

AFDELINGSMØDE AFD. 3, Grøfthøjparken

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **ONSDAG DEN 11. SEPTEMBER 2019 KL. 19.00**
i selskabslokalet Grøfthøjparken 148A, Viby.

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
 - a. Videoovervågning ved vaskeri
- Pkt. 5. Behandling af eventuelt indkomne forslag Bilag
 - a. Beboerskrivelse, adfærd
 - b. Beboerskrivelse, nytår
 - c. Brug af gift i haverne
 - d. Hækkeklipping
- Pkt. 6. Valg af formand
På valg er:
Anne-Grethe Tornhøj
- Pkt. 7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
På valg er:
Jørgen Liin
- 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: onsdag den 4. 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 3 - Grøfthøjparken, lette koll.

Afdelingsmøde afholdes onsdag den 11. september 2019 kl. 19.00
i selskabslokalet, Grøfthøjparken 148A



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.10.2017 - 31.12.2018

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

101-105

Nettokapitaludgifter

1.022.671

1.023

818

Offentlige og andre faste udgifter

431.302

443

375

106

Ejendomsskatter

77.649

73

64

107

Vandafgifter

76.534

80

58

109

Renovation

45.630

53

37

110

Forsikringer

24.091

28

28

111

Afdelingens energiforbrug

25.203

27

24

112

Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

182.194

182

164

Variable udgifter

329.180

392

346

114

Renholdelse

207.090

213

210

115

Almindelig vedligeholdelse

66.239

142

100

116

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

27.213

52

4.809

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-27.213

-

-52

-4.809

117

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

1 Afholdte udgifter

60.410

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-60.410

-

-

-

118

Særlige aktiviteter :

1 Drift af fællesvaskeri

13.152

23

23

119

Diverse Udgifter

42.699

14

13

120-124

Henlæggelser

693.210

693

411

Samlede ordinære udgifter

2.476.362

2.551

1.951

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.10.2017 - 31.12.2018

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

Ekstraordinære udgifter

89.535

96

253

126 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

55.183

45

50

127 Ydelse vedr. lån til ombygning (303.3)

-

-

189

129 Tab ved lejeledighed m.v.

3.223

- Dækket af dispositionsfonden

-3.223

-

-

-

130 Tab ved fraflytninger

55.488

- Dækket af tidligere henlæggelser

-12.225

- Dækket af dispositionsfonden

-43.263

-

-

-

131-136 Andre ekstraordinære udgifter

34.352

51

14

Udgifter i alt

2.565.897

2.647

2.204

140 Årets overskud, der anvendes til :

Opsamlet resultat - konto 407

93.807

Årets overskud ialt

93.807

Udgifter og overskud i alt

2.659.704

2.647

2.204

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER

-2.659.704

-2.647

-2.129

201 Boligafgifter og lejer

-2.596.455

-2.597

-2.077

202 Renter

-63.249

-32

-39

203 Andre ordinære indtægter:

6 Overført fra opsamlet resultat

-

-18

-13

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-

-

-76

204 Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte

-

-

-76

209 Indtægter i alt

-2.659.704

-2.647

-2.204

5



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018.

A K T I V E R

Regnskab

Sidste år
1.000 kr.

Anlægsaktiver

21.341.448

16.720

301

Ejendommens anskaffelsessum

11.061.050

11.061

kontantværdi 2018

kr. 25.000.000

heraf grundværdi

kr. 2.578.300

302

Indeksregulering vedr. prioritetsgæld

4.985.996

4.986

Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering

16.047.046

16.047

303

Forbedringsarbejder

5.294.402

673

Omsætningsaktiver

802.860

3.241

305

Tilgodehavender

205.334

264

307

Likvide beholdninger

597.526

2.977

310

Aktiver i alt

22.144.309

19.961

P A S S I V E R

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

-3.637.851

-3.044

401

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

-3.283.078

-2.713

402

Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

-162.394

-121

403

Fælleskonto (B-ordning)

-55.119

-65

404

Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)

-130.094

-136

405

Tab ved lejeledighed og fraflytninger

-7.167

-8

407

Opsamlet resultat

-93.807

12

417

Langfristet gæld

-16.668.223

-16.720

426

Kortfristet gæld

-1.744.428

-209

430

Passiver i alt

-22.144.309

-19.961

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.

Forklaringer til de væsentligste afvigelser i regnskabet for 2017/18 (15 mdr.)

Årets overskud : kr. 93.806,55

- 106 Flere udgifter til ejendomsskatter har medført en overskridelse på kr. 4.600.
- 109 Udgiften til renovation er mindre end forventet, hvilket har medført en besparelse på kr. 7.400.
- 114 Flere udgifter til lønninger herunder glatførebekæmpelse, men besparelse på anden renholdelse, har medført en samlet besparelse på kr. 6.100.
- 115 Mindre udgifter til almindelig vedligeholdelse, primært reparationer på tage, har været medvirkende til en besparelse på kr. 75.800.
- 118 Mindre udgifter til fællesvaskeri og arrangementer har ført til en samlet besparelse på kr. 9.300.
- 119 Overskridelsen på kr. 28.500 skyldtes primært udgiften til Eseebase (digitalisering af afdelingen).
- 126 Afdelingens gode økonomi i dette regnskab, har betydet at udgiften til områdebil er afskrevet på én gang, og ikke over 7 år som forventet. Herudover er der flere udgifter til afskrivning på køkkener.
- 131 Renteudgiften til gæld vedr. køkken og bad er kr. 6.800 mindre end forventet.
- 133 Underskud fra tidligere år er udlignet, dette har medført en besparelse på udgiften til afvikling af underskud på kr. 9.400.
- 202 Bedre fondsresultat i foreningen, har medført øgede renteindtægter af afdelingens opsparede midler.
- 203 Vaskeri (maskiner) er leaset, hvilket betyder at udgifter til leasingaftalen samt indtægter på vaskeri går lige op og afholdes i afdeling 9.

ANTENNEREGNSKAB 01.10.2017 - 31.12.2018

UDGIFTER

YouSee grundpakke	55.098
Ialt	<u>55.098</u>
Samlede udgifter	<u>55.098</u>

INDTÆGTER

Antennebidrag	-55.020
Ialt	<u>-55.020</u>
Underskud	<u>-78</u>
Samlede indtægter	<u>-55.098</u>

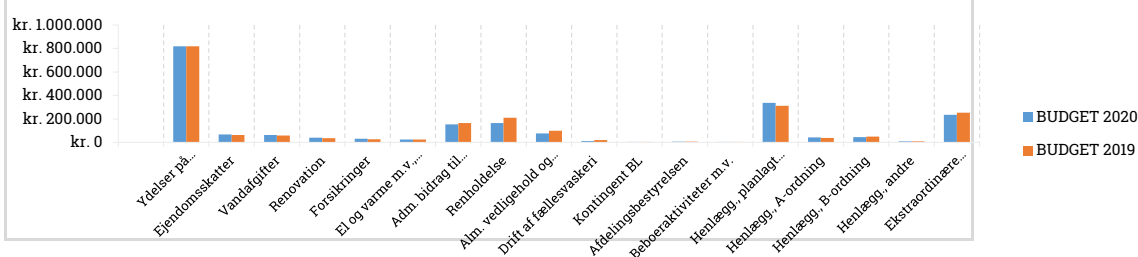
Saldo primo	-854
Årets underskud	<u>-78</u>
At overføre til næste års antenneregnskab.	<u><u>-932</u></u>

Driftsbudget 2020

3

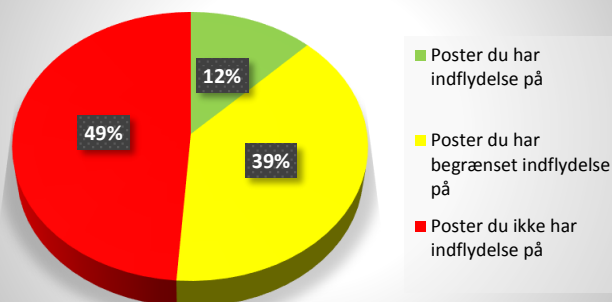
Grøfthøjparken
(lette kollektiver)

DRIFTSUDGIFTER

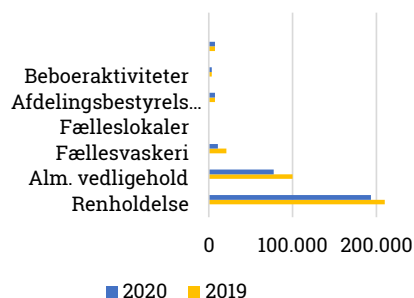


STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2020	BUDGET 2019	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2018 (15 mdr)
101-105	Ydelser på prioritetslån	818.137	818.137	0%	1.022.671
106	Ejendomsskatter	68.000	64.000	6%	77.649
107	Vandafgifter	63.000	58.000	9%	76.534
109	Renovation	40.000	37.000	8%	45.630
110	Forsikringer	31.000	28.000	11%	24.091
111	El og varme m.v., fællesareal	24.000	24.000	0%	25.203
112	Adm. bidrag til foreningen	153.070	164.365	-7%	182.194
114	Renholdelse	166.000	209.900	-21%	207.090
115	Alm. vedligehold og rep.	77.500	100.000	-23%	66.239
118.1	Drift af fællesvaskeri	11.000	21.000	-48%	13.152
119.1	Kontingent BL	3.800	4.000	-5%	3.696
119.2	Afdelingsbestyrelsen	7.500	7.500	0%	10.476
119.4	Beboeraktiviteter m.v.	3.500	3.500	0%	28.528
120	Henlægg, planlagt vedligeh.	336.548	312.989	8%	596.965
121	Henlægg, A-ordning	42.512	38.500	10%	50.988
122	Henlægg, B-ordning	46.311	50.000	-7%	34.257
123-124	Henlægg, andre	9.960	9.900	1%	11.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	234.100	253.471	-8%	89.535
140	Årets overskud	0	0		93.807
	Samlede udgifter	2.135.938	2.204.262		2.659.704

Poster du har indflydelse på



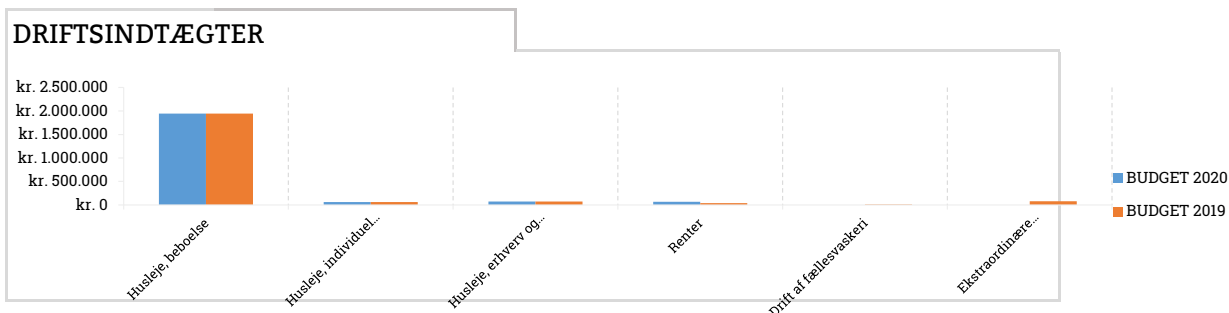
Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2020

3

Grøfthøjparken
(lette kollektiver)



