

AFDELINGSMØDE AFD. 20, Solbjergparken

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **TORS DAG DEN 12. SEPTEMBER 2019 KL. 19.00**
i selskabslokalet Pilevangen 102, Solbjerg.

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 a. Udendørs belysning	Bilag
Pkt. 5.	Behandling af eventuelt indkomne forslag a. Overgang af areal med tilhørende udvendigt råderetskatalog	Bilag
Pkt. 6.	Valg af formand til afdelingsbestyrelsen Sara Hildt Hansen udtræder af afdelingsbestyrelsen	Der skal vælges formand for et år
Pkt. 7.	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Karen Margrethe Rost	
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 hos varmemesteren.

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

Udsendt senest: torsdag den 5. september 2019

INDHOLD

Regnskab 2017/2018	3
Regnskabsforklaring	7
Antenneregnskab	8
Budget 2020	9
Forslag.....	15

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.10.2017 - 31.12.2018

Afdeling 20 - Solbjergparken

Afdelingsmøde afholdes torsdag den 12. september 2019 kl. 19.00
i selskabslokalet, Pilevangen 102





UDGIFTER		Regnskab	Budget 1.000 kr.	Nyt budget 1.000 kr.
ORDINÆRE UDGIFTER				
101-105	Nettokapitaludgifter	1.338.582	1.329	1.075
Offentlige og andre faste udgifter		216.474	219	205
106	Ejendomsskatter	46.321	48	37
109	Renovation	30.386	28	25
110	Forsikringer	23.017	26	29
112	Bidrag til boligorganisationen			
	1 Administrationsbidrag	116.750	117	114
Variable udgifter		323.906	382	244
114	Renholdelse	174.859	245	131
115	Almindelig vedligeholdelse	85.167	80	68
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :			
	1 Afholdte udgifter	154.555	157	104
	2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-154.555	-157	-104
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (B-ordning)			
	1 Afholdte udgifter	125.818		
	2 Heraf dækkes af henlæggelser	-125.818	-	-
118	Særlige aktiviteter :			
	3 Drift af møde- & selskabslokaler	32.887	43	33
119	Diverse Udgifter	30.993	14	13
120-124	Henlæggelser	494.986	495	464
Samlede ordinære udgifter		2.373.948	2.424	1.988



UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

Ekstraordinære udgifter

43.176

-

4

126 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

7.246

-

4

131-136 Andre ekstraordinære udgifter

35.929

-

-

Udgifter i alt

2.417.124

2.424

1.993

140 Årets overskud, der anvendes til :

Afvikling af underfinansiering

48.696

Opsamlet resultat - konto 407

51.413

Årets overskud ialt

100.109

Udgifter og overskud i alt

2.517.233

2.424

1.993

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER

-2.511.133

-2.424

-1.993

201 Boligafgifter og lejer

-2.287.530

-2.288

-1.830

202 Renter

-31.926

-14

-20

203 Andre ordinære indtægter:

4 Drift af møde- og selskabslokaler

-76.609

6 Overført fra opsamlet resultat

-115.068

-191.677

-123

-143

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-6.100

-

-

206 Korrektion vedr. tidligere år

-6.100

-

-

209 Indtægter i alt

-2.517.233

-2.424

-1.993



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		33.604.500	33.653
301	Ejendommens anskaffelsessum	33.604.500	33.604
	kontantværdi 2018 kr. 52.000.000		
	heraf grundværdi kr. 5.102.600		
303	Forbedringsarbejder	-	49
Omsætningsaktiver		1.847.161	1.620
305	Tilgodehavender	73.871	143
307	Likvide beholdninger	1.773.291	1.477
310	Aktiver i alt	35.451.661	35.273
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-1.434.464	-1.220
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-1.162.840	-915
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-243.942	-285
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-27.681	-20
407	Opsamlet resultat	-334.040	-398
417	Langfristet gæld	-33.604.500	-33.605
426	Kortfristet gæld	-78.657	-51
430	Passiver i alt	-35.451.661	-35.273

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 overskud : kr. 100.109,26

- | | |
|-----|--|
| 101 | Lavere ydelsesstøtte end forventet, har medført en overskridelse på kr. 9.600. |
| 110 | Udgiften til forsikringsterminer er steget, men da der ikke har været registreret forsikringsskader i dette regnskabsår er der besparelse på selvriskoen. Samlet besparelse på kr. 3.000. |
| 114 | Udgiften vedr. lønninger og kontingent til grundejerforening er steget, dette modsvares af stor besparelse på anden renholdelse, da udgiften til grønne områder afholdes på konto 116, samlet giver dette en besparelse på kr. 70.100. |
| 115 | Flere udgifter til almindelig vedligeholdelse af døre/vinduer har ført til en overskridelse på kr. 5.200. |
| 118 | Besparelse på kr. 10.100 skyldtes der ikke har været afholdt arrangementer i år, samt besparelse på driften af beboerhus. |
| 119 | Indeholder udgiften til Eseebase (digitalisering af afdelingen) samt diverse gebyr. |
| 126 | Afdelingens andel af udgiften til områdebil er straksafskrevet grundet overskud i år. |
| 134 | Udgiften kr. 35.900 skyldtes forsikringssag 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 fælleshus, samt ALBOA's andel af udgiften til driften af fælleshuset. |



ANTENNEREGNSKAB 01.10.2017 - 31.12.2018

UDGIFTER

Skanderborg Antenne	77.088
Ialt	<u>77.088</u>
Samlede udgifter	<u>77.088</u>

Saldo primo
Årets underskud
At overføre til næste års antenneregnskab.

INDTÆGTER

Antennebidrag	-76.643
Ialt	<u>-76.643</u>
Underskud	<u>-445</u>
Samlede indtægter	<u>-77.088</u>

