

DENNE ERSTATTER DAGSORDEN UDDALT DEN 25. AUGUST 2022. DER VAR FEJL I ANGIVELSEN AF TIDSPUNKT FOR MØDET. SEKRETARIATET BEKLAGER FEJLEN.



TIDSPUNKT FOR MØDET ER KL. 19.00

AFDELINGSMØDE

Afdeling 21, Møllevangen

Afdelingsmødet finder sted **ONSDAG DEN 7. SEPTEMBER 2022 kl. 19.00** i Lokalcenter Fuglebakken, Fuglebakkevej 4A, Aarhus V

DAGSORDEN

Pkt. 1	Valg af dirigent	
Pkt. 2	Afdelingsbestyrelsens beretning	
Pkt. 3	Orientering om regnskabsåret 2021	Bilag
Pkt. 4	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2023	Bilag
Pkt. 5	Behandling af eventuelt indkomne forslag Der er ingen indkomne forslag	
Pkt. 6	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Svend Petersen	
Pkt. 7	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen På valg er: Kari Møller Johansen	
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.

FORPLEJNING OG TILMELDING

Hvis du ønsker smørrebrød og franskbrød med ost til afdelingsmødet, skal du udfylde og aflevere den tilmeldingsblanket, der er med som indstik til denne dagsorden. Blanketten skal afleveres senest fredag den 2. september 2022 i postkassen hos formand Anni Tilsted, Møllevangs Allé 125 eller sendes (udfyld og tag et billede) til formanden på mailadressen afdformand21@aarhusomegn.dk

Hvis du ikke ønsker forplejning er tilmelding ikke nødvendig.

FULDMAGT

Det er ikke tilladt at stemme ved fuldmagt på afdelingsmødet.

EFTER MØDET

Under afdelingsmødet 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 på www.aarhusomegn.dk.

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

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Regnskab 2021	4
Regnskabsforklaring	8
Driftsbudget 2023	9

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2021 - 31.12.2021

Afdeling 21 - Møllevangen



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2021 - 31.12.2021

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

101-105	Nettokapitaludgifter	23.979	24	24
	Offentlige og andre faste udgifter	516.325	539	537
106	Ejendomsskatter	268.042	276	279
109	Renovation	54.240	58	56
110	Forsikringer	37.150	48	44
112	Bidrag til boligorganisationen			
	1 Administrationsbidrag	119.200	119	120
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden :			
	1 A-indskud	8.960		
	2 G-indskud	28.733	38	38
	Variable udgifter	133.115	157	176
114	Renholdelse	114.056	115	130
115	Almindelig vedligeholdelse	2.981	26	30
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :			
	1 Afholdte udgifter	128.611	100	81
	2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-128.611	-100	-81
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (B-ordning)			
	1 Afholdte udgifter	278.382		
	2 Heraf dækkes af henlæggelser	-278.382	-	-
119	Diverse Udgifter	16.078	16	16
120-124	Henlæggelser	813.243	349	366
	Samlede ordinære udgifter	1.486.661	1.070	1.103


RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2021 - 31.12.2021
UDGIFTER

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

Ekstraordinære udgifter

2.209.646	1.908	1.926
-----------	-------	-------

126 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

35.301	35	40
--------	----	----

127 Ydelse vedr. lån til ombygning (303.3)

2.012.655	1.859	1.858
-----------	-------	-------

129 Tab ved lejeledighed m.v.

880

- Dækket af dispositionsfonden

-880

-	-	-
---	---	---

131-136 Andre ekstraordinære udgifter

161.690	13	29
---------	----	----

Udgifter i alt

3.696.308	2.977	3.030
-----------	-------	-------

INDTÆGTER
ORDINÆRE INDTÆGTER

-1.982.892	-1.919	-2.090
------------	--------	--------

201 Boligafgifter og lejer

-1.982.892	-1.886	-2.080
------------	--------	--------

202 Renter

-	-14	-10
---	-----	-----

203 Andre ordinære indtægter:

6 Overført fra opsamlet resultat

-	-19	-
---	-----	---

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-1.522.423	-1.058	-940
------------	--------	------

