



Aarhus, den 22. maj 2023

Referat af regnskabsafdelingsmøde, den 10. maj 2023

Formanden bød velkommen og præsenterede bestyrelsen: Kristoffer Birkler, Kirsten Haarup Jensen (næstformand) og sig selv Erik Dragsbæk (formand).

Derefter præsenteredes gæsterne fra AAB: Brian Bruun Christiansen, bygningsansvarlig i afdeling 74, Jan Boysen, chef for Servicecenter Midt, Helle Nielsen, økonomiafdelingen, og vores kontaktperson i organisationsbestyrelsen Thomas Kalmar Poulsen, som også er afdelingsformand i afdeling 12.

Dagsordenens pkt. 1, valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Kristoffer Birkler, som blev valgt. Til referent valgtes næstformand Kirsten Haarup Jensen. Formanden gav ordet til dirigenten.

Dirigenten konstaterede at mødet var indkaldt efter reglerne og hermed var beslutningsdygtigt. Der var 14 lejemaal repræsenteret ved mødet.

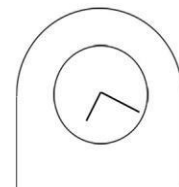
Dagsordenens pkt. 2, fremlæggelse af årsberetning for perioden fra sidste møde

Dirigenten gav ordet til formanden.

Formanden redegjorde for, at bestyrelsen havde udarbejdet en skriftlig beretning, der blev udsendt elektronisk den 3. maj og fysisk i postkasser, den 4. maj til de, der ikke er på elektronisk medie.

Formanden havde kun en enkelt bemærkning til beretningen: Indtil næste ordinære afdelingsmøde, den 30. august 2023 deler formanden og næstformanden ledelsen af afdelingen sådan, at næstformanden varetager kontakten til Servicecenter Midt vedrørende den daglige drift af afdelingen, mens formanden varetager kontakten til AAB's øvrige administration, Organisationsbestyrelse og Repræsentantskab samt afdelingens regnskab og budget.

Herefter gav formanden ordet tilbage til dirigenten, som spurgte forsamlingen om der var nogen kommentarer eller spørgsmål til beretningen.



Hans, Nørreport 63 var forvirret over de forskellige møder. Kirsten sagde, at beretningen beskrev det, bestyrelsen havde arbejdet med siden sidste møde.

Omkring affaldssortering har vi arbejdet meget sammen med Servicecenter Midt og afholdt møder med Kredsløb, der er kommunens affaldsselskab. Møderne har været vedrørende nedgravning af kuber mv. Der kommer et ekstraordinært afdelingsmøde om ny affaldsordning, hvor vi skal træffe en beslutning om en konkret affaldsordning. Men ét er sikkert, affaldsskakterne i randbebyggelsen vil blive nedlagt.

Hans var noget i tvivl om bestyrelsens mening i sagen. Kirsten kunne ikke forstå tvivlen. Bestyrelsen har arbejdet meget med sagen og gik selvfølgelig ind for at den skulle løses. Vi skal helst have afdelingsmødet inden sommerferien.

Mads, Nørreport 37, ville gerne vide, om skaktrummet fra de nedlagte skakte bliver inddraget i lejlighederne.

Kirsten svarede, at det havde vi slet ikke overvejet, men det var godt det blev bragt op. Det må med i overvejelserne, og alt vedrørende affaldsordningen må behandles på det kommende møde herom.

Jan Bojsen fra Midt mente dog, at det ville være urealistisk, da det nok ville blive meget dyrt at gennemføre.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Dagsordenens pkt. 3, gennemgang og godkendelse af afdelingens årsregnskab for 2022

Formanden gennemgik regnskabet. Som sædvanlig har AAB udskrevet regnskabet på upaginerede sider, så man må starte med en manuel paginering. Mon de nogensinde lærer, at det er muligt at få Word til automatisk at paginere en tekst.

Formandens manuelle paginering er som følger:

Skema med oplysninger, side 1

Resultatopgørelsen, siderne 2, 3 og 4

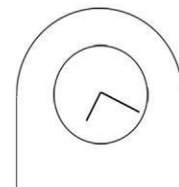
Noter til resultatopgørelsen, siderne 5, 6 og 7

Balancen, siderne 8 og 9

Noter til balancen, siderne 10 og 11.

Regnskabet udviser et overskud på 333.558 kr. Det ses nederst på side 3, konto 140. Det skyldes at årets samlede indtægter udgør 8.579.761 kr. Det ses på side 4, nederst under konto 209. De samlede udgifter er på 8.246.204 kr.

Vi kan fortsætte med at konstatere, at det nu fremgår af side 1 at vi har et tostrengt rørsystem (Lars Bros anke sidste år).



