

AFDELINGSMØDE

Afdeling 21, Møllevangen

Afdelingsmødet finder sted **onsdag den 4. september 2024** 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 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 På valg er: Svend Petersen (modtager genvalg) Et medlem skal vælges for to år.	
Pkt. 7	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 8	Eventuelt 8a Interesse for fællesarrangementer	

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/te og småkager til dem, der har tilmeldt sig.

Selvom du ikke er tilmeldt, er du naturligvis velkommen til at deltage i selve 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
Driftsbudget 2025	7

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2023 - 31.12.2023

Afdeling 21 - Møllevangen





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

526.460

546

577

106

Ejendomsskatter

268.042

279

279

109

Renovation

64.440

62

74

110

Forsikringer

23.324

34

24

112

Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

132.960

133

145

2 Dispositionsfond

-

-

16

113

Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden :

1 A-indskud

8.960

2 G-indskud

28.733

37.693

38

40

Variable udgifter

196.304

180

183

114

Renholdelse

137.886

122

138

115

Almindelig vedligeholdelse

46.276

40

30

116

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

182.582

163

196

2 Heraf dækket af tidligere henlæggelser

-182.582

-

-163

-196

117

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

1 Afholdte udgifter

41.260

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-41.260

-

-

-

119

Diverse udgifter

12.142

18

15

120-124

Henlæggelser

758.632

379

390

Samlede ordinære udgifter

1.505.374

1.129

1.174



UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

Ekstraordinære udgifter

2.291.988

2.000

2.142

126 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

39.576

40

34

127 Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering m.v.

2.034.279

1.847

2.023

130 Tab ved fraflytninger

12.928

- Dækket af tidligere henlæggelser

-9.120

- Dækket af dispositionsfonden

-3.808

131-136 Andre ekstraordinære udgifter

218.133

113

85

Udgifter i alt

3.797.362

3.128

3.316

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER

-2.482.033

-2.302

-2.582

201 Boligafgifter og lejer

-2.301.948

-2.302

-2.582

202 Renter

-180.085

-

-

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-1.206.874

-827

-734

204 Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte

-1.206.874

-827

-734

209 Indtægter i alt

-3.688.907

-3.128

-3.316

210 Årets underskud

-108.455

220 Indtægter og underskud i alt

-3.797.362

-3.128

-3.316



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		39.873.216	41.381
301	Ejendommens anskaffelsessum	791.671	792
	kontantværdi 2023 kr. 82.500.000		
	heraf grundværdi kr. 22.089.400		
	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	791.671	792
303	Forbedringsarbejder	37.655.545	39.164
	Andre anlægsaktiver	1.426.000	1.426
Omsætningsaktiver		4.773.526	4.574
305	Tilgodehavender	146.000	222
307	Likvide beholdninger	4.627.526	4.352
310	Aktiver i alt	44.646.741	45.956
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-3.865.272	-3.569
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-2.210.024	-1.516
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-1.228.776	-1.143
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-352.506	-377
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-73.965	-533
407	Opsamlet resultat	408.853	380
417	Langfristet gæld	-40.922.774	-42.511
426	Kortfristet gæld	-267.549	-256
430	Passiver i alt	-44.646.741	-45.956

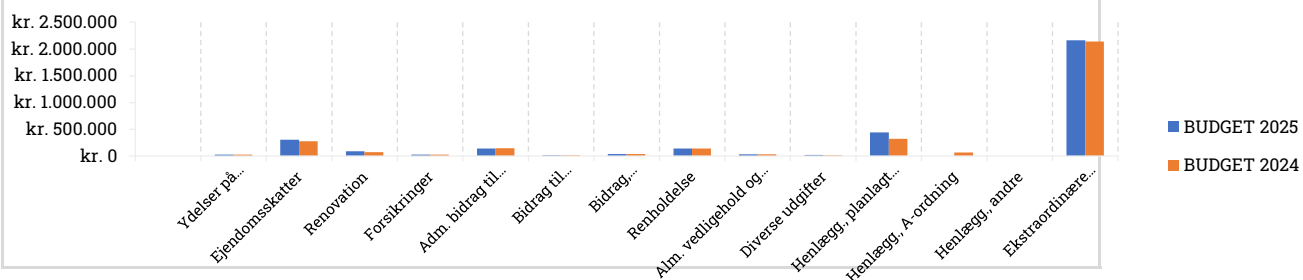
Regnskabet for afdelingen er revideret i overensstemmelse med revisorinstruks for almene boligorganisationer samt danske revisionsstandards.