204 Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte

-1.522.173	-1.058	-940
------------	--------	------

206 Korrektion vedr. tidligere år

-250	-	-
------	---	---

209 Indtægter i alt

-3.505.315	-2.977	-3.030
------------	--------	--------

210 Årets underskud

-190.993

220 Indtægter og underskud i alt

-3.696.308	-2.977	-3.030
------------	--------	--------



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		42.280.207	43.737
301	Ejendommens anskaffelsessum	791.671	792
	kontantværdi 2021 kr. 45.500.000		
	heraf grundværdi kr. 10.904.900		
303	Forbedringsarbejder	40.662.537	42.119
	Andre anlægsaktiver	826.000	826
Omsætningsaktiver		5.445.872	5.493
305	Tilgodehavender	255.369	242
307	Likvide beholdninger	5.190.503	5.251
310	Aktiver i alt	47.726.079	49.230
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-3.866.475	-3.690
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-1.662.972	-1.538
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-1.067.087	-765
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-383.694	-628
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-541.653	-542
406	Andre henlæggelser	-211.069	-217
407	Opsamlet resultat	237.582	47
417	Langfristet gæld	-43.894.225	-45.500
426	Kortfristet gæld	-202.962	-86
430	Passiver i alt	-47.726.079	-49.230

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 2021

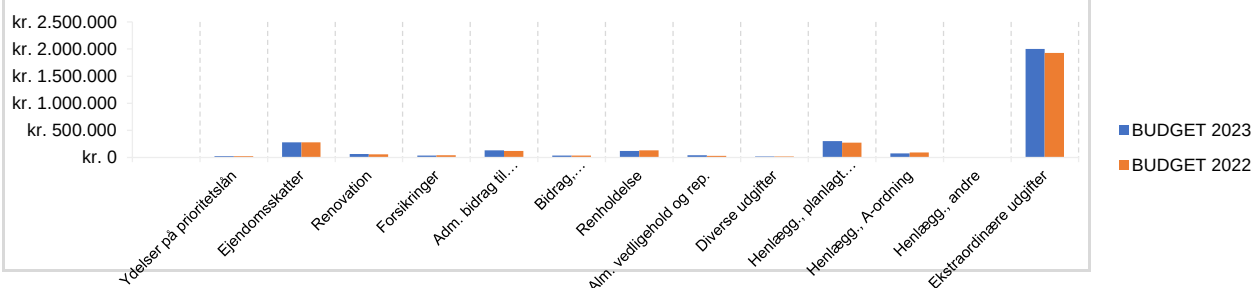
Årets underskud : kr. 190.992,88

- 106 Ejendomsskatter er uændret fra 2020 til 2021, hvilket har medført en besparelse på kr. 8.000.
- 110 Ingen skader, og en lille besparelse på forsikringsterminer, har medført en samlet besparelse på kr. 10.900.
- 115 Afdelingen har haft en stor besparelse på almindelig vedligeholdelse, da det meste vedligeholdelse fremover planlægges via drift & vedligeholdelsesbudgettet, og der i stedet henlægges (via konto 120) til arbejdet - samlet besparelse i alt kr. 23.000.
- 124 Indeholder afdelingens henlæggelse til reguleringskontoen vedr. huslejestøtte fra hhv. LBF og ÅO. Giver en ekstraudgift på kr. 464.000 i forhold til budgettet, som dog modsvares af tilskud på konto 204.
- 126 Indeholder udgiften til afskrivning af Eseebase (digitalisering), udestuer, glasdøre og øvrige tilkøb i forbindelse med renoveringen.
- 127 Negativ ydelsesstøtte er primær årsag til højere ydelse på lån vedr. renoveringen, og har medført en overskridelse på kr. 153.400.
- 131.2 Rente af mellemregningen (afdelingens opsparing) har i år været negativ, og dette har medført en renteudgift på kr. 73.000. Se konto 202 for yderligere info.
- 134 Indeholder negativ ydelsesstøtte for 2020. Støtten opkræves i slut februar 2021, og er derfor ikke blevet medregnet i regnskabet for 2020.
- 201 Den årlige indfasning vedr. renovering er ikke indeholdt i budgettet for 2021, og dette har medført en indtægt på kr. 97.100.
- 202 I forbindelse med udarbejdelsen af budgettet for 2021, forventede vi en renteindtægt på 0,25% på afdelingens opsparing (mellemregningen) - renten blev i stedet negativ med 2,05%. Det betyder at afdelingen i stedet for at få en forventet renteindtægt på kr. 14.000, i stedet for skal betale negativ rente på konto 131. Samlet rentetab for afdelingen kan opgøres således:
- | | |
|------------------------------------|---------------|
| Forventet renteindtægt (konto 202) | 14.000 |
| Realiseret renteudgift (konto 131) | 73.000 |
| Rentetab for afdelingen | <u>87.000</u> |
- 203 Færre indtægter vedr. afvikling af opsamlet resultat, skyldtes tidligere års overskud efterfølgende er udlignet af underskud i 2019.
- 204 Flere indtægter skyldtes bl.a. huslejestøtte fra hhv. LBF og ÅO som tages fra reguleringskontoen, og derfor modsvares af udgift på konto 124.

