

AFDELINGSMØDE AFD. 21, Møllevangen

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **ONSDAG DEN 19. SEPTEMBER 2018 KL. 19.00**
i Skt. Markus Kirkens lille mødelokale.

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
- Pkt. 6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
På valg er:
Svend Petersen
- 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: onsdag den 12. september 2018

INDHOLD

Regnskab 2016/2017	3
Regnskabsforklaring	7
Budget 2019	8

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.10.2016 - 30.09.2017

Afdeling 21 - Møllevangen

Afdelingsmøde afholdes onsdag den 19. september 2018 kl. 19.00
i Skt. Markus Kirkens lille mødelokale





UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

Nettokapitaludgifter

23.979

36

45

Offentlige og andre faste udgifter

502.949

486

617

106 Ejendomsskatter

270.464

285

336

109 Renovation

38.484

38

65

110 Forsikringer

27.260

20

28

112 Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

105.288

105

140

113 Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden :

1 A-indskud

8.960

2 G-indskud

52.492

61.452

38

47

Variable udgifter

362.273

157

142

114 Renholdelse

98.942

80

75

115 Almindelig vedligeholdelse

234.500

61

48

116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

1.600.000

57

225

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-1.600.000

-

-57

-225

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

1 Afholdte udgifter

73.178

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-73.178

-

-

-

119 Diverse Udgifter

28.832

16

19

Henlæggelser

725.901

592

692

Samlede ordinære udgifter

1.615.102

1.272

1.496



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.10.2016 - 30.09.2017

UDGIFTER

Regnskab	Budget 1.000 kr.	Nyt budget 1.000 kr.
----------	---------------------	-------------------------

	Ekstraordinære udgifter	2.504.688	10	93
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	27.937	-	35
127	Ydelse vedr. lån til ombygning (303.3)	2.463.780	-	-
129	Tab ved lejeledighed m.v.	1.500		
	- Dækket af dispositionsfonden	-1.500	-	-
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	12.971	10	57
	Udgifter i alt	4.119.791	1.282	1.589

INDTÆGTER

	ORDINÆRE INDTÆGTER	-1.631.243	-1.280	-1.589
201	Boligafgifter og lejer	-1.394.322	-1.169	-1.539
202	Renter	-236.921	-85	-50
203	Andre ordinære indtægter:			
	6 Overført fra opsamlet resultat	-	-26	-
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	-2.401.945	-2	-
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-2.401.896	-2	-
206	Korrektion vedr. tidligere år	-49	-	-
209	Indtægter i alt	-4.033.188	-1.282	-1.589
210	Årets underskud	-86.603		
220	Indtægter og underskud i alt	-4.119.791	-1.282	-1.589



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		47.406.201	52.108
301	Ejendommens anskaffelsessum	791.671	792
	kontantværdi pr. 01.10.2016 kr. 45.500.000		
	heraf grundværdi kr. 10.904.900		
303	Forbedringsarbejder	46.614.530	51.316
Omsætningsaktiver		489.746	5.027
305	Tilgodehavender	489.746	339
307	Likvide beholdninger	-	4.688
310	Aktiver i alt	47.895.947	57.135
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-4.630.807	-4.378
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-1.354.655	-2.612
403	Fælleskonto (B-ordning)	-593.894	-544
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-569.451	-561
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-545.925	-546
406	Andre henlæggelser	-1.566.882	-115
407	Opsamlet resultat	252.738	166
417	Langfristet gæld	-33.738.352	-52.203
426	Kortfristet gæld	-9.779.527	-720
430	Passiver i alt	-47.895.947	-57.135

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

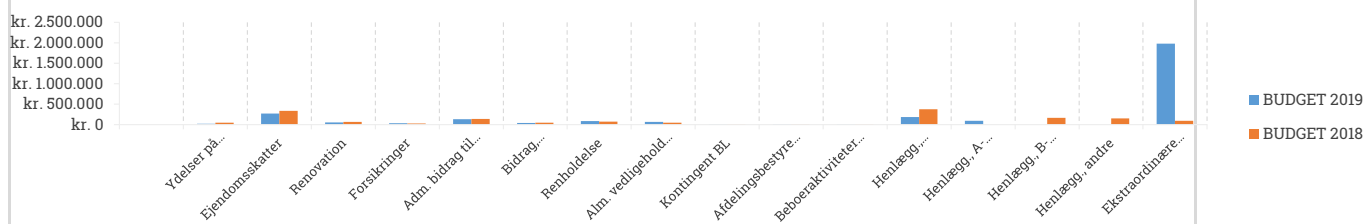
Ønskes et specificeret regnskab, kan dette afhentes på administrationens kontor.

