



AFDELINGSMØDE AFD. 9, Grøfthøjparken

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **MANDAG DEN 19. JUNI 2017 KL. 19.00**
på Tranbjerg Kro – Buskørsel fra Springvandet kl. 18.30.

DAGSORDEN

- Pkt. 1. Valg af dirigent
- Pkt. 2. Afdelingsbestyrelsens beretning
- Pkt. 3. Orientering om årsregnskabet 2015/2016 bilag
- Pkt. 4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2017/2018 bilag
 - 4.a Hjertestarter
- Pkt. 5. Behandling af eventuelt indkomne forslag bilag">
 - 5.a Tilføjelse til ordensreglement
 - 5.b Solceller
 - 5.c Lyssensor
- Pkt. 6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
 - På valg Bente Offenbach Liin modtager genvalg
 - På valg Jannik Grøn modtager genvalg
- Pkt. 7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
- Pkt. 8. Eventuelt

Der serveres smørrebrød, øl, vand, kaffe og te.

HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

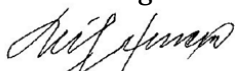
Alle medlemmer af husstanden over 18 år kan deltage i afdelingsmødet.

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


Leif Jensen
direktør

Udsendt senest: mandag den 12. juni 2017

INDHOLD

Årsregnskab 2015/2016.....	3
Regnskabsforklaring.....	7
Antenneregnskab.....	8
Budget 2017/2018.....	9
Forslag.....	15

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.10.2015 - 30.09.2016

Afdeling 9, Grøfthøjparken

Afdelingsmøde afholdes mandag den 19. juni 2017 kl. 19.00
på Tranbjerg Kro





RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.10.2015 - 30.09.2016

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

Nettokapitaludgifter

4.019.110

4.019

4.019

Offentlige og andre faste udgifter

2.748.530

2.838

2.939

106 Ejendomsskatter

651.977

559

695

107 Vandafgifter

494.553

645

539

109 Renovation

239.606

276

255

110 Forsikringer

136.970

141

145

111 Afdelingens energiforbrug

351.843

348

416

112 Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

873.582

869

889

Variable udgifter

2.007.956

1.841

2.051

114 Renholdelse

1.353.819

1.313

1.406

115 Almindelig vedligeholdelse

471.917

326

425

116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

562.600

901

1.582

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-562.600

-

-901

-1.582

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

1 Afholdte udgifter

440.857

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-440.857

-

-

-

118 Særlige aktiviteter :

1 Drift af fællesvaskeri

99.567

2 Andel i fællesfaciliteters drift

3.000

3 Drift af møde- & selskabslokaler

4.791

107.359

131

149

119 Diverse Udgifter

74.861

70

71

Henlæggelser

3.017.049

3.018

3.262

Samlede ordinære udgifter

11.792.645

11.717

12.271



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.10.2015 - 30.09.2016

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

	Ekstraordinære udgifter	673.496	692	776
125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	274.098	307	307
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	250.514	240	220
129	Tab ved lejeledighed m.v.	3.854	-	-
	- Dækket af dispositionsfonden	-3.854		
130	Tab ved fraflytninger	30.642	60	-
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	118.242	85	249

Udgifter i alt

12.466.141

12.409

13.047

140 Årets overskud, der anvendes til :

Opsamlet resultat - konto 407

9.335

Årets overskud ialt

9.335

Udgifter og overskud i alt

12.475.476

12.409

13.047

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER

-12.455.930

-12.269

-12.911

201	Boligafgifter og lejer	-12.001.071	-11.989	-12.466
202	Renter	-351.719	-179	-341
203	Andre ordinære indtægter:			
	2 Drift af fællesvaskeri	-97.890		
	4 Drift af møde- og selskabslokaler	-5.250	-101	-105

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-19.545

-140

-136

204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-	-140	-136
206	Korrektion vedr. tidligere år	-19.545	-	-

