



AFDELINGSMØDE

Afdeling 21, Møllevangs Allé

Afdelingsmødet finder sted **tirsdag den 5. september 2023 kl. 19.00**
i Folkehus Fuglebakken, Morten Eskesens Vej 12, 8210 Aarhus V.

DAGSORDEN

Pkt. 1	Valg af dirigent	
Pkt. 2	Afdelingsbestyrelsens beretning	
Pkt. 3	Orientering om regnskabsåret 2022	Bilag
Pkt. 4	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2024	Bilag
Pkt. 5	Behandling af eventuelt indkomne forslag 5a Udskiftning af hårde hvidevarer i afdelingen	Bilag
Pkt. 6	Valg af formand til afdelingsbestyrelsen På valg er: Anni Tilsted (modtager ikke genvalg)	
Pkt. 7	Valg af medlem til afdelingsbestyrelsen På valg er: Lisbeth Møller-Nielsen (modtager ikke genvalg)	
Pkt. 8	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 9	Eventuelt 9a Kort orientering om kommende affaldssortering	

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 uanset antal fremmødte medlemmer af husstanden. Møder kun én 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 et par stykker smørrebrød, en franskbrødsmad og en vand til de som har tilmeldt sig spisningen.

Selv om du ikke er tilmeldt, er du stadig velkommen til at deltage i selve mødet.

FULDMAGT

Det er ikke tilladt at stemme ved fuldmagt på afdelingsmødet.

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 20224

Driftsbudget 2024 8

Forslag17

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2022 - 31.12.2022

Afdeling 21 - Møllevangen




RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :
01.01.2022 - 31.12.2022
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

529.427

537

546

106

Ejendomsskatter

268.042

279

279

109

Renovation

60.480

56

62

110

Forsikringer

42.764

44

34

112

Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

120.448

120

133

113

Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden :

1 A-indskud

8.960

2 G-indskud

28.733

37.693

38

38

Variable udgifter

154.867

176

180

114

Renholdelse

128.006

130

122

115

Almindelig vedligeholdelse

4.360

30

40

116

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

189.467

81

163

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-189.467

-

-81

-163

117

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

1 Afholdte udgifter

21.715

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-21.715

-

-

-

119

Diverse udgifter

22.501

16

18

120-124

Henlæggelser

788.031

366

379

Samlede ordinære udgifter

1.496.304

1.103

1.129



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.01.2022 - 31.12.2022

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

Ekstraordinære udgifter

2.319.678

1.926

2.000

126 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

39.576

40

40

127 Ydelse vedr. lån til ombygning (303.3)

2.018.902

1.858

1.847

129 Tab ved lejeledighed m.v.

13.622

- Dækket af dispositionsfonden

-13.622

-

-

-

130 Tab ved fraflytninger

104.529

- Dækket af tidligere henlæggelser

-8.568

- Dækket af dispositionsfonden

-95.961

-

-

-

131-136 Andre ekstraordinære udgifter

261.200

29

113

Udgifter i alt

3.815.982

3.030

3.128

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER

-2.317.360

-2.090

-2.302

201 Boligafgifter og lejer

-2.080.092

-2.080

-2.302

202 Renter

-237.268

-10

-

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-1.341.083

-940

-827

204 Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte

-1.341.083

-940

-827

209 Indtægter i alt

-3.658.443

-3.030

-3.128

210 Årets underskud

-157.539

220 Indtægter og underskud i alt

-3.815.982

-3.030

-3.128



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		41.381.464	42.280
301	Ejendommens anskaffelsessum kontantværdi 2022 kr. 82.500.000 heraf grundværdi kr. 22.089.400	791.671	792
	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	791.671	792
303	Forbedringsarbejder Andre anlægsaktiver	39.163.793 1.426.000	40.663 826
Omsætningsaktiver		4.574.382	5.446
305	Tilgodehavender	222.377	255
307	Likvide beholdninger	4.352.004	5.191
310	Aktiver i alt	45.955.846	47.726
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-3.569.012	-3.866
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-1.515.562	-1.663
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-1.143.285	-1.067
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-377.080	-384
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-533.085	-542
406	Andre henlæggelser	-	-211
407	Opsamlet resultat	379.592	238
417	Langfristet gæld	-42.510.736	-43.894
426	Kortfristet gæld	-255.689	-203
430	Passiver i alt	-45.955.846	-47.726

