

AFDELINGSMØDE AFD. 3, Grøfthøjparken

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **ONSDAG DEN 1. SEPTEMBER 2021 KL. 19.00**
i selskabslokalet Grøfthøjparken 148A, Viby.

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 4.a Asfaltering og hinkerude 4.b. Korridor af vilde blomster	Bilag
Pkt. 5.	Behandling af eventuelt indkomne forslag 5.a. Flytning af tidspunkt for start på afdelingsmøde 5.b. Græs i haver kan få lov at stå to sæsoner	Bilag
Pkt. 6.	Valg af formand til afdelingsbestyrelsen På valg er: Anne-Grethe Tornhøj	Modtager genvalg
Pkt. 7.	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Jørgen Liin	Modtager genvalg
Pkt. 8.	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 9.	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 på afdelingsmødet. 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: onsdag den 25. august 2021.

INDHOLD

Regnskab 2020	4
Antenneregnskab.....	8
Regnskabsforklaring.....	9
Budget 2022.....	10
Forslag	16

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2020 - 31.12.2020

Afdeling 3 - Grøfthøjparken (lette kollektiv boliger)



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	818.138	818	818
	Offentlige og andre faste udgifter	396.008	379	376
106	Ejendomsskatter	63.375	68	66
107	Vandafgifter	91.315	63	62
109	Renovation	42.509	40	44
110	Forsikringer	25.092	31	30
111	Afdelingens energiforbrug	20.648	24	24
112	Bidrag til boligorganisationen			
	1 Administrationsbidrag	153.070	153	151
	Variable udgifter	202.752	269	205
114	Renholdelse	134.741	166	153
115	Almindelig vedligeholdelse	36.517	78	29
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :			
	1 Afholdte udgifter	106.201	94	66
	2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-106.201	-94	-66
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (B-ordning)			
	1 Afholdte udgifter	4.187		
	2 Heraf dækkes af henlæggelser	-4.187	-	-
118	Særlige aktiviteter :			
	1 Drift af fællesvaskeri	8.887	13	11
119	Diverse Udgifter	22.608	13	13
120-124	Henlæggelser	436.392	435	500
	Samlede ordinære udgifter	1.853.290	1.902	1.899


RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2020 - 31.12.2020
UDGIFTER

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

Ekstraordinære udgifter

200.843	234	208
---------	-----	-----

126 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

41.316	52	49
--------	----	----

127 Ydelse vedr. lån til ombygning (303.3)

141.743	175	141
---------	-----	-----

130 Tab ved fraflytninger

213

- Dækket af tidligere henlæggelser

-213

-	-	-
---	---	---

131-136 Andre ekstraordinære udgifter

17.784	7	18
--------	---	----

Udgifter i alt

2.054.133	2.136	2.106
-----------	-------	-------

140 Årets overskud, der anvendes til :

Afvikling af underfinansiering

51.571

Opsamlet resultat - konto 407

13.231

Årets overskud ialt

64.802

Udgifter og overskud i alt

2.118.935	2.136	2.106
-----------	-------	-------

INDTÆGTER
ORDINÆRE INDTÆGTER

-2.117.206	-2.136	-2.106
------------	--------	--------

201 Boligafgifter og lejer

-2.068.104	-2.068	-2.023
------------	--------	--------

202 Renter

-49.102	-68	-11
---------	-----	-----

203 Andre ordinære indtægter:

6 Overført fra opsamlet resultat

-	-	-72
---	---	-----

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-1.729	-	-
--------	---	---

206 Korrektion vedr. tidligere år

-1.729	-	-
--------	---	---

209 Indtægter i alt

-2.118.935	-2.136	-2.106
------------	--------	--------

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020.

A K T I V E R

Regnskab

 Sidste år
1.000 kr.

Anlægsaktiver

19.951.737

20.097

 301 Ejendommens anskaffelsessum
 kontantværdi 2020 kr. 25.000.000
 heraf grundværdi kr. 2.578.300

11.061.050

11.061

302 Indeksregulering vedr. prioritetsgæld

4.985.996

4.986

Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering

16.047.046

16.047

303 Forbedringsarbejder

3.904.691

4.050

Omsætningsaktiver

4.413.784

3.984

305 Tilgodehavender

88.895

77

307 Likvide beholdninger

4.324.889

3.907

310 Aktiver i alt

24.365.521

24.081

P A S S I V E R

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

-3.990.408

-3.665

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

-3.551.412

-3.321

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

-179.986

-133

403 Fælleskonto (B-ordning)

-110.949

-83

404 Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)

-131.208

-121

405 Tab ved lejeledighed og fraflytninger

-16.853

-7

407 Opsamlet resultat

-229.317

-216

417 Langfristet gæld

-19.951.737

-20.097

426 Kortfristet gæld

-194.059

-103

430 Passiver i alt

-24.365.521

-24.081

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.



