

Notat fra afdelingsmøde i afd. 13 – Wilstersgade, mandag den 10. september 2018

Sted: Søren Frichs Vej 25

Tilstede: ingen beboere
Fra administrationen: Allan Overgaard

Dagsorden:

Pkt. 1. Velkomst

Pkt. 2. Valg af dirigent

Pkt. 3. Valg af stemmeudvalg

Pkt. 4. Beretning

Pkt. 5. Behandling af indkomne forslag

Pkt. 6. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år

Pkt. 7. Valg til afdelingsbestyrelsen

Pkt. 8. Eventuelt

Da der ingen beboere var mødt frem til det lovlig indkaldte afdelingsmøde, er udkast til budget for 2019 for afdelingen herefter godkendt.

Venlig hilsen

Østjysk Bolig



AFDELINGSMØDE

Afdeling 13 – Wilstergade

Mandag den 10. september 2018 kl. 17.00

I kantinen, Søren Frichs Vej 25

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 (§§ 13-18)
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.	Østjysk Bolig byder velkommen
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	
5	Behandling af indkomne forslag	Der er ingen forslag til behandling
6	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.	Afdelingens budget for 2019 gennemgås.
7	a. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år. b. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år. c. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 1 år. d. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 2 år.	Pt. er der ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen. Måske er det noget for dig?
8	Eventuelt	Ordet er frit ...

LANGTIDSPLAN 2019 - AFD. 13 Wilstersgade

Budgetperiode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bygningsareal: 332 m²

Opført: 2001

Antal boliglejemål: 6

Alle beløb er i dkk 1.000

Konto	Tekst	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	116110 Stiarealer						5										
	116120 Kloak (fornyelsesplan - strømpeforir																
	116120 Tv-inspektion kloak																
	116120 Udvendig belysning																
	116130 Postkasser, skilte mv.																
	116210 Fundament										15						
	116220 Facade												100				
	116230 Tag																
	116260 vinduer og døre		50					50		2			50				2
	116310 Komfurer/køleskabe/emh.												70				
	116310 Gulve																
	116410 Opgange																
	116520 Elevator																120
	116520 Elforsyningsanlæg																
	116540 Teknisk install. vand																
	116540 Vand måler							14						15			
	116550 Teknisk install. varme																
	116550 Radiatormåler			10							10						
	116560 Vaskeri							50									
	116570 Ventilationsanlæg		5												5		
	Årenes totale forbrug		55	10			19	100		2	25		220	15	5		122
	Årets henlæggelse	43	53	63	73	83	93	93	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Primosaldo konto 401	128															
	Ultimo henlæggelse	171	169	222	295	378	452	445	545	643	718	818	698	783	878	978	956

Anden kap. pr. m²



Nøgletal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Henlæggelse i kr./m ²	129,52	159,64	189,76	219,88	250,00	280,12	280,12	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20
Henlæggelses saldo i kr./m ²	515,06	509,04	668,67	888,55	1.138,55	1.361,45	1.340,36	1.641,57	1.936,75	2.162,65	2.463,86	2.102,41	2.358,43	2.644,58	2.945,78	2.879,52

LANGTIDSPLAN 2019 - AFD. 13 Wilstersgade

Budgetperiode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bygningsareal: 332 m²

Opført: 2001

Antal boliglejemål: 6

Alle beløb er i dkk 1.000

Konto	Tekst	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048- 2057	2058- 2067
116110	Stiarealer					5										5	
116120	Kloak (fornyelsesplan - strømpeforir													225			
116120	Tv-inspektion kloak													10			
116120	Udvendig belysning									50							
116130	Postkasser, skilte mv.							11									11
116210	Fundament				15										15	15	15
116220	Facade																
116230	Tag												400				
116260	vinduer og døre	50					50	252				50			2	102	102
116310	Komfurer/køleskabe/emh.								80								
116310	Gulve							120	120	120	120						
116410	Opgange													50			50
116520	Elevator															120	120
116520	Elforsyningsanlæg													50			
116540	Teknisk install. vand	120															
116540	Vand måler				15							16				16	34
116550	Teknisk install. varme	120															
116550	Radiatormåler	11							11							22	12
116560	Vaskeri			50												50	50
116570	Ventilationsanlæg	2									5					5	5
Årenes totale forbrug		303		50	30	5	50	383	211	120	175	66	400	335	17	335	399
Årets henlæggelse		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.000	1.000
Primosaldo konto 401																	
Ultimo henlæggelse		753	853	903	973	1.068	1.118	835	724	704	629	663	363	128	211	876	1.477

Anden kap. pr. m²



	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048- 2057	2058- 2067
Henlæggelse i kr./m ²	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20	301,20
Henlæggelses saldo i kr./m ²	2.268,07	2.569,28	2.719,88	2.930,72	3.216,87	3.367,47	2.515,06	2.180,72	2.120,48	1.894,58	1.996,99	1.093,37	385,54	635,54	2.638,55	4.448,80