209	Indtægter i alt	-12.475.476	-12.409	-13.047
-----	-----------------	-------------	---------	---------



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		115.332.961	115.622
301	Ejendommens anskaffelsessum	77.327.883	77.328
	kontantværdi pr. 01.10.2015 kr. 157.000.000		
	heraf grundværdi kr. 31.452.400		
302	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	31.204.701	31.205
	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	108.532.584	108.533
303	Forbedringsarbejder	6.800.377	7.089
Omsætningsaktiver		19.760.550	18.237
305	Tilgodehavender	1.224.851	1.169
307	Likvide beholdninger	18.535.699	17.068
310	Aktiver i alt	135.093.510	133.859
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-18.799.353	-16.786
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-14.559.635	-13.393
403	Fælleskonto (B-ordning)	-72.765	-
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-2.897.837	-2.708
406	Andre henlæggelser	-1.269.116	-685
407	Opsamlet resultat	386.939	396
417	Langfristet gæld	-115.608.777	-116.002
426	Kortfristet gæld	-1.072.320	-1.467
430	Passiver i alt	-135.093.510	-133.859

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 2015/16

Årets overskud : kr. 9.335

- | | |
|-----|--|
| 106 | Ejendomsskatterne er steget mere end forventet, og har ført til en overskridelse på kr. 93.000. |
| 107 | Et mindre vandforbrug end budgetteret har ført til en besparelse på kr. 150.500. |
| 109 | Mindre udgifter til renovation har ført til en besparelse på kr. 36.400. |
| 110 | Glasforsikring er udgået, og har medvirket til besparelse på forsikringsterminen. Flere skader har dog udlignet størstedelen af besparelsen som samlet er kr. 4.000. |
| 114 | Højere udgifter til trappevask, grundet ny aftale med rengøringsfirma, samt flere udgifter til anden renholdelse modsvares tilnærmelsesvis af besparelse på lønninger. Samlet overskridelse er kr. 40.500. |
| 115 | Flere udgifter til bl.a. bygning, bolig inventar og installationer - bygning, tekniske installationer, øvrige samt terræn, teknisk anlæg har ført til en overskridelse på kr. 145.800. |
| 118 | Mindre udgifter til arrangementer, fællesvaskeri samt selskabslokale har ført til en samlet besparelse på kr. 23.900. |
| 130 | Afdelingens tab vedr. fraflytninger har ikke været så stort som forventet, hvilket har ført til en besparelse på kr. 29.300. |
| 134 | Vedrører primært udgiften til en forsikringssag fra 2014/15 (udskiftning af stolesæder i selskabslokale) |
| 202 | Forrentningen har været bedre end forventet, og har medført en højere renteindtægt på kr. 172.700. |
| 204 | Afdelingens overskud i år medfører, at tilskud fra dispositionsfonden bortfalder, dette betyder en mindre indtægt på kr. 140.000. |
| 206 | Vedrører primært indtægter og korrektioner vedr. varelager og korrektion af mandskabstimer samt indbetalinger på tidligere afskrevne flytteopgørelser. |

ANTENNEREGNSKAB 01.10.2015 - 30.09.2016

UDGIFTER

YouSee grundpakke	256.744
Ialt	<u>256.744</u>
Overskud	6.889
Samlede udgifter	<u>263.633</u>

Saldo primo	
Årets overskud	
At overføre til næste års antenneregnskab.	

INDTÆGTER

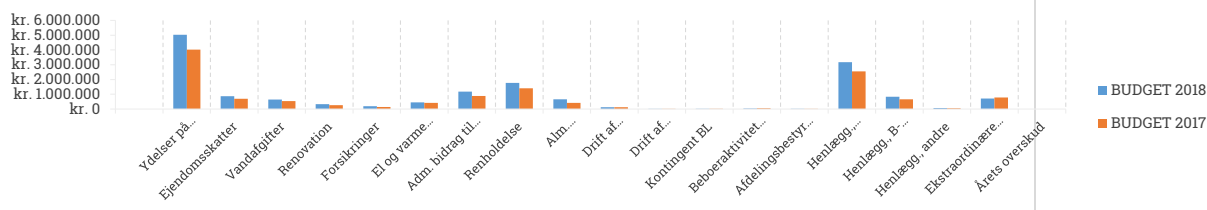
Antennebidrag	-263.633
Ialt	<u>-263.633</u>
Samlede indtægter	<u>-263.633</u>

