



AFDELINGSMØDE AFD. 28, Buen

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **TIRSDAG DEN 7. SEPTEMBER 2021 KL. 19.00** i lokalerne ”New York 1+2” på søndervangskolen, Viby J.

DAGSORDEN

Pkt. 1.	Valg af dirigent	
Pkt. 2.	Afdelingsbestyrelsens beretning	
Pkt. 3.	Orientering om regnskabsåret 2020	Bilag
Pkt. 4.	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2022	Bilag
Pkt. 5.	Behandling af eventuelt indkomne forslag	Der er ingen indkomne forslag
Pkt. 6.	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Maria Pedersen	Modtager genvalg
Pkt. 7.	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 8.	Eventuelt	

HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

Der er kun adgang for stemmeberettigede over 18 år, og børn må 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.

Det er ikke længere nødvendigt at tilmelde sig afdelingsmødet.

FULDMAGT

På nuværende tidspunkt er det ikke tilladt at stemme ved fuldmagt. Såfremt reglerne bliver ændret, vil vi informere herom.

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 hos varmemesteren.

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

Udsendt senest: tirsdag den 31. august 2021.

INDHOLD

Regnskab 2020	4
Regnskabsforklaring.....	8
Budget 2022.....	9

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2020 - 31.12.2020

Afdeling 28 - Buen



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

101-105	Nettokapitaludgifter	785.745	1.986	1.996
	Offentlige og andre faste udgifter	617.526	631	575
106	Ejendomsskatter	100.681	-	-
109	Renovation	29.039	64	54
110	Forsikringer	46.119	28	56
111	Afdelingens energiforbrug	21.689	116	52
112	Bidrag til boligorganisationen			
	1 Administrationsbidrag	419.998	423	413
	Variable udgifter	3.315.941	504	664
114	Renholdelse	527.099	342	483
115	Almindelig vedligeholdelse	228.155	102	102
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :			
	1 Afholdte udgifter	-		180
	2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-	-	-180
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (B-ordning)			
	1 Afholdte udgifter	2.984		
	2 Heraf dækkes af henlæggelser	-2.984	-	-
118	Særlige aktiviteter :			
	1 Drift af fællesvaskeri	56.670		
	3 Drift af møde- & selskabslokaler	1.961	58.631	56
119	Diverse Udgifter	2.502.056	3	23
120-124	Henlæggelser	359.529	295	302
	Samlede ordinære udgifter	5.078.742	3.416	3.536


RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2020 - 31.12.2020
UDGIFTER

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

Ekstraordinære udgifter

148.647	-	-
---------	---	---

129

Tab ved lejeledighed m.v.

165.206

- Dækket af dispositionsfonden

-165.206

131-136

Andre ekstraordinære udgifter

148.647

-

-

Udgifter i alt

5.227.389

3.416

3.536

140

Årets overskud, der anvendes til :

Afvikling af underfinansiering

156.497

Opsamlet resultat - konto 407

355.197

Årets overskud ialt

511.693

Udgifter og overskud i alt

5.739.083

3.416

3.536

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER

-3.254.019

-3.416

-3.536

201

Boligafgifter og lejer

-3.215.114

-3.416

-3.484

202

Renter

-

-

-14

203

Andre ordinære indtægter:

2 Drift af fællesvaskeri

-38.905

-

-38

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-2.485.064

-

-

204

Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte

-2.485.064

-

-

209

Indtægter i alt

-5.739.083

-3.416

-3.536

6



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020.

A K T I V E R

Regnskab

Sidste år
1.000 kr.

Anlægsaktiver

85.691.689

81.302

301

Ejendommens anskaffelsessum

85.691.689

81.302

kontantværdi 2020

kr. 5.461.400

heraf grundværdi

kr. 5.461.400

Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering

85.691.689

81.302

Omsætningsaktiver

8.860.648

-5.977

305

Tilgodehavender

8.860.648

-

307

Likvide beholdninger

-

-5.977

310

Aktiver i alt

94.552.337

75.325

P A S S I V E R

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

-356.545

-

401

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

-187.550

-

403

Fælleskonto (B-ordning)

-66.684

-

404

Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)

-74.123

-

405

Tab ved lejeledighed og fraflytninger

-28.188

-

407

Opsamlet resultat

-355.197

-

417

Langfristet gæld

-85.691.689

-

426

Kortfristet gæld

-8.148.906

-75.325

430

Passiver i alt

-94.552.337

-75.325

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.

Forklaringer til de væsentligste afvigelser i regnskabet for 2020

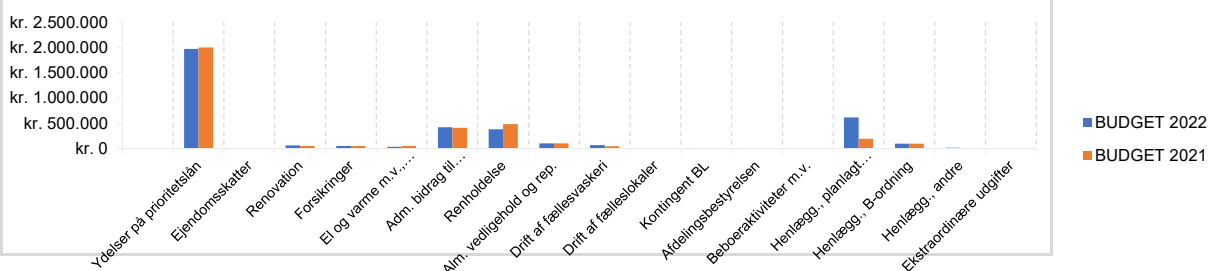
Årets overskud : kr. 511.693,41

- | | |
|-----|--|
| 101 | Afdelingens finansiering er først kommet på plads medio 2020, hvorfor der er besparelse på udgiften til ydelse vedr. realkreditlån på kr. 1.200.000. |
| 106 | Da afdelingen er en ungdomsboligafdeling er der søgt om fritagelse for betaling af ejendomsskat, og dette er blevet bevilget fra september 2020 og fremefter. Overskridelse kr. 100.700. |
| 109 | Udgiften til tømning af affaldsbeholdere er mindre i 1. halvår, da betaling af boligbidrag først er beregnet fra juni 2020. Besparelse kr. 35.100. |
| 110 | Udgiften til forsikringspræmier, herunder primært bygningsforsikring, er større end forventet og har medført en overskridelse på kr. 18.400. |
| 111 | Afdelingens forbrug på el og varme til fællesarealer har været sat for højt, og har medført en besparelse på kr. 94.600. |
| 114 | Udgiften til trappevask og anden renholdelse har ikke været indregnet i budgettet, og herudover er der flere udgifter til lønninger og udliciteret grønne områder - sammenlagt giver dette en overskridelse på kr. 185.000. |
| 115 | Da afdelingen først er kommet i drift i 2020 er der ingen opsparede henlæggelser til at imødekomme den løbende vedligeholdelse, dette har medført en overskridelse på kr. 125.900. |
| 119 | Indeholder afdelingens overskridelse i forbindelse med færdiggørelsen af byggeregnskabet. Udgiften dækkes af foreningen i form af tilskud på konto 204. |
| 122 | Indeholder afdelingens løbende opsparing til indvendig vedligeholdelse i boligerne. Herunder alle lejemaal løbende opsparing til B-ordning/vedligeholdelseskonto samt opsparing til afdelingens andel i forbindelse flytninger. |
| 131 | Indeholder negativ rente af mellemregningen, da afdelingen er ny, og derfor ikke har nogen opsparing. Indeholder også rente af byggekredit, da afdelingen har haft byggekredit indtil byggeregnskabet blev godkendt og den endelige finansiering var på plads. |
| 201 | Mindre indtægter på boligleje, skyldtes afdelingen først er kommet i drift pr. 15/1-2020 og 1/2-2020, i budgettet er indregnet boligleje for et helt år. |
| 203 | Indtægt vedr. fællesvaskeri er ikke indregnet i budgettet. |
| 204 | Tilskud fra foreningen til at dække overskridelse i forbindelse med byggeregnskab. Se konto 119. |

