

Referat af afdelingsmøde, Afdeling 73, tirsdag den 17. september 2019

Tilstede: 4 husstande

Afdelingsbestyrelsen:

Ib Pedersen
Rosa Melgaard
Jeanette Rasmussen
Nina Laursen

Administrationen m.v.:

Claus Leiszner
Torben Brandi

Dagsorden

- 1 Velkomst ved afdelingsbestyrelsen
- 2 Valg af dirigent
- 3 Valg af stemmeudvalg
- 4 Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning
- 5 Behandling af indkomne forslag
- 6 Gennemgang af afdelingens budget for 2020
- 7 a. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år
b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
- 8 Eventuelt

Ad 1

Ib byder velkommen.

Ad 2

Claus Leiszner valgt som dirigent.

Ad 3

Afventer om det bliver nødvendigt.

Ad 4

Det har været et stille og roligt år.

Beretningen godkendes.

Ad 5

Der er ingen forslag til behandling

Ad 6

Claus gennemgik afdelingens nøgletal for budgettet for 2020:
Nettohusleje stiger med 12,40 %

Ejendomsskatter med 7% ift. opkrævning i 2019

Forsikringen stiger på baggrund af udbudsresultat

Administrationsbidraget siger for første gang siden 2013

Renholdelse stiger ud fra afdelingens forbrug af Driftscenteret

Almindelig vedligeholdelse stiger på baggrund af konstateret forbrug de seneste år

Henlæggelse til planlagt periodisk vedligeholdelse stiger i henhold til trappestigning vedtaget sidste år
Underskudsafvikling stiger og overskudsdeling falder, da der var underskud i 2017 og overskud i 2018
Renteindtægterne falder, da rentesatsen er sat ned med 0,5 % point

Torben gennemgik planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) for 2020:
I 2020 skal fundamentet gennemgås og der skal albehandles.

I forbindelse med gennemgangen af PPV-skemaet, blev baggrunden for udarbejdelse af skemaet drøftet.
Der var en generel opfattelse fra beboerne, at der ikke skal henlægges til fremtidig vedligeholdelse, da beboerne selv står for vedligeholdelsen af boligerne.
Det blev fra administrationen oplyst, at i bo-perioden skal vedligeholdelse af vægge og lofter, samt afhøvling af gulve, ske for lejemålenes vedligeholdelseskonto. Alt andet udskiftning/vedligeholdelse indenfor i boligerne, f.eks. udskiftning af gulve sker via henlagte beløb i PPV-skemaet, og ikke via egenbetalingen af den enkelte lejer.

Budgettet blev herefter ikke godkendt, med følgende stemmer:

Ja	0 stemmer
Nej	8 stemmer

Ad 7

Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år:
Rosa Meldgaard vælges uden modkandidater.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år:
Jeanette Boye og Nina Laursen vælges

Ad 8

Til næste år ønskes mødet afholdt tidligst kl. 17.30.

Plastafdækning til udluftningsventilerne i vinduerne, kan de fremskaffes, så bier ikke kan flyve ind?

AFDELINGSMØDE

Afdeling 73 – Mågevej 4-14

Tirsdag den 17. september 2019

kl. 16.30-17.30

i beboerhuset Moselunden 16

Forretningsorden for afdelingsmøde:

1. Afdelingsmødet tager stilling til afdelingens budget og andre væsentlige beslutninger af betydning for afdelingens økonomi, drift og miljø.
2. Hver husstand i afdelingen har to stemmer på afdelingsmødet.
3. Østjysk Boligs vedtægter fastsætter regler for afdelingsmødets dagsorden og forløb (§§ 14-19)
4. Den valgte dirigent leder afdelingsmødet i overensstemmelse med disse regler og med respekt for god mødeskik. Sammen med dirigenten er alle afdelingsmødets deltagere ansvarlige for et sagligt og demokratisk forløb til gavn for afdelingen og dens beboere.
5. Kun forslag, der er optaget på afdelingsmødets dagsorden, kan besluttes.
6. Dirigenten må kun tillade ændringsforslag, der ikke væsentligt ændrer et forslag på afdelingsmødets dagsorden.
7. **Valg af formand:**
Såfremt kun én kandidat foreslås, betragtes vedkommende som valgt uden afstemning.
Såfremt to kandidater foreslås, vælges den, der ved skriftlig afstemning opnår flest stemmer.