-18.134
6.889
<u>-11.245</u>

Driftsbudget 2018

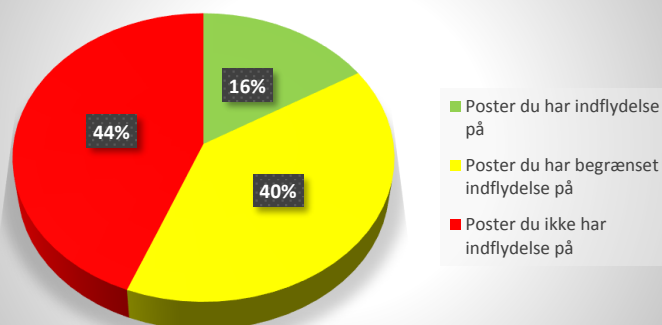
9 Grøfthøjparken

DRIFTSUDGIFTER

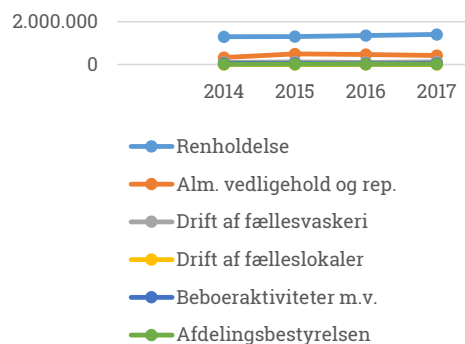


STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2018	BUDGET 2017	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2016
	15 mdr.				
▲	Ydelser på prioritetslån	5.023.887	4.019.110	25%	4.019.110
▲	Ejendomsskatter	877.000	695.000	26%	651.977
▲	Vandafgifter	637.000	539.000	18%	494.553
▲	Renovation	327.000	255.000	28%	239.606
▲	Forsikringer	198.000	145.000	37%	136.970
▲	El og varme m.v., fællesareal	454.000	416.000	9%	351.843
▲	Adm. bidrag til foreningen	1.179.763	888.908	33%	873.582
▲	Renholdelse	1.772.764	1.406.000	26%	1.353.819
▲	Alm. vedligehold og rep.	660.000	425.000	55%	471.917
▲	Drift af fællesvaskeri	131.000	127.000	3%	99.567
▲	Drift af fælleslokaler	5.000	5.000	0%	4.791
▲	Kontingent BL	25.000	24.500	2%	24.259
▼	Beboeraktiviteter m.v.	43.500	48.200	-10%	33.311
▲	Afdelingsbestyrelsen	19.000	15.000	27%	20.291
▲	Henlægg, planlagt vedligeh.	3.173.590	2.553.606	24%	1.729.239
▲	Henlægg, B-ordning	830.626	653.518	27%	703.223
▲	Henlægg, andre	69.000	55.000	25%	584.587
▼	Ekstraordinære udgifter	711.756	776.079	-8%	673.496
	Årets overskud	0	0		9.335
	Samlede udgifter	16.137.886	13.046.921		12.475.476

