

AFDELINGSMØDE

Afdeling 3, Grøfthøjparken



Afdelingsmødet finder sted TORSDAG DEN 7. SEPTEMBER 2023 kl. 17.00
i selskabslokalet Grøfthøjparken 148A, 8260 Viby J.

DAGSORDEN

Pkt. 1	Valg af dirigent	
Pkt. 2	Afdelingsbestyrelsens beretning	
Pkt. 3	Orientering om regnskabsåret 2022	Bilag
Pkt. 4	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2024	Bilag
Pkt. 5	Behandling af eventuelt indkomne forslag Der er ingen indkomne forslag.	
Pkt. 6	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Jytte Bissenbakker (modtager genvalg)	
Pkt. 7	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 8	Eventuelt 8a Kort orientering om kommende affaldssortering	

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

Der er spisning efter mødet til dem, som har skrevet sig på sedlen i Fælleshuset.
Selv om du ikke er tilmeldt spisning, er du stadig velkommen til at deltage i mødet.

FULDMAGT

Det er ikke tilladt at stemme ved fuldmagt på afdelingsmødet.

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

Årsregnskab 2022	3
Antenneregnskab	7
Driftsbudget 2024	8

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2022 - 31.12.2022

Afdeling 3 - Grøfthøjparken
(lette kollektiv boliger)



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.01.2022 - 31.12.2022

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

524.857

381

405

106

Ejendomsskatter

63.375

66

66

107

Vandafgifter

67.592

68

68

109

Renovation

50.040

46

51

110

Forsikringer

162.684

28

23

111

Afdelingens energiforbrug

24.255

22

25

112

Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

156.912

153

172

Variable udgifter

191.984

212

217

114

Renholdelse

162.623

160

121

115

Almindelig vedligeholdelse

666

28

27

116

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

151.552

515

71

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-151.552

-

-515

-71

117

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

1 Afholdte udgifter

114.144

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-114.144

-

-

-

118

Særlige aktiviteter :

1 Drift af fællesvaskeri

12.543

2 Andel i fællesfaciliteters drift

2.000

14.543

11

11

119

Diverse udgifter

14.152

13

58

120-124

Henlæggelser

515.866

516

524

Samlede ordinære udgifter

2.050.845

1.927

1.964



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.01.2022 - 31.12.2022

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

Ekstraordinære udgifter

528.335

232

233

126 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

71.708

74

52

127 Ydelse vedr. lån til ombygning (303.3)

140.536

141

141

130 Tab ved fraflytninger

2.447

- Dækket af tidligere henlæggelser

-2.447

-

-

-

131-136 Andre ekstraordinære udgifter

316.091

18

41

Udgifter i alt

2.579.180

2.160

2.198

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER

-2.417.790

-2.132

-2.198

201 Boligafgifter og lejer

-2.043.135

-2.043

-2.193

202 Renter

-298.216

-12

-

203 Andre ordinære indtægter:

6 Overført fra opsamlet resultat

-76.439

-76

-4

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-

-28

-

204 Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte

-

-28

-

209 Indtægter i alt

-2.417.790

-2.160

-2.198

210 Årets underskud

-161.390

220 Indtægter og underskud i alt

-2.579.180

-2.160

-2.198



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		19.749.690	19.855
301	Ejendommens anskaffelsessum kontantværdi 2022 kr. 25.000.000	11.061.050	11.061
302	heraf grundværdi kr. 2.578.300 Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	4.985.996	4.986
	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	16.047.046	16.047
303	Forbedringsarbejder	3.702.644	3.808
Omsætningsaktiver		4.354.302	4.405
305	Tilgodehavender	178.827	50
307	Likvide beholdninger	4.175.475	4.355
310	Aktiver i alt	24.103.991	24.260
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-4.299.652	-4.315
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-3.849.750	-3.855
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-251.858	-245
403	Fælleskonto (B-ordning)	-86.993	-81
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-90.723	-118
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-20.327	-15
407	Opsamlet resultat	155.612	-82
417	Langfristet gæld	-19.728.237	-19.805
426	Kortfristet gæld	-231.715	-58
430	Passiver i alt	-24.103.991	-24.260