Budget for perioden 01. Januar 2019 - 31. december 2019

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018	Budget 2019	Afvielser
ORDINÆRE UDGIFTER							
105.9	*	NETTOKAPITALUDGIFTER (beboerbetalning)	224.085,24	227.580	229.644	228.031	-1.613
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER							
106		Ejendomsskatter	15.057,37	15.993	16.111	17.331	1.220
107		Vandafgift	0,00	0	0	0	0
109		Renovation	6.700,00	5.600	6.450	7.000	550
110		Forsikringer	4.424,47	4.502	4.496	4.659	163
111		Afdelingens energiforbrug:					
		1. El og varme til fællesarealer	11.359,56	12.120	12.241	12.000	-241
		2. El og varme til ungdomsboliger	0,00	0	0	0	0
		3. Målerpasning m.v.	4.240,83	2.712	2.739	3.598	859
112		Bidrag til foreningen:					
		1. Administrationsbidrag	24.487,16	24.486	24.486	24.486	0
		Tillægsydelse	0,00	0	0	0	0
		2. Dispositionsfond	3.354,00	3.372	3.371	3.430	59
113		Afd. pligtmæssige bidrag til byggefonden:					
		1. A-indskud	0,00	0	0	0	0
		2. G-indskud	0,00	0	0	0	0
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER IALT	69.623,39	68.785	69.894	72.504	2.610
VARIABLE UDGIFTER							
114	*	Renholdelse	17.485,30	15.243	15.826	8.364	-7.462
115	*	Almindelig vedligeholdelse	34.417,20	31.000	33.000	34.000	1.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:					
		1. Afholdte udgifter	83.664,06	85.000	0	55.000	55.000
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-83.664,06	-85.000	0	-55.000	-55.000
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	170	483	375	-108
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	0,00	-170	-483	-375	108
		Istandsæt. ved fraflyt. m.v.: (B-ordning)					
		1. Afholdte udgifter	2.788,02	6.845	8.232	8.790	558
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-2.788,02	-6.845	-8.232	-8.790	-558
118	*	Særlige aktiviteter:					
		1. Drift af fællesvaskeri	2.720,92	2.524	2.549	3.000	451
		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	0,00	50	50	50	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	765,60	783	800	809	9
		7. Kursus afdelingsbetyrelsen	0,00	0	0	0	0
		8. EDB udgifter	318,33	345	345	0	-345
		9. Telefonudgifter	166,10	600	0	0	0
		10. Div udgifter ifm ejendomsfunkt.	248,51	700	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	90	90	0	-90
		14. Boligsociale aktiviteter	0,00	0	0	0	0
		15. Diverse udgifter	0,00	90	0	0	0
119.9		VARIABLE UDGIFTER IALT	56.121,96	51.425	52.660	46.223	-6.437

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018	Budget 2019	Afvigelser
HENLÆGGELSER							
120		Planl. og periodisk vedl. og forny. (kt. 401)	43.000,00	43.000	43.000	53.000	10.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning: (kt. 402)	0,00	0	0	0	0
122		Fælleskonto B-ordning: (kt. 403)	3.000,00	3.000	3.000	3.000	0
122		Indvendig vedligeholdelse B-ordning: (kt. 404)	8.304,00	8.304	8.304	8.304	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	54.304,00	54.304	54.304	64.304	10.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER IALT	404.134,59	402.094	406.502	411.062	4.560
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER							
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb. arb. m.v.:					
		1. Afdrag (konto 303.1)	0,00	0	0	0	0
		2. Renter m.v.	0,00	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)	0,00	400	0	0	0
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	12.439,42	0	0	0	0
	÷	2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-12.439,42	0	0	0	0
131		Andre renter:					
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	0,00	25	25	0	-25
		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	5.194	0	2.209	2.209
		2. Underfinansiering (konto 411/412)	0,00	0	0	0	0
134		Korrektion vedr. tidligere år	352,89	0	0	0	0
136		Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.	0,00	0	0	0	0
137.9		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	352,89	5.619	25	2.209	2.184
139.9		UDGIFTER IALT	404.487,48	407.713	406.527	413.271	6.744
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	404.487,48	407.713	406.527	413.271	6.744

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018	Budget 2019	Afgivelser
		ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og lejer:					
		1. Almene familieboliger	-388.860,00	-388.867	-390.990	-390.996	-6
		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	-8.304,00	-8.304	-8.304	-8.304	0
		9. Istandsættelse køkken og bad	0,00	0	0	0	0
		10. Individuel modernisering	0,00	-400	-400	0	400
		11. Hund og kat	0,00	0	0	0	0
		12. Andre lejeindtægter	0,00	0	0	0	0
202	*	Renter					
		Renter mellemregning med boligorganisation	-5.114,61	-4.923	-6.808	-6.730	78
		Renter individuel modernisering m.m.	0,00	-25	-25	0	25
		Andre renteindtægter	0,00	0	0	0	0
203		Andre ordinære indtægter:					
		1. Tilskud fra boligorganisationen	0,00	-5.194	0	-2.209	-2.209
		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	0,00	0	0	0	0
		7. Bidrag merinvestering solcelleanlæg	0,00	0	0	0	0
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	-402.278,61	-407.713	-406.527	-408.239	-1.712
		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	0,00	0	0	0	0
208		Ekstraordinære indtægter	0,00	0	0	0	0
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER IALT	0,00	0	0	0	0
		INDTÆGTER IALT	-402.278,61	-407.713	-406.527	-408.239	-1.712
210		Nødvendig merindtægt/underskud	-2.208,87	0	0	-5.032	-5.032
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-404.487,48	-407.713	-406.527	-413.271	-6.744