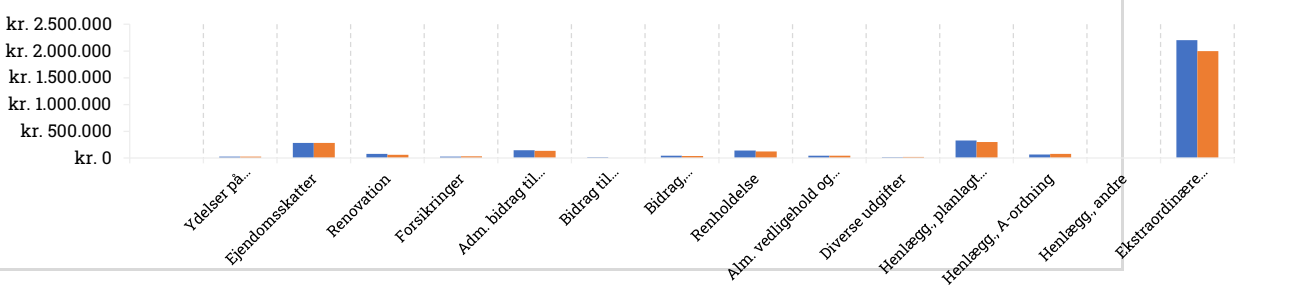
Regnskabet for afdelingen er revideret i overensstemmelse med revisorinstruks for almene boligorganisationer samt danske revisionsstandards.

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

Driftsbudget 2024

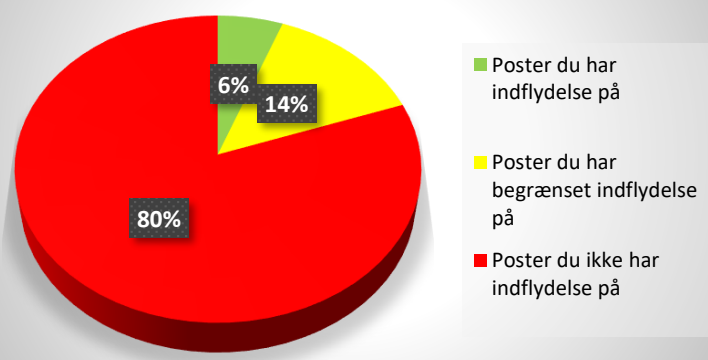
21 Møllevangen

DRIFTSUDGIFTER

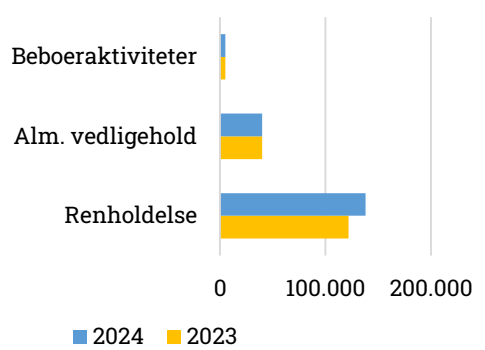


	UDGIFTER	BUDGET 2024	BUDGET 2023	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2023
101-105	Ydelser på prioritetslån	23.979	23.971	0%	23.979
106	Ejendomsskatter	279.000	279.000	0%	268.042
109	Renovation	74.000	62.000	19%	60.480
110	Forsikringer	24.000	34.000	-29%	42.764
112.01	Adm. bidrag til foreningen	144.544	132.960	9%	120.448
112.02	Bidrag til dispositionsfond	15.504	0		0
113	Bidrag, Landsbyggefonden	39.960	37.960	5%	37.693
114	Renholdelse	138.000	122.000	13%	128.006
115	Alm. vedligehold og rep.	40.000	40.000	0%	4.360
119	Diverse udgifter	15.000	18.000	-17%	22.501
120	Henlægg, planlagt vedligeh.	329.459	301.076	9%	274.756
121	Henlægg, A-ordning	65.968	77.604	-15%	91.299
123-124	Henlægg, andre	0	0		421.976
125-136	Ekstraordinære udgifter	2.201.909	1.999.538	10%	2.319.678
	Samlede udgifter	3.391.323	3.128.109		3.815.982