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 01.01.2022 - 31.12.2022

UDGIFTER

YouSee grundpakke	52.159
Ialt	<u>52.159</u>
Overskud	173
Samlede udgifter	<u>52.332</u>

INDTÆGTER

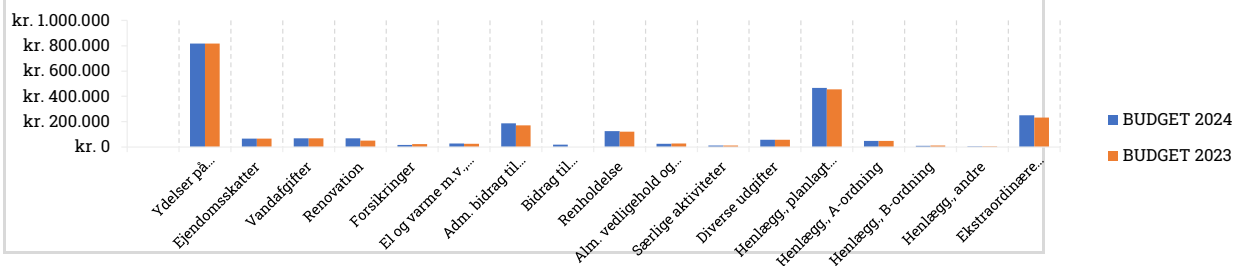
Antennebidrag	-52.332
Ialt	<u>-52.332</u>
Samlede indtægter	<u>-52.332</u>

Saldo primo	-1.348
Årets overskud	173
At overføre til næste års antenneregnskab.	<u><u>-1.174</u></u>

Driftsbudget 2024

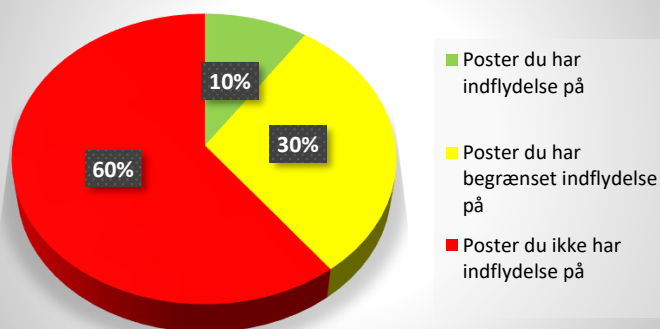
3 Grøfthøjparken

DRIFTSUDGIFTER

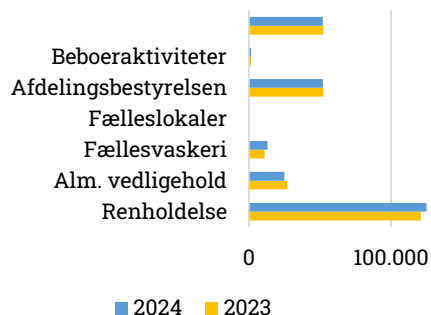


	UDGIFTER	BUDGET 2024	BUDGET 2023	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2022
101-105	Ydelser på prioritetsskatter	818.138	818.137	0%	818.138
106	Ejendomsskatter	66.000	66.000	0%	63.375
107	Vandafgifter	69.000	68.000	1%	67.592
109	Renovation	69.000	51.000	35%	50.040
110	Forsikringer	17.000	23.000	-26%	162.684
111	El og varme m.v., fællesareal	28.000	25.000	12%	24.255
112.01	Adm. bidrag til foreningen	187.086	172.415	9%	156.912
112.02	Bidrag til dispositionsfond	20.026	0		0
114	Renholdelse	125.000	121.000	3%	162.623
115	Alm. vedligehold og rep.	25.000	27.000	-7%	666
118	Særlige aktiviteter	13.000	11.000	18%	14.543
119	Diverse udgifter	57.700	58.000	-1%	14.152
120	Henlægg, planlagt vedligehold	465.967	456.623	2%	444.410
121	Henlægg, A-ordning	48.557	48.557	0%	49.986
122	Henlægg, B-ordning	9.524	12.734	-25%	13.470
123-124	Henlægg, andre	6.000	6.000	0%	8.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	251.749	233.300	8%	528.335
	Samlede udgifter	2.276.747	2.197.766		2.579.180