Såfremt flere end to kandidater foreslås, og ingen kandidat ved første skriftlige afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages ny skriftlig afstemning mellem de to kandidater, der ved første afstemning har opnået flest stemmer.
8. **Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer:**
Opstilles ved valg flere end det antal personer, der skal vælges, foretages skriftlig afstemning. En stemmeseddel skal indeholde det antal personer, der skal vælges.

Dirigenten kan forud for valget få forsamlingens tilslutning til, at kandidater, som ikke vælges til bestyrelsen, indtræder som suppleanter i forhold til stemmetal.

Den nyvalgte afdelingsbestyrelse vælger selv medlemmer og suppleanter til repræsentantskabet.
9. Afdelingsbestyrelsen skal sørge for, at der bliver udarbejdet et beslutningsreferat fra mødet. Referatet offentliggøres på boligorganisationens hjemmeside.
10. §14 stk. 5 i vedtægterne er gældende for afholdelse af afdelingsmøder.

Dagsorden

1	Velkomst ved afdelingsbestyrelsen.		
2	Valg af dirigent.		Der skal vælges dirigent til at styre mødet
3	Valg af stemmeudvalg.		Der skal vælges stemmeudvalg til at tælle stemmer
4	Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning		Afdelingsbestyrelsen fremlægger beretningen
5	Behandling af indkomne forslag		Der er ingen forslag til behandling
	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.		Afdelingens budget for 2020 gennemgås.
7	a.	Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 pr	Rosa Meldgaard er på valg
	b.	Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	Valg af suppleanter
8	Eventuelt		Ordet er frit

Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil 17. september 2019:

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2019	Bemærkning
Ib Pedersen	Formand	2018-2020		
Marianne Kristensen	Medlem	2018-2020		
Rosa Meldgaard	Medlem	2017-2019	X	Genopstiller
Jeannette Rasmussen	Suppleant	2018-2019		
Nina Laursen	Suppleant	2018-2019		