Vi kan ligeledes konstatere, at vandrørprojektets strømforbrug er overført til projektet og indtægtsført under ekstraordinære indtægter, side 4 under konto 206 og note 14 på side 7. Helle Nielsen har skrevet posteringerne ud til mig. Heraf fremgår det, at der den 24. maj 2022, ved bilag 15683, er indtægtsført 60.624,84 kr. De andre posteringer indeholder nogle indbetalinger fra parkzone samt en besparelse på en stormskadeforsikring.

Vi skal også kontrollere om Beboerankenævnets afgørelse i vores klage over regnskab 2020 er implementeret i regnskabet for 21 og 22.

Beboerankenævnet afgjorde, at et evt. overskud på byggesagen skal indtægtsføres i regnskabet.

Overskuddet på byggesagen er, jf. det skema vi fik tilsendt ved det ordinære møde i august 2022, på 567.600 kr. I regnskab 2021 fik vi indtægtsført 615.309,24 kr. fra byggesagen. Det svarer jo til overskuddet + 47.709 kr., så i den henseende har AAB allerede i 2021 implementeret afgørelsen i regnskabet. Med mindre overskuddet fremkommer efter vi har fået tilbageført de 615.000 kr. Det kræver en mere detaljeret undersøgelse af byggeregnskabet.

Hvis man skal give årets overskud et par ord med på vejen, så kunne de lyde således:

Konto 107, Vandafgift. Side 2. Vi har sparet 50.819 kr. på vandafgift. Dette vil sige at vi samlet har brugt mindre vand, efter vi har fået det nye anlæg

Konto 125, Ydelse vedr. realkreditlån til forebyggende arbejder mv. Side 3. Vi har sparet 194.213 kr. på kreditforeningslån, fordi det nye lån først blev optaget den 9. september 2022.

Konto 133, Afvikling af underskud fra tidligere år. Side 3. Vi har sparet 58.999 kr. på afvikling af underskud. På grund af det store overskud i 2021 kunne vi afvikle hele underskuddet dér.

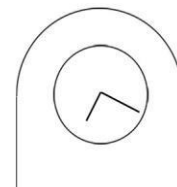
Konto 202, Renter. Side 4. Der er et beløb ca. 3.500.000 kr. på byggesagen, som først bliver betalt 30. juni 2023. Det får vi renter af - og andre renter. 64.860 kr. mere end budgetteret.

Konto 206, Korrektion vedr. tidligere år. Side 4. Det er her de 60.000 kr. i byggestrøm er opført, som vi talte om i starten.

Det var besparelser og merindtægter.

Overskridelser af budgettet:

Konto 109, Renovation. Side 2. En overskridelse på 20.415 kr. Der var forventet en stigning på 2%, der i stedet blev på 12.1%



Konto 111, El og varme fællesarealer. Side 2. En overskridelse på 13.844 kr. Afdelingsbestyrelsen fik sat budgettet meget ned på grund af forventede besparelser på el-trace. Måske lidt for meget.

Konto 114, Renholdelse. Side 2. En overskridelse på 26.079 kr. Vinterberedskab, skadedyrsbekæmpelse og affaldsposer.

Konto 115, Almindelig vedligehold. Side 2. En overskridelse på 39.019 kr. Selvrisiko på forsikringsager.

Konto 119, Diverse udgifter. Side 3. En overskridelse på 12.163 kr. Dyr advokatregning.

Konto 113, Offentlige og andre faste udgifter, side 2 og konto 202, Renter, side 4 indeholder et stort beløb på 699.544 kr. som er afdeling 74's andel af AAB's kurstab på 9,18%.

Det bliver debiteret på konto 113, Udgift, side 2 og krediteret på konto 202, Renteindtægt, side 4, men det bliver fratrukket afdelingens opsparede midler.

Jeg havde stillet Helle Nielsen to spørgsmål mere, men de er ved en fejl røget til Helle Nielsen fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 22. Da hun ikke har svaret på dem vil jeg stille nu, så må vi se om du kan svare på dem her. Ellers kommer svarene i referatet.

Spørgsmål 1 lød: Tidligere år havde vi en garanteret forrentning på 1,5%. Det satte organisationsbestyrelsen ned til 0%. Blev det 0%?

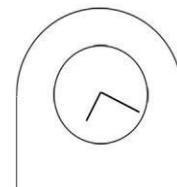
Svar: Nej procenten blev 1,18%, så der er bogført en renteindtægt på konto 202, Renter på 143.261,72 kr. godtgjorde Helle.

Thomas Kalmar Poulsen kunne supplere med, at folketinget havde lavet en lov der gjorde, at de enorme kurstab på obligationer (699.544 kr. for afdeling 74, se ovenfor), som vores formuer er placeret i, kunne fratrækkes formuen (henlæggelserne) i stedet for at afvikle over tre år på driften. Men selvom der er kurstab, så beregnes renterne jo af obligationernes pålydende værdi, og de indtægtsføres så på konto 202, Renter.

