

Til beboerne i afdeling 39

20. august 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til "ordinært afdelingsmøde" i fælleshuset Vistoftparken 106

Mandag den 9. september 2024, kl. 19.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af forretningsorden.
3. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af afdelingens budget 2025 samt forelæggelse af afdelingens regnskab 2023.
5. Behandling af indkomne forslag:
INGEN indkomne.
6. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.
PÅ valg er: Mathias Sletskov og Rikke Eckhardt-Hansen.
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
8. Eventuelt

Med venlig hilsen
Administrationen

Forretningsorden for afdelingsmøder

1. Forretningsordenen udsendes sammen med indkaldelse og dagsorden til afdelingsmødet.
2. Afdelingsformanden eller dennes ligestillede leder vælger af en dirigent. Dirigenten skal ikke nødvendigvis være bosat i afdelingen.
3. Den valgte dirigent nedsætter et stemmeudvalg.
4. Dirigenten sætter forretningsordenen, indkaldelsen og dagsordenen til afstemning.
5. Dirigenten sætter dagsordenens punkter under debat i den rækkefølge de er opført, og kan ikke fravige denne uden de stemmeberettigedes samtykke. Efter punkternes behandling skal de til afstemning.
6. Dirigenten kan stille forslag om debattens afslutning enten straks eller med de indtegnede taler, ligesom dirigenten kan stille forslag om begrænset taletid. Forslag om dette kan også stilles fra stemmeberettigede deltagere. Når dette er vedtaget kan debatten ikke optages igen. Forslagsstiller og formand eller dennes ligestillede kan få ordet for afsluttende bemærkninger.
7. Forslag om at standse behandlingen af en sag (motiveret dagsordensforslag) kan stilles af enhver stemmeberettiget. Fremsættes der forslag om at standse en sag skal det sættes under afstemning og afstemningens resultat bestemmer det videre forløb.
8. Dirigenten skal give talerne ordet i den rækkefølge begæringen herom er indleveret. I særlige tilfælde kan dirigenten fravige denne regel, men kun for korte bemærkninger.
9. Dirigenten har, med de stemmeberettigedes tilladelse, ret til at indtegne sig som taler, men skal respektere den tillid, der er givet. Ved længere indlæg fra dirigenten overtager formanden eller dennes ligestillede dirigentfunktionen.
10. Såfremt der udtrykkes 'mistillid' til dirigenten, skal dette straks sættes under afstemning. Kravet om at dirigenten skal 'vige sit sæde' skal vedtages med simpelt flertal. Formanden eller dennes ligestillede overtager ledelsen af afstemningen.
11. Adgang til afdelingsmødet har alle lejere, disses ægtefæller og dermed side stillede personer. Adgang har tillige - men uden stemmeret - foreningens bestyrelse og repræsentanter for denne. Endvidere kan afdelingsmødet beslutte, at andre deltager i mødet, ligeledes uden stemmeret. Foreningens bestyrelse kan beslutte, at andre deltager i mødet med taleret.
12. Afdelingsmødet vælger en sekretær, der refererer de truffne beslutninger og det nøjagtige resultat af afstemninger samt udfærdiger et kort sammendrag af forhandlingerne. Referatet underskrives foruden af sekretæren tillige af dirigenten og afdelingsformanden. Referatet indføres i afdelingens forhandlingsprotokol og kopi sendes til foreningens administration.

13. Ved valg og øvrige afstemninger har hvert tilstedeværende beboelseslejemål 2 stemmer uanset antallet af fremmødte personer fra lejemålet.
14. Bortset fra valg og de spørgsmål der i vedtægterne er fastlagt præcise stemmeandele for, afgør afdelingsmødet alle spørgsmål ved simpel stemmeflertal blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.
15. Ved valg foretages skriftlig afstemning. Forslag om skriftlig afