

AFDELINGSMØDE AFD. 3, Grøfthøjparken

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **ONSDAG DEN 5. SEPTEMBER 2018 KL. 19.00**
i selskabslokalet Grøfthøjparken 148A.

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 | Bilag |
| Pkt. 6. | Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen | |
| | På valg er: | |
| | Jan Møller | Modtager ikke genvalg |
| 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 hos varmemesteren.

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

Udsendt senest: onsdag den 29. august 2018

INDHOLD

Regnskab 2016/2017.....	3
Regnskabsforklaring.....	7
Antenneregnskab.....	8
Budget 2019.....	9
Forslag.....	15

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.10.2016 - 30.09.2017

Afdeling 3 - Grøfthøjparken

Afdelingsmøde afholdes onsdag den 5. september 2018 kl. 19.00
i selskabslokalet Grøfthøjparken 148A





RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.10.2016 - 30.09.2017

UDGIFTER

Regnskab Budget Nyt budget
1.000 kr. 1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

Nettokapitaludgifter

818.137 818 1.023

Offentlige og andre faste udgifter

317.850 368 443

106	Ejendomsskatter	57.474	66	73
107	Vandafgifter	56.183	75	80
109	Renovation	32.608	40	53
110	Forsikringer	11.773	27	28
111	Afdelingens energiforbrug	22.548	23	27
112	Bidrag til boligorganisationen			
	1 Administrationsbidrag	137.265	137	182

Variable udgifter

337.975 302 392

114	Renholdelse	172.174	183	213
115	Almindelig vedligeholdelse	114.583	87	142
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :			
	1 Afholdte udgifter	250.257	435	52
	2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-250.257	-435	-52
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (B-ordning)			
	1 Afholdte udgifter	44.952		
	2 Heraf dækkes af henlæggelser	-44.952	-	-
118	Særlige aktiviteter :			
	1 Drift af fællesvaskeri	17.390	22	23
119	Diverse Udgifter	33.829	10	14

Henlæggelser

579.738 580 693

Samlede ordinære udgifter

2.053.700 2.068 2.551



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.10.2016 - 30.09.2017

UDGIFTER

Regnskab	Budget	Nyt budget
	1.000 kr.	1.000 kr.

Ekstraordinære udgifter	98.824	148	96
-------------------------	--------	-----	----

126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	51.921	81	45
129	Tab ved lejeledighed m.v.	400		
	- Dækket af dispositionsfonden	-400	-	-
130	Tab ved fraflytninger	608		
	- Dækket af tidligere henlæggelser	-608	-	-
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	46.903	67	51

Udgifter i alt	2.152.525	2.216	2.647
----------------	-----------	-------	-------

140	Årets overskud, der anvendes til :			
	Afvikling af underfinansiering	9.391		
	Årets overskud ialt	9.391		

Udgifter og overskud i alt	2.161.915	2.216	2.647
----------------------------	-----------	-------	-------

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER	-2.159.487	-2.131	-2.647
--------------------	------------	--------	--------

201	Boligaftager og lejer	-2.076.546	-2.068	-2.597
202	Renter	-68.442	-49	-32
203	Andre ordinære indtægter:			
	2 Drift af fællesvaskeri	-14.499	-14	-18

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	-2.428	-84	-
--------------------------	--------	-----	---

204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-2.370	-84	-
206	Korrektion vedr. tidligere år	-58	-	-

209	Indtægter i alt	-2.161.915	-2.216	-2.647
-----	-----------------	------------	--------	--------



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		16.719.868	16.711
301	Ejendommens anskaffelsessum	11.061.050	11.061
	kontantværdi pr. 01.10.2016 kr. 25.000.000		
	heraf grundværdi kr. 2.578.300		
302	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	4.985.996	4.986
	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	16.047.046	16.047
303	Forbedringsarbejder	672.822	664
Omsætningsaktiver		3.240.965	2.938
305	Tilgodehavender	264.392	182
307	Likvide beholdninger	2.976.573	2.756
310	Aktiver i alt	19.960.833	19.649
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-3.044.490	-2.761
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-2.713.326	-2.154
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-120.887	-102
403	Fælleskonto (B-ordning)	-65.446	-57
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-136.440	-121
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-8.392	-
406	Andre henlæggelser	-	-327
407	Opsamlet resultat	12.122	51
417	Langfristet gæld	-16.719.868	-16.700
426	Kortfristet gæld	-208.597	-239
430	Passiver i alt	-19.960.833	-19.649

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 overskud : kr. 9.391

- | | |
|-------|---|
| 106 | Fastfrysning af grundskylden har medført, at ratene på ejendomsskat ikke er forhøjet i forhold til sidste år. |
| 107 | Lavere vandforbrug i afdelingen og lavere pris på vand, har tilsammen medført en besparelse på kr. 18.800. |
| 109 | Udgiften til renovation er mindre end forventet, hvilket har medført en besparelse på kr. 7.400. |
| 110 | Der er ikke registreret forsikringsskader i dette regnskabsår, derfor en besparelse på selvriskoen. |
| 114.1 | Mindre udgifter til lønninger har ført til en besparelse på kr. 34.000. |
| 114.5 | Flere udgifter til anden renholdelse, herunder vintertjeneste og rottespær, er medvirkende til en overskridelse på kr. 22.400. |
| 115 | Flere reparationer på tagene har medført en overskridelse på kr. 27.600. |
| 119.6 | Indeholder en del af udgiften til Eseebase (digitalisering af afdelingen) samt diverse gebyr. |
| 126 | Udgiften til afskrivninger på forbedringsarbejder er mindre end forventet. |
| 131 | Renteudgiften til gæld vedr. køkken og bad er kr. 20.600 mindre. |
| 202 | Bedre fondsresultat i foreningen, har medført øgede renteindtægter af afdelingens opsparede midler. |
| 204 | Afdelingens overskud i år har medført, at tilskud fra dispositionsfonden er bortfaldet, og afdelingen har fået en mindre indtægt på kr. 82.000. |



ANTENNEREGNSKAB 01.10.2016 - 30.09.2017

UDGIFTER

YouSee grundpakke	40.548
Ialt	<u>40.548</u>
Samlede udgifter	<u>40.548</u>

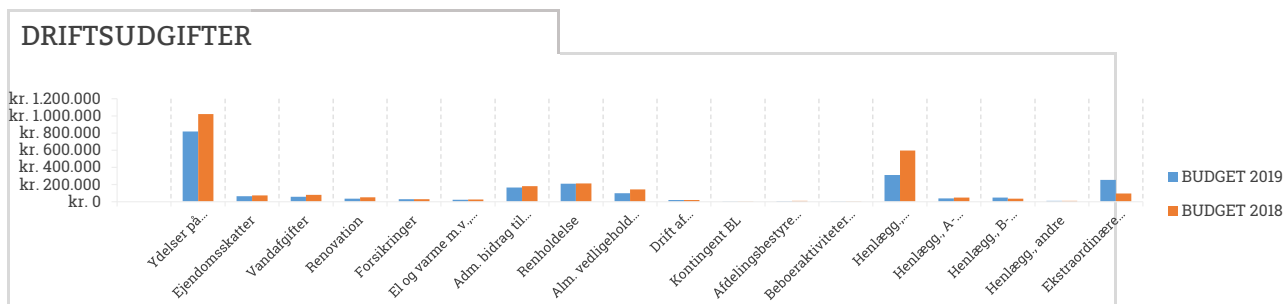
Saldo primo
Årets underskud
At overføre til næste års antenneregnskab.

INDTÆGTER

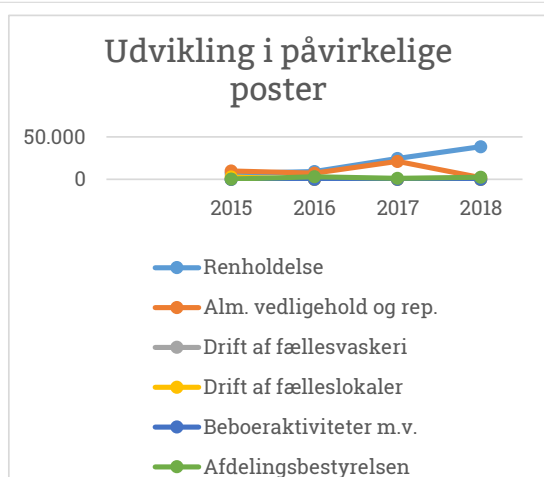
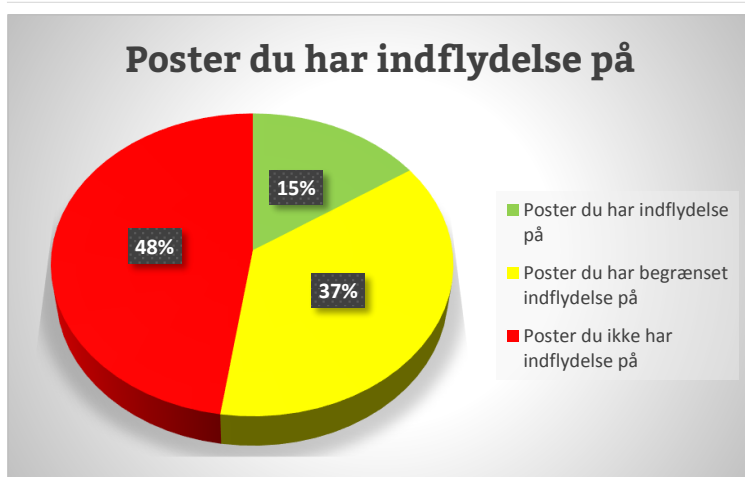
Antennebidrag	-39.368
Ialt	<u>-39.368</u>
Underskud	<u>-1.180</u>
Samlede indtægter	<u>-40.548</u>

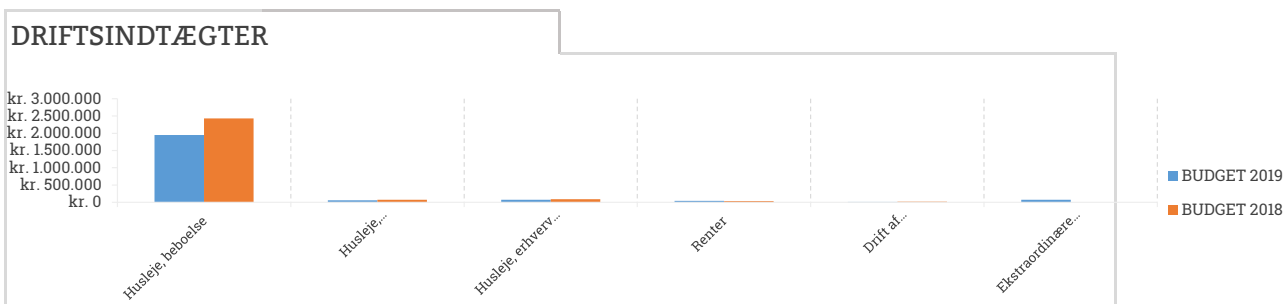
326

-1.180-854



	UDGIFTER	BUDGET 2019	BUDGET 2018	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2017
		15 mdr.			
101-105	Ydelser på prioritetslån	818.137	1.022.672	-20%	818.137
106	Ejendomsskatter	64.000	73.000	-12%	57.474
107	Vandafgifter	58.000	80.000	-28%	56.183
109	Renovation	37.000	53.000	-30%	32.608
110	Forsikringer	28.000	28.000	0%	11.773
111	El og varme m.v., fællesareal	24.000	27.000	-11%	22.548
112	Adm. bidrag til foreningen	164.365	182.194	-10%	137.265
114	Renholdelse	209.900	213.236	-2%	172.174
115	Alm. vedligehold og rep.	100.000	142.000	-30%	114.583
118.1	Drift af fællesvaskeri	21.000	20.000	5%	17.390
119.1	Kontingent BL	4.000	3.700	8%	3.557
119.2	Afdelingsbestyrelsen	7.500	9.000	-17%	5.075
119.4	Beboeraktiviteter m.v.	3.500	4.000	-13%	25.197
120	Henlægg, planlagt vedligeh.	312.989	596.965	-48%	482.855
121	Henlægg, A-ordning	38.500	48.653	-21%	38.172
122	Henlægg, B-ordning	50.000	36.567	37%	49.711
123-124	Henlægg, andre	9.900	11.000	-10%	9.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	253.471	95.843	164%	98.824
140	Årets overskud	0	0		9.391
	Samlede udgifter	2.204.262	2.646.830		2.161.915