Forklaringer til de væsentligste afvigelser i regnskabet for 2016/17

Årets underskud : kr. 86.603

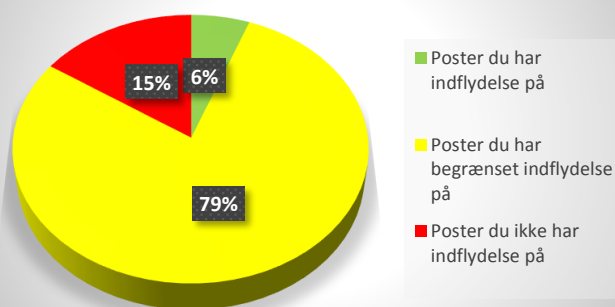
- 101 Afdelingen er fritaget for indbetaling til boligforeningens dispositionsfond. Besparelsen indbetales dog som henlæggelse på kto. 124.
- 106 Fastfrysning af grundskylden har medført, at raterne på ejendomsskat ikke er forhøjet i forhold til sidste år.
- 113 Afdelingen er delvis fritaget for G-indskud, men overskridelse skyldtes dog ekstraudgift på G-indskud fra 2015.
- 114 Flere udgifter til anden renholdelse, skyldtes bl.a. rottespær samt servicekontrakt på skadedyrs-bekæmpelse.
- 115 Flere udgifter til almindelig vedligeholdelse, herunder asfaltarbejde, energimærkning af afdelingen samt smøring og justering af døre/vinduer.
- 116 Udgiften vedrører afdelingens forbrug af egne midler til renoveringen, beløbet dækkes af opsparede henlæggelser.
- 119 Vedrører udgiften til hosting af datanet cloud samt diverse gebyr og renter.
- 124 Besparelse på pligtmæssige bidrag (kto. 113), indbetaling til boligforeningens dispositionsfond (kto. 101) samt ydelse på lån vedr. renoveringen (kto. 127) - beløbene henlægges ekstraordinært.
- 126 Vedrører afskrivninger på tilkøb, udestuer og glasdøre.
- 127 Udgiften kr. 2.400.000, udlignes af tilskud på kto. 204 og vedrører tilskud fra dispositionsfonden vedr. renoveringen. Den øvrige udgift er ydelse på lån vedr. renoveringen.
- 201 Indtægt vedr. renovering. En del modsvares af ydelse på lån, den resterende del henlægges indtil den endelige finansiering er på plads.
- 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 der ikke opsamlet resultat.
- 204 Tilskud vedr. renoveringen fra boligforeningens dispositionsfond. Udlignes af udgift på kto. 127.

DRIFTSUDGIFTER

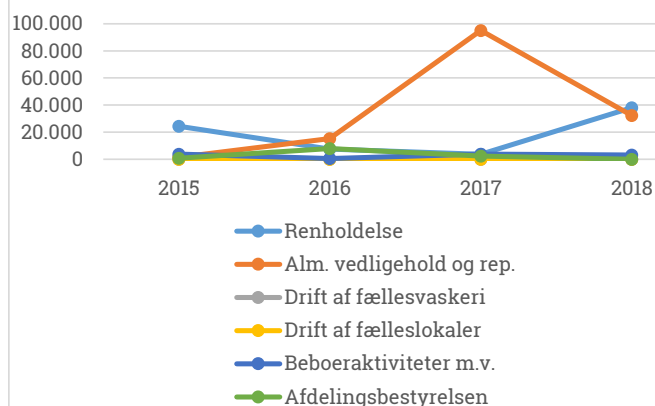


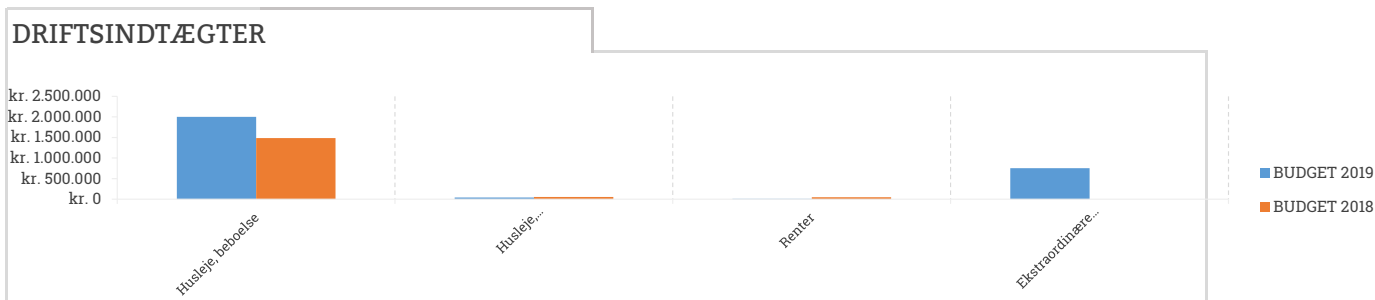
UDGIFTER		BUDGET 2019	BUDGET 2018	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2017
15 mdr.					
101-105	Ydelser på prioritetslån	23.971	45.000	-47%	23.979
106	Ejendomsskatter	268.000	336.000	-20%	270.464
109	Renovation	53.000	65.000	-18%	38.484
110	Forsikringer	36.000	28.000	29%	27.260
112	Adm. bidrag til foreningen	130.288	140.100	-7%	105.288
113	Bidrag, Landsbyggefonden	37.855	47.450	-20%	61.452
114	Renholdelse	89.970	75.000	20%	98.942
115	Alm. vedligehold og rep.	67.000	48.000	40%	234.500
119.1	Kontingent BL	3.200	3.200	0%	3.049
119.2	Afdelingsbestyrelsen	9.000	11.000	-18%	7.406
119.4	Beboeraktiviteter m.v.	5.500	5.000	10%	18.377
120	Henlægg, planlagt vedligeh.	187.277	377.381	-50%	342.468
121	Henlægg, A-ordning	96.104	0		0
122	Henlægg, B-ordning	0	164.080	-100%	131.249
123-124	Henlægg, andre	0	151.030	-100%	252.184
125-136	Ekstraordinære udgifter	1.980.589	92.510	2041%	2.504.688
140	Årets overskud	0	0		0
Samlede udgifter		2.987.754	1.588.751	47%	4.119.791

Poster du har indflydelse på



Udvikling i påvirkelige poster





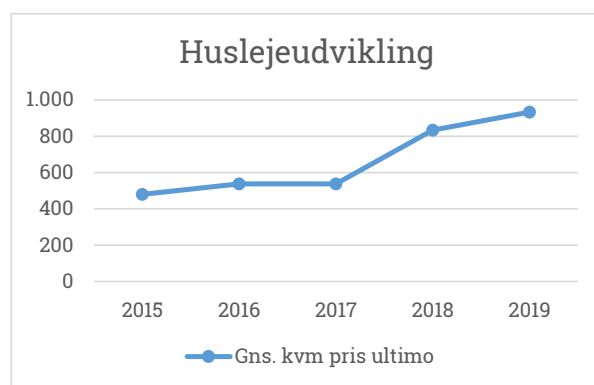
	INDTÆGTER	BUDGET 2019	BUDGET 2018	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2017
		15 mdr.			
201	Husleje, beboelse	-2.000.401	-1.487.616	34%	-1.353.414
	Husleje, individuel tilvalg	-40.908	-51.135	-20%	-40.908
202	Renter	-10.000	-50.000	-80%	-236.921
204-208	Ekstraordinære indtægter	-750.640	0		-2.401.945
210	Årets underskud	0	0		-86.603
	Samlede indtægter	-2.801.949	-1.588.751		-4.119.791

Nødvendig huslejeforhøjelse

185.805 svarende til

9,29%

Antal m2 i alt	2.344
Nuvær.gns. leje/m2	833
Ændring	79
Ny leje/m2	913



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	forhøjelse	ny leje
3 rums bolig	94	6.529	621	7.149
5 rums bolig	116	8.056	766	8.823

Driftsbudget 2019

21 Møllevangen

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 indfasat. 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. 185.805 svarende til 9,29%. Den væsentligste årsag hertil er en større udgift til afvikling af underskud fra tidligere år. Herudover er der stigninger i udgifterne til især almindelig vedligeholdelse, renholdelse, forsikringer og mindre renteindtægter. Besparelse på prioritetslån og andre henlæggelser samt flere indtægter på boligleje og tilskud/huslejestøtte er medvirkende til at modsvare ekstra udgift på ydelse på lån vedr. renovering. Mindre udgifter til henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og B/A-ordning 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. 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.
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.
Beboeraktiviteter m.v.:	Indeholder udgifter til fritidsklubber samt afdelingsmøde m.v.
Afdelingsbestyrelsen:	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb indeholder bl.a. udgifter til møder, bestyrelseslokale, ulykkesforsikring, kontorholdsudgifter samt bestyrelsesshonorar.
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. 187.277

Driftsbudget 2019

21 Møllevangen

..... Henlægg, A-ordning:	Afdelingen overgår pr. 1. januar 2019 til A-ordning. Henlæggelse til A-ordning er beregnet som tidligere henlæggelse til B-ordning, fratrukket afdelingens besparelse ved overgang til A-ordning kr. 15 pr. m ² årligt - i alt henlægges kr. 41 pr. m ² årligt.		
..... Henlægg, andre:	Indeholder henlæggelser til tab ved fraflytninger		
..... Ekstraordinære udgifter:	Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:		
.....	Ydelse realkr.lån	kr.	1.841.807
.....	Afskrivning - tilvalg	kr.	42.041
.....	Renter - køkkener/bad	kr.	5.500
.....	Opsamlet resultat	kr.	91.241
.....	I alt	kr.	1.980.589
..... Husleje, individuel tilvalg:	Individuel råderet - tilvalg, udestuer, glasdør m.v.		
..... Renter:	Afdelingens opsparede midler forentes med en variabel rente som på nuværende tidspunkt er fastsat til 1,2%.		

**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2019 priser**

Afd. 21 Møllevangen

KONTO	AKTIVITET	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	SUM 10 år
116110	Mur i terræn udskiftes											
116110	Udendørs lamper udskiftes									103.883		103.883
116110	Hegn udskiftes											
116110	Hegn maling									62.763		62.763
116110	Rækværk udvendig trappe udskiftes									34.628		34.628
116110	Trapper udskiftes											
116130	Postkasse udskiftning									25.500		25.500
116130	Affaldsskjul udskiftes24 stk.									326.538		326.538
116130	Affaldsskjul på møllevangs Alle											
116130	Skurer maling									129.854		129.854
116140	Diverse anlæg og stier									75.748		75.748
116230	Tagrender og nedløb udskiftning											
116210	Sokkelpuds							43.285				43.285
116220	Facadepuds maling									162.318		162.318
116220	Træbeklædning maling									227.245		227.245
116220	Elastiskefuger udskiftning									97.391		97.391
116250	Rækværk på trapperne mellem bolig 120/121 sø	122.400										122.400
116260	Vinduer og dør eftergåelse		27.053			27.053			27.053			81.159
116260	Ventilations anlæg - service/filtre	33.706	33.706	33.706	33.706	33.706	33.706	33.706	33.706	33.706	33.706	337.060
116260	Blandingsbatterier udskiftning									140.675		140.675
116110	Vinterbekæmpelse	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	300.000
116120	Skadedyrsbekæmpelse	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	60.000
116310	Låsesystem udskiftes									97.391		97.391
Planlagt vedligeholdelse i alt		192.106	96.759	69.706	69.706	96.759	69.706	112.991	96.759	1.553.640	69.706	2.427.838

Afd. 21 Møllevangen		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD i 2019 priser										
KONTO	AKTIVITET	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	SUM 10 år
Planlagt vedligeholdelse fordelt på:												
	Hovedstandsættelse	158.400	63.053	36.000	36.000	63.053	36.000	79.285	63.053	1.519.934	36.000	2.090.778
	Varmeanlæg & automatik											
Øvrige tekniske install. Særlig vedligeholdelse		33.706	33.706	33.706	33.706	33.706	33.706	33.706	33.706	33.706	33.706	337.060
I alt		192.106	96.759	69.706	69.706	96.759	69.706	112.991	96.759	1.553.640	69.706	2.427.838