ANTENNEREGNSKAB 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER

YouSee grundpakke	45.208
Ialt	<u>45.208</u>
Overskud	<u>1.124</u>
Samlede udgifter	<u>46.332</u>

Saldo primo
Årets overskud
At overføre til næste års antenneregnskab.

INDTÆGTER

Antennebidrag	-46.332
Ialt	<u>-46.332</u>
Samlede indtægter	<u>-46.332</u>

-1.013

1.124

111

Forklaringer til de væsentligste afvigelser i regnskabet for 2020

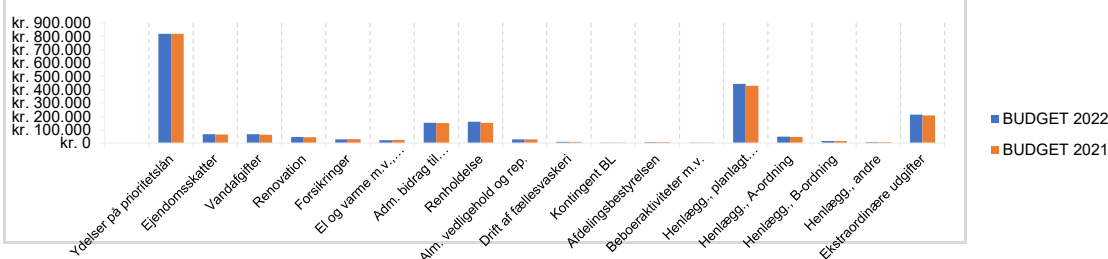
Årets overskud : kr. 64.802,39

107	Vandforbruget er steget med ca. 608 m3, og har ført til en overskridelse på kr. 28.300.
110	Udgiften til forsikringspræmier er faldet, og da der har ikke har været registreret forsikringsskader i dette regnskabsår er der en samlet besparelse på kr. 5.900.
111	Fald i elforbruget, har ført til en besparelse på kr. 6.400.
114	Ændret bemanding i området, besparelse på udliciteret grønne områder og anden renholdelse har medført en samlet besparelse på kr. 31.300. Anden renholdelse indeholder bl.a. udgifter til drift af varmemester-kontor, lagerindkøb, skadedyrsbekæmpelse o.lign.
115	Besparelse på kr. 41.000 vedr. primært klimaskærm, tag (konto 115.2), tekniske installationer (konto 115.5) samt arbejde i terræn (konto 115.1)
119	Indeholder udgifter til udbud af grønne arealer, bygningsopmåling ved LBF samt bygherrerådgivning DAI.
126	Mindre udgifter til afskrivning på køkken og bad, skyldtes budgettet har været sat for højt.
127	Ydelse på lån vedr. tagudskiftning er lavere end forventet, og har medført en besparelse på kr. 33.300.
131	Forventet renteudgift har været sat for lavt i budgettet, hvilket har medført en overskridelse på kr. 10.700.
202	Foreningens forrentning af afdelingernes midler, og deraf rente på mellemregningskontoen, ligger meget tæt på de forventninger vi havde da budgettet blev udarbejdet. Afdelingens opsparing er dog lavere end forventet, og dermed får afdelingen en mindre renteindtægt på kr. 18.900.

Driftsbudget 2022

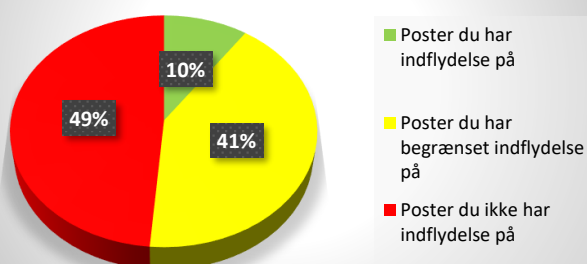
3 Grøfthøjparken (lette

DRIFTSUDGIFTER

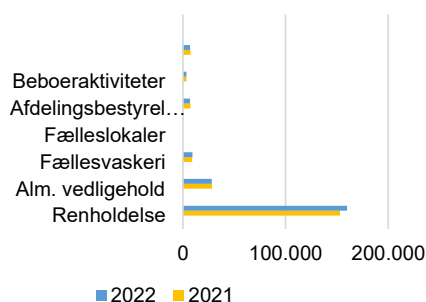


STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2022	BUDGET 2021	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2021
101-105	Ydelser på prioritetslån	818.137	818.137	0%	818.138
106	Ejendomsskatter	66.000	65.500	1%	63.375
107	Vandafgifter	67.500	62.000	9%	91.315
109	Renovation	45.500	43.500	5%	42.509
110	Forsikringer	28.000	30.000	-7%	25.092
111	El og varme m.v., fællesareal	21.500	24.000	-10%	20.648
112	Adm. bidrag til foreningen	152.935	150.505	2%	153.070
114	Renholdelse	160.000	153.000	5%	134.741
115	Alm. vedligehold og rep.	28.000	28.500	-2%	36.517
118.1	Drift af fællesvaskeri	9.200	9.000	2%	8.887
119.1	Kontingent BL	4.000	3.900	3%	3.837
119.2	Afdelingsbestyrelsen	7.000	7.500	-7%	4.854
119.4	Beboeraktiviteter m.v.	3.500	3.500	0%	13.918
120	Henlægg., planlagt vedligeh.	444.410	429.220	4%	336.548
121	Henlægg., A-ordning	48.000	46.609	3%	47.376
122	Henlægg., B-ordning	15.786	15.786	0%	42.508
123-124	Henlægg., andre	8.000	8.000	0%	9.960
125-136	Ekstraordinære udgifter	212.441	207.642	2%	200.843
140	Årets overskud	0	0		64.802
	Samlede udgifter	2.139.909	2.106.299		2.118.935

Poster du har indflydelse på



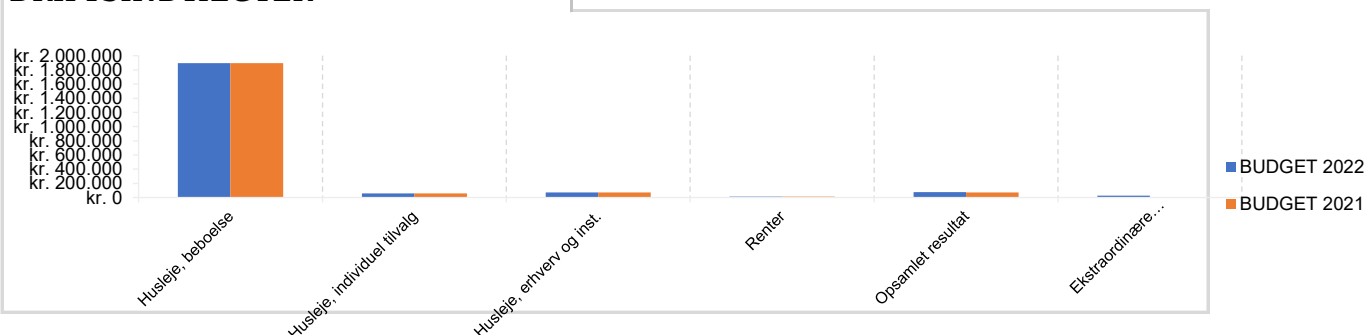
Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2022

3 Grøfthøjparken (lette l

DRIFTSINDTÆGTER



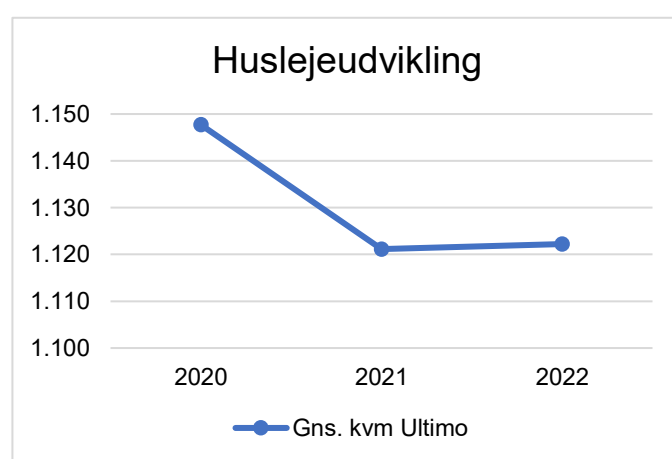
	STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2022	BUDGET 2021	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 20
201	▲\$	Husleje, beboelse	-1.894.320	-1.892.494	0%	-1.937.328
	■\$	Husleje, individuel tilvalg	-59.100	-59.100	0%	-59.100
	▼\$	Husleje, erhverv og inst.	-70.032	-71.676	-2%	-71.676
202	▲\$	Renter	-11.900	-11.000	8%	-49.102
203.6	▲\$	Opsamlet resultat	-76.439	-72.029	6%	0
204-208	▲\$	Ekstraordinære indtægter	-28.118	0		-1.729
210		Årets underskud	0	0		0
	▲\$	Samlede indtægter	-2.139.909	-2.106.299		-2.118.935