Driftsbudget 2023

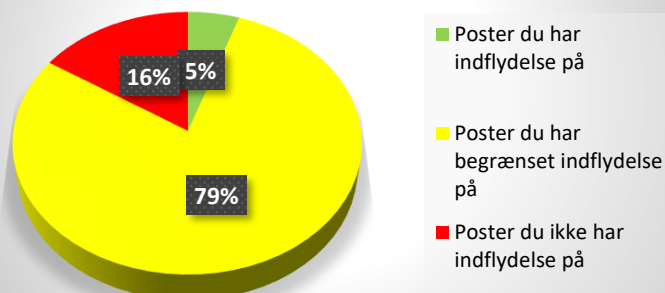
21 Møllevangen

DRIFTSUDGIFTER

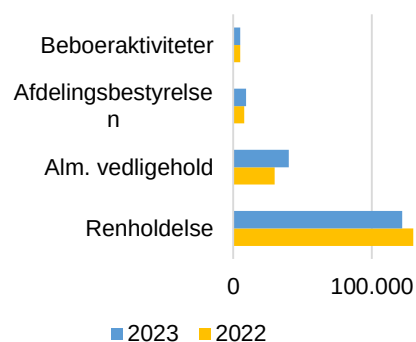


	STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2023	BUDGET 2022	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2022
101-105	Ydelser på prioritetslån		23.971	23.971	0%	23.979
106	Ejendomsskatter		279.000	279.000	0%	268.042
109	Renovation		62.000	56.000	11%	54.240
110	Forsikringer		34.000	43.500	-22%	37.150
112	Adm. bidrag til foreningen		132.960	120.448	10%	119.200
113	Bidrag, Landsbyggefonden		37.960	37.960	0%	37.693
114	Renholdelse		122.000	130.000	-6%	114.056
115	Alm. vedligehold og rep.		40.000	30.000	33%	2.981
119	Diverse udgifter		18.000	16.400	10%	16.078
120	Henlægg., planlagt vedligeh.		301.076	274.756	10%	253.139
121	Henlægg., A-ordning		77.604	91.299	-15%	96.104
123-124	Henlægg., andre		0	0		464.000
125-136	Ekstraordinære udgifter		1.999.538	1.926.310	4%	2.209.646
	Samlede udgifter		3.128.109	3.029.644		3.696.308

Poster du har indflydelse på



Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2023

21 Møllevangen

DRIFTSINDTÆGTER



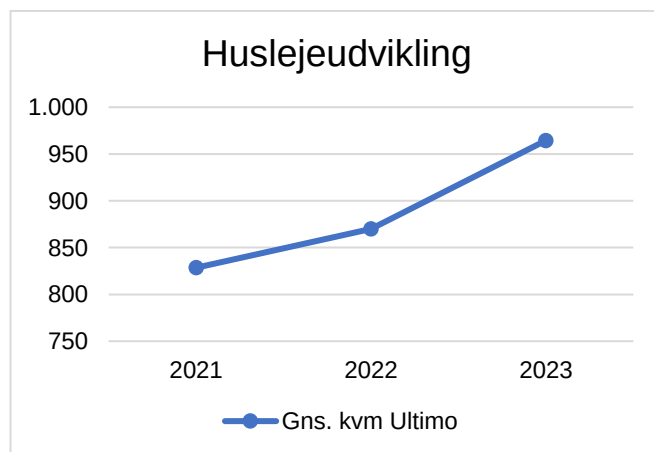
	STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2023	BUDGET 2022	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 20
201	▲\$	Husleje, beboelse	-2.089.056	-2.038.901	2%	-1.941.984
	■\$	Husleje, individuel tilvalg	-40.908	-40.908	0%	-40.908
202		Renter	0	-9.800	-100%	0
204-208	▼\$	Ekstraordinære indtægter	-826.586	-940.035	-12%	-1.522.423
210		Årets underskud	0	0		-190.993
	▼\$	Samlede indtægter	-2.956.550	-3.029.644		-3.696.308

Nødvendig huslejeregulering

171.559 svarende til

8,21%

Antal m2 i alt	2.344
Nuvær.gns. leje/m2	870
Gns. ændring	73
Varsling renovering p	21
Ny gns. leje/m2	964



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
3 rums bolig	94	6.811	559	7.370
5 rums bolig	116	8.428	692	9.120

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 171.559 svarende til 8,21%

Den væsentligste årsag hertil er flere udgifter til afvikling af underskud fra tidligere år.