Poster du har indflydelse på

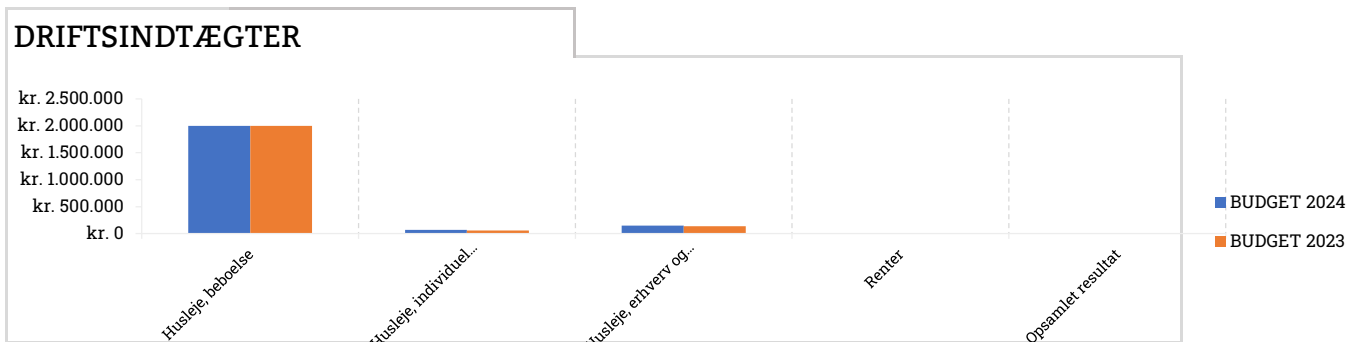


Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2024

3 Grøfthøjparken



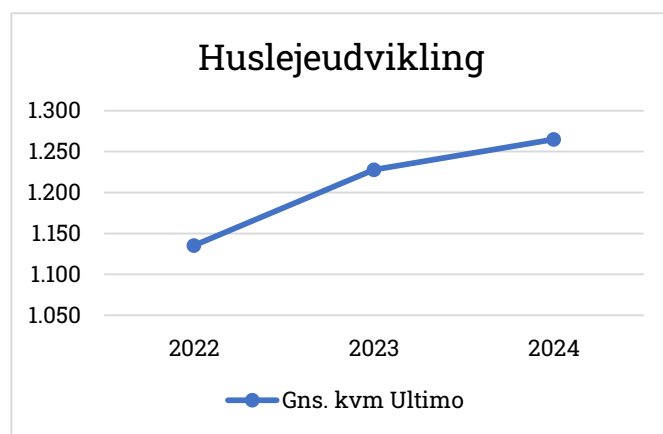
	INDTÆGTER	BUDGET 2024	BUDGET 2023	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2022
201	Husleje, beboelse	-1.997.532	-1.997.900	0%	-1.847.196
	Husleje, individuel tilvalg	-70.128	-59.100	19%	-59.583
	Husleje, erhverv og inst.	-148.560	-136.356	9%	-136.356
202	Renter	0	0		-298.216
203.6	Opsamlet resultat	0	-4.410	-100%	-76.439
210	Årets underskud	0	0		-161.390
	Samlede indtægter	-2.216.220	-2.197.766		-2.579.180

Nødvendig huslejeregulering

60.527 svarende til

3,03%

Antal m2 i alt	1.627
Nuvær.gns. leje/m2	1.228
Gns. ændring	37
Ny gns. leje/m2	1.265



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
2 rums bolig	61	6.161	187	6.348

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 60.527 svarende til 3,03%
Den væsentligste årsag hertil skyldtes afvikling af underskud fra tidligere år.
Herudover er der stigninger i udgifterne til især administrationsbidrag til foreningen og dispositionsfonden, renovation samt henlæggelse til planlagt vedligeholdelse.
Mindre udgifter til negativ rente og forsikringer er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatte:	Der er budgetteret med en uændret udgift i forhold til budget 2023.
107. Vandafgifter:	Der er budgetteret med en stigning på 1% i forhold til budget 2023.
109. Renovation:	Der er budgetteret med en stigning på 35% i forhold til budget 2023. Grundlag for stigning er 1 aconto 2023. Herudover er indarbejdet forventet stigning pga. ny affaldsordning (Kredsløb)
110. Forsikringer:	Der er budgetteret med et fald på 26% i forhold til budget 2023. Ny aftale om forsikringer indgået og har medført en stor besparelse.
111. El og varme m.v., fællesare:	Der er budgetteret med en stigning på 12% på el og varme til fællesarealer.
112. Adm. bidrag til foreningen:	Der er budgetteret med en stigning på 9% i administrationsbidrag til foreningen som skyldes følgende: Fast bidrag pr. afdeling er forhøjet fra kr. 27.000 til kr. 28.000. Administrationsbidraget til foreningen er forhøjet fra kr. 4.415 til kr. 4.856. Administrationsbidraget til varme er kr. 225 Afdelingens bidrag til dispositionsfonden kr. 646 pr. lejemålsenhed.
114. Renholdelse:	Der er budgetteret med en stigning på 3% i udgifter til renholdelse kontoen indeholder bl.a. udgiften til driftspersonalet, samt udgiften til udlicitering af grønne områder.
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 selvrisko 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.
118. Særlige aktiviteter:	Indeholder følgende poster: 118.01 - Drift af fællesvaskeri kr. 13.000

Driftsbudget 2024

3

Grøfthøjparken

119. Diverse udgifter:

Indeholder følgende poster:

119.1 - Kontingent BL	kr.	4.200
119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	52.000
119.4 - Afdelingsmøder	kr.	1.500
I alt	kr.	57.700

Kontingent BL er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til seneste opkrævning i 2023.

Udgiften til afdelingsbestyrelsen består af følgende poster:

119.220 Licenser - abonnementer m.v.	kr.	1.000
119.250 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	kr.	4.000
119.262 Fester / udflugter	kr.	2.000
119.270 Kontingent grundejerforening	kr.	45.000
I alt	kr.	52.000

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.	244.663
Varmeanlæg & automatik	kr.	125.591
Øvrige tekniske installationer	kr.	16.645
Andre henlæggelser - renovering/tag/vinduer etc.	kr.	79.068
I alt	kr.	465.967

121. Henlægg., A-ordning: Henlæggelse til A-ordning er uændret kr. 33,58 pr. m² årligt.

122.1. Henlægg., B-ordning: Henlæggelse til fælleskonto er uændret kr. 19,04 pr. m² årligt.

122.2. Henlægg., B-ordning: Henlæggelse til den enkelte boligs indvendige vedligeholdelse er uændret kr. 19,04 pr. m² årligt.

123-124. Henlægg., andre: Indeholder henlæggelser til tab ved fraflytninger.

125-136. Ekstraordinære udgifter: Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:

126. Afskrivning - køkkener/bad	kr.	46.500
126. Øvrige afskrivninger	kr.	11.452
127. Ydelse realkreditlån til bygningsrenovering	kr.	140.000
131. Renter - køkkener/bad	kr.	0
133. Underskud fra tidl. år	kr.	53.797
I alt	kr.	251.749

Husleje, individuel tilvalg: Individuel råderet - køkken, bad m.v.

Renter: Afdelingens opsparede midler forrentes med en variabel rente, som på nuværende tidspunkt er fastsat til 0,00%.