-3.011

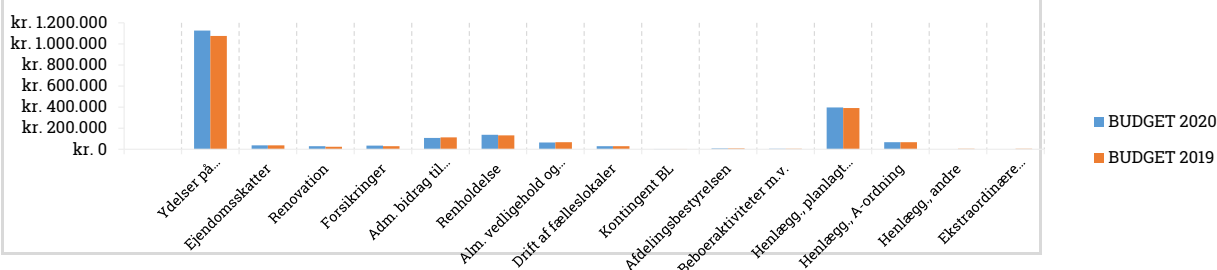
-445

-3.456

Driftsbudget 2020

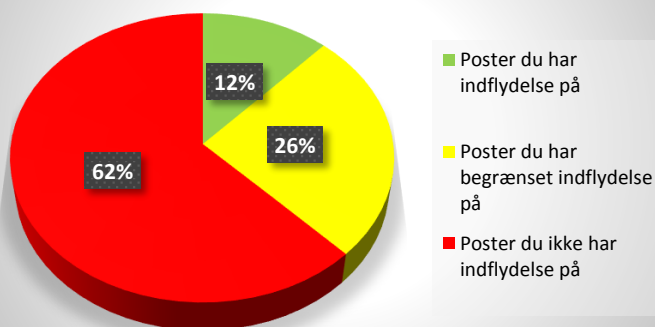
20 Solbjergparken

DRIFTSUDGIFTER

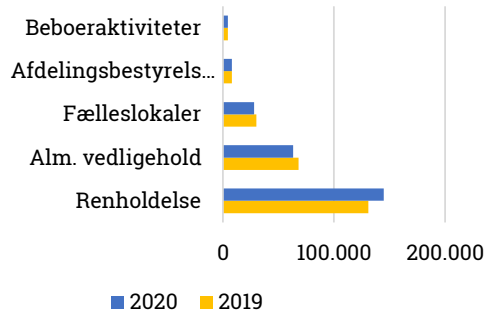


STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2020	BUDGET 2019	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2018 (15 mdr)
101-105	▲ Ydelser på prioritetsskatter	1.126.000	1.075.000	5%	1.338.582
106	▲ Ejendomsskatter	38.000	37.000	3%	46.321
109	▲ Renovation	29.000	25.000	16%	30.386
110	▲ Forsikringer	34.500	29.000	19%	23.017
112	▼ Adm. bidrag til foreningen	106.660	114.240	-7%	116.750
114	▲ Renholdelse	138.200	130.999	5%	174.859
115	▼ Alm. vedligehold og rep.	63.240	68.000	-7%	85.167
118.3	▼ Drift af fælleslokaler	28.000	30.000	-7%	32.887
119.1	▲ Kontingent BL	2.700	2.700	0%	2.640
119.2	▲ Afdelingsbestyrelsen	8.000	8.000	0%	9.448
119.4	▲ Beboeraktiviteter m.v.	4.500	4.500	0%	18.906
120	▲ Henlægg., planlagt vedligeh.	396.855	390.882	2%	402.097
121	▲ Henlægg., A-ordning	67.903	67.903	0%	84.889
123-124	▲ Henlægg., andre	0	5.000	-100%	8.000
125-136	▲ Ekstraordinære udgifter	0	4.347	-100%	43.176
140	▲ Årets overskud	0	0		100.109
	Samlede udgifter	2.043.558	1.992.571		2.517.233

Poster du har indflydelse på

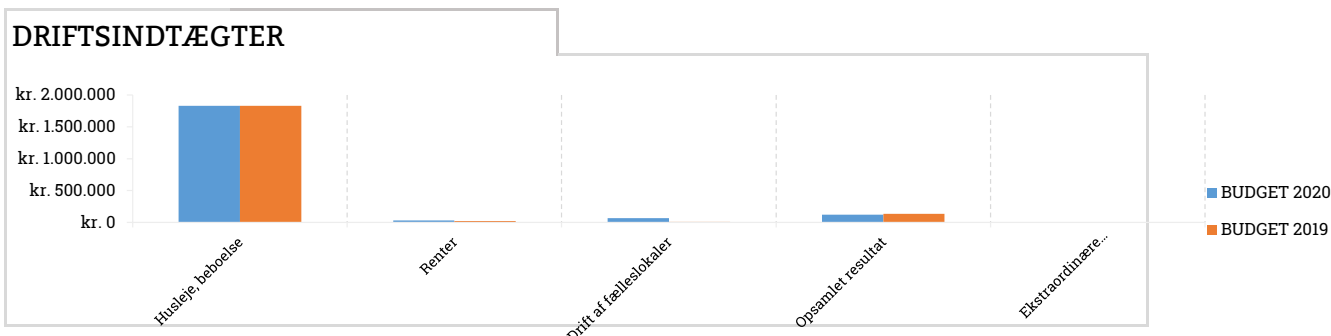


Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2020

20 Solbjergparken



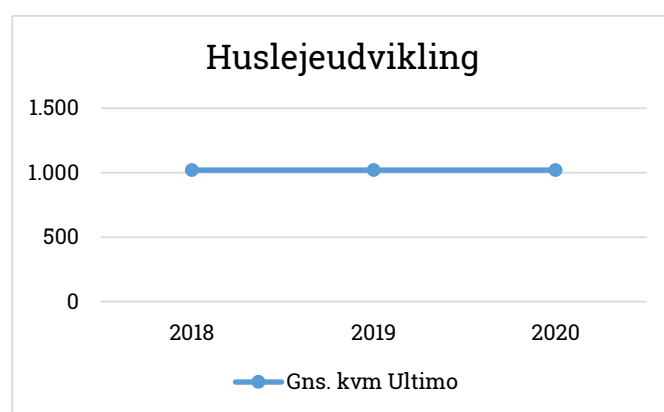
	STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2020	BUDGET 2019	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2018 (15 mdr.)
201	—	Husleje, beboelse	-1.830.024	-1.830.024	0%	-2.287.530
202	▲	Renter	-28.630	-20.000	43%	-31.926
203.4	▲	Drift af fælleslokaler	-65.000	-8.000		-76.609
203.6	▼	Opsamlet resultat	-119.904	-134.547	-11%	-115.068
204-208		Ekstraordinære indtægter	0	0		-6.100
210		Årets underskud	0			0
	▲	Samlede indtægter	-2.043.558	-1.992.571		-2.517.233