Huslejberegning for boliglejemål

Areal boliglejemål	332
--------------------	-----

Huslejeændring m2	Nyt budget	Nuværende	Ændring
Nettohusleje pr. kvm. pr. år.	1192,86	1177,70	15,16
B-ordning pr. m2. pr. år.	25,00	25,00	0,00
Gennemsnitlig husleje incl. B-ordning	1217,86	1202,70	15,16
Nettohuslejeændring i %			1,29

Huslejberegning	Nuværende leje	Stigning	Ny leje	Ændring af husleje hvis budgettet stiger 1.000 kr.
1 lejemål på 40,5 m2	3.974	51	4.025	10,17
1 lejemål på 49,0 m2	4.809	62	4.871	12,30
1 lejemål på 51,0 m2	5.005	64	5.069	12,80
1 lejemål på 57,5 m2	5.643	73	5.716	14,43
2 lejemål på 67,0 m2	6.576	85	6.661	16,82

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab	Budget 2017	Budget 2018	Budget 2019	Afviselser
	Noter til resultatopgørelsen					
	Nettokapitaludgifter					
	Prioritering ved nominallån:					
101.1	Henlæg. svarende til prioritetsafdrag	163.900,85	206.394	208.458	201.210	-7.248
101.2	Prioritetsrenter	21.799,56	0	0	0	0
101.3	Aministrationsbidrag	11.564,12	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.	0,00	0	0	0	0
105.2	+ Ydelser vedr. afviklede prio. (Indbetales til LBF.)	0,00	0	0	0	0
105.3	+ Ydelser vedr. negativ ydelsesstøtte(LBF Nybyggeri)	26.820,71	21.186	21.186	26.821	0
	Nettokapitaludgifter i alt	224.085,24	227.580	229.644	228.031	-1.613
114	Renholdelse					
	.1 Driftscenter	17.485,30	15.243	15.826	8.364	-7.462
	.2 Trappevask/vinduespolering m.v	0,00	0	0	0	0
	.3 Grønneområder/vinterforanstaltninger	0,00	0	0	0	0
	Renholdelse i alt	17.485,30	15.243	15.826	8.364	-7.462
115	Almindelig vedligeholdelse					
	.1 Terræn	2.372,94	4.000	1.000	1.000	0
	.2 Bygning, klimaskærm	1.545,38	3.000	2.000	2.000	0
	.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	6.641,91	8.000	10.000	8.000	-2.000
	.4 Bygning, fælles indvendig	0,00	0	0	0	0
	.5 Bygning, tekniske installationer	22.443,23	16.000	18.000	23.000	5.000
	.6 Materiel	1.413,74	0	2.000	0	-2.000
	Almindelig vedligeholdelse i alt	34.417,20	31.000	33.000	34.000	1.000
116	Planlagt vedligeholdelse og fornyelser					
	.1 Terræn	0,00	0	0	0	0
	.2 Bygning, klimaskærm	4.250,00	15.000	0	50.000	50.000
	.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	76.076,56	70.000	0	0	0
	.4 Bygning, fælles indvendig	0,00	0	0	0	0
	.5 Bygning, tekniske installationer	3.337,50	0	0	5.000	5.000
	.6 Materiel	0,00	0	0	0	0
	Planlagt vedligeholdelse og fornyelser i alt	83.664,06	85.000	0	55.000	55.000

Faste noter

Konto	Specifikation Noter til resultatopgørelsen	Regnskab	Budget 2017	Budget 2018	Budget 2019	Afvielser
118/203	Særlige aktiviteter					
	1. Drift af fællesvaskeri	2.720,92	2.524	2.549	3.000	451
	Indtægt af fællesvaskeri	0,00	0	0	0	0
	Netto udgift	2.720,92	2.524	2.549	3.000	451
	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	2.720,92	2.524	2.549	3.000	451
202	Renter mellemregning - sats i procent	1,74	2,00	2,25	2,00	-0,25
	Henlæggelser pr. 31/12-2017	Regnskab				
401	Planlagt periodisk vedligeholdelse	-128.184,07				
402	A-ordning	0,00				
403	B-ordning fælleskonto	-17.641,52				
404	B-ordning lejlighedskonti	-48.617,60				
405	Tab på flyttere	-36.227,58				
407	Resultatkonto	Regnskab				
	1. Saldo Primo 2017	0,00				
	Årets underskud 2017 (konto 210)	2.208,87				
	Årets overskud 2017 (konto 140)	0,00				
	Budgetmæssig afv. af underskud 2017 (kt 133.1)	0,00				
	Overført til drift 2017 (konto 203.6)	0,00				
	2. Ultimo saldo 2017	2.208,87				