBOA, udskift											

Afd. 20 Solbjergparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2025 priser

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116410	Udstyr i fælleshus og udlejningslejlighed, udskiftning					48.742						48.742
116610	Vedligeholdelse af bil (afd. 20 andel)	4.373	4.373	4.373	4.373	4.373	4.373	4.373	4.373	4.373	4.373	43.730
116610	Robotplæneklipper - Service og vedligehold	3.106	3.106	3.106	3.106	3.106	3.106	3.106	3.106	3.106	3.106	31.060
116610	Robotplæneklipper, udskiftning									50.000		50.000
116620	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	2.323	2.323	2.323	2.323	2.323	2.323	2.323	2.323	2.323	2.323	23.230
Planlagt vedligeholdelse i alt		367.671	259.921	227.529	254.848	289.271	526.329	259.921	808.042	926.625	380.529	4.300.686

Planlagt vedligeholdelse fordelt på:												
Hovedindsættelse												
Varmeanlæg & automatik												
Øvrige tekniske install.		367.671	259.921	227.529	254.848	289.271	526.329	259.921	808.042	926.625	380.529	4.300.686
Særlig vedligeholdelse												
I alt		367.671	259.921	227.529	254.848	289.271	526.329	259.921	808.042	926.625	380.529	4.300.686

Driftsbudget 2025

20 Solbjergparken

Specifikationer

		BUDGET 2025	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023
101-105	Ydelser på prioritetslån	1.175.000	1.146.000	1.123.179
	Renter og afdrag m.v.	1.175.000	1.146.000	1.157.596
	Ydelsesstøtte m.v.	0	0	-34.418
110	Forsikringer	25.000	18.000	17.352
	Forsikringspræmier	25.000	18.000	17.352
111	Energiforbrug	2.000	0	2.001
	El & varme fællesarealer	2.000	0	2.001
112	Administrationsbidrag	137.360	139.540	116.800
	Afdelingsbidrag (Fast)	28.000	28.000	27.000
	Grundbidrag	94.120	97.120	88.300
	Bidrag antenne	1.500	1.500	1.500
	Bidrag til Dispositionsfonden	13.740	12.920	0
114	Renholdelse	126.000	122.000	142.080
	Lønninger	105.000	107.000	113.168
	Anden renholdelse	21.000	15.000	28.912
115	Almindelig vedligehold	40.000	34.000	121.032
	Terræn	0	0	11.236
	Bolig/erhverv	30.000	30.000	16.594
	Tekniske installationer	0	0	11.328
	Selvrisiko - forsikringssager	10.000	4.000	81.875
116	Planlagt vedligehold	0	0	0
	Terræn	91.659	113.658	43.682
	Bygning/klimaskærm	149.644	4.435	0
	Bolig/erhverv	82.387	96.720	22.263
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	202
	Tekniske installationer	34.179	24.913	1.648
	Materiel	9.802	9.658	3.132
	Planlagt vedligehold I alt	367.671	249.384	70.927
	Fra henlægg. Hovedstandsættelse	-367.671	-249.384	-70.748
	Fra henlægg. Øvrige tekniske instal	0	0	-179

Driftsbudget 2025

20 Solbjergparken

Specifikationer

	BUDGET 2025	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023
117	Istandsættelse ved fraflytning	0	0
	Afdelingens andel A-ordning	0	62.653
	Fra henlæggelser A-ordning	0	-62.653
118	Særlige aktiviteter	22.000	24.000
	Selskabslokale	22.000	21.192
119	Diverse udgifter	42.400	42.100
	Kontingent BL	3.400	3.196
	Afdelingsbestyrelsen	6.000	1.029
	Aktiviteter	2.000	0
	Kontingent grundejerforening	29.000	28.000
	Afdelingsmøder	2.000	204
	Andre udgifter	0	6.551
120	Henlæggelser planlagt vedligehold	524.269	493.113
	Henlægg. hovedstandsættelse	504.269	314.907
	Henlægg. varmeanlæg & automatik	0	39.979
	Henlægg. øvrige tekniske install.	0	82.313
	Trappehenlægg. tag	20.000	10.000
	Trappehenlægg. diverse	0	10.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	6.805	103.197
	Negativ rente mellemregning	0	103.197
	Afvikling af underskud fra tidl. år	6.805	0