Poster du har indflydelse på

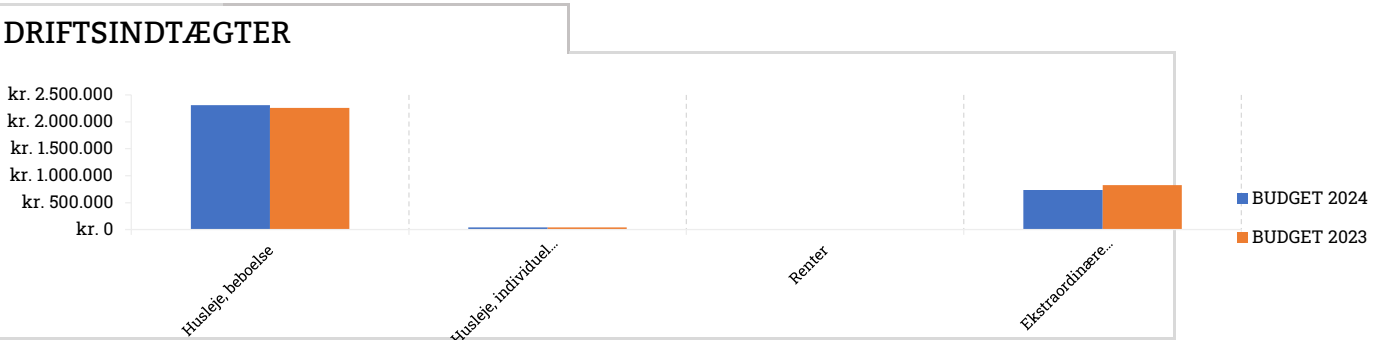


Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2024

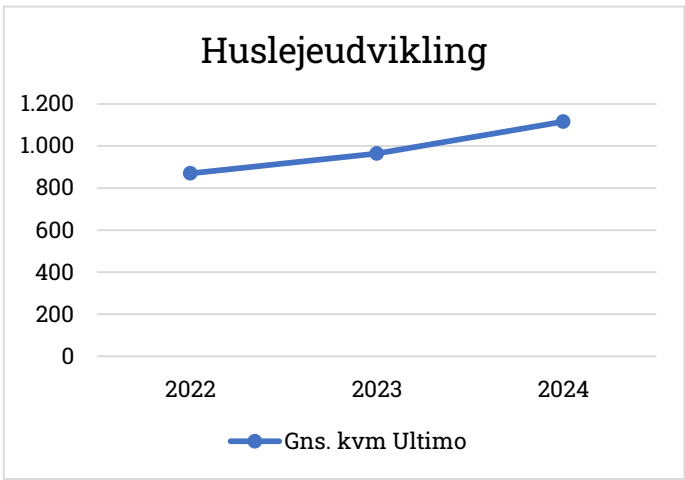
21 Møllevangen



	INDTÆGTER	BUDGET 2024	BUDGET 2023	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2022
201	Husleje, beboelse	-2.311.202	-2.260.615	2%	-2.039.184
	Husleje, individuel tilvalg	-40.908	-40.908	0%	-40.908
202	Renter	0	0		-237.268
204-208	Ekstraordinære indtægter	-734.232	-826.586	-11%	-1.341.083
210	Årets underskud	0	0		-157.539
	Samlede indtægter	-3.086.342	-3.128.109		-3.815.982

Nødvendig huslejeregulering 304.981 svarende til 13,20%

Antal m2 i alt	2.344
Nuvær.gns. leje/m2	965
Gns. ændring	130
Varsling renovering	21
Ny gns. leje/m2	1.116



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
3 rums bolig	94	7.720	1.019	8.739
5 rums bolig	116	9.552	1.260	10.812

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 304.981 svarende til 13,20%
Den væsentligste årsag hertil er negativ ydelsesstøtte på lån til renovering.
Herudover er der stigninger i udgifterne til især afvikling af underskud fra tidligere år, henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, adm. bidrag til foreningen og dispositionsfonden samt renholdelse.
Flere indtægter på boligleje (indfasning renovering) modsvares af mindre tilskud fra dispositionsfonden.
Huslejestøtte fra hhv. LBF og ÅO aftrappes begge med kr. 9 pr. kvm. pr. år.
Mindre udgifter til negativ rente, henlæggelse til A-ordning og forsikring er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatter:

Der er budgetteret med en uændret udgift i forhold til budget 2023.
109. Renovation:

Der er budgetteret med en stigning på 9% i forhold til budget 2023.
Grundlag for stigning er 1 aconto 2023. Herudover er indarbejdet forventet stigning pga. ny affaldsordning (Kredsløb)
110. Forsikringer:

Der er budgetteret med et fald på 29% i forhold til budget 2023.
Ny aftale om forsikringer indgået og har medført en stor besparelse.
112. Adm. bidrag til foreningen:

Der er budgetteret med en stigning på 9% i administrationsbidrag til foreningen som skyldes følgende:
Fast bidrag pr. afdeling er forhøjet fra kr. 27.000 til kr. 28.000.
Administrationsbidraget til foreningen er forhøjet fra kr. 4.415 til kr. 4.856.
Afdelingens bidrag til dispositionsfonden kr. 646 pr. lejemålsenhed.
114. Renholdelse:

Der er budgetteret med en stigning på 13% i udgifter til renholdelse
kontoen indeholder bl.a. udgiften til driftspersonalet, samt udgiften til anden renholdelse.
115. Almindelig vedligeholdelse:

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

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

119. Diverse udgifter:	Indeholder følgende poster:		
	119.1 - Kontingent BL	kr.	4.000
	119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	6.000
	119.4 - Afdelingsmøder	kr.	5.000
	I alt	kr.	15.000
	Kontingent BL er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til seneste opkrævning i 202		
	Udgiften til afdelingsbestyrelsen består af følgende poster:		
	119.250 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	kr.	6.000
	119.261 Tilskud til klubber	kr.	0
	119.262 Fester / udflugter	kr.	0
	I alt	kr.	6.000
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.	267.936
	Varmeanlæg & automatik	kr.	8.200
	Øvrige tekniske installationer	kr.	35.323
	Andre henlæggelser - renovering/tag/vinduer etc.	kr.	18.000
	I alt	kr.	329.459
121. Henlægg., A-ordning:	Henlæggelse til A-ordning er nedsat med 15% til kr. 28,14 pr. m² årligt.		
123-124. Henlægg., andre:	Indeholder henlæggelser til helhedsplan/renovering/reguleringskonto.		
125-136. Ekstraordinære udgift:	Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:		
	126. Afskrivning - køkkener/bad	kr.	25.537
	126. Øvrige afskrivninger	kr.	8.665
	127. Ydelse realkreditlån til bygningsrenovering	kr.	2.023.000
	131. Renter - køkkener/bad	kr.	13.000
	133. Underskud fra tidl. år	kr.	131.707
	I alt	kr.	2.201.909
Husleje, individuel tilvalg:	Individuel råderet - udestue, glasdøre, tilkøb m.v.		
Renter:	Afdelingens opsparede midler forrentes med en variabel rente, som på nuværende		
	tidspunkt er fastsat til 0,00%.		

Afd. 21 Møllevangen

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD	
i 2024 priser	

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD	
i 2024 priser	

[illegible]

KONTO	AKTIVITET	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	SUM 10 år
116260	Vinduer og døre, serviceeftersyn			29.139			29.139			29.139		87.417
116320	VVS, arbejder i boliger mv. (15)	5.702	5.702	5.702	5.702	5.702	5.702	5.702	5.702	5.702	5.702	57.020
116520	EL, arbejder i boliger og terræn mv. (15)	11.616	11.616	11.616	11.616	11.616	11.616	11.616	11.616	11.616	11.616	116.160
116580	Stofa, arbejder og rep. i boliger mv. (15)	5.174	5.174	5.174	5.174	5.174	5.174	5.174	5.174	5.174	5.174	51.740
116580	Varmvandveksler, udskiftning											
116540	Fjernvarmeunits, udskiftning											
116550	Radiatorer og konvektorer, udskiftning											
116550	Varme- og vandrør, udskiftning											
116570	Ventilationsanlæg, udskiftning											
116570	Ventilationsanlæg, service/filtre	52.800	52.800	52.800	52.800	52.800	52.800	52.800	52.800	52.800	52.800	528.000
116310	Blandingsbatterier, udskiftning	5.177	5.177	5.177	5.177	5.177	5.177	5.177	5.177	5.177	5.177	51.770
116580	Røgmelder, udskiftning							2.400				2.400
116620	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	2.747	2.747	2.747	2.747	2.747	2.747	2.747	2.747	2.747	2.747	27.470
Planlagt vedligeholdelse i alt		195.665	1.002.337	204.804	419.929	195.665	204.804	178.065	307.505	224.804	914.336	3.847.914

Planlagt vedligeholdelse fordelt på: Hovedstandsættelse Varmeanlæg & automatik Øvrige tekniske install. Særlig vedligeholdelse												
I alt		195.665	1.002.337	204.804	419.929	195.665	204.804	178.065	307.505	224.804	914.336	3.847.914