Driftsbudget 2022

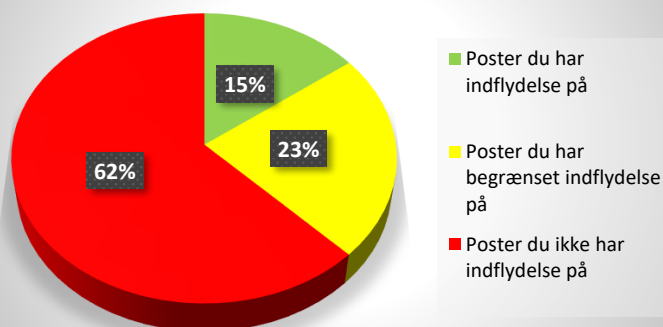
28 Buen

DRIFTSUDGIFTER

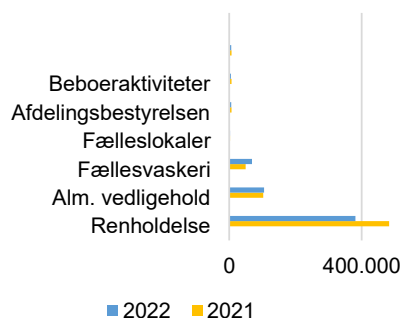


	STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2022	BUDGET 2021	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2021
101-105	▼\$	Ydelser på prioritetslån	1.972.000	1.995.790	-1%	785.745
106		Ejendomsskatter	0	0		100.681
109	▲\$	Renovation	62.000	54.000	15%	29.039
110	▼\$	Forsikringer	51.000	55.500	-8%	46.119
111	▼\$	El og varme m.v., fællesareal	37.000	52.180	-29%	21.689
112	▲\$	Adm. bidrag til foreningen	425.072	412.860	3%	419.998
114	▼\$	Renholdelse	381.000	483.000	-21%	527.099
115	▲\$	Alm. vedligehold og rep.	105.000	102.300	3%	228.155
118.1	▲\$	Drift af fællesvaskeri	69.000	50.000	38%	56.670
118.3	■\$	Drift af fælleslokaler	3.000	3.000	0%	1.961
119.1	▲\$	Kontingent BL	12.200	12.000	2%	11.784
119.2	▼\$	Afdelingsbestyrelsen	6.000	7.000	-14%	917
119.4	▼\$	Beboeraktiviteter m.v.	5.000	7.000	-29%	2.489.356
120	▲\$	Henlægg., planlagt vedligeh.	616.290	194.450	217%	187.550
122	▲\$	Henlægg., B-ordning	98.657	97.341	1%	143.791
123-124	▲\$	Henlægg., andre	19.000	10.000	90%	28.188
125-136		Ekstraordinære udgifter	0	0		148.647
140		Årets overskud	0	0		511.693
		Samlede udgifter	3.862.219	3.536.421		5.739.083