Budget for perioden 01. Januar 2020 - 31. december 2020

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020	Afviselser
ORDINÆRE UDGIFTER							
105.9	*	NETTOKAPITALUDGIFTER (beboerbetalning)	12.289,00	12.288	12.288	12.288	0
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER							
106		Ejendomsskatter	68.334,23	68.667	73.118	77.032	3.914
107		Vandafgift	0,04	2.032	2.000	2.000	0
109		Renovation	14.892,00	15.900	15.500	15.500	0
110		Forsikringer	5.968,53	4.859	5.035	7.408	2.373
111		Afdelingens energiforbrug:					
		1. El og varme til fællesarealer	0,00	0	0	0	0
		2. El og varme til ungdomsboliger	0,00	0	0	0	0
		3. Målerpasning m.v.	1.200,00	1.176	1.224	1.248	24
112		Bidrag til foreningen:					
		1. Administrationsbidrag	24.487,00	24.486	24.486	28.692	4.206
		Tillægsydelse	4.000,00	0	0	0	0
		2. Dispositionsfond	3.396,00	3.371	3.430	3.460	30
113		Afd. pligtmæssige bidrag til byggefonden:					
		1. A-indsud	1.260,00	1.260	1.260	1.260	0
		2. G-indsud	28.845,00	29.261	29.422	30.019	597
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER IALT	152.382,80	151.012	155.475	166.619	11.144
VARIABLE UDGIFTER							
114	*	Renholdelse	11.951,67	15.998	12.174	17.444	5.270
115	*	Almindelig vedligeholdelse	22.467,17	23.000	21.000	23.000	2.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:					
		1. Afholdte udgifter	53.300,00	70.000	40.000	19.000	-21.000
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-53.300,00	-70.000	-40.000	-19.000	21.000
117		Fælleskonto A-ordning					
		1. Afholdte udgifter	0,00	0	0	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	0,00	0	0	0	0
		Fælleskonto B-ordning					
		1. Afholdte udgifter	0,00	5.325	6.389	6.389	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	0,00	-5.325	-6.389	-6.389	0
		Istandsæt. ved fraflyt. m.v.: (B-ordning)					
		1. Afholdte udgifter	5.752,85	11.769	12.192	12.997	805
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-5.752,85	-11.769	-12.192	-12.997	-805
118	*	Særlige aktiviteter:					
		1. Drift af fællesvaskeri	0,00	0	0	0	0
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	0,00	0	0	0	0
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	0,00	0	0	0	0
119		Diverse udgifter					
		1. Advokatombkostninger	0,00	0	0	0	0
		2. Afdelingsmøder og fester m.v	32,19	100	100	100	0
		3. Beboeraktiviteter	0,00	0	0	0	0
		3. Beboeraktiviteter	0,00	0	0	0	0
		4. Afdelingsbestyrelsen	0,00	0	0	0	0
		5. Beboerblad	0,00	0	0	0	0
		6. Kontingent til BL	783,96	800	809	820	11
		7. Kursus afdelingsbestyrelsen	0,00	0	0	0	0
		8. EDB udgifter	0,00	345	0	0	0
		9. Telefonudgifter	0,00	0	0	0	0
		10. Div udgifter ifm ejendomsfunkt.	0,00	0	0	0	0
		11. Diverse udgifter afdelingsbestyrelsen	0,00	0	0	0	0
		12. RKI	0,00	0	0	0	0
		13. Repræsentantskabskursus	0,00	120	0	0	0
		14. Boligsociale aktiviteter	0,00	0	0	0	0
		15. Diverse udgifter	0,00	0	0	0	0
119.9		VARIABLE UDGIFTER IALT	35.234,99	40.363	34.083	41.364	7.281

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020	Afviselser
HENLÆGGELSER							
120		Planl. og periodisk vedl. og forny. (kt. 401)	64.000,00	64.000	74.000	84.000	10.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning: (kt. 402)	0,00	0	0	0	0
122		Fælleskonto B-ordning: (kt. 403)	15.000,00	15.000	15.000	15.000	0
122		Indvendig vedligeholdelse B-ordning: (kt. 404)	9.936,00	9.936	9.936	9.936	0
123		Tab ved frafl. (konto 405)	0,00	0	0	0	0
124		Andre henlæggelser (konto 406)	0,00	0	0	0	0
124.8		HENLÆGGELSER IALT	88.936,00	88.936	98.936	108.936	10.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER IALT	288.842,79	292.599	300.782	329.207	28.425
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER							
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.:					
		1. Afdrag (konto 303.1)	21.013,66	44.287	44.225	44.162	-63
		2. Renter m.v.	23.188,23	0	0	0	0
	÷	3. Heraf dækket ved løb. off. Tilskud	0,00	0	0	0	0
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.					
		1. (konto 303.1)	17.103,64	23.500	17.061	17.232	171
127		Ydelse vedr. realkreditlån til bygn.skader:					
		1. Afdrag (konto 303.2)	0,00	0	0	0	0
		2. Renter m.v.	0,00	0	0	0	0
		3. Rentebidrag	0,00	0	0	0	0
		4. Ydelsesstøtte	0,00	0	0	0	0
129		Tab ved lejeledighed m.v.					
		1. Årets udgift	0,00	0	0	0	0
	÷	2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	0,00	0	0	0	0
130		Tab ved fraflytninger					
		1. Årets udgift	0,00	0	0	0	0
	÷	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0,00	0	0	0	0
	÷	3. Dækket af dispositionsfonden	0,00	0	0	0	0
131		Andre renter:					
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	1.175,24	1.244	1.218	1.047	-171
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse	0,00	0	0	0	0
		3. Diverse renter	0,00	0	0	0	0
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:					
		1. Driftstabslån	0,00	0	0	0	0
		2. Midlertidige driftslån	0,00	0	0	0	0
		3. Beboerindskudslån	0,00	0	0	0	0
		4. Særstøttelån	0,00	0	0	0	0
		5. Andre driftstøttelån	0,00	0	0	0	0
133		Afvikling af:					
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)	0,00	0	0	2.153	2.153
		2. Underfinansiering (konto 411/412)	0,00	1.476	0	0	0
134		Korrektion vedr. tidligere år	0,00	0	0	0	0
136		Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.	0,00	0	0	0	0
137.9		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	62.480,77	70.507	62.504	64.594	2.090
139.9		UDGIFTER IALT	351.323,56	363.106	363.286	393.801	30.515
140		Årets overskud, der anvendes til:					
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00	0	0	0	0
		2. Overført til opsamlet resultat	0,00	0	0	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	351.323,56	363.106	363.286	393.801	30.515

