

AFDELINGSMØDE AFD. 17, Skovhøj

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **MANDAG DEN 9. SEPTEMBER 2019 KL. 19.00**
i selskabslokalet Skovhøj 100, Hasselager.

DAGSORDEN

- | | | |
|---------|---|--------------------------------------|
| Pkt. 1. | Valg af dirigent | |
| Pkt. 2. | Afdelingsbestyrelsens beretning | |
| Pkt. 3. | Orientering om regnskabsåret 2017/2018 | Bilag |
| Pkt. 4. | Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2020 | Bilag |
| Pkt. 5. | Behandling af eventuelt indkomne forslag | Der er ikke indkommet forslag |
| Pkt. 6. | Valg af formand til afdelingsbestyrelsen
Søren Embregts er udtrådt af afdelingsbestyrelsen pr.
15.8.2019. | Der skal vælges ny formand for et år |
| Pkt. 7. | Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
På valg er:
Rudi Elise Kragh Korsgaard | Modtager genvalg |
| Pkt. 8. | Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen | |
| Pkt. 9. | 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 ved henvendelse i administrationen.

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

Udsendt senest: mandag den 2. september 2019

INDHOLD

Afdelingsbestyrelsens beretning	3
Regnskab 2017/2018	5
Regnskabsforklaring	9
Antenneregnskab	10
Budget 2020	11

Årsberetning fra bestyrelsen i afd. 17 Skovhøj

Husnummer

Der er nu kommet husnumre ved alle hoveddøre. Dette er for at hjælpe f.eks. hjemmepleje, redningspersonel osv. med at finde rette sted hurtigt. Det har ikke altid været nemt i især de mørke måneder på året, hvor vi før kun havde numre på postkasser.

Hoveddøre

Vi har også fået malet alle hoveddøre, så de nu står fine og velholdte.

Vendeplads

Vendepladsen ved skuret ud for nr. 54-56 er nu blevet malet op, og der er kommet skilt op. Dette skulle gøre det nemmere for servicekøretøjer, at vende. Farvemarkeringen i flisebelægningen har hele tiden angivet, at det ikke er en parkeringsplads. Fliserne er lyse, som på kørearealet. Fliserne i parkeringsbåsene er mørkere, og der er markeret på begge sider af parkeringsbåsen. Det er dog blevet konstateret, at det ikke blev respekteret, selvom det står i afdelingens ordensreglement stk. 4. Derfor blev det besluttet at få lavet opmalingen og skiltning.

Bord/bænkesæt

Vores bord/bænkesæt, som er opsat i rundellen bag blokken nr. 22-46 bliver brugt flittigt, når vejret tillader det. Tilgangsvejen kunne dog være lidt nemmere, men det er muligvis noget den kommende bestyrelse vil kigge nærmere på.

Markvandring

Bestyrelsen har afholdt markvandring med vores nye inspektør Mike. Vi talte om bl.a. maling af nogle sokler, opretning af fliser i gangarealer ved nr. 86-98, hvor vandaflledning giver problemer med store vandpytter ved voldsomt regnvejr, samt ny beplantning nogle steder. Alt dette er nu ved at blive gennemgået, og vil på et tidspunkt blive udført.

Emhætter

Arbejdet med emhætter og plader under disse skulle nu være afsluttet. Og vi håber alle er tilfredse med resultatet.

Postkasser

De klaprende postkasser skulle nu være gjort stille. Skulle der være nogle enkelte, der stadig støjer i blæsevejr, vil vi gerne høre nærmere om det, så de kan blive lavet.

Grundejerforeningen

Rudi Korsgaard har i det forgangne år repræsenteret afdelingen i grundejerforeningens bestyrelse. Grundejerforeningen samarbejder om vores fælles arealer i området. Bl.a. er der fjernet og beskåret beplantning ved søen. Det er nu et dejligt lille område, som er velegnet til en gåtur. Referater fra bestyrelsesmøderne kan læses på: www.skovhoj-grund.dk

100 år jubilæum

Lørdag den 15. juni havde BL 100 års jubilæum. Dette blev fejret over hele landet, og afd. 17 havde valgt at fejre det sammen med afd. 10. Vejrguderne var ikke helt med os den dag, men vi var ca. 15 beboere som mødtes til kaffe og blødt brød i afd. 10's bestyrelseslokale.