Spørgsmål 2 lød: Sidste år havde vi et regnestykke der viste, hvor mange timer vi fik leveret fra Servicecenter midt. Kan vi lave det samme i år?

Helle Nielsen oplyste, at der i 2022 var leveret 1.343 timer med en timepris 363 kr. I 2021 var timetallet 1.382 og timeprisen 351 kr.

Formanden sagde, at man vedr. balancen kunne se afdelingens formue (samlede henlæggelser) på konto 401, Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser og konto 407, Henlæggelser +/- opsamlet resultat. Begge på side 6. Helle Nielsen redegjorde for, at konto 401 er henlæggelser til planlagt vedligehold, konto 403-405 er til vedligeholdelse og tab på lejligheder ved B-ordningen. Konto



407 er det opsamlende resultat (overskud/underskud), der skal fordeles på de tre kommende driftsår, og konto 407.9 er den samlede formue pr. 31. december 2022.

Lars, Nørreport 95 spurgte om hvad falckabonnement dækkede, fordi der ikke længere var nogen nøgleordning. Det var der ingen, der vidste. Men efterfølgende har såvel Helle Nielsen som Allan Andersen hjulpet.

Falckabonnement

Er din afdeling tilmeldt AAB's Falckabonnement, dækker det alle beboere i din afdeling.

Det giver beboerne nogle fordele:

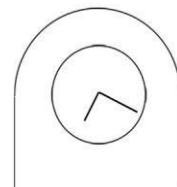
Nøgleservice: Låser du dig ude kontakter du Falck, som så sender en låsesmed ud til dig. Vær opmærksom på at du ikke selv skal kontakte en låsesmed. Gør du det, kommer du selv til at betale regningen.

Strakskørsel: Omfatter siddende kørsel ved pludselig opstået sygdom til og fra skadestue, læge, lægevagt, tandlæge, tandlægevagt, kiropraktorvagt eller klinisk tandtekniker. Der er ubegrænset kørsel. Det dækker også resten af husstanden, som er tilknyttet boligen. Man vil også blive kørt hjem. Hjemtransport dækkes også, selv om du selv er kommet frem.

Psykologisk krisehjælp ved ulykker og pludseligt dødsfald i familien.

Mulighed for at udvide dit personlige Falckabonnement, så du kan blive transporteret frem og tilbage til hospitalet, hvis du får en sygdom, der kræver regelmæssig behandling.

Jens Møller, Nørregade 1 havde analyseret regnskaberne fra 2012 og frem til 2022, men udeladt 20, da der var underskud. Alle de andre havde givet overskud. Analysen viste et samlet overskud på næsten 4 mill. kr. Regnskabet i år udviser et overskud på 333.558 kr. og det er større end det beløb på 309.000 kr., som manglede ved budgetlægningen og som udløste en huslejestigning. Huslejestigningen havde altså ikke været nødvendig. Jens gjorde opmærksom på, at der ikke i en almen boligafdeling må ophobes overskud. Det er i strid med princippet om balanceleje: Lejen skal fastsættes, så den dækker udgifterne, og der må ikke budgetteres med overskud. Jens efterlyste på den baggrund en mere optimistisk budgetlægning, så man måske kunne undgå unødvendige huslejestigninger. AAB (ved Helle Nielsen, Jan Boysen og Thomas Kalmar Poulsen) var ikke enige. De mente, at med en omsætning på 8 mio. kr., så var 300.000 kr. meget tæt på 0 og kunne være svært at gøre bedre ved budgetlægningen. For eksempel var det svært at budgettere med renter. Nogle gange var de faktiske renter fire gange budgettallet.



Jens mente, at de timer, der ikke længere skulle anvendes på affaldsindsamling, skulle anvendes i afdelingen til andre opgaver. Kirsten mente at Afdelingsbestyrelsen og Servicecenter Midt skulle drøfte det.

Lars, Nørreport 95 spurgte til konto 114, Lønninger. Han synes det er en høj løn. Lønninger II (143.087,41 kr.) dækker løn til ansatte i servicecentret. Konto 114.100 (487.322,83 kr.) er lønninger til ejendomsfunktionærer og omfatter alt inkl. sygdom, kurser etc. Lars spurgte om det dermed var en "bruttoløn", hvilket blev bekræftet.

Jens, Nørregade 1 mente, at det omdelte regnskab var for overordnet. Han ville hellere have det i en detaljeringsgrad, som det afdelingsbestyrelsen havde givet ham. Jan Boysen gjorde opmærksom på, at der ikke var noget, der var skjult.

Man kunne altid, ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen, få de oplysninger, man ønskede. Det omdelte regnskab var nok det, de fleste fandt ok, mens de mere regnskabsinteresserede kunne søge den detaljeringsgrad de ønskede hos afdelingsbestyrelsen.

Regnskabet blev godkendt. Ingen stemte imod.

Dagsordenens pkt. 4, eventuelt

Der var ingen bemærkninger, så dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede mødet.