Poster du har indflydelse på



Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2018

9 Grøfthøjparken

DRIFTSINDTÆGTER

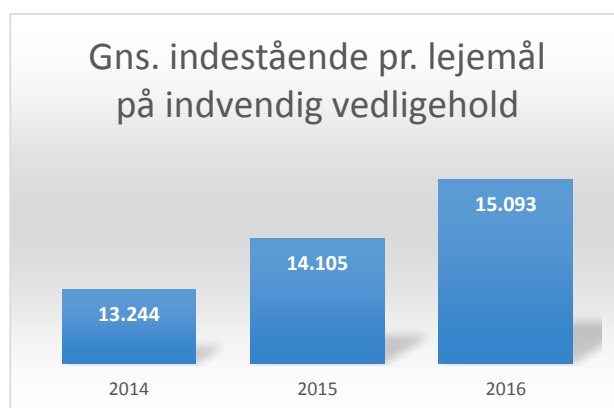
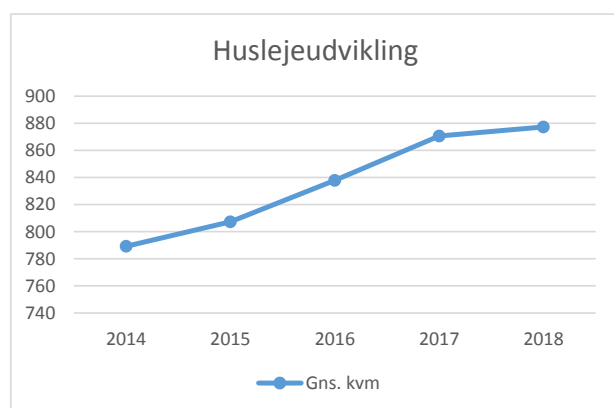


STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2018	BUDGET 2017	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2016
▲	Husleje, beboelse	-15.245.730	-12.195.134	25%	-11.735.928
▲	Husleje, individuel tilvalg	-247.215	-191.832	29%	-187.511
▲	Husleje, erhverv og inst.	-53.955	-43.032	25%	-43.032
▲	Husleje, erhverv og inst.	-45.000	-36.000	25%	-34.600
▼	Renter	-300.000	-340.600	-12%	-351.719
▲	Drift af fællesvaskeri	-121.000	-92.000	32%	-97.890
▼	Drift af fælleslokaler	-12.000	-12.500		-5.250
▼	Ekstraordinære indtægter	-20.000	-135.823	-85%	-19.545
▲	Samlede indtægter	-16.044.900	-13.046.921		-12.475.476

Nødvendig huslejeforhøjelse

92.986 svarende til

0,61%



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	forhøjelse	ny leje
1 rums bolig	44	3.192	19	3.212
2 rums bolig	67	4.861	30	4.891
3 rums bolig	82	5.949	36	5.986

Driftsbudget 2018

9 Grøfthøjparken

Generelt:

Budgettet omfatter 15 måneder fra 01.10.2017 - 31.12.2018 hvilket betyder, at alle enkeltposter i budgettet 2018 hvor der er afvigelser i forhold til budget 2017 på mindre end 25 pct. (kolonnen "Difference %"), ikke er et udtryk for en merudgift i det nye budgetforslag, men derimod en besparelse.

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 92.986 svarende til 0,61%.

Den væsentligste årsag hertil er manglende indtægter i form af renter og tilskud.

Herudover er stigninger i udgifterne til især forsikringer, almindelig vedligeholdelse og reparationer samt administrationsbidrag til foreningen.

Mindre udgifter til vand, el og varme til fællesarealer, drift af fællesvaskeri, beboeraktiviteter m.v. samt ekstraordinære udgifter er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

Forsikringer:	Der er budgetteret med en stigning på 10% i forhold til regnskabstallet for 2015/16.		
	Selvrisiko er budgetteret med kr. 40.000		
Adm. bidrag til foreningen:	Administrationsbidraget til foreningen er ændret fra kr. 4.387 til kr. 4.670.		
	Administrationsbidraget til el, vand og varme er uændret kr. 195.		
Alm. vedligehold og rep.:	Stigningen skal ses i lyset af konstateret regnskabstal for 2014/15 og 2015/16.		
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 denne med følgende beløb:		
	Hovedstandsættelse	kr.	1.456.543
	Varmeanlæg & automatik	kr.	176.685
	Øvrige tekniske installationer	kr.	280.805
	Trappehenlæggelser	kr.	1.259.557
	I alt	kr.	3.173.590
Henlægg., B-ordning:	Henlæggelse til den enkelte boligs indvendige vedligeholdelse er forhøjet med 1%, fra kr. 30,96 til kr. 31,27 pr. m ² årligt.		
Henlægg., andre:	Vedr. tab ved fraflytninger.		
Ekstraordinære udgifter:	Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:		
	Ydelse realkr.lån - badevær.	kr.	342.000
	Afskrivning - køkkener	kr.	130.000
	Renter - køkkener	kr.	117.000
	Afvikling af underskud fra tidl. år	kr.	122.756
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%.		

**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2017 priser**

Afd. 9 Grøftthøjparken

KONTO	AKTIVITET	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	SUM 10 år
116130	Udskiftning af legeredskaber											
116130	Udskiftning af faldsand	29.554					29.554					59.108
116130	Vedligehold af legepladser	17.911	17.911	17.911	17.911	17.911	17.911	17.911	17.911	17.911	17.911	179.110
116130	Inspektion af legepladser	5.971	5.971	5.971	5.971	5.971	5.971	5.971	5.971	5.971	5.971	59.710
116110	Materielgård											
116130	Affaldsstativer							77.818				77.818
116130	Udskiftning af postkasser				219.203							219.203
116140	Styning af træer					17.911					17.911	35.822
116140	Grønneområder					54.636	54.636	54.636	54.636	54.636	54.636	546.360
116310	Gulvi motionsrum	37.315										37.315
116310	Gulv i dartklub		71.743									71.743
116310	Gulve i selskabslokale					62.568						62.568
116260	Udskiftning af kælderdøre 27 stk							655.970				655.970
116220	Maling af kældergange									450.807		450.807
116220	Maling af vaskerum								35.620			35.620
116220	Maling af selskabslokale.								67.953			67.953
116220	Maling af opgange						1.155.772					1.155.772
116220	Istandsættelse af Natkassen + toilettet								11.941			11.941
116220	Maling af dartklubben									47.741		47.741
116230	Tag udskiftning											
116230	Tag udskiftning på indgangspartier											
116250	Rep af trapper og ramper	34.181			34.181			34.181			34.181	136.724
116260	Vinduer & døre udskiftning											
116260	Vinduer & døre eftergåelse			87.175			87.175			87.175		261.525
116220	Kalfatringsfuger eftergæes		154.949									154.949
116220	Bløde fuger ved altaner		112.341									112.341
116220	Udskiftning af sælbænke											
116220	Rengøring af facader		47.129									47.129
116220	Silikone og silikatbehandling		1.860.634									1.860.634
116220	Elastiske fuger i sokkel udskiftning											
116580	Vaskemaskine og tørretrumbler udskiftning									437.091		437.091
116580	Udskiftning af automat/betalingsystem									107.957		107.957

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD

i 2017 priser

Afd. 9 Grøftthøjparken

KONTO	AKTIVITET	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	SUM 10 år
116580	OBS: Nye Stigestrengte, derefter åbnes der op for				22.925.804							22.925.804
116640	Udskiftning af switche		146.317					146.317				292.634
116640	Serviceaftale med Bolignet-Aarhus	38.771	38.771	38.771	38.771	38.771	38.771	38.771	38.771	38.771	38.771	387.710
116520	El tavler (efterspænde)						46.350					46.350
116550	Eftersyn af Katalyseanlæg											
116550	Udskiftning af cirkulationspumper	32.504	32.504	32.504	32.504	32.504	32.504	32.504	32.504	32.504	32.504	325.040
116550	Udskiftning af cirkulationspumper.											
116560	Udskiftning af veksler		80.635									80.635
116560	Udskiftning af radiatorventiler											
116560	Udskiftning af cirkulationspumper					799.111						799.111
116560	Udskiftning af fjernvarmeautomatik	82.087										82.087
116560	Udskiftning af fjernvarmeautomatik	472.713										472.713
116550	Varmeanlæg udskiftning											
116560	Udskiftning af blodgøringsanlæg									13.433.088		13.433.088
116560	Eftersyn af blødtvandsanlæg	73.159										73.159
116570	Udskiftning af ventilatorer, huse, kanaler m.v.	9.552	9.552	9.552	9.552	9.552	9.552	9.552	9.552	9.552	9.552	95.520
116570	Rensning af ventilationskanaler									455.666		455.666
116570	Ventilationsanlæg udskiftes				89.051					89.051		178.102
116310	Udskiftning af komfurer		1.051.161									1.051.161
116310	Udskiftning af emhætter									619.030		619.030
116310	Udskiftning af kogeplader				24.249							24.249
116310	Udskiftning af køleskabe i 1 værelses lejlighed		65.897									65.897
116310	Udskiftning af køle/fryseskabe i øvrige lejlighed								795.675			795.675
116310	Udskiftning af køle/fryseskabe i klubber							24.597				24.597
116310	Vinduer & døre eftergåelse		202.549									202.549
116310	Inventar vaskeri				45.622							45.622
116310	Udgifter i forbindelse med udskiftning af køkke	35.821	35.821	35.821	35.821	35.821	35.821	35.821	35.821	35.821	35.821	358.210
116310	Varmeskab til selskabslokale									37.641		37.641
116610	Udskiftning af traktor stor med kost											500.066
116610	Udskiftning af stor græsklipper			52.746								52.746
116610	Udskiftning af traktor lille med kost				140.015							140.015
116610	Eftersyn af maskinpark	39.258	39.258	39.258	39.258	39.258	39.258	39.258	39.258	39.258	39.258	392.580
116610	Udskiftning af lille plæneklipper		29.851					29.851				59.702
116610	Udskiftning af løvsuger					19.104						19.104