Nødvendig huslejeregulering

0 svarende til

0,00%

Antal m2 i alt	1.794
Nuvær.gns. leje/m2	1.020
Gns. ændring	0
Ny gns. leje/m2	1.020



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
2 rums bolig	64	6.365	0	6.365
3 rums bolig	86	7.442	0	7.442
4 rums bolig	102	8.250	0	8.250

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. 0 svarende til 0,00%

Den væsentligste årsag hertil er stigning i ydelserne på prioritetslån.

Herudover er stigninger i udgifterne til især renholdelse samt henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold.

Mindre udgifter administrationsbidrag til foreningen, almindelig vedligehold, drift af fælleslokale, andre henlæggelser samt ekstraordinære udgifter er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

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. 5.000.

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.

I det samlede bidrag indgår desuden:

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 opsparede midler og påvirker ikke budgettet.

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.	272.198
Varmeanlæg & automatik	kr.	44.531
Øvrige tekniske installationer	kr.	80.126
I alt	kr.	<u>396.855</u>

.....
Henlægg., A-ordning:

Henlæggelse til A-ordning er uændret kr. 37,85 pr. m² årligt.

.....
Renter:

Afdelingens opsparede midler forentes med en variabel rente som på nuværende tidspunkt er fastsat til 1,2%.

Afd. 20 Solbjergparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2020 priser

KONTO	AKTIVITET	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	SUM 10 år
116130	Udskiftning af legeplads											
116110	P-Plads											
116110	Vedligehold af belægninger i terræn og grønne	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	200.000
116130	Ledninger i terræn udskiftning											
116130	Bord og bænke					20.000						20.000
116130	Inspektion og vedligehold af legeplads	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	90.000
116310	Trægulve udskiftning											
116310	Klinkegulve eftergåelse (elastiske fuger)			17.737					17.737			35.474
116310	Klinkegulve Udskiftning											
116260	Udskiftning af elastiske fuger i døre og vinduer											
116260	Udskiftning af indvendige døre											
116310	Reparation af gulve			50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	400.000
116230	Tagrender og nedløb eftergåelse						17.737					17.737
116230	Tagrender og nedløb udskiftning											
116220	Udskiftning af tagpap											
116220	Udskiftning af elastiske fuger i murværk						118.246					118.246
116230	Udskiftning af taghætter på tag											
116230	Tagpap eftergåelse				29.562					29.562		59.124
116250	Svalegeange og trapper											
116260	Vinduer og døre eftergåelse	37.699		37.699		37.699		37.699		37.699		188.495
116260	Vinduer & døre udskiftning											
116220	Udskiftning af legeplads			23.650			23.650			23.650		70.950
116220	Eftergåelse af sokkelpuds		17.737					17.737				35.474
116220	Udskiftning af swisspearl facadebeklædning på											
116580	Armaturer og sanitet udskiftning											
116520	Elinstallation i bolig udskiftning											
116560	Fjernvarmeunit udskiftning											
116550	Varmeinstallationen eftergåelse						23.650			23.650		47.300
116550	Varmeinstallation udskiftning											
116570	Ventilationsanlæg eftergåelse	17.737	17.737	17.737	17.737	17.737	17.737	17.737	17.737	17.737	17.737	177.370
116570	Ventilationsanlæg udskiftning (Ventilator og re											
116570	Ventilationsanlæg udskiftning (Armaturer)											
116310	Esebase (Digitale bygningsmodeller)	2.125	2.125	2.125	2.125	2.125	2.125	2.125	2.125	2.125	2.125	21.250

Afd. 20 Solbjergparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2020 priser

