



AFDELINGSMØDE AFD. 3, Grøfthøjparken

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **MANDAG DEN 14. SEPTEMBER 2020 KL. 19.00**
i selskabslokalet Grøfthøjparken 148A, Viby.

DAGSORDEN

Pkt. 1.	Valg af dirigent	
Pkt. 2.	Afdelingsbestyrelsens beretning	
Pkt. 3.	Orientering om regnskabsåret 2019	Bilag
Pkt. 4.	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2021	Bilag
Pkt. 5.	Behandling af eventuelt indkomne forslag	Der er ikke indkommet nogen forslag
Pkt. 6.	Valg af formand til afdelingsbestyrelsen På valg er: Formanden er ikke på valg i 2020	
Pkt. 7.	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Jytte Bissenbakken	
Pkt. 8.	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 9.	Eventuelt	

HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

Som følge af Corona/Covid-19 er der i år **kun adgang til afdelingsmødet, hvis du har tilmeldt dig inden fristens udløb, som var 14 dage før mødet.** Der er kun adgang for tilmeldte 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.

FULDMAGT

Som følge af Corona/Covid-19 situationen er det på dette års afdelingsmøde tilladt at stemme ved fuldmagt.

Deltager din husstand ikke i afdelingsmødet i år, kan en anden beboer stemme på dine vegne. Men det kan **kun** ske ved brug af den fuldmagt, der findes på sidste side i denne dagsorden.

Du må maksimalt medbringe to fuldmagter.

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: mandag den 7. september 2020

INDHOLD

Regnskab 2019	4
Regnskabsforklaring.....	7
Antenneregnskab.....	8
Budget 2021.....	9
Fuldmagt	16



ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2019 - 31.12.2019

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2019 - 31.12.2019

UDGIFTER

Regnskab Budget Nyt budget
1.000 kr. 1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

101-105	Nettokapitaludgifter	818.130	818	818
	Offentlige og andre faste udgifter	371.184	375	379
106	Ejendomsskatter	63.375	64	68
107	Vandafgifter	60.392	58	63
109	Renovation	39.835	37	40
110	Forsikringer	25.509	28	31
111	Afdelingens energiforbrug	17.633	24	24
112	Bidrag til boligorganisationen			
	1 Administrationsbidrag	164.440	164	153
	Variable udgifter	250.340	346	269
114	Renholdelse	161.164	210	166
115	Almindelig vedligeholdelse	66.831	100	78
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :			
	1 Afholdte udgifter	275.002	4.809	94
	2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-275.002	-4.809	-94
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (B-ordning)			
	1 Afholdte udgifter	122.880		
	2 Heraf dækkes af henlæggelser	-122.880	-	-
118	Særlige aktiviteter :			
	1 Drift af fællesvaskeri	8.759	23	13
119	Diverse Udgifter	13.586	13	13
120-124	Henlæggelser	412.381	411	435
	Samlede ordinære udgifter	1.852.034	1.951	1.902



ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2019 - 31.12.2019

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2019 - 31.12.2019

UDGIFTER

Regnskab Budget
1.000 kr. Nyt budget
1.000 kr.

	Ekstraordinære udgifter	102.850	253	234
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	41.316	50	52
127	Ydelse vedr. lån til ombygning (303.3)	40.337	189	175
129	Tab ved lejeledighed m.v.	51		
	- Dækket af dispositionsfonden	-51	-	-
130	Tab ved fraflytninger	53.270		
	- Dækket af tidligere henlæggelser	-9.960		
	- Dækket af dispositionsfonden	-43.310	-	-
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	21.197	14	7
Udgifter i alt		1.954.885	2.204	2.136
140	Årets overskud, der anvendes til :			
	Opsamlet resultat - konto 407	122.279		
	Årets overskud ialt	122.279		
Udgifter og overskud i alt		2.077.164	2.204	2.136

INDTÆGTER

	ORDINÆRE INDTÆGTER	-2.077.164	-2.129	-2.136
201	Boligaftgifter og lejer	-2.077.164	-2.077	-2.068
202	Renter	-	-39	-68
203	Andre ordinære indtægter:			
	2 Drift af fællesvaskeri	-	-13	-
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	-	-76	-
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-	-76	-
209	Indtægter i alt	-2.077.164	-2.204	-2.136



ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2019 - 31.12.2019

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019.

AKTIVER

Regnskab

Sidste år
1.000 kr.**Anlægsaktiver**

20.097.311

21.341

301

Ejendommens anskaffelsessum

11.061.050

11.061

kontantværdi 2019

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

4.050.265

5.294

Omsætningsaktiver

3.983.996

803

305

Tilgodehavender

77.460

205

307

Likvide beholdninger

3.906.536

598

310

Aktiver i alt

24.081.308

22.144

PASSIVER**Henlæggelser (afdelingens opsparing)**

-3.664.617

-3.638

401

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

-3.321.065

-3.283

402

Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

-132.610

-162

403

Fælleskonto (B-ordning)

-82.996

-55

404

Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)

-120.840

-130

405

Tab ved lejeledighed og fraflytninger

-7.107

-7

407

Opsamlet resultat

-216.086

-94

417

Langfristet gæld

-20.097.311

-16.668

426

Kortfristet gæld

-103.294

-1.744

430

Passiver i alt

-24.081.308

-22.144

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 2019

Årets overskud : kr. 122.279,27

- 107 Vandforbruget er steget, og har ført til en overskridelse på kr. 2.400.
- 109 Udgiften til renovation er steget, og har medført en overskridelse på kr. 2.800.
- 110 Udgiften til forsikringspræmier er steget, men da der ikke har været registreret forsikringsskader i dette regnskabsår er der besparelse på selvrisiko. Samlet besparelse på kr. 2.500.
- 111 Besparelse på elforbruget, har medført en besparelse på kr. 6.400.
- 114 Mindre udgifter til lønninger og anden renholdelse, har resulteret i en samlet besparelse på kr. 48.700.
- 115 Mindre udgifter til almindelig vedligeholdelse, herunder primært klimaskærm - tag, tekniske installationer samt arbejde indvendigt i boligerne har indebåret en besparelse på kr. 33.200.
- 118 Mindre udgifter til fællesvaskeri og arrangementer har ført til en samlet besparelse på kr. 14.200.
- 126 Forbedringsarbejder er afskrevet i forbindelse med overskud i 2017/18 og har medført besparelse i år.
- 127 Finansiering vedr. tagudskiftning er først faldet på plads i slutningen af 2019, hvilket har ført til en besparelse på ydelse på lån.
- 131 Indeholder renteudgift på lån til foreningen vedr. nye køkkener og badeværelser samt renteudgift på negativ mellemregning - se konto 202.
- 202 Forrentningen af afdelingens midler har i år været negativ, hvilket betyder afdelingen har haft en renteudgift i stedet for en indtægt. Renteudgiften fremgår på konto 131.
- 203 Udgift til Nortec vedr. leasing af vaskerimaskiner afholdes i afdeling 9, derfor er indtægten vedr. dette ført i afdeling 9.
- 204 Afdelingens overskud i år har medført, at tilskud fra dispositionsfonden er bortfaldet, og afdelingen derved har fået en mindre indtægt på kr. 75.700.



ANTENNEREGNSKAB 01.01.2019 - 31.12.2019

UDGIFTER

YouSee grundpakke	49.416
Ialt	<u>49.416</u>
Samlede udgifter	<u>49.416</u>

Saldo primo
Årets underskud
At overføre til næste års antenneregnskab.

INDTÆGTER

Antennebidrag	-49.335
Ialt	<u>-49.335</u>
Underskud	<u>-81</u>
Samlede indtægter	<u>-49.416</u>

-932

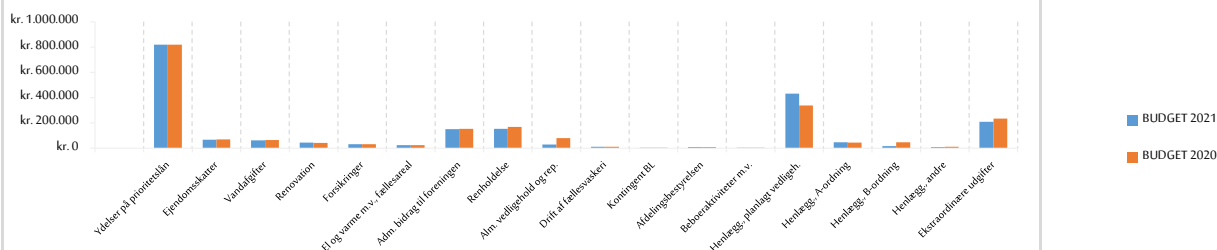
-81

-1.013

Driftsbudget 2021

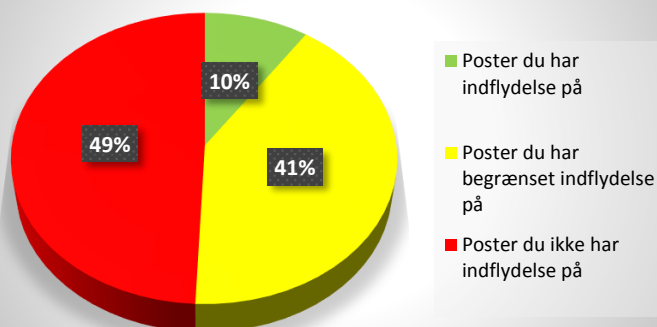
3 Grøfthøjparken (lette koll

DRIFTSUDGIFTER

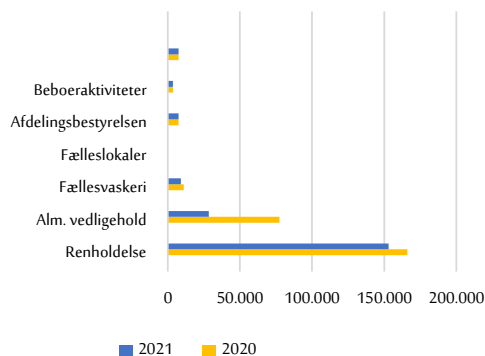


	STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2021	BUDGET 2020	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2019
101-105		Ydelse på prioritet	818.137	818.137	0%	818.130
106		Ejendomsskatter	65.500	68.000	-4%	63.375
107		Vandafgifter	62.000	63.000	-2%	60.392
109		Renovation	43.500	40.000	9%	39.835
110		Forsikringer	30.000	31.000	-3%	25.509
111		El og varme m.v., fællesareal	24.000	24.000	0%	17.633
112		Adm. bidrag til foreningen	150.505	153.070	-2%	164.440
114		Renholdelse	153.000	166.000	-8%	161.164
115		Alm. vedligehold og rep.	28.500	77.500	-63%	66.831
118.1		Drift af fællesvaskeri	9.000	11.000	-18%	8.759
119.1		Kontingent BL	3.900	3.800	3%	3.834
119.2		Afdelingsbestyrelsen	7.500	7.500	0%	5.212
119.4		Beboeraktiviteter m.v.	3.500	3.500	0%	4.540
120		Henlægg., planlagt vedligeh.	429.220	336.548	28%	312.989
121		Henlægg., A-ordning	46.609	42.512	10%	44.520
122		Henlægg., B-ordning	15.786	46.311	-66%	44.972
123-124		Henlægg., andre	8.000	9.960	-20%	9.900
125-136		Ekstraordinære udgifter	207.642	234.100	-11%	102.850
140		Årets overskud	0	0		122.279
		Samlede udgifter	2.106.299	2.135.938		2.077.164