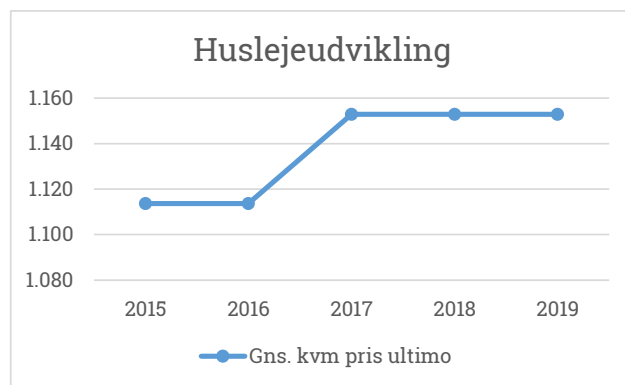
	INDTÆGTER	BUDGET 2019	BUDGET 2018	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2017
			15 mdr.		
201	Husleje, beboelse	-1.946.064	-2.432.580	-20%	-1.946.064
	Husleje, individuel tilvalg	-59.100	-73.875	-20%	-58.422
	Husleje, erhverv og inst.	-72.000	-90.075	-20%	-72.060
202	Renter	-38.900	-32.300	20%	-68.442
203.2	Drift af fællesvaskeri	-12.500	-18.000	-31%	-14.499
204-208	Ekstraordinære indtægter	-75.698	0		-2.428
210	Årets underskud	0			0
	Samlede indtægter	-2.204.262	-2.646.830		-2.161.915

Nødvendig huslejeforhøjelse

0 svarende til

0,00%

Antal m2 i alt	1.688
Nuvær.gns. leje/m2	1.153
Ændring	0
Ny leje/m2	1.153



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 indfaset. I henhold til effektiviseringsaftalen der er indgået mellem Regeringen, kommunernes Landsforening samt Boligselskabernes Landsforening, skal effekten opnås inden udgangen af 2021.

Sammenfatning:

Budgetforslaget for 2019 indebærer ingen huslejeregulering.

Den væsentligste årsag hertil er stigning i udgiften til renholdelse.

Herudover er stigninger i udgifterne til især ejendomsskatter, forsikringer samt adm.bidrag til foreningen.

Afdelingen har fået udskiftet tag, og tidligere henlæggelse til tag, er derfor omlagt til afdrag på lån til tagudskiftning. Derfor ses besparelse på henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, og stor stigning i udgiften til ekstraordinære udgifter.

Noter til enkeltposter:

Ejendomsskatter:	Ejendomsskatten forventes at stige med 2%, i forhold til den seneste opkrævning for 2018.
Vandafgifter:	Der er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til regnskabstallet for 2016/17.
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 besparelse på udgifterne.
Forsikringer:	Der er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til nyeste termin.
	Selvrisko er budgetteret med kr. 10.000.
El og varme m.v., fællesareal:	Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til regnskabstallet for 2016/17.
Adm. bidrag til foreningen:	Fast bidrag pr. afdeling kr. 25.000.
	Administrationsbidraget pr. lejemålsenhed er nedsat fra kr. 4.670 til kr. 4.387.
	Administrationsbidraget til varme er uændret kr. 195.
	Administrationsbidraget til antenne er kr. 75.
Renholdelse:	Der er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til aktuelle lønninger og forventet bemanding i afdelingen i 2019. Indeholder endvidere udgiften til drift af servicecenter samt udliciteret grønne områder.
Drift af fællesvaskeri:	Udgiften til fællesvaskeri, herunder forbrug, betaling for netforbindelse, inventar o.l.
	Udlicitering til Nortec betyder at afdelingen ikke fremover skal henlægge til rep. og fornyelse af vaskerimaskiner, samt betale for evt. sæbe. Der betales en udgift til Nortec pr. vask, hvilket medfører en merudgift til vaskeri. Denne modsvares dog af mindre udgifter til henlæggelser samt indtægter på konto 203.
Beboeraktiviteter m.v.:	Indeholder udgifter til boligsociale aktiviteter, fritidsklubber samt afdelingsmøde m.v
Afdelingsbestyrelsen:	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb indeholder bl.a. udgifter til møder, bestyrelseslokale, ulykkesforsikring, kontorholdsudgifter samt bestyrelseshonorar.