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD	i	2017	priser
-----------------------------------	---	------	--------

Afd. 9 Grøfthøjparken

KONTO	AKTIVITET	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	SUM 10 år
116640	Udskiftning af røgalarmer									149.057		149.057
116640	Udskiftning af batteri-back-up				41.374				41.374			82.748
116640	Udskiftning af adgangskontrol							594.563				594.563
116640	Kameraovervågning	30.747										30.747
116640	Røglemme på elinstallation	240.400										240.400
116620	Salt	12.731	12.731	12.731	12.731	12.731	12.731	12.731	12.731	12.731	12.731	127.310
	Planlagt vedligeholdelse i alt	1.247.311	4.570.427	387.076	23.766.654	1.145.849	1.566.006	1.810.452	1.199.718	16.161.459	299.247	52.154.199

[illegible]

BILAG

Pkt. 4.a – Hjertestarter

Indkøb af hjertestarter.

Området er ved at være beboet af et stort antal af ældre beboere, og vi skal derfor foreslå at der indkøbes en hjertestarter til afdelingen. Placeringen havde vi tænkt skulle være uden for vaskehuset.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns kommentar til forslaget:

En hjertestarter koster ca. 15.000 kr. inkl. opsætning.

Da beløbet ikke er af væsentlig størrelse, kan udgiften indeholdes under konto 115 (almindelig vedligeholdelse).

Pkt. 5.a - Tilføjelse til ordensreglement

Da der hver sommer kommer mange klager over stege- og røggener fra grill på altaner foreslås det at følgende indskrives i ordensreglementet:

Alle former for grill på altaner er forbudt.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Pkt. 5.b - Solceller

Solceller på tagene.

Forslagsstiller: Jesper Carlsson, Grøfthøjparken 150A 2.tv

Århus Omegns kommentar til forslaget:

Det har ikke været muligt at indhente priser på forslaget på det foreliggende grundlag. Den endelige pris afhænger af antal, type mm.

Såfremt forslaget vedtages anbefales det, at afdelingsbestyrelsen og administrationen arbejder videre med de konkrete muligheder.

Pkt. 5.c - Lyssensor

Lyssensor og/eller bevægelsessensor til postkasse- og indgangsbelysning.

Forslagsstiller: Jesper Carlsson, Grøfthøjparken 150A 2.tv

Århus Omegns kommentar til forslaget:

Det har ikke været muligt at indhente priser på forslaget på det foreliggende grundlag. Den endelige pris afhænger af antal, type mm.

Såfremt forslaget vedtages anbefales det, at afdelingsbestyrelsen og administrationen arbejder videre med de konkrete muligheder.