Poster du har indflydelse på



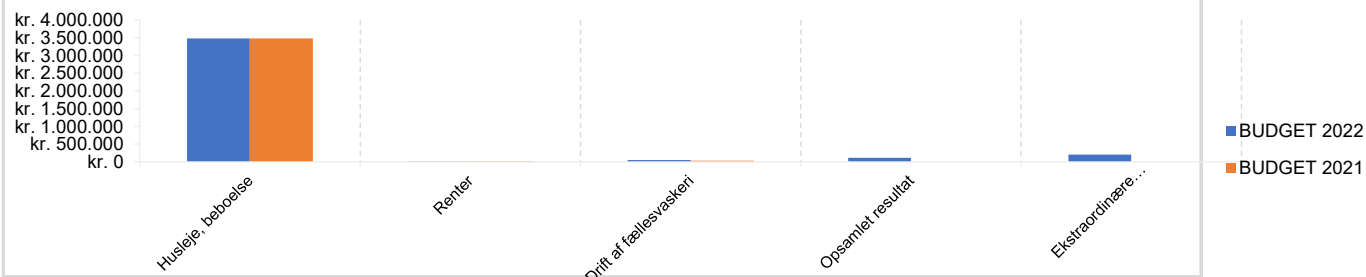
Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2022

28 Buen

DRIFTSINDTÆGTER



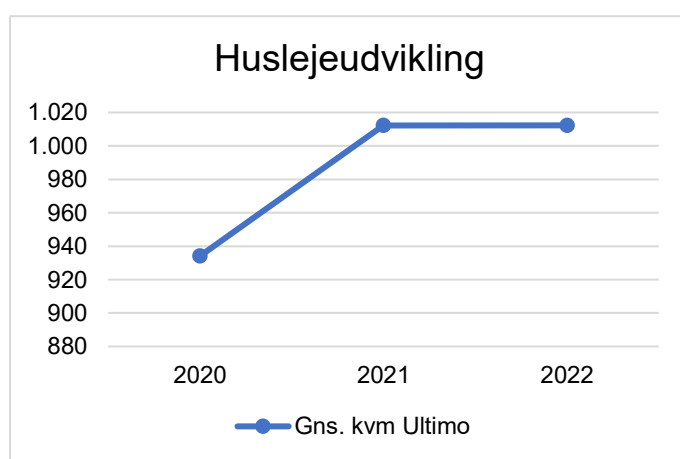
	STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2022	BUDGET 2021	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2021
201	▼\$	Husleje, beboelse	-3.484.020	-3.484.021	0%	-3.215.114
202	▼\$	Renter	-800	-14.000	-94%	0
203.2	▲\$	Drift af fællesvaskeri	-53.000	-38.400	38%	-38.905
203.6	▲\$	Opsamlet resultat	-118.399	0		0
204-208	▲\$	Ekstraordinære indtægter	-206.000	0		-2.485.064
210		Årets underskud	0	0		0
	▲\$	Samlede indtægter	-3.862.219	-3.536.421		-5.739.083

Nødvendig huslejeregulering

0 svarende til

0,00%

Antal m2 i alt	3.442
Nuvær.gns. leje/m2	1.012
Gns. ændring	0
Ny gns. leje/m2	1.012



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
1 rums bolig	40	3.376	0	3.376
2 rums bolig	50	3.938	0	3.938

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 0 svarende til 0,00%.

Den væsentligste årsag hertil er stigning i udgifterne til henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.

Herudover er der fald i udgifterne til især renholdelse, ydelser på prioritetslån samt el og varme til fællesarealer.

Flere indtægter i form af tilskud fra foreningen og afvikling af opsamlet resultat er medvirkende til at bringe budgettet i balance.

Noter til enkeltposter:

Renovation:	Budgettet er forhøjet på baggrund af beregnet udgiftsniveau for 2021.
Forsikringer:	Aftalen omkring forsikringer er genforhandlet, og dette har medført en besparelse på 10% på forsikringsterminer i forhold til seneste termin. Selvrisiko er budgetteret med kr. 5.000.
El og varme m.v., fællesareal:	Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til regnskabstallet for 2020. Herudover er tilføjet udgift til udarbejdelse af forbrugsregnskab.
Adm. bidrag til foreningen:	Fast bidrag pr. afdeling er uændret kr. 25.000. Administrationsbidraget til foreningen er ændret fra kr. 3.925 til kr. 3.977. Administrationsbidraget til el, vand og varme er forhøjet fra kr. 195 til kr. 225. Administrationsbidraget til antenne er uændret kr. 75.
Renholdelse:	Der er budgetteret med en stigning svarende til 1,7% i forhold til aktuelle lønninger og forventet bemanning i afdelingen i 2022. Indeholder endvidere udgiften til drift af servicecenter samt udliciteret grønne områder. Der er lavet omfordeling af områderne hvilket betyder, at område Ravnsbjerg har flere afdelinger til at dele lønudgiften.
Almindelig vedligeholdelse:	Budgettet er forhøjet pga. stigninger i udgifterne til materialer og håndværkerydelser.
Planlagt & periodisk vedligeholdelse:	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.
Drift af fællesvaskeri:	Budgettet er forhøjet på baggrund af beregnet udgiftsniveau for 2021. Udgiften indeholder følgende: Udgift pr. vask til Nortec, fornyelse af inventar og diverse (el, vand, varme, rengøring m.v.)
Kontingent BL:	Der er budgetteret med en stigning på 1,5% i forhold til seneste opkrævning i 2021.
Beboeraktiviteter m.v.:	Indeholder udgiften til beboerarrangementer, tilskud til klubber, afdelingsmøder, samt øvrige udgifter.

Afdelingsbestyrelsen:	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb indeholder udgifter til møder, ulykkesforsikring, kontorholdsudgifter samt bestyrelseshonorar.		
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.	612.290
	Varmeanlæg & automatik	kr.	2.000
	Øvrige tekniske installationer	kr.	2.000
	I alt	kr.	616.290
Henlægg., B-ordning:	Henlæggelse til fælleskonto er forhøjet med 3% til kr. 5,15 pr. m ² årligt.		
Henlægg., B-ordning:	Henlæggelse til den enkelte boligs indvendige vedligeholdelse er forhøjet med 1%, til kr. 23,51 pr. m ² årligt.		
Henlægg., andre:	Indeholder henlæggelser til tab ved fraflytninger		
Renter:	Afdelingens opsparede midler forentes med en variabel rente som på nuværende tidspunkt er fastsat til 0,25%.		
Ekstraordinære indtægter:	Adelingen får tilskud fra foreningen til at imødekomme ekstra opsparing til fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Tilskuddet aftrappes over 3 år.		

KONTO	AKTIVITET	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	SUM 10 år
116110	Fornyelse af belægninger, trapper og grønne områder	10.000		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
116110	Fornyelse af asfalt, p-pladser og belægning			10.000				10.000		10.000		
116110	Vinterbekæmpelse	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	204.000
116210	Rep. og pudsning af sokkel				3.060					3.060		6.120
116210	Ompudsning af sokkel											
116130	Terræn, diverse inventar i terræn				5.000				5.000			10.000
116230	Eftergåelse og vedligehold af tagpap			12.240						12.240		24.480
116230	Udskiftning af tagpap og alukanter											
116240	Udskiftning af elastiske fuger på altangange									40.800		40.800
116240	Udskiftning af gelænder med blomsterkasser på nordgang											
116410	Udskiftning af epoxy gulv i fællesrum											
116410	Udskiftning af epoxy gulv i vaskeri									30.600		30.600
116410	Udskiftning af epoxy gulv i vaskeri									15.300		15.300
116260	Smøring og justering af tætningslister og hængsler	24.123	24.123	24.123	24.123	24.123	24.123	24.123	24.123	24.123	24.123	241.230
116260	Udskiftning af indgangsdøre til lejligheder, trapperum											
116310	Udskiftning af elastiske fuger i vådrum							160.089				160.089
116220	Eftergåelse og rep. af alufacader og inddækninger			15.300								15.300
116220	Afrensning og oliering af træbeklædninger			45.900						45.900		91.800
116240	Eftergåelse og rep. af gelænder med indb. plantekasser			15.300						15.300		30.600
116220	Udskiftning af trælysninger i sydfacaden											
116220	Udskiftning af alu-beklædning i sydfacade og gavle											
116220	Udskiftning af yderste træbeklædning på nordfacade											
116220	Udskiftning af inderste træbeklædning på nordfacade		51.000			51.000			51.000			153.000
116220	Algebehandling af facader											
116260	Udskiftning af vinduer											
116260	Udskiftning af ovenlys/røgudluftning i trapperum											
116260	Udskiftning af fuger ved døre og vinduer											
116410	Maling af gennemgang m. postkasser							10.200				10.200
116310	Tømrer, arbejder i boliger mv. (15)		10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	91.800
116310	Maler, arbejder i boliger mv. (15)		5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	45.900
116310	Murer, arbejder i boliger mv. (15)		7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	68.850
116520	Vagtudkald, arbejder i boliger mv.	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	76.500
116110	Skadedyrsbekæmpelse	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000
116550	Rep. og udskiftning af tekniske installationer (Teknisk)		51.000			51.000			51.000			153.000
116520	Service af lysarmaturer i opgang og altangang (AD)	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	51.000