Afd. 3 Grøftthøjparken (lette kollektiv boliger)

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2024 priser

KONTO	AKTIVITET	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	SUM 10 år
116110	Fliser på terrasser i forhaven	5.597		5.597		5.597		5.597		5.597		27.985
116110	Haveanlæg, belægningsarbejder og bede mv. (15)	11.801	11.801	11.801	11.801	11.801	11.801	11.801	11.801	11.801	11.801	118.010
116110	Vinterbekæmpelse	23.232	23.232	23.232	23.232	23.232	23.232	23.232	23.232	23.232	23.232	232.320
116110	Udskiftning af havelåger		38.890									38.890
116120	Udskiftning af lamper på facader							1.831.432				1.831.432
116120	Udskiftning af varmerør i terræn				290.955							290.955
116120	Udskiftning af vekslere											
116130	Udskiftning af bænke og andet udstyr i terræn			15.960								15.960
116130	Maling af affaldsøer (VM)				18.240							18.240
116130	Maling af havelåger (VM)							45.819				45.819
116130	Nye affaldsøer		141.241									141.241
116130	Udskiftning af postkasser		100.472									100.472
116310	Tømrer, arbejder i boliger mv. (15)	2.640	2.640	2.640	2.640	2.640	2.640	2.640	2.640	2.640	2.640	26.400
116230	Udskiftning af tagrender	3.060	3.060	3.060	3.060	3.060	3.060	3.060	3.060	3.060	3.060	30.600
116310	Skimmelsanering											
116230	Udskiftning af tag		982.630									982.630
116260	Udskiftning af vinduer og døre			350.000								350.000
116220	Maling af facader											
116220	Udskiftning af let facadebeklædning											
116310	Murer, arbejder i boliger mv. (15)	1.869	1.869	1.869	1.869	1.869	1.869	1.869	1.869	1.869	1.869	18.690
116320	VVS, arbejder i boliger mv. (15)	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	13.730
116320	EL, arbejder i boliger mv. (15)	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	16.900
116520	Opdatering af el-installationer ved fjernvarme					40.127						40.127
116320	Vagtudkald (15)	1.859	1.859	1.859	1.859	1.859	1.859	1.859	1.859	1.859	1.859	18.590
116550	Udskiftning af radiatorventiler											
116310	Udskiftning af køkner, 3 pr. år.	16.368	16.368	16.368	16.368	16.368	16.368	16.368	16.368	16.368	141.054	141.054
116320	Røgmelder, udskiftning							2.800				2.800
116310	Udskiftning af køle/fryseskabe.	14.700	14.700	14.700	14.700	14.700	14.700	14.700	14.700	14.700	14.700	147.000
116310	Udskiftning af komfur til nedfældning + ovn + k	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	285.000
116310	Udskiftning af emhætter	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	120.000
116310	Udskiftning af badeværelser	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	52.800
116620	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	3.205	3.205	3.205	3.205	3.205	3.205	3.205	3.205	3.205	3.205	32.050
Planlagt vedligeholdelse i alt		133.174	1.390.810	499.134	436.772	173.301	127.577	2.013.225	127.577	133.174	268.631	5.303.375

Afd. 3 Grøfthøjparken (lette kollektiv boliger)

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2024 priser

KONTO	AKTIVITET	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	SUM 10 år
	Planlagt vedligeholdelse fordelt på:											
	Hovedstandsættelse	77.974	352.980	443.934	90.617	118.101	72.377	126.593	72.377	77.974	72.377	1.505.304
	Varmeanlæg & automatik				290.955			1.831.432			141.054	2.263.441
	Øvrige tekniske install.	55.200	55.200	55.200	55.200	55.200	55.200	55.200	55.200	55.200	55.200	552.000
	Særlig vedligeholdelse		982.630									982.630
	I alt	133.174	1.390.810	499.134	436.772	173.301	127.577	2.013.225	127.577	133.174	268.631	5.303.375