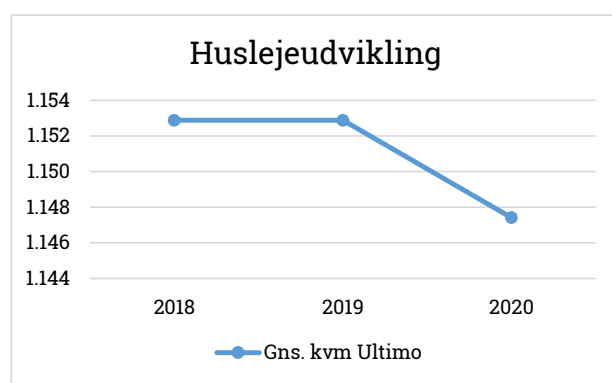
	STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2020	BUDGET 2019	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2018 (15 mdr.)
201		Husleje, beboelse	-1.946.064	-1.946.064	0%	-2.432.580
		Husleje, individuel tilvalg	-59.100	-59.100	0%	-73.875
		Husleje, erhverv og inst.	-72.000	-72.000	0%	-90.000
202		Renter	-68.000	-38.900	75%	-63.249
203.2		Drift af fællesvaskeri	0	-12.500	-100%	0
204-208		Ekstraordinære indtægter	0	-75.698	-100%	0
210		Årets underskud	0			0
		Samlede indtægter	-2.145.164	-2.204.262		-2.659.704

Nødvendig huslejeregulering

-9.226 svarende til

-0,47%

Antal m2 i alt	1.688
Nuvær.gns. leje/m2	1.153
Gns. ændring	-5
Ny gns. leje/m2	1.147



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
2 rums bolig	61	5.794	0	5.794

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 af særlige forhold/hændelser - såsom ekstraordinære henlæggelser til forestående eller afsluttede renoveringer samt driftsudgifter til nye formål.

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. -9.226 svarende til -0,47%

Den væsentligste årsag hertil er at stigning i henlæggelser til planlagt vedligehold modsvares af besparelser på almindelig vedligehold som følge af effektiviseringer i driften.

Herudover er stigninger i udgifterne til især ejendomsskatter, vandafgifter, renovation og forsikringer samt mindre ekstraordinære indtægter i form af tilskud fra foreningen.

Mindre udgifter til administrationsbidrag til foreningen, renholdelse, drift af fællesvaskeri, ekstraordinære udgifter samt højere renteindtægter er medvirkende til at huslejen nedsættes.

Noter til enkeltposter:

Ejendomsskatter:	Ejendomsskatten forventes at stige med 2%, i forhold til den seneste opkrævning for 2019.
Vandafgifter:	Udgiften er justeret til i forhold til regnskabstallet for 2017/18.
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.
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 varme kr. 195 pr. lejemål (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.

Driftsbudget 2020

3

Grøfthøjparken
(lette kollektiver)

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.

Drift af fællesvaskeri: Der er budgetteret med en yderligere besparelse som følge af udlicitering af driften af vaskerierne.

Udgiften indeholder følgende:

Fornyelse af inventar

Diverse (el, vand, varme, rengøring m.v.)

Beboeraktiviteter m.v.: Indeholder udgiften til beboerarrangementer herunder tilskud til klubber, samt afdelingsmøder.

Afdelingsbestyrelsen: Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb indeholder udgifter til ulykkesforsikring, kontorholdsudgifter samt bestyrelseshonorar.

Henlægg., planlagt vedligehold.: 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.	153.615
Varmeanlæg & automatik	kr.	132.617
Renovering af vinduer og døre (trappehenlæggelser)	kr.	50.316
I alt	kr.	336.548

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

Henlægg., B-ordning: Henlæggelse til B-ordning er uændret kr. 19,04 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.	175.000
Afskrivning - køkkener/bad	kr.	52.000
Renter - køkkener/bad	kr.	7.100
I alt	kr.	234.100

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%.

Ekstraordinære indtægter: Tilskud fra foreningen er nedsat som af at budgettet balancerer.

Afd. 3 Grøftthøjparken (lette kollektiver)