Poster du har indflydelse på



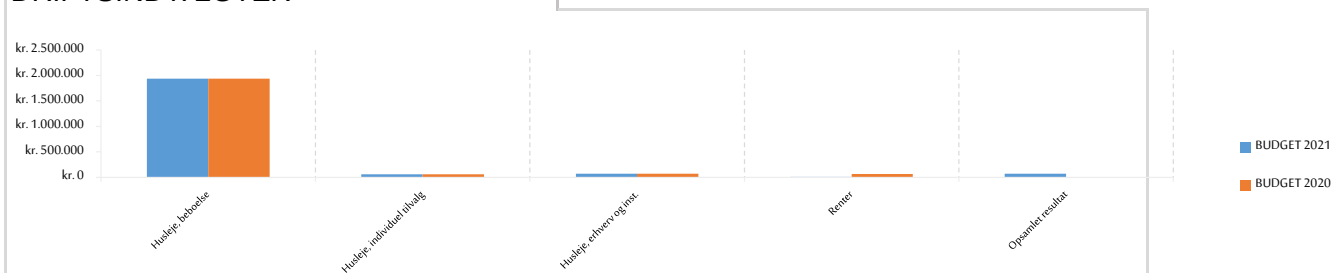
Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2021

3 Grøfthøjparken (lette kollekt

DRIFTSINDTÆGTER



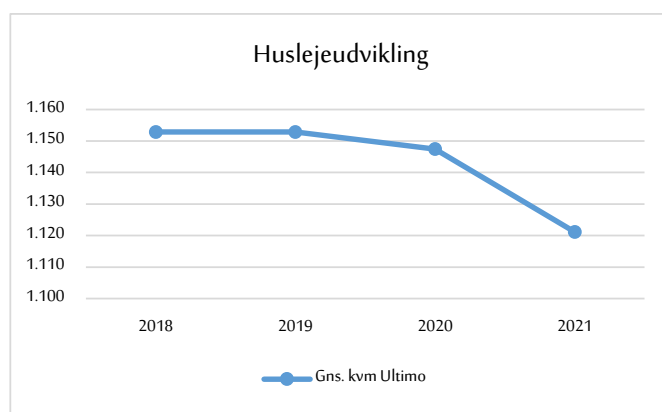
	STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2021	BUDGET 2020	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2019
201	▲	Husleje, beboelse	-1.937.328	-1.936.838	0%	-1.946.064
	■	Husleje, individuel tilvalg	-59.100	-59.100	0%	-59.100
	▼	Husleje, erhverv og inst.	-71.676	-72.000	0%	-72.000
202	▼	Renter	-11.000	-68.000	-84%	0
203.6	▲	Opsamlet resultat	-72.029	0		0
210		Årets underskud	0	0		0
	▲	Samlede indtægter	-2.151.133	-2.135.938		-2.077.164

Nødvendig huslejerregulering

-44.834 svarende til

-2,31%

Antal m2 i alt	1.688
Nuvær.gns. leje/m2	1.147
Gns. ændring	-27
Ny gns. leje/m2	1.121



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
2 rums bolig	60	5.792	-134	5.658

Generelt:

Vi arbejder løbende på at optimere arbejdsopgaver og opnå besparelser i afdelingerne.

I dette budget er indarbejdet ændringer/optimeringer samt besparelser på arbejder som er iværksat i indeværende år.

Der har især været focus på afdelingernes langtidsbudgetter som er blevet revurderet, optimering af arbejdet med de grønne områder, indgåelse af nye aftaler omkring boligernes indvendige vedligeholdelse samt sikring af boligerne med røgalarmer. Alt sammen tiltag som skal være med til at bidrage til en positiv huslejeudvikling.

Det skal dog fremhæves, at tiltagene i nogle tilfælde kan blive udhulet som følge af særlige forhold/hændelser som vi ikke selv er herre over - herunder driftsudgifter til nye formål.

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. -44.834 svarende til -2,31%

Den væsentligste årsag hertil er afvikling af overskud fra tidligere år.

Herudover er fald i udgifterne til især renholdelse samt ekstraordinære udgifter. Omlægning af udgifter fra almindelig vedligehold til planlagt vedligehold medfører fald i udgifterne til almindelig vedligehold, men tilsvarende stigning i henlæggelserne til planlagt vedligehold. Yderligere henlæggelser til planlagte arbejder er medvirkende til at mindske huslejenedsættelsen.