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

Driftsbudget 2025

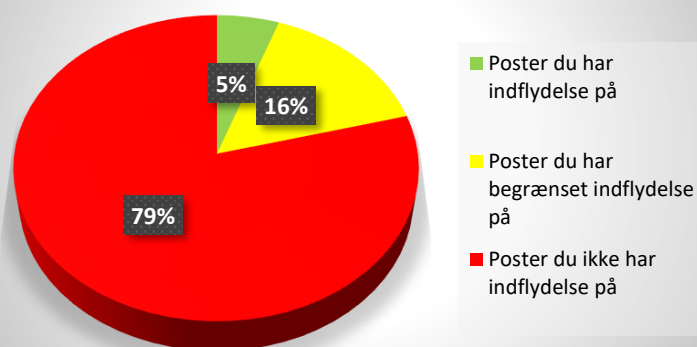
21 Møllevangen

DRIFTSUDGIFTER



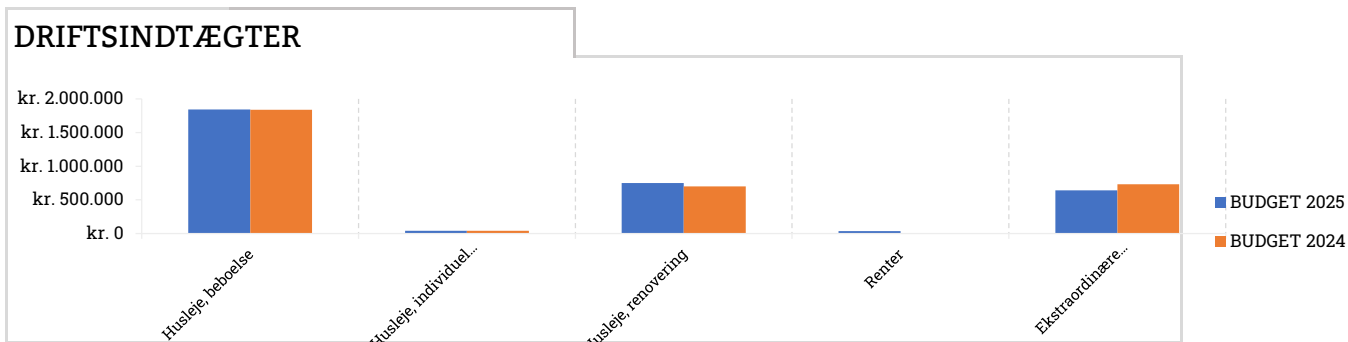
	UDGIFTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2023
101-105	Ydelser på prioritetslån	23.979	23.979	0%	23.979
106	Ejendomsskatter	307.000	279.000	10%	268.042
109	Renovation	90.000	74.000	22%	64.440
110	Forsikringer	26.000	24.000	8%	23.324
112.01	Adm. bidrag til foreningen	140.944	144.544	-2%	132.960
112.02	Bidrag til dispositionsfond	16.488	15.504		0
113	Bidrag, Landsbyggefonden	37.960	39.960	-5%	37.693
114	Renholdelse	138.000	138.000	0%	137.886
115	Alm. vedligehold og rep.	30.000	30.000	0%	46.276
119	Diverse udgifter	18.000	15.000	20%	12.142
120	Henlægg, planlagt vedligeh.	442.000	324.459	36%	301.076
121	Henlægg, A-ordning	0	65.968	-100%	77.604
123-124	Henlægg, andre	0	0		379.952
125-136	Ekstraordinære udgifter	2.161.919	2.141.909	1%	2.291.988
140	Årets overskud	0	0		0
	Samlede udgifter	3.432.290	3.316.323		3.797.362