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020	Afvigelser
		ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og lejer:					
		1. Almene familieboliger	-305.568,00	-305.573	-320.108	-320.112	-4
		1. Almene ældreboliger	0,00	0	0	0	0
		1. Private familieboliger	0,00	0	0	0	0
		2. Almene ungdomsboliger	0,00	0	0	0	0
		3. Erhverv	0,00	0	0	0	0
		4. Institutioner	0,00	0	0	0	0
		4. Institutioner	0,00	0	0	0	0
		5. Kælderrum m.v.	0,00	0	0	0	0
		6. Garager	0,00	0	0	0	0
		8. Indvendig vedligeholdelse B-ordning	-9.936,00	-9.936	-9.936	-9.936	0
		9. Istandsættelse køkken og bad	0,00	0	0	0	0
		10. Individuel modernisering	-17.103,64	-23.500	-17.061	-17.232	-171
		11. Hund og kat	0,00	0	0	0	0
		12. Andre lejeindtægter	0,00	0	0	0	0
202	*	Renter					0
		Renter mellemregning med boligorganisation	-2.640,71	-10.127	-8.252	-5.792	2.460
		Renter individuel modernisering m.m.	-1.175,24	-1.244	-1.218	-1.047	171
		Andre renteindtægter	0,00	0	0	0	0
203		Andre ordinære indtægter:					
		1. Tilskud fra boligorganisationen	0,00	0	0	0	0
		2. Drift af fællesvaskeri	0,00	0	0	0	0
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	0,00	0	0	0	0
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	0,00	0	0	0	0
		5. Indeksoverskud	0,00	0	0	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	-12.726,00	-12.726	-6.711	0	6.711
		7. Bidrag merinvestering	0,00	0	0	0	0
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	-349.149,59	-363.106	-363.286	-354.119	9.167
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204		Driftsikring og anden løb. særlig driftstøtte	0,00	0	0	0	0
205		Ydelse vedr. beboerindskudslån	0,00	0	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	-444,00	0	0	0	0
208		Ekstraordinære indtægter	0,00	0	0	0	0
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER IALT	-444,00	0	0	0	0
		INDTÆGTER IALT	-349.593,59	-363.106	-363.286	-354.119	9.167
210		Nødvendig merindtægt/underskud	-1.729,97	0	0	-39.682	-39.682
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-351.323,56	-363.106	-363.286	-393.801	-30.515

Huslejberegning for boliglejemål

Areal boliglejemål	450
--------------------	-----

Huslejeændring m2	Nyt budget	Nuværende	Ændring
Nettohusleje pr. kvm. pr. år.	799,54	711,36	88,18
B-ordning pr. m2. pr. år.	22,00	22,00	0,00
Gennemsnitlig husleje incl. B-ordning	821,54	733,36	88,18
Nettohuslejeændring i %			12,40

Huslejberegning			Nuværende leje	Stigning	Ny leje	Ændring af husleje hvis budgettet stiger 1.000 kr.
6 lejemål på	75,0	m2	4.446	551	4.997	13,89