KONTO	AKTIVITET	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	SUM 10 år
116310	Bordplader, køkkeninventar, skabe, og vægflise											
116110	vinterbekæmpelse	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	350.000
116110	Skadedyrsbekæmpelse	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	200.000
116732	Køle/fryseskabe udskiftning					137.762						137.762
116310	Komfur udskiftning					137.762						137.762
116310	Emhætte udskiftning					80.361						80.361
116310	Udskiftning af borde og stole i fælleshus ÅO og											
116310	Udstyr i fælleshus og udlejningslejlighed						44.583					44.583
116610	Vedligeholdelse af bil (afd. 20 andel)	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
Planlagt vedligeholdelse i alt		145.561	125.599	236.948	187.424	571.446	385.728	213.298	175.599	272.423	157.862	2.471.888

Planlagt vedligeholdelse fordelt på:												
Hovedindsættelse												
Varmeanlæg & automatik		127.824	107.862	219.211	169.687	197.824	299.758	195.561	157.862	231.036	140.125	1.846.750
Øvrige tekniske install.							23.650			23.650		47.300
Særlig vedligeholdelse		17.737	17.737	17.737	17.737	373.622	62.320	17.737	17.737	17.737	17.737	577.838
I alt		145.561	125.599	236.948	187.424	571.446	385.728	213.298	175.599	272.423	157.862	2.471.888

FORSLAG OG SVAR AFDELINGSMØDE AFDELING 20

Pkt. 4.a – Udendørs belysning

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at der etables udendørs belysning ved trappeopgangene – se bilag A.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkning:

Etablering af 4 stk. lamper/pullerter til udendørs belysning ved trappeopgangene, vil beløbe sig til ca. 32.000 kr. Hvis udgiften afskrives over tre år, svarer det til følgende månedlige beløb pr. lejemål:

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned			
Antal m2	64	88	107
Samlet årlig pris	384	528	636
Pris pr. måned (kr.)	32	44	53

Pkt. 5.a. – Overdragelse af areal med tilhørende udvendigt råderetskatalog

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at det grønne areal foran boligerne i stueetagen, overgår til den bolig i stueetagen, som det grønne areal er placeret foran. Det er arealet mellem bolig og fliser, der overgår. Ved endeboligerne overgår arealet fra kanten af bygningen. Hvor der ikke er fliser foran boligen, overgår et areal ud til 8,60 meter. Det præciseres, at flisearealet ikke overgår. Samtidig overtager det enkelte lejemål vedligeholdelsen af det tillagte areal. Det grønne areal må benyttes som fremgår af vedlagte udkast til udvendigt råderetskatalog – se bilag B.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkning:

Såfremt forslaget bliver vedtaget, skal det godkendes af hovedbestyrelsen jf. driftsbekendtgørelsens § 85, stk. 3, inden det træder i kraft.

BILAG A

Forslag til lampe/pullert til udendørs belysning ved trappeopgangene.



Udvendigt råderetskatalog afdeling 20

Første skridt, når du ønsker at bruge råderetten, er at sende en skriftlig ansøgning til boligforeningen om, hvilke arbejder du ønsker at foretage.

Såfremt hæk skal placeres ind mod naboen, skal placeringen godkendes skriftligt af den berørte nabo, inden arbejdet påbegyndes.

Godkendelsen skal sendes sammen med ansøgningen. Administrationen vil herefter behandle ansøgningen.

Råderetsarbejderne må først påbegyndes efter skriftlig tilladelse fra administrationen er modtaget.

Boligforeningen Århus Omegn vedligeholder de fælles ude arealer i afdelingen.

Beboerne vedligeholder egne haver, herunder græsslåning, ukrudtslugning etc. samt af beboeren opsat hæk.

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Lejeren er erstatningsansvarlig for skader, der er forårsaget af det arbejde, som den enkelte lejer har foretaget efter gældende råderetskatalog.

Afgrænsning af forhave for lejemål i stueplan:

- Der må opsættes bøgehæk
- Forkanten af bøgehækken skal placeres 25 cm. fra kanten af flisebelægning på sti
- Bøgehækken må maksimalt have en højde på 160 cm
- Have må maksimalt anlægges i lejemålets bredde.
- Arbejdet er et forandringsarbejde, og arbejderne skal ikke genetableret ved fraflytning.
- Arbejdet skal udføres for beboerens egen regning. Der er ikke mulighed for godtgørelse.

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.