Poster du har indflydelse på



Driftsbudget 2025

21 Møllevangen



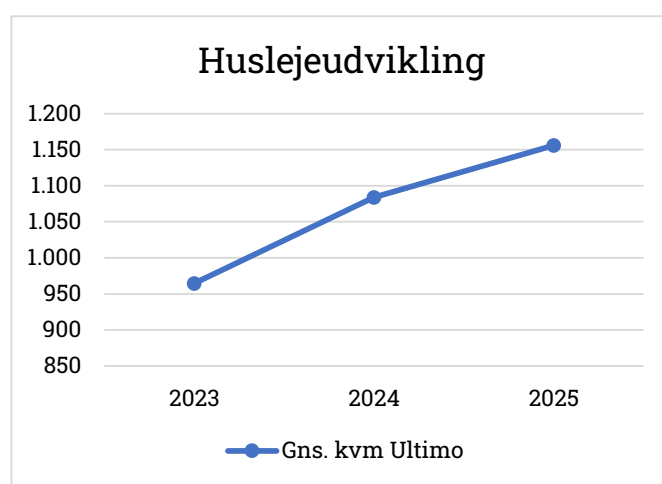
	INDTÆGTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2023
201	Husleje, beboelse	-1.843.488	-1.839.949	0%	-1.609.968
	Husleje, individuel tilvalg	-40.908	-40.908	0%	-40.908
	Husleje, renovering	-751.020	-701.234	7%	-651.072
202	Renter	-36.000	0		-180.085
204-208	Ekstraordinære indtægter	-641.878	-734.232	-13%	-1.206.874
210	Årets underskud	0	0		-108.455
	Samlede indtægter	-3.313.294	-3.316.323		-3.797.362

Nødvendig huslejeregulering

118.996 svarende til

6,45%

Antal m2 i alt	2.344
Nuvær.gns. leje/m2	1.084
Gns. ændring	51
Varsling renovering	21
Ny gns. leje/m2	1.156



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2 - ekskl. renovering

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
3 rums bolig	94	6.144	397	6.541
5 rums bolig	116	7.611	491	8.102

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 118.996 svarende til 6,45%
 Den væsentligste årsag hertil er øgede henlæggelser til planlagt vedligehold.
 Herudover er der stigninger i udgifterne til især ejendomsskatter og renovation.
 Flere indtægter på boligleje, renovering (indfasning renovering) modsvares af mindre tilskud fra dispositionsfonden.
 Huslejestøtte fra hhv. LBF og ÅO aftrappes begge med kr. 9 pr. kvm. pr. år.
 Flere renteindtægter er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatter:	Ejendomsskatten er beregnet i forhold til nyeste opkrævning i 2024.		
109. Renovation:	Der er budgetteret med en stigning på 22% i forhold til 1. termins opkrævning i 2024.		
110. Forsikringer:	Udgiften til forsikringspræmier er forhøjet med 8%. Vi er blevet varslet en stigning pga. flere skader på bygnings- og løsøreforsikringen.		
112. Adm. bidrag til foreningen:	Der er budgetteret med et fald på 3% 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.		
114. Renholdelse:	Der er budgetteret med uændrede udgifter til renholdelse. Kontoen indeholder bl.a. udgiften til driftspersonalet samt servicecenter.		
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 vedr. forventet udgift til selvrisiko vedr. eventuelle forsikringssager.		
116. Planlagt & periodisk vedlig.	Der er planlagt udført <i>opgaver i det kommende år</i> jfr. vedlagte 10års vedligeholdelsesplaner. Udgifterne tages fra afdelingens opsparede midler (henlæggelser) og påvirker ikke budgettet.		
119. Diverse udgifter:	Indeholder følgende poster:		
	119.1 - Kontingent BL	kr.	4.000
	119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	9.000
	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 2023. Udgiften til afdelingsbestyrelsen består af følgende poster:		
	119.250 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	kr.	9.000
	I alt	kr.	9.000

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.	419.500
	Andre henlæggelser - renovering/tag/vinduer etc.	kr.	22.500
	I alt	kr.	442.000
121. Henlægg, A-ordning:	Udgiften til henlæggelse til A-ordning er flyttet til konto 120.		
123-124. Henlægg, andre:	Indeholder henlæggelser til tab ved fraflytninger samt helhedsplan.		
125-136. Ekstraordinære udgift:	Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:		
	126. Afskrivning - køkkener/bad	kr.	25.537
	126. Øvrige afskrivninger	kr.	6.675
	127. Ydelse realkreditlån til bygningsrenovering	kr.	2.045.000
	131. Renter - køkkener/bad	kr.	13.000
	133. Underskud fra tidl. år	kr.	71.707
	I alt	kr.	2.161.919
Husleje, individuel tilvalg:	Individuel råderet - glasdør, udestuer, m.v.		
Renter:	Afdelingens opsparede midler forrentes med en variabel rente, som på nuværende tidspunkt er fastsat til 1,00%.		