Afd. 28 Buen

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2022
priser

KONTO	AKTIVITET	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	SUM 10 år
116520	Service og rep. af ADK	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	153.000
116520	Eftergåelse og rensning af solceller (AO)	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	76.500
116520	Udskiftning af ADK											
116520	Udskiftning af solcelleanlæg											
116520	Udskiftning lysarmaturer i opgange og altangange											
116520	Udskiftning af udvendig belysning											
116320	EL, arbejder i boliger mv. (15)		10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	91.800
116310	Eseebase, (Digitale bygningsmodeller)	9.561	9.561	9.561	9.561	9.561	9.561	9.561	9.561	9.561	9.561	95.615
116580	Service og af rep. elevator	8.670	8.670	8.670	8.670	8.670	8.670	8.670	8.670	8.670	8.670	86.700
116580	Udskiftning af elevator											
116320	Udskiftning af vand- og varmemålere									156.060		156.060
116540	VVS, arbejder i boliger mv. (15)		20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	183.600
116320	Lagervarer, til diverse arbejder i boliger mv. (15)		7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	68.850
116510	Kloakservice, arbejder i boliger mv. (15)		7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	68.850
116550	Udskiftning af radiatorer											
116550	Udskiftning af radiatorventiler											
116570	Filter / Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	65.790	65.790	65.790	65.790	65.790	65.790	65.790	65.790	65.790	65.790	657.900
116570	Rensning af ventilationskanaler				43.860					43.860		87.720
116570	Udskiftning af ventilationsanlæg											
116320	Ventilation, arbejder i boligen mv. (15)		15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	137.700
116310	Udskiftning af køleskabe											
116310	Udskiftning af emhætter											
116320	Hårde hvidevarer, rep. og vedligehold mv. (15)											
116310	Udskiftning af ovn/kogeplader		15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	137.700
116310	Inventar og service til fælleslokale									307.020		307.020
116610	Vedligehold af biler og maskinpark	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	51.000
Planlagt vedligeholdelse i alt		194.344	395.794	293.794	434.454	395.794	293.794	464.083	400.794	1.402.534	293.794	4.569.184

**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2022 priser**

Afd. 28 Buen

KONTO	AKTIVITET	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	SUM 10 år
	Planlagt vedligeholdelse fordelt på:											
	Hovedstandsættelse											
	Varmeanlæg & automatik	114.784	300.934	198.934	295.734	300.934	198.934	369.223	305.934	472.294	198.934	2.756.644
	Øvrige tekniske install.	79.560	94.860	94.860	138.720	94.860	94.860	94.860	94.860	930.240	94.860	1.812.540
	Særlig vedligeholdelse											
	I alt	194.344	395.794	293.794	434.454	395.794	293.794	464.083	400.794	1.402.534	293.794	4.569.184