Herudover er stigninger i udgifterne til især henlæggelser, negativ rente og administrationsbidrag til foreningen.

Flere indtægter på boligleje (indfasning renovering) modsvares af mindre tilskud fra dispositionsfonden og herudover aftrappes huslejestøtte fra LBF og ÅO med kr. 9 pr. kvm. pr. år.

Mindre udgifter til henlæggelser til A-ordning samt renholdelse er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Der adviseres særskilt huslejeregulering vedr. renovering pr. 1. januar 2023.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatter: Ejendomsskatter forventes at stige med 4%, i forhold til den seneste opkrævning for 2022.
109. Renovation: Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til seneste termin gældende for 2022.
110. Forsikringer: Vores forsikringsaftale udløber 2022 og skal derfor sendes i udbud. Vi kender derfor ikke den nye udgift til forsikringsterminer, og forventer derfor at udgiften bliver uændret i forhold til 2022.
- Selvrisko bliver fremover budgetteret på konto 115.901.
112. Adm. bidrag til foreningen: Fast bidrag pr. afdeling er forhøjet fra kr. 25.000 til kr. 27.000.
- Administrationsbidraget til foreningen er forhøjet fra kr. 3.977 til kr. 4.415.
114. Renholdelse: Der er budgetteret med en stigning svarende til 1,7% i forhold til aktuelle lønninger og forventet bemanning i afdelingen i 2023. Indeholder endvidere udgiften til drift af servicecenter samt udliciteret grønne områder.
115. Almindelig vedligeholdelse: Meget vedligeholdelsesarbejde er planlagt i drift og vedligeholdelsesbudgettet (konto 116) og budgettet er derfor fastsat i forhold til afdelingens udgiftsniveau.
- Fremadrettet budgetterer vi med selvrisko på forsikringer på konto 115.
116. Planlagt & periodisk vedligeholdelse: Der er planlagt udført opgaver i det kommende år jfr. vedlagte 10års vedligeholdelsesplaner. Udgifterne tages fra afdelingens opsparede midler (henlæggelser) og påvirker ikke budgettet.

Driftsbudget 2023

21

Møllevangen

119. Diverse udgifter:

Indeholder følgende poster:

119.1 - Kontingent BL	kr.	3.700
119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	9.300
119.4 - Afdelingsmøder	kr.	5.000
I alt	kr.	18.000

Kontingent BL er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til seneste opkrævning i 2022

Udgiften til afdelingsbestyrelsen består af følgende poster:

119.210 Kurser. møder samt rundtur m.v	kr.	0
119.220 Kontorartikler/maskiner m.v.	kr.	800
119.230 Mødeudgifter	kr.	1.000
119.250 Øvrige udgifter	kr.	3.500
119.251 Telefon	kr.	1.000
119.252 Bestyrelseshonorarer	kr.	3.000
119.261 Tilskud til klubber	kr.	0
119.262 Fester / udflugter	kr.	0
119.263 Diverse - klubber	kr.	0
I alt	kr.	9.300

120. Henlægg., planlagt vedligeh. 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.	255.943
Varmeanlæg & automatik	kr.	6.310
Øvrige tekniske installationer	kr.	25.323
Andre henlæggelser - døre/vinduer	kr.	13.500
I alt	kr.	301.076

121. Henlægg., A-ordning:

Henlæggelse til A-ordning er nedsat med 15% til kr. 33,11 pr. m² årligt.

123-124. Henlægg., andre:

Indeholder henlæggelser til tab ved fraflytninger samt helhedsplan.