Noter til enkeltposter:

Ejendomsskatter:	Ejendomsskatten forventes at stige med 3%, i forhold til den seneste opkrævning for 2020.
Vandafgifter:	Der er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til regnskabstallet for 2019.
Renovation:	Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til seneste termin gældende for 2020.
Forsikringer:	Der er budgetteret med en uændret udgift på forsikringsterminer i forhold til 2020.
	Regulering kan skyldtes at motorforsikring føres på konto 114.
	Selvrisiko er budgetteret med kr. 5.000.
El og varme m.v., fællesareal:	Der er budgetteret med en stigning på hhv. 2% (el) og 3% (varme) i forhold til regnskabstallet for 2019.
Adm. bidrag til foreningen:	Fast bidrag pr. afdeling er uændret kr. 25.000.
	Administrationsbidraget til foreningen er ændret fra kr. 4.008 til kr. 3.925.
	Administrationsbidraget til varme er uændret kr. 195.
	Administrationsbidraget til antenne er uændret kr. 75.
Renholdelse:	Der er budgetteret med en stigning på 1,5% i forhold til aktuelle lønninger og forventet bemanning i afdelingen i 2021. Indeholder endvidere udgiften til drift af servicecenter samt udliciteret grønne områder.
Planlagt & periodisk vedligehold:	Der er planlagt udført opgaver i det kommende år jfr. vedlagte 10års vedligeholdelsesplaner. Udgifterne tages fra afdelingens opsparede midler og påvirker ikke budgettet.

Driftsbudget 2021

3

Grøfthøjparken (lette ko

Drift af fællesvaskeri:	Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til regnskabstallet for 2019.		
	Udgiften indeholder følgende:		
	Fornyelse af inventar og diverse (el, vand, varme, rengøring m.v.)		
Beboeraktiviteter m.v.:	Indeholder udgiften til beboerarrangementer, tilskud til klubber, afdelingsmøder, bolig-sociale aktiviteter samt øvrige udgifter.		
Afdelingsbestyrelsen:	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb indeholder udgifter til møder, bestyrelseslokale, ulykkesforsikring, kontorholdsudgifter samt bestyrelseshonorar		
Henlægg., planlagt vedligeh.:	Henlæggelserne er reguleret i forhold til planlagte arbejder i henhold til den 20 årige vedligeholdelsesplan.		
	Der henlægges i henhold til vedligeholdelsesplanen med følgende beløb:		
	Hovedstandsættelse	kr.	234.141
	Varmeanlæg & automatik	kr.	122.617
	Øvrige tekniske installationer	kr.	14.958
	Andre henlæggelser - renovering/tag/vinduer etc.	kr.	57.504
	I alt	kr.	429.220
Henlægg., A/B-ordning:	Henlæggelse til A/B-ordning er uændret kr. 33,58 pr. m ² årligt.		
Henlægg., B-ordning:	Henlæggelse til fælleskonto er uændret 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 - forbedringsarbejder/renovering	kr.	141.000
	Afskrivning - køkkener/bad	kr.	41.500
	Renter - køkkener/bad	kr.	17.600
	Øvrige afskrivninger	kr.	7.542
	I alt	kr.	207.642
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 0,25%.		

Afd. 3 Grøfthøjparken (lette kollektiv boliger)