Driftsbudget 2024

21 Møllevangen

Specifikationer

BUDGET 2024

BUDGET 2023

REGNSKAB 2022

101-105	Ydelser på prioritetslån	23.979	23.971	23.979
	Afviklede prioriteter	23.979	23.971	23.979
110	Forsikringer	24.000	34.000	42.764
	Forsikringspræmier	24.000	34.000	33.766
	Selvrisiko	0	0	8.999
112	Administrationsbidrag	160.048	132.960	120.448
	Afdelingsbidrag (Fast)	28.000	27.000	25.000
	Grundbidrag	116.544	105.960	95.448
	Bidrag til Dispositionsfonden	15.504	0	0
113	Pligtmæssige bidrag LBF	39.960	37.960	37.693
	A-indskud	8.960	8.960	8.960
	G-indskud	31.000	29.000	28.733
114	Renholdelse	138.000	122.000	128.006
	Lønninger	104.000	94.000	95.239
	Anden renholdelse	34.000	28.000	32.767
115	Almindelig vedligehold	40.000	40.000	4.360
	Terræn	0	0	0
	Bygning/klimaskærm	0	0	0
	Bolig/erhverv	30.000	30.000	0
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	0
	Tekniske installationer	0	0	4.360
	Materiel	0	0	0
	Selvrisiko - forsikringssager	10.000	10.000	0
	Salg/hærværk	0	0	0

Driftsbudget 2024

21 Møllevangen

Specifikationer

BUDGET 2024

BUDGET 2023

REGNSKAB 2022

116	Planlagt vedligehold	0	0	0
	Terræn	43.777	38.016	38.419
	Bygning/klimaskærm	63.920	38.718	9.746
	Bolig/erhverv	15.631	15.325	97.254
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	241
	Tekniske installationer	69.590	68.226	34.460
	Materiel	2.747	2.693	9.346
	Planlagt vedligehold I alt	195.665	162.978	189.467
	Fra henlægg. Hovedstandsættelse	-142.865	-111.213	-186.237
	Fra henlægg. Varmeanlæg & automa	0	0	-3.210
	Fra henlægg. Øvrige tekniske instal	-52.800	-51.765	-20
117	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
	Forbrug af indv. vedligehold	0	0	6.614
	Fra henlæggelser indv. vedligehold	0	0	-6.614
	Afdelingens andel A-ordning	0	0	15.101
	Fra henlæggelser A-ordning	0	0	-15.101
119	Diverse udgifter	15.000	18.000	22.501
	Kontingent BL	4.000	3.700	3.582
	Afdelingsbestyrelsen	6.000	9.300	7.308
	Afdelingsmøder	5.000	5.000	1.463
	Andre udgifter	0	0	10.147
120	Henlæggelser planlagt vedligehold	329.459	301.076	274.756
	Henlægg. hovedstandsættelse	267.936	255.943	243.473
	Henlægg. varmeanlæg & automatik	8.200	6.310	6.099
	Henlægg. øvrige tekniske install.	35.323	25.323	16.184
	Trappehenlægg. døre/vinduer	18.000	13.500	9.000
123-124	Henlæggelser andre	0	0	421.976
	Helhedsplan/renovering	0	0	421.976

Driftsbudget 2024

21 Møllevangen

Specifikationer

BUDGET 2024

BUDGET 2023

REGNSKAB 2022

125-136	Ekstraordinære udgifter	2.201.909	1.999.538	2.319.678
	Realk.lån renovering	2.023.000	1.846.768	2.018.902
	Afskrivninger forbedringsarbejder	8.665	14.039	14.039
	Afskrivning køkken/bad	25.537	25.537	25.537
	Renter forbedringsarbejder	13.000	13.000	12.971
	Negativ rente mellemregning	0	21.000	232.699
	Afvikling af underskud fra tidl. år	131.707	79.194	15.530
204-208	Ekstraordinære indtægter	-734.232	-826.586	-1.341.083
	Ekstraord. tilskud fra Dispositionsf.	-734.232	-826.586	-1.341.083

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 21, MØLLEVANGEN

Pkt. 5a Regler for udskiftning af hårde hvidevarer

Det foreslås, at afdelingen ikke foretager udskiftning af hårde hvidevarer (komfur samt køle-/fryseskab), men at det er den enkelte beboers eget ansvar.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen.

Århus Omegns bemærkninger:

Da afdelingen overgik til A-ordning for et par år siden, blev det ved en fejl indskrevet i afdelingens nye vedligeholdelsesreglement, at afdelingen står for udskiftning af køle-/fryseskab og komfur.

Dette har aldrig været hensigten, hvorfor det er fornuftigt at vedtage nærværende forslag, og dermed at fjerne følgende fra afdelingens gældende vedligeholdelsesreglement:

1 køle-/fryseskab, der som hovedregel ikke er ældre end 10 år, 1 komfur, der som hovedregel ikke er ældre end 12 år.

Hvis forslaget ikke bliver vedtaget, vil afdelingen fremadrettet være nødsaget til at henlægge midler til udskiftning af køle-/fryseskab samt komfur.