Nødvendig huslejeregulering

0 svarende til

0,00%

Antal m2 i alt	1.688
Nuvær.gns. leje/m2	1.121
Gns. ændring	0
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	5.640	0	5.640

Sammenfatning:

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

Den væsentligste årsag hertil er at de samlede udgifter og indtægter næsten er uændret i forhold til indeværende år.

Der er dog stigninger i udgifterne til især henlæggelser til planlagt vedligeholdelse samt renholdelse.

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

Noter til enkeltposter:

Ejendomsskatter:	Ejendomsskatten forventes at stige med 4%, i forhold til den seneste opkrævning for 2021.
Vandafgifter:	Vandudgiften er beregnet som et gennemsnit af de seneste 3 års forbrug.
Renovation:	Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til seneste termin gældende for 2021.
Forsikringer:	Aftalen omkring forsikringer er genforhandlet, og dette har medført en besparelse på 10% på forsikringsterminer i forhold til seneste termin. Selvrisko 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.
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 varme er forhøjet 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.
Almindelig vedligeholdelse:	Budgettet er forhøjet pga. stigninger i udgifterne til materialer og håndværkerydelser.
Planlagt & periodisk vedligehold	Der er planlagt udført opgaver i det kommende år jfr. vedlagte 10års vedligeholdelsesplaner. Udgifterne tages fra afdelingens opsparede midler (henlæggelser) og påvirker ikke budgettet.
Drift af fællesvaskeri:	Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til regnskabstallet for 2020. Udgiften indeholder følgende: 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.

Driftsbudget 2022

3

Grøfthøjparken (lette

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.	239.392
	Varmeanlæg & automatik	kr.	125.069
	Øvrige tekniske installationer	kr.	15.257
	Andre henlæggelser - renovering/tag/vinduer etc.	kr.	64.692
	I alt	kr.	444.410
Henlægg., A-ordning:	Henlæggelse til A-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., B-ordning:	Henlæggelse til den enkelte boligs indvendige vedligeholdelse er uændret kr. 33,58 pr. m2 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.	17.800
	Øvrige afskrivninger	kr.	12.141
	I alt	kr.	212.441
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 2022 priser

KONTO	AKTIVITET	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	SUM 10 år
116110	Fliser på terrasser i forhaven	5.406				5.406		5.406		5.406		
116110	Haveanlæg, belægningsarbejder og bede mv. (15)	11.399	11.399	11.399	11.399	11.399	11.399	11.399	11.399	11.399	11.399	113.990
116110	Vinterbekæmpelse	22.440	22.440	22.440	22.440	22.440	22.440	22.440	22.440	22.440	22.440	224.400
116110	Udskiftning af havelåger											
116120	Udskiftning af lamper på facader				37.564							37.564
116120	Udskiftning af varmerør i terræn									1.768.987		1.768.987
116120	Udskiftning af vekslere						281.035					281.035
116130	Udskiftning af bænke og andet udstyr i terræn											
116130	Maling af affaldsøer (VM)					15.416	17.618					15.416
116130	Maling af havelåger (VM)	44.257								44.257		17.618
116130	Nye affaldsøer				136.425							88.514
116130	Udskiftning af postkasser				97.046							136.425
116310	Tømrer, arbejder i boliger mv. (15)	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	2.550	25.500
116230	Udskiftning af tagrender											
116230	Udskiftning af tag											
116260	Udskiftning af vinduer og døre											
116220	Maling af facader	398.724			949.126					398.724		949.126
116220	Udskiftning af let facadebeklædning											
116310	Murer, arbejder i boliger mv. (15)	1.805	1.805	1.805	1.805	1.805	1.805	1.805	1.805	1.805	1.805	18.050
116320	VVS, arbejder i boliger mv. (15)	1.326	1.326	1.326	1.326	1.326	1.326	1.326	1.326	1.326	1.326	13.260
116320	EL, arbejder i boliger mv. (15)	1.632	1.632	1.632	1.632	1.632	1.632	1.632	1.632	1.632	1.632	16.320
116520	Opdatering af el-installationer ved fjernvarmeanlæg											
116320	Vagtudkald (15)	1.795	1.795	1.795	1.795	1.795	1.795	1.795	1.795	1.795	1.795	38.759
116550	Udskiftning af radiatorventiler											
116310	Udskiftning af køkner, 3 pr. år.	15.810	15.810	15.810	15.810	15.810	15.810	15.810	15.810	15.810	15.810	158.100
116310	Udskiftning af køle/fryseskabe.										128.754	128.754
116310	Udskiftning af komfur til nedfældning + ovn + bordplade											
116310	Udskiftning af emhætter					120.389		332.646				332.646
116310	Udskiftning af badeværelser	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	51.000
116620	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	3.095	3.095	3.095	3.095	3.095	3.095	3.095	3.095	3.095	3.095	30.950
Planlagt vedligeholdelse i alt		515.339	66.952	72.358	1.287.113	208.163	365.605	443.763	66.952	2.284.326	195.706	5.506.277