Nyhedsbrev

Vi har i det forgange år udsendt nyhedsbrev med nyt om det, som bestyrelsen løbende gerne vil have ud til alle beboere. Det er vores håb, at dette fremover også kan forsætte i den kommende bestyrelse.

Udtrædelse af bestyrelsen

Sys Apel ønsker ikke at fortsætte som suppleant. Vi takker for hendes gode deltagelse i bestyrelsesarbejdet. Søren Embregts har valgt at træde ud af bestyrelsen. Vi vil gerne takke ham for hans store indsats gennem årene.

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.10.2017 - 31.12.2018

Afdeling 17 - Skovhøj

Afdelingsmøde afholdes mandag den 9. september 2019 kl. 19.00
selskabslokalet, Skovhøj 100





UDGIFTER		Regnskab	Budget 1.000 kr.	Nyt budget 1.000 kr.
ORDINÆRE UDGIFTER				
101-105	Nettokapitaludgifter	2.441.123	2.369	1.895
Offentlige og andre faste udgifter		499.180	505	430
106	Ejendomsskatter	58.305	61	49
109	Renovation	73.996	74	59
110	Forsikringer	51.962	51	53
111	Afdelingens energiforbrug	23.042	28	21
112	Bidrag til boligorganisationen			
	1 Administrationsbidrag	291.875	292	248
Variable udgifter		530.115	521	495
114	Renholdelse	346.507	312	286
115	Almindelig vedligeholdelse	118.692	125	138
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :			
	1 Afholdte udgifter	570.178	476	83
	2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-570.178	-	-476
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (B-ordning)			
	1 Afholdte udgifter	102.733		
	2 Heraf dækkes af henlæggelser	-102.733	-	-
118	Særlige aktiviteter :			
	3 Drift af møde- & selskabslokaler	46.896	62	51
119	Diverse Udgifter	18.021	22	20
120-124	Henlæggelser	790.696	791	597
Samlede ordinære udgifter		4.261.114	4.186	3.417



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.10.2017 - 31.12.2018

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

Ekstraordinære udgifter

110.857

16

-

130

Tab ved fraflytninger

130.087

- Dækket af tidligere henlæggelser

-7.000

- Dækket af dispositionsfonden

-109.712

13.375

-

-

131-136

Andre ekstraordinære udgifter

97.482

16

-

Udgifter i alt

4.371.971

4.202

3.417

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER

-4.276.075

-4.202

-3.417

201

Boligafgifter og lejer

-4.127.070

-4.127

-3.316

202

Renter

-88.693

-49

-65

203

Andre ordinære indtægter:

4 Drift af møde- og selskabslokaler

-60.312

-26

-36

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-400

-

-

206

Korrektion vedr. tidligere år

-400

-

-

Indtægter i alt

-4.276.475

-4.202

-3.417

210

Årets underskud

-95.496

220

Indtægter og underskud i alt

-4.371.971

-4.202

-3.417



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018.

AKTIVER

Regnskab

Sidste år
1.000 kr.

Anlægsaktiver

46.561.298

46.523

301

Ejendommens anskaffelsessum

46.523.070

46.523

kontantværdi 2018

kr. 60.000.000

heraf grundværdi

kr. 6.057.100

303

Forbedringsarbejder

38.228

-

Omsætningsaktiver

4.711.472

4.798

305

Tilgodehavender

61.195

188

307

Likvide beholdninger

4.650.277

4.609

310

Aktiver i alt

51.272.769

51.321

PASSIVER

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

-4.748.916

-4.638

401

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

-3.496.061

-3.505

403

Fælleskonto (B-ordning)

-315.478

-274

404

Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)

-937.376

-856

405

Tab ved lejeledighed og fraflytninger

-

-3

407

Opsamlet resultat

73.616

-22

417

Langfristet gæld

-46.523.070

-46.523

426

Kortfristet gæld

-74.400

-138

430

Passiver i alt

-51.272.769

-51.321

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 2017/18 (15 mdr.)