Driftsbudget 2019

3 Grøfthøjparken (lette kollekti

..... 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.	138.615
.....	Varmeanlæg & automatik	kr.	127.623
.....	Øvrige tekniske installationer	kr.	3.623
.....	Trappehenlæggelser	kr.	43.128
.....	I alt	kr.	312.989
..... Henlægg., A-ordning:	Henlæggelse til A-ordning er kr. 19,04 pr. m ² årligt.		
..... Henlægg., B-ordning:	Henlæggelse til B-ordning er kr. 19,04 pr. m ² årligt.		
..... Henlægg., andre:	Indeholder henlæggelser til tab ved fraflytninger		
..... Ekstraordinære udgifter:	Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:		
.....	Ydelse realkr.lån - Tagudskiftning	kr.	189.000
.....	Afskrivning - køkkener/bad	kr.	50.471
.....	Renter - køkkener/bad	kr.	14.000
.....	I alt	kr.	253.471
..... Husleje, individuel tilvalg:	Individuel råderet - køkken, bad m.v.		
..... Renter:	Afdelingens opsparede midler forentes med en variabel rente som på nuværende tidspunkt er fastsat til 1,2%.		
.....			

Afd. 3 Grøfthøjparken (lette kollektiv boliger)

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2019 priser

KONTO	AKTIVITET	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	SUM 10 år
116110	Fliser på terrasser i forhaven		20.805		20.805		20.805		20.805		20.805	104.025
116110	Udskiftning af havelåger											
116130	Udskiftning af lamper på facader							36.106				36.106
116130	Udskiftning af bænke og andet udstyr i terræn								14.818			14.818
116110	Maling af affaldsøer	16.934								16.934		33.868
116110	Maling af havelåger				42.538							42.538
116110	Nye affaldsøer							131.127				131.127
116130	Udskiftning af postkasser							93.278				93.278
116230	Udskiftning af tagrender	142.808										142.808
116230	Rep. af tage inkl. tagfod generelt.	16.883										16.883
116230	Udskiftning af tag	4.441.936										4.441.936
116260	Udskiftning af vinduer og døre							912.270				912.270
116220	Maling af facader				383.241							383.241
116220	Udskiftning af let facadebeklædning											
116550	Udskiftning af vekslere											
116520	Opdatering af el-installationer ved fjernvarmeanlæg									270.122		270.122
116560	Udskiftning af varmerør i terræn										37.254	37.254
116550	Udskiftning af radiatorventiler											
116310	Udskiftning af køkner, 3 pr. år.											
116110	Vinterbekæmpelse	25.123	25.123	25.123	25.123	25.123	25.123	25.123	25.123	25.123	25.123	251.230
116732	Udskiftning af køle/fryseskabe.	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	300.000
116310	Udskiftning af komfur til nedfældning + ovn + b	123.755										123.755
116310	Udskiftning af emhætter										319.728	319.728
116310	Udskiftning af badeværelser 2 stk. pr. år	11.255	11.255	11.255	11.255	11.255	11.255	11.255	11.255	11.255	11.255	115.714
												112.550
	Planlagt vedligeholdelse i alt	4.808.694	87.183	66.378	512.962	66.378	87.183	1.239.159	217.715	353.434	444.165	7.883.251

FORSLAG OG SVAR AFDELINGSMØDE AFDELING 3

1. Mit forslag er, at der bliver lavet en bræmme af vildtvoksende græs, og blomster om foråret og sommeren, ved det jeg kalder skovbrynet, og langs husmurene øverst oppe. Der vokser så mange kønne vilde blomster, som jeg synes det er synd at fjerne. Dette ville kunne være til glæde, både for os mennesker, men også for insekterne.

Forslagsstiller: Pia Østergaard Jensen, Grøfthøjparken 139B

Århus Omegns bemærkninger: Det fremgår ikke af forslaget, hvilket område der præcist er tale om, og om jorden tilhører afdeling 3. Derfor er det ikke muligt at beregne en pris på, hvad det vil koste at vedligeholde området. Erfaringer fra andre steder siger dog, at et sådant bed er dyrt at vedligeholde.