**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2020 priser**

KONTO	AKTIVITET	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	SUM 10 år
116110	Fliser på terrasser i forhaven	20.805		20.805		20.805		20.805		20.805		104.025
116110	Udskiftning af havelåger											
116130	Udskiftning af lamper på facader						36.106					36.106
116130	Udskiftning af bænke og andet udstyr i terræn							14.818				14.818
116110	Maling af affaldsøer (VM)								16.934			16.934
116110	Maling af havelåger (VM)			42.538								42.538
116110	Nye affaldsøer						131.127					131.127
116130	Udskiftning af postkasser						93.278					93.278
116230	Udskiftning af tagrender											
116230	Udskiftning af tag											
116260	Udskiftning af vinduer og døre						912.270					912.270
116220	Maling af facader			383.241								383.241
116220	Udskiftning af let facadebeklædning											
116550	Udskiftning af vekslere								270.122			270.122
116520	Opdatering af el-installationer ved fjernvarmea									37.254		37.254
116560	Udskiftning af varmerør i terræn											
116550	Udskiftning af radiatorventiler											
116310	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	29.750
116310	Udskiftning af køkner, 3 pr. år.	25.123	25.123	25.123	25.123	25.123	25.123	25.123	25.123	25.123	25.123	251.230
116110	Vinterbekæmpelse	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	300.000
116732	Udskiftning af køle/fryseskabe.											
116310	Udskiftning af komfur til nedfældning + ovn + b									319.728		319.728
116310	Udskiftning af emhætter							115.714				115.714
116310	Udskiftning af badeværelser	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000
Planlagt vedligeholdelse i alt		93.903	73.098	519.682	73.098	93.903	1.245.879	224.435	360.154	450.885	73.098	3.208.135

FORSLAG OG SVAR AFDELINGSMØDE AFDELING 3

Pkt. 4.a – Videoovervågning ved vaskeri

Mit forslag er at der bliver sat kamera op udenfor vaskeriet, da jeg ofte bliver truet, når jeg går derover. Dette skal den anden afdeling selvfølgelig være med på, men jeg foreslår at vi i vores afd. stemmer om det i første omgang.

Forslagsstiller: Pia Østergaard Jensen, Grøfthøjparken 139B

Århus Omegns bemærkning:

Der kan etableres et kamera ved vaskeriet for 37.000 kr. Det foreslås, at afdelingsbestyrelsen retter henvendelse til afdelingsbestyrelsen i afdeling 9, og hører om de vil stille det samme forslag på et afdelingsmøde.

Hvis begge afdelinger stemmer for overvågning uden for vaskeriet, kan beboerne i de to afdelinger dele udgiften til etablering.

Pkt. 5.a. – Beboerskrivelse, adfærd

Der bliver smækket rigtig meget og meget hårdt med hoveddørene overfor, hvor jeg bor, også om natten, og jeg foreslår derfor at der bliver sendt en skrivelse rundt til samtlige beboere, med en henstilling om at tage hensyn.

Forslagsstiller: Pia Østergaard Jensen, Grøfthøjparken 139B

Pkt. 5.b – Beboerskrivelse, nytår

Jeg foreslår der bliver sendt en skrivelse rundt i nytårsmåned til samtlige beboere om, at der ikke må fyres fyrværkeri af ved husene nytårsaften. Det skal foregå ude på fortovet ved parkeringspladsen af hensyn til os beboere, der foretrækker et så fredeligt nytår som muligt.

Forslagsstiller: Pia Østergaard Jensen, Grøfthøjparken 139B

Pkt. 5.c – Brug af gift i haverne

Jeg foreslår, at der skal tages mest muligt hensyn, hvis man bruger kemikalier i haven, som med vinden kan blive ført ind til os andre beboere.

Er der stemning for det på afdelingsmødet, synes jeg vi skal diskutere om det i det hele taget skal være lovligt at bruge giftige kemikalier, som kan skade både mennesker, dyr og planter.

Jeg tør fx ikke plukke mine fremtidige blåbær, hvis der er fx er blevet brugt gift i en nabohave. Så mit forslag 3. er at vi stemmer for/imod gift i haverne.

Forslagsstiller: Pia Østergaard Jensen, Grøfthøjparken 139B

Pkt. 5.d - Hækkeklipping

Jeg konstaterede, at der var solsorteunger i reder i hækkene nogle få dage før hækkene blev klippet i juli.

Reglen er at man venter med at klippe hæk til begyndelsen af august, hvor fugleungerne er fløjet fra reden, hvis man er dyreven.

Derfor foreslår jeg at vores hække ikke skal klippes før starten af august måned.

Forslagsstiller: Pia Østergaard Jensen, Grøfthøjparken 139B

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.