Årets underskud : kr. 95.496,14

- | | |
|-----|---|
| 101 | Negativ ydelsesstøtte har medført en overskridelse på kr. 72.100. |
| 111 | Lavere elforbrug på fællesarealer, har ført til en besparelse på kr. 5.000. |
| 114 | Flere udgifter til renholdelse, herunder lønninger samt vinterberedskab har medført en overskridelse på kr. 34.500. Udgiften til lønninger fordeles i forhold til antal lejemål i område SYD. |
| 115 | Mindre udgifter til almindelig vedligeholdelse, har ført til en samlet besparelse på kr. 6.300. |
| 118 | Besparelse på kr. 15.100 skyldtes at der ikke har været afholdt arrangementer i år, samt besparelse på driften af beboerhus. |
| 133 | Tidligere års underskud er udlignet af overskuddet i 2016/17, det har ført til en besparelse på kr. 15.600. |
| 134 | Udgiften på kr. 97.500 vedrører 2 forsikringssager fra tidligere år, som er afsluttet og ikke blev dækket af forsikringen. |
| 202 | Bedre fondsresultat i foreningen, har medført øgede renteindtægter af afdelingens opsparede midler. |
| 203 | Flere indtægter vedr. udlejning af beboerhus og overnatningslokaler. |

ANTENNEREGNSKAB 01.10.2017 - 31.12.2018

UDGIFTER

YouSee grundpakke	97.709
Ialt	<u>97.709</u>
Overskud	<u>3.091</u>
Samlede udgifter	<u>100.800</u>

Saldo primo	
Årets overskud	
At overføre til næste års antenneregnskab.	

INDTÆGTER

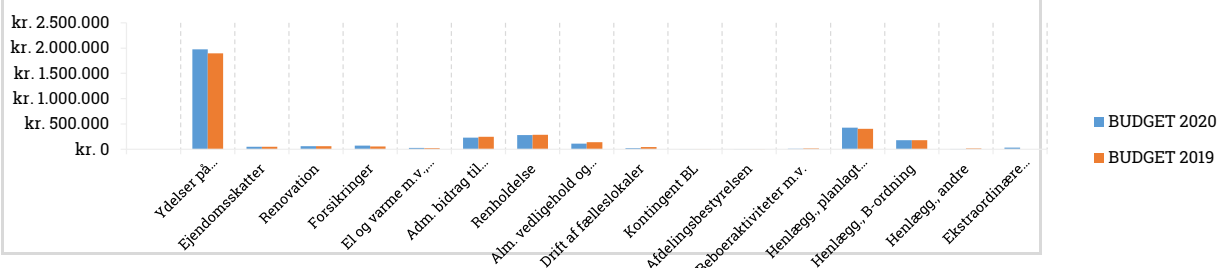
Antennebidrag	-100.800
Ialt	<u>-100.800</u>
Samlede indtægter	<u>-100.800</u>