Driftsbudget 2024

3 Grøfthøjparken

Specifikationer

		BUDGET 2024	BUDGET 2023	REGNSKAB 2022
101-105	Ydelser på prioritetslån	818.138	818.137	818.138
	Afviklede prioriteter	818.138	818.137	818.138
107	Vandafgift	69.000	68.000	67.592
	Variable udgifter	69.000	68.000	67.592
110	Forsikringer	17.000	23.000	162.684
	Forsikringspræmier	17.000	23.000	22.569
	Selvrisiko	0	0	140.115
111	Energiforbrug	28.000	25.000	24.255
	El & varme fællesarealer	10.000	10.000	9.606
	Målerpasning m.v.	18.000	15.000	14.649
112	Administrationsbidrag	207.112	172.415	156.912
	Afdelingsbidrag (Fast)	28.000	27.000	25.000
	Grundbidrag	150.536	136.865	123.287
	Bidrag varme	6.525	6.525	6.525
	Bidrag antenne	2.025	2.025	2.100
	Bidrag til Dispositionsfonden	20.026	0	0
114	Renholdelse	125.000	121.000	162.623
	Lønninger	107.000	108.000	104.876
	Kontingent grundejerforening	0	0	40.385
	Anden renholdelse	18.000	13.000	17.363
115	Almindelig vedligehold	25.000	27.000	666
	Terræn	0	0	0
	Bygning/klimaskærm	0	0	0
	Bolig/erhverv	20.000	20.000	4.866
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	0
	Tekniske installationer	0	0	0
	Materiel	0	0	0
	Selvrisiko - forsikringssager	5.000	5.000	0
	Salg/hærværk	0	2.000	-4.200

Driftsbudget 2024

3 Grøfthøjparken

Specifikationer

	BUDGET 2024	BUDGET 2023	REGNSKAB 2022
116	Planlagt vedligehold	0	0
	Terræn	40.630	34.346
	Bygning/klimaskærm	0	0
	Bolig/erhverv	89.339	33.468
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0
	Tekniske installationer	0	17.224
	Materiel	3.205	3.142
	Planlagt vedligehold I alt	133.174	70.956
	Fra henlægg. Hovedstandsættelse	-77.974	-70.956
	Fra henlægg. Varmeanlæg & automa	0	0
	Fra henlægg. Øvrige tekniske instal	-55.200	0
117	Istandsættelse ved fraflytning	0	0
	Forbrug af indv. vedligehold	0	0
	Fra henlæggelser indv. vedligehold	0	0
	Afdelingens andel A-ordning	0	0
	Fra henlæggelser A-ordning	0	0
118	Særlige aktiviteter	13.000	11.000
	Vaskeri	13.000	11.000
	Fritidsaktiviteter	0	0
119	Diverse udgifter	57.700	58.000
	Kontingent BL	4.200	4.000
	Afdelingsbestyrelsen	5.000	6.500
	Aktiviteter	2.000	2.000
	Kontingent grundejerforening	45.000	44.000
	Afdelingsmøder	1.500	1.500
	Andre udgifter	0	0

Driftsbudget 2024

3 Grøfthøjparken

Specifikationer

BUDGET 2024

BUDGET 2023

REGNSKAB 2022

120	Henlæggelser planlagt vedligehold	465.967	456.623	444.410
	Henlægg. hovedstandsættelse	244.663	244.197	239.392
	Henlægg. varmeanlæg & automatik	125.591	125.041	125.069
	Henlægg. øvrige tekniske install.	16.645	15.505	15.257
	Trappehenlægg. døre/vinduer	79.068	71.880	64.692
123-124	Henlæggelser andre	6.000	6.000	8.000
	Tab ved fraflytninger	6.000	6.000	8.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	251.749	233.300	528.335
	Realk.lån renovering	140.000	141.000	140.536
	Afskrivninger forbedringsarbejder	11.452	10.000	30.000
	Afskrivning køkken/bad	46.500	41.500	41.708
	Renter forbedringsarbejder	0	17.800	17.875
	Negativ rente mellemregning	0	23.000	298.216
	Afvikling af underskud fra tidl. år	53.797	0	0