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020	Afviselser
	Noter til resultatopgørelsen					
	Nettokapitaludgifter					
	Prioritering ved nominallån:					
101.1	Henlæg. svarende til prioritetsafdrag	0,00	0	0	0	0
101.2	Prioritetsrenter	0,00	0	0	0	0
101.3	Aministrationsbidrag	0,00	0	0	0	0
102.3	÷ Ydelsesstøtte fra staten	0,00	0	0	0	0
103,1	÷ Reservefondsandel	0,00	0	0	0	0
104.1	÷ Afdragsbidrag	0,00	0	0	0	0
104.2	÷ Rentebidrag	0,00	0	0	0	0
104.3	÷ Ydelsesstøtte	0,00	0	0	0	0
104.4	÷ Ungdomsboligbidrag	0,00	0	0	0	0
105.1	+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omp.	4.097,00	4.096	4.096	4.096	0
105.2	+ Ydelser vedr. afviklede prio. (Indbetales til LBF.)	8.192,00	8.192	8.192	8.192	0
105.3	+ Ydelser vedr. negativ ydelsesstøtte(LBF Nybyggeri)	0,00	0	0	0	0
	Nettokapitaludgifter i alt	12.289,00	12.288	12.288	12.288	0
114	Renholdelse					
	.1 Driftscenter	11.951,67	15.998	12.174	17.444	5.270
	.2 Trappevask/vinduespolering m.v	0,00	0	0	0	0
	.3 Grønneområder/vinterforanstaltninger	0,00	0	0	0	0
	Renholdelse i alt	11.951,67	15.998	12.174	17.444	5.270
115	Almindelig vedligeholdelse					
	.1 Terræn	0,00	6.000	2.000	5.000	3.000
	.2 Bygning, klimaskærm	4.343,75	10.000	11.000	7.000	-4.000
	.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	13.011,30	5.000	5.000	7.000	2.000
	.4 Bygning, fælles indvendig	0,00	0	0	0	0
	.5 Bygning, tekniske installationer	5.109,78	2.000	3.000	4.000	1.000
	.6 Materiel	2,34	0	0	0	0
	Almindelig vedligeholdelse i alt	22.467,17	23.000	21.000	23.000	2.000
116	Planlagt vedligeholdelse og fornyelser					
	.1 Terræn	53.300,00	0	40.000	0	-40.000
	.2 Bygning, klimaskærm	0,00	70.000	0	19.000	19.000
	.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0,00	0	0	0	0
	.4 Bygning, fælles indvendig	0,00	0	0	0	0
	.5 Bygning, tekniske installationer	0,00	0	0	0	0
	.6 Materiel	0,00	0	0	0	0
	Planlagt vedligeholdelse og fornyelser i alt	53.300,00	70.000	40.000	19.000	-21.000

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020	Afviselser
	Noter til resultatopgørelsen					
118/203	Særlige aktiviteter					
	1. Drift af fællesvaskeri	0,00	0	0	0	0
	Indtægt af fællesvaskeri	0,00	0	0	0	0
	Netto udgift	0,00	0	0	0	0
	2. Andel i fællesfaciliteters drift	0,00	0	0	0	0
	Indtægt fællesfaciliteters drift	0,00	0	0	0	0
	Netto udgift	0,00	0	0	0	0
	3. Drift af møde og selskabslokaler	0,00	0	0	0	0
	Indtægt af møde og selskabslokaler	0,00	0	0	0	0
	Netto udgift	0,00	0	0	0	0
	Nettoudgift af særlige aktiviteter i alt	0,00	0	0	0	0
202	Renter mellemregning - sats i procent	1,74	2,00	2,25	1,50	-0,75
	Henlæggelser pr. 31/12-2018	Regnskab				
401	Planlagt periodisk vedligeholdelse	136.942,83				
402	A-ordning	0,00				
403	B-ordning fælleskonto	37.000,00				
404	B-ordning lejlighedskonti	61.204,44				
405	Tab på flyttere	3.816,26				
407	Resultatkonto	Regnskab				
	1. Saldo Primo 2018	-19.268,74				
	Årets underskud 2018 (konto 210)	1.729,97				
	Årets overskud 2018 (konto 140)	0,00				
	Budgetmæssig afv. af underskud 2018 (kt 133.1)	0,00				
	Overført til drift 2018 (konto 203.6)	12.726,00				
	2. Ultimo saldo 2018	-4.812,77				