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD i 2021 priser

KONTO	AKTIVITET	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	SUM 10 år
116110	Fliser på terrasser i forhaven		5.300		5.300		5.300		5.300		5.300	26.500
116110	Haveanlæg, belægningsarbejder og bede mv. (15)	11.175	11.175	11.175	11.175	11.175	11.175	11.175	11.175	11.175	11.175	111.750
116110	Udskiftning af havelåger											
116130	Udskiftning af lamper på facader					36.828						36.828
116130	Udskiftning af bænke og andet udstyr i terræn						15.114					15.114
116110	Udskiftning af affaldsøer (VM)							17.273				17.273
116110	Maling af havelåger (VM)		43.389								43.389	86.778
116110	Nye affaldsøer					133.750						133.750
116130	Udskiftning af postkasser					95.143						95.143
116310	Tømrer, arbejder i boliger mv. (15)	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	25.000
116230	Udskiftning af tagrender											
116230	Udskiftning af tag											
116260	Udskiftning af vinduer og døre					930.516						930.516
116220	Maling af facader		390.906								390.906	781.812
116220	Udskiftning af let facadebeklædning											
116310	Murer, arbejder i boliger mv. (15)	1.770	1.770	1.770	1.770	1.770	1.770	1.770	1.770	1.770	1.770	17.700
116320	VVS, arbejder i boliger mv. (15)	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	13.000
116550	Udskiftning af vekslere							275.524				275.524
116320	EL, arbejder i boliger mv. (15)	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	16.000
116520	Opdatering af el-installationer ved fjernvarmeanlæg											
116320	Vagtudkald (15)	1.760	1.760	1.760	1.760	1.760	1.760	1.760	1.760	1.760	1.760	17.600
116560	Udskiftning af varmerør i terræn										1.734.301	1.734.301
116550	Udskiftning af radiatorventiler											
116310	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	3.035	3.035	3.035	3.035	3.035	3.035	3.035	3.035	3.035	3.035	30.350
116310	Udskiftning af køkner, 3 pr. år.	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	155.000
116110	Vinterbekæmpelse	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	220.000
116732	Udskiftning af kølefryseskabe.											
116310	Udskiftning af komfur til nedfældning + ovn + bordp								326.123			326.123
116310	Udskiftning af emhætter	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
116310	Udskiftning af badeværelser											
Planlagt vedligeholdelse i alt		65.640	505.235	65.640	70.940	1.261.877	204.083	358.437	435.062	65.640	2.239.536	5.272.090

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD i 2021 priser
--

Afd. 3 Grøfthøjparken (lette kollektiv boliger)

KONTO	AKTIVITET	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	SUM 10 år
	Planlagt vedligeholdelse fordelt på:											
	Hovedistandsættelse											
	Varmeanlæg & automatik	65.640	505.235	65.640	70.940	331.361	86.054	82.913	108.939	65.640	505.235	1.887.597
	Øvrige tekniske install.							275.524			1.734.301	2.009.825
	Særlig vedligeholdelse					930.516	118.029		326.123			444.152
												930.516
	I alt	65.640	505.235	65.640	70.940	1.261.877	204.083	358.437	435.062	65.640	2.239.536	5.272.090

Fuldmagt · afdelingsmøde 2020

Du kan i år stemme ved fuldmagt på årets afdelingsmøde. Det er omstændighederne omkring corona/covid-19, der undtagelsesvis giver den mulighed.

Hvordan stemmer jeg ved fuldmagt?

Har du ikke selv mulighed for at deltage i årets afdelingsmøde, kan du give fuldmagt til en anden beboer i din afdeling.

- Fuldmagten skal gives på dette brev for at kunne godkendes
- Du skal udfylde fuldmagten med navn og adresse på dig og den beboer, du giver fuldmagt til. Det er vigtigt, at du skriver dato på fuldmagten og underskriver den
- Tag en kopi af dit gule sundhedskort, overstreg de sidste fire cifre og giv kopien til den beboer, som du giver fuldmagten til.
Alternativt kan du tage et billede af dit sundhedskort og på billedet overstrege de sidste fire cifre og sende det til den beboer, som du giver fuldmagten til
- Fuldmagt og kopi af sundhedskort skal afleveres ved indgangen til afdelingsmødet

Hvor mange fuldmagter kan jeg medbringe på mødet?

Du må maksimalt medbringe to fuldmagter.

Navn

Adresse

Afdeling

giver hermed

Navn

Adresse

fuldmagt til at stemme på mine vegne på afdelingsmødet i afd. 3, Grøfthøjparken den 14. september 2020

Den 2020

Underskrift