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2022 priser

Afd. 3 Grøfthøjparken (lette kollektiv boliger)

KONTO	AKTIVITET	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	SUM 10 år
	Planlagt vedligeholdelse fordelt på:											
	Hovedstandsættelse											
	Varmeanlæg & automatik	515.339	66.952	72.358	337.987	87.774	84.570	111.117	66.952	515.339	66.952	1.925.340
	Øvrige tekniske install.					120.389	281.035	332.646		1.768.987	128.754	2.050.022
	Særlig vedligeholdelse				949.126							581.789
												949.126
	I alt	515.339	66.952	72.358	1.287.113	208.163	365.605	443.763	66.952	2.284.326	195.706	5.506.277

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 3

Pkt. 4.a – Asfaltering og hinkerude

Forslag om at asfaltere (eller bruge et blødere materiale) på et lille område mellem børnehaven og afd. 9, og at få malet en hinkerude med omkring 10 felter derpå til gavn og glæde for både os beboere, og naturligvis også for børnehavebørnene og andre barnlige sjæle.

Århus Omegns bemærkninger:

På eksisterende græsareal kan der etableres hinkerude på gummiunderlag på et areal af 5x2 meter for en samlet pris af 28.900 kr.

Forslaget vil have følgende konsekvens på huslejen pr. måned i et år:

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned	
Antal m2	60
Samlet pris	1.027
Pris pr. måned (kr.)	86

Pkt. 4.b – Korridor af vilde blomster

Forslag om at lave en korridor af vilde blomster på græsset mellem børnehaven og afd. 9, sådan at insekterne kan finde over til de nye vilde blomster i afd. 9.

Der er nemlig ikke ret mange insekter i de vilde blomster i afd. 9 endnu og jeg tror en korridor af vilde blomster vil hjælpe dem med at finde vej.

Århus Omegns bemærkninger:

Der kan etableres en bramme af vilde blomster på en del af græsset mellem afd. 9 og børnehaven for 20.000 kr.

Forslaget vil have følgende konsekvens på huslejen pr. måned i et år:

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned	
Antal m2	60
Samlet pris	711
Pris pr. måned (kr.)	59

Pkt. 5.a – Flytning af tidspunkt for start på afdelingsmøde

Forslag om at rykke afdelingsmøde tidspunktet fremover til kl.18, da der ellers er mørkt når vi går hjem fra mødet og dette er meget utrygt.

Mange går generelt tidligt til ro på denne årstid og derfor mener jeg også det vil være bedre at flytte tidspunktet.

Pkt. 5.b. – Græs i haver kan få lov at stå to sæsoner

Forslag om at græsset i vores haver må få lov at stå to sæsoner til glæde for insekterne som er udrydningstruet og græsset så skal slås efter anden sæson.

Århus Omegns bemærkninger:

Hvis græs i haver ikke klippes gennem længere tid, vil det sprede sig til resten af haven, gro ind i hækken og på sigt ind til naboen. Det vil derfor være et krav, at der vedligeholdes et felt på 50 cm rundt langs hækken. Forslaget vil være en ændring til afdelingens vedligeholdelsesreglement.