Afd. 21 Møllevangen

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2025 priser

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116110	Flisebelægninger, udskiftning											
116120	Sokkelrender, udskiftning											
116110	Støttemur i terræn, udskiftning											
116110	Lamper, terræn, udskiftning			113.574								113.574
116110	Vinterbekæmpelse, serviceaftale	32.798	32.798	32.798	32.798	32.798	32.798	32.798	32.798	32.798	32.798	327.980
116110	Skadedyrsbekæmpelse, serviceaftale	6.560	6.560	6.560	6.560	6.560	6.560	6.560	6.560	6.560	6.560	65.600
116110	Grusbelægning, udskiftning		35.000									35.000
116120	Sokkelrender, riste, reparation og udskiftning											
116110	Hegn, udskiftning											
116110	Hegn, reparation og vedligehold, malerarbejde	68.618								68.618		137.236
116110	Gelænder ved trappe, udskiftning											
116110	Trapper, terræn, udskiftning											
116120	Ledninger og brønde, terræn, udskiftning											
116120	Ledninger for udendørsbelysning, udskiftning											
116130	Postkasser, udskiftning			48.000								48.000
116130	Affaldsskjul, reparation og malerbehandling	60.000								60.000		120.000
116130	Affaldsskjul, udskiftning											
116130	Skur, udskiftning											
116130	Skur, reparation og malerbehandling	141.967								141.967		283.934
116140	Beplantning, reparation og vedligehold	8.281	8.281	8.281	8.281	8.281	8.281	8.281	8.281	8.281	8.281	82.810
116110	Hække, reparation og vedligehold	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116230	Tagbelægning, udskiftning											
116230	Tagrender og nedløb udskiftning											
116230	Tagrender og sokkelrender, rensning	35.951	35.951	35.951	35.951	35.951	35.951	35.951	35.951	35.951	35.951	359.510
116260	Låsesystem, udskiftning	8.628	8.628	8.628	8.628	8.628	8.628	8.628	8.628	8.628	8.628	86.280
116210	Sokkelpuds, reparation og vedligehold	89.321										89.321
116311	Tømrer, arbejder i boliger og terræn	4.823	4.823	4.823	4.823	4.823	4.823	4.823	4.823	4.823	4.823	48.230
116310	Gulve, udskiftning											
116220	Mørtelfuger, udskiftning											
116220	Facadepuds, udskiftning											
116220	Facadepuds, overfladebehandling			240.459								240.459
116220	Træbeklædning, udskiftning											
116220	Træbeklædning, malerbehandling	278.893								278.893		557.786

Afd. 21 Møllevangen

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, vindue og døre, udskiftning											
116220	Facader, algebehandling	106.476								106.476		212.952
116260	Vinduer og døre, udskiftning				20.300				20.300			40.600
116260	Vinduer og døre, serviceeftersyn og reparation		35.577									
116325	VVS, arbejder i boliger	8.788	8.788	8.788	8.788	8.788	8.788	8.788	8.788	8.788	8.788	106.731
116321	EL, arbejder i boliger og terræn	11.790	11.790	11.790	11.790	11.790	11.790	11.790	11.790	11.790	11.790	87.880
116320	El-installationer i boliger, udskiftning											117.900
116322	VIOS, boliger, reparation og vedligehold	5.252	5.252	5.252	5.252	5.252	5.252	5.252	5.252	5.252	5.252	52.520
116580	Varmvandsveksler, udskiftning											
116540	Fjernvarmeunits, udskiftning											
116550	Radiatorer og konvektorer, udskiftning											
116550	Varme- og vandrør, udskiftning											
116570	Ventilationsanlæg, udskiftning											
116570	Ventilationsanlæg, service/filtre	53.592	53.592	53.592	53.592	53.592	53.592	53.592	53.592	53.592	53.592	535.920
116310	Blandingsbatterier, udskiftning	5.254	5.254	5.254	5.254	5.254	5.254	5.254	5.254	5.254	5.254	52.540
116310	Badeværelser, udskiftning											
116310	Badeværelser, gummifuger, udskiftning	18.000					18.000					36.000
116320	Røgmelder, udskiftning						2.436					2.436
116310	Køkkener, udskiftning											
116310	Køkkener, udskiftning											
116610	Maskinpark, reparation og vedligehold, afdeling	1.391	1.391	1.391	1.391	1.391	1.391	1.391	1.391	1.391	1.391	13.910
116610	EL-bil, udskiftning, afdelings andel								19.081			19.081
116610	Plæneklipper, udskiftning, afdelings andel	8.057										8.057
116610	Traktor / fejesug, udskiftning, afdelings andel											
116610	El-cykel, udskiftning, afdelings andel											
116610	El-cykel, reparation og vedligehold	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	1.265
116620	Esebase (Digitale bygningsmodeller)	2.788	2.788	2.788	2.788	2.788	2.788	2.788	2.788	2.788	2.788	27.880
Planlagt vedligeholdelse i alt		962.432	261.677	593.133	211.400	226.677	211.536	191.100	267.323	847.054	191.100	3.963.432

Afd. 21 Møllevangen	PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD i 2025 priser
---------------------	--

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
Planlagt vedligeholdelse fordelt på:												
	Hovedstandsættelse											
	Varmeanlæg & automatik	962.432	261.677	593.133	211.400	226.677	211.536	191.100	267.323	847.054	191.100	3.963.432
	Øvrige tekniske install.											
	Særlig vedligeholdelse											
I alt		962.432	261.677	593.133	211.400	226.677	211.536	191.100	267.323	847.054	191.100	3.963.432

Driftsbudget 2025

21 Møllevangen

Specifikationer

		BUDGET 2025	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023
101-105	Ydelser på prioritetslån	23.979	23.979	23.979
	Afviklede prioriteter	23.979	23.979	23.979
110	Forsikringer	34.000	24.000	23.324
	Forsikringspræmier	34.000	24.000	23.324
112	Administrationsbidrag	157.432	160.048	132.960
	Afdelingsbidrag (Fast)	28.000	28.000	27.000
	Grundbidrag	112.944	116.544	105.960
	Bidrag til Dispositionsfonden	16.488	15.504	0
113	Pligtmæssige bidrag LBF	37.960	39.960	37.693
	A-indskud	8.960	8.960	8.960
	G-indskud	29.000	31.000	28.733
114	Renholdelse	138.000	138.000	137.886
	Lønninger	101.000	104.000	101.731
	Anden renholdelse	37.000	34.000	36.155
115	Almindelig vedligehold	30.000	30.000	46.276
	Terræn	0	0	0
	Bygning/klimaskærm	0	0	36.875
	Bolig/erhverv	20.000	20.000	0
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	3.663
	Tekniske installationer	0	0	8.238
	Materiel	0	0	0
	Selvrisiko - forsikringssager	10.000	10.000	0
	Salg/hærværk	0	0	-2.500

Driftsbudget 2025

21 Møllevangen

Specifikationer

		BUDGET 2025	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023
116	Planlagt vedligehold	0	0	0
	Terræn	323.299	43.777	41.926
	Bygning/klimaskærm	519.269	63.920	33.620
	Bolig/erhverv	53.907	15.631	90.904
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	202
	Tekniske installationer	53.592	69.590	14.229
	Materiel	12.365	2.747	1.700
	Planlagt vedligehold I alt	962.432	195.665	182.582
	Fra henlægg. Hovedstandsættelse	-962.432	-195.665	-182.167
	Fra henlægg. Øvrige tekniske instal	0	0	-415
117	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
	Forbrug af indv. vedligehold	0	0	24.573
	Fra henlæggelser indv. vedligehold	0	0	-24.573
	Afdelingens andel A-ordning	0	0	16.687
	Fra henlæggelser A-ordning	0	0	-16.687
119	Diverse udgifter	18.000	15.000	12.142
	Kontingent BL	4.000	4.000	3.835
	Afdelingsbestyrelsen	9.000	6.000	4.014
	Afdelingsmøder	5.000	5.000	1.749
	Andre udgifter	0	0	2.544
120	Henlæggelser planlagt vedligehold	442.000	324.459	301.076
	Henlægg. hovedstandsættelse	419.500	306.459	255.943
	Henlægg. varmeanlæg & automatik	0	0	6.310
	Henlægg. øvrige tekniske install.	0	0	25.323
	Trappehenlægg. døre/vinduer	22.500	18.000	13.500
123-124	Henlæggelser andre	0	0	379.952
	Reguleringskonto - Helhedsplan	0	0	379.952

Driftsbudget 2025

21 Møllevangen

Specifikationer

	BUDGET 2025	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023
125-136 Ekstraordinære udgifter	2.161.919	2.141.909	2.291.988
Realk.lån renovering	2.045.000	2.023.000	2.034.279
Afskrivninger forbedringsarbejder	6.675	8.665	14.039
Afskrivning køkken/bad	25.537	25.537	25.537
Renter forbedringsarbejder	13.000	13.000	12.971
Negativ rente mellemregning	0	0	125.968
Afvikling af underskud fra tidl. år	71.707	71.707	79.194
204-208 Ekstraordinære indtægter	-641.878	-734.232	-1.206.874
Ekstraord. tilskud fra Dispositionsf.	-641.878	-734.232	-1.206.874