-4.692
<u>3.091</u>
<u>-1.601</u>

Driftsbudget 2020

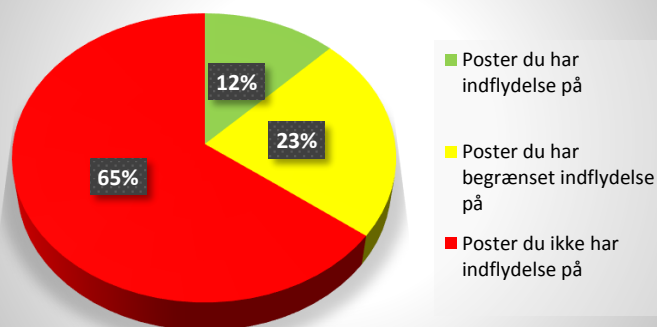
17 Skovhøj

DRIFTSUDGIFTER

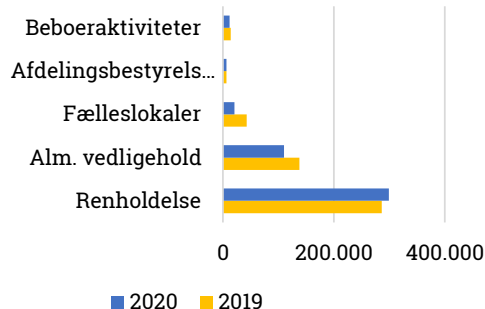


STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2020	BUDGET 2019	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2018 (15 mdr)
101-105	▲ Ydelser på prioritetsskatter	1.976.000	1.895.000	4%	2.441.123
106	▲ Ejendomsskatter	51.500	49.000	5%	58.305
109	▲ Renovation	62.000	59.000	5%	73.996
110	▲ Forsikringer	72.000	53.000	36%	51.962
111	▲ El og varme m.v., fællesareal	24.000	21.000	14%	23.042
112	▼ Adm. bidrag til foreningen	229.150	248.100	-8%	291.875
114	▼ Renholdelse	282.000	286.247	-1%	346.507
115	▼ Alm. vedligehold og rep.	110.400	138.000	-20%	118.692
118.3	▼ Drift af fælleslokaler	21.000	43.000	-51%	46.896
119.1	▼ Kontingent BL	6.800	7.000	-3%	6.599
119.2	■ Afdelingsbestyrelsen	6.500	6.500	0%	8.827
119.4	▼ Beboeraktiviteter m.v.	12.200	14.200	-14%	2.594
120	▲ Henlægg., planlagt vedligehold	425.155	401.382	6%	561.208
122	▲ Henlægg., B-ordning	181.659	181.647	0%	225.488
123-124	▼ Henlægg., andre	5.000	14.000	-64%	4.000
125-136	▲ Ekstraordinære udgifter	34.262	0		110.857
	Samlede udgifter	3.499.626	3.417.076		4.371.971

Poster du har indflydelse på



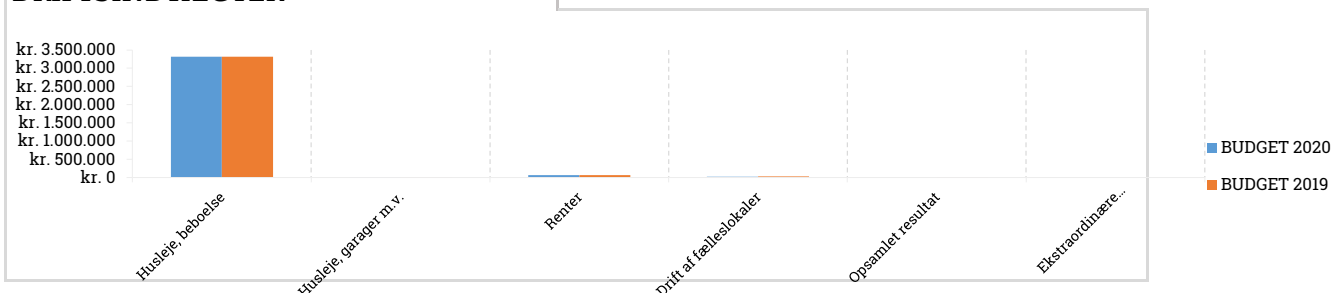
Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2020

17 Skovhøj

DRIFTSINDTÆGTER



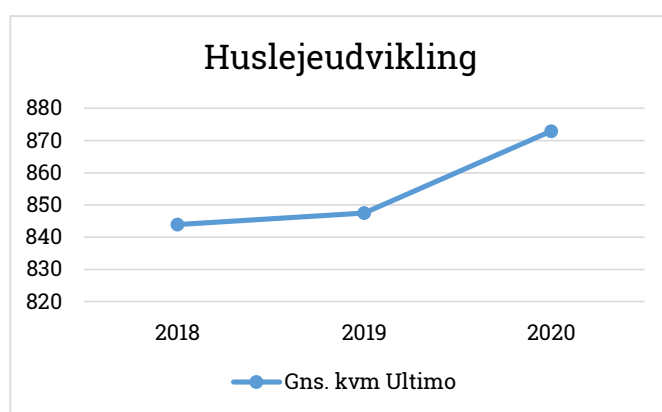
	STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2020	BUDGET 2019	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2018 (15 mdr.)
201	▼	Husleje, beboelse	-3.312.680	-3.313.736	0%	-4.124.670
	▬	Husleje, garager m.v.	-2.400	-2.400	0%	-2.400
202	▼	Renter	-64.000	-65.000	-2%	-88.693
203.4	▼	Drift af fælleslokaler	-20.000	-25.000		-60.312
203.6		Opsamlet resultat	0	-10.940	-100%	0
204-208		Ekstraordinære indtægter	0	0		-400
210		Årets underskud	0			-95.496
	▼	Samlede indtægter	-3.399.080	-3.417.076		-4.371.971

Nødvendig huslejeregulering

100.546 svarende til

3,04%

Antal m2 i alt	3.910
Nuvær.gns. leje/m2	848
Gns. ændring	26
Ny gns. leje/m2	873



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
2 rums bolig	66	4.896	149	5.045
3 rums bolig	81	5.580	169	5.749
4 rums bolig	102	6.659	202	6.861

Generelt:

Budgettet for 2020 omfatter 12 mdr. og kan således sammenlignes med budgettet for 2019.