Driftsbudget 2023

21

Møllevangen

125-136. Ekstraordinære udgifter Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:

126. Afskrivning - køkkener/bad	kr.	25.537
126. Øvrige afskrivninger	kr.	14.039
127. Ydelse realkreditlån til bygningsrenovering	kr.	1.846.768
131. Renter - køkkener/bad	kr.	13.000
131. Negativ rente af mellemregningen	kr.	21.000
133. Underskud fra tidl. år	kr.	79.194
I alt	kr.	1.999.538

Husleje, individuel tilvalg: Individuel råderet - udestue, glasdøre, tilkøb m.v.

Renter: Afdelingens opsparede midler forentes med en variabel rente som på nuværende tidspunkt er fastsat til -0,50%.

Afd. 21 Møllevangen

**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2023 priser**

KONTO	AKTIVITET	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SUM 10 år
116110	Belægninger udskiftes											
116110	Sokkelrender i terræn udskiftes											
116110	Mur i terræn udskiftes											
116110	Udendørs lamper udskiftes					109.701						109.701
116110	Vinterbekæmpelse	31.680	31.680	31.680	31.680	31.680	31.680	31.680	31.680	31.680	31.680	316.800
116110	Skadedyrsbekæmpelse	6.336	6.336	6.336	6.336	6.336	6.336	6.336	6.336	6.336	6.336	63.360
116110	Hegn udskiftes											
116110	Hegn maling					66.278						66.278
116110	Rækværk udvendigtrappe udskiftes					36.567						36.567
116110	Trapper udskiftes											
116120	Ledninger og brønde i terræn udskiftes											
116120	Ledninger for udendørsbelysning udskiftes											
116130	Postkasse udskiftning					26.928						26.928
116130	Affaldsskjul						150.798					150.798
116130	Skurer udskiftning											
116130	Skurer maling		137.127								137.127	274.254
116140	Diverse anlæg og stier					79.991						79.991
116230	Tagbelægning udskiftning											
116230	Tagrender og nedløb udskiftning											
116230	Rensning af tagrender	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	101.500
116260	Låsesystem udskiftes			86.275		102.845						102.845
116210	Sokkelpuds											
116310	Tømrer, arbejder i boliger og terræn mv. (15)	4.659	4.659	4.659	4.659	4.659	4.659	4.659	4.659	4.659	4.659	46.590
116220	Mørtel fuger udskiftes											
116220	Facdepuds udskiftning											
116220	Facadepuds maling					171.408						171.408
116220	Træbeklædning udskiftning											
116220	Træbeklædning maling					239.972						239.972
116220	Elastiskefuger udskiftning					102.845						102.845
116250	Rækværk på trapperne mellem bolig 120/121 samt									129.255		129.255
116260	Vinduer og dør udskiftning	28.568			28.568			28.568				
116260	Vinduer og dør eftergæls	5.591	5.591	5.591	5.591	5.591	5.591	5.591	5.591	5.591	5.591	55.910
116320	VVS, arbejder i boliger mv. (15)	11.388	11.388	11.388	11.388	11.388	11.388	11.388	11.388	11.388	11.388	113.880
116520	EL, arbejder i boliger og terræn mv. (15)											

Afd. 21 Møllevangen

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2023 priser

KONTO	AKTIVITET	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SUM 10 år
116580	Stofa, arbejder og rep. i boliger mv. (15)	5.073	5.073	5.073	5.073	5.073	5.073	5.073	5.073	5.073	5.073	50.730
116580	Varmvandsveksler											
116540	Fjernvarmeunits udskiftning											
116550	Radiatorer og konvektorer udskiftning											
116550	Varme og vandrør udskiftning											
116570	Ventilations anlæg udskiftes											
116570	Ventilations anlæg - service/filtre	51.765		51.765		51.765		51.765		51.765		258.825
116310	Blandingsbatterier udskiftning	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116620	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	2.693	2.693	2.693	2.693	2.693	2.693	2.693	2.693	2.693	2.693	26.930
Planlagt vedligeholdelse i alt		162.978	219.772	220.685	111.213	1.070.945	82.645	313.776	82.645	263.665	248.340	2.776.664

Planlagt vedligeholdelse fordelt på:												
Hovedstandsættelse												
Varmeanlæg & automatik		111.213	219.772	168.920	111.213	1.019.180	82.645	262.011	82.645	211.900	248.340	2.517.839
Øvrige tekniske install.		51.765		51.765		51.765		51.765		51.765		258.825
Særlig vedligeholdelse												
I alt		162.978	219.772	220.685	111.213	1.070.945	82.645	313.776	82.645	263.665	248.340	2.776.664