Ønsker man imidlertid at sammenligne budgettet med regnskabet for 2017/18 som er 15 mdr., skal regnskabstallene divideres med 1,25 for at få omregnet disse til 12 mdr.

Vi arbejder fortsat på at opnå de besparelser, som er besluttet i effektiviseringsaftalen der er indgået mellem Regeringen, Kommunernes Landsforening samt Boligselskabernes Landsforening. I dette budget er indarbejdet en del besparelser på områder vi løbende har arbejdet med, og vi er fortsat i gang med at implementere besparelser på flere nye områder. Ifølge effektiviseringsaftalen skal effekten opnås inden udgangen af 2021.

Det skal dog fremhæves, at besparelserne i nogle tilfælde kan blive udhulet som følge af særlige forhold/hændelser - såsom ekstraordinære henlæggelser til forestående eller afsluttede renoveringer samt driftsudgifter til nye formål.

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 100.546 svarende til 3,04%

Den væsentligste årsag hertil er ydelsen på prioritetslån stiger som følge af negativ ydelsesstøtte.

Herudover er stigninger i udgifterne til især forsikringer, ekstraordinære henlæggelser til udskiftning af vinduer/ døre samt tag og afvikling af underskud fra tidligere år.

Mindre udgifter til renholdelse, beboeraktiviteter m.v. samt andre henlæggelser er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

Ydelser på prioritetslån:	Ydelsen på prioritetsydelser stiger som følge af negativ ydelsesstøtte.
Ejendomsskatter:	Ejendomsskatten forventes at stige med 2%, i forhold til den seneste opkrævning for 2019.
Renovation:	Stigningen i budgettet skyldes øgede kommunale udgifter.
Forsikringer:	Udgiften til forsikring er steget betydeligt fra 2019 til 2020 som følge af mange dyre forsikringsbegivenheder de seneste år. Selvrisko er uændret kr. 8.000.
El og varme m.v., fællesareal:	Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til det senest kendte forbrug fra 2017/18.
Adm. bidrag til foreningen:	Administrationsbidraget er nedsat med knap 9% fra kr. 4.387 til kr. 4.008 som følge af effektivisering i administrationen samt nybyggeri.
	Fast bidrag pr. afdeling kr. 25.000 (uændret).
	Administrationsbidrag til antenne kr. 75 pr. lejemål (uændret).
Renholdelse:	Der er budgetteret med en stigning på 1,5% i forhold til aktuelle lønninger og forventet bemanning i afdelingen i 2020. Indeholder endvidere udgiften til drift af servicecenter samt udliciteret grønne områder.
Alm. vedligehold og rep.	Der er budgetteret med en besparelse som følge af effektiviseringer i driften.
Planlagt & periodisk vedligehold:	Der er planlagt udført opgaver i det kommende år jfr. vedlagte 10års vedligeholdelsesplaner. Udgifterne tages fra afdelingens opsavede midler og påvirker ikke budgettet.

Driftsbudget 2020

17 Skovhøj

Beboeraktiviteter m.v.:	Indeholder udgiften til tilskud til klubber, afdelingsmøder samt div. øvrige udgifter.		
Afdelingsbestyrelsen:	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb indeholder udgifter til møder, ulykkesforsikring, kontorholdsudgifter samt bestyrelsesshonorar		
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.	207.151
	Varmeanlæg & automatik	kr.	11.760
	Øvrige tekniske installationer	kr.	33.683
	Tag, vinduer og døre (trappehenlæggelser)	kr.	172.561
	I alt	kr.	425.155
Henlægg., A-ordning:	Henlæggelse til A-ordning er forhøjet med 3% til/uændret kr. 37,85 pr. m ² årligt.		
Henlægg., B-ordning:	Henlæggelse til den enkelte boligs indvendige vedligeholdelse er uændret kr. 35,06 pr. m ² årligt.		
Henlægg., andre:	Indeholder henlæggelser til tab ved fraflytninger		
Ekstraordinære udgifter:	Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:		
	Underskud fra tidl. år	kr.	24.539
	Øvrige afskrivninger	kr.	9.723
	I alt	kr.	34.262
Renter:	Afdelingens opsparede midler forentes med en variabel rente som på nuværende tidspunkt er fastsat til 1,2%.		
Opsamlet resultat:	Opsamlet overskud fra tidligere år er afviklet.		

Afd. 17 Skovhøj

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2020 priser

KONTO	AKTIVITET	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	SUM 10 år
116110	Asfalt											
116110	Hegn udskiftning											
116240	plast beklædning på altan											
116110	Opretning af trapper og ramper	14.524					14.524					29.048
116140	Beplantning	16.393	16.393	16.393	16.393	16.393	16.393	16.393	16.393	16.393	16.393	163.930
116110	Udskiftning af skurer											
116110	Maling af skurer						69.648					69.648
116310	Gulv beboer- gæstehus			14.099			14.099			14.099		42.297
116260	Døre i facade udskiftning									526.890		526.890
116260	Maling af hoveddør	95.000										95.000
116260	Maling af hoveddør					50.000					50.000	100.000
116230	Tagrende og nedløb					60.370						60.370
116220	Maling af beboer- gæstehus indvendig					39.214						39.214
116230	Udskiftning af tag											
116260	Vinduer & døre eftergåelse						35.126					35.126
116260	Vinduer udskiftning						3.229.687					3.229.687
116220	Maling af facader i træ						299.401					299.401
116220	Algefjerner			17.563			17.563			17.563		52.689
116220	Elastiske fuger i murværk				39.787							39.787
116640	Serviceaftale Bolignet Århus	9.773	9.773	9.773	9.773	9.773	9.773	9.773	9.773	9.773	9.773	97.730
116550	Batterier til varmeregulator			6.000					6.000			12.000
116550	Varmeveksler udskiftning			409.803								409.803
116570	Ventilation eftergåelse	66.731										133.462
116570	Rensning af emhætter - ventilation	13.574										27.148
116310	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	5.313	5.313	5.313	5.313	5.313	5.313	5.313	5.313	5.313	5.313	53.130
116110	Vinterbekæmpelse	50.500	50.500	50.500	50.500	50.500	50.500	50.500	50.500	50.500	50.500	505.000
116110	Sommer/vintersprøjtning	15.150	15.150	15.150	15.150	15.150	15.150	15.150	15.150	15.150	15.150	151.500
116110	Skadedyrsbekæmpelse	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	140.000
116310	opvaskemaskine fælleshus					10.204						10.204
116310	Køl/frys og komfur beboer- gæstehus						17.052					17.052
116310	Kaffemaskine beboer- gæstehus					5.050						5.050
116310	Emhætter udskiftes									322.999		322.999
116310	Emhætter og spjæld				23.096					23.096		46.192

Afd. 17 Skovhøj

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD

KONTO	AKTIVITET	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	SUM 10 år
116310	Udskiftning af motorer til emhætter											
116310	Inventar til beboerhus/gæstehus									85.704		85.704
116610	Vedligehold af bil (afd. 17's andel)	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783	47.830
Planlagt vedligeholdelse i alt		305.741	115.912	563.377	178.795	280.750	3.893.317	115.912	121.912	1.106.263	165.912	6.847.891

Planlagt vedligeholdelse fordelt på:

Planlagt vedligeholdelse fordelt på:															
Hovedindsættelse															
Varme anlæg & automatik															
Øvrige tekniske install.	220.653	111.129	134.692	150.916	221.499	547.391	111.129	117.129	655.582	161.129	2.431.249				
Særlig vedligeholdelse			409.803								409.803				
	85.088	4.783	18.882	27.879	59.251	116.239	4.783	4.783	450.681	4.783	777.152				
						3.229.687					3.229.687				
I alt	305.741	115.912	563.377	178.795	280.750	3.893.317	115.912	121.912	1.106.263	165.912	6.847.891				

Kender du vores SMS-service?

SMS-service er en hurtig måde for os at komme i kontakt med dig som beboer på.

Vi benytter SMS-service til akutte servicemeddelelser og relevante informationer i afdelingerne.

Alle kendte mobilnumre, der hos teleselskaberne er registreret på en af vores adresser, er automatisk tilmeldt servicen.

Det gælder dog ikke, hvis du har **hemmeligt nummer**, **taletidskort** eller **firmamobil**. I de tilfælde skal du selv tilmelde nummeret på vores hjemmeside.

Her kan du også afmelde dit nummer, hvis du ikke ønsker at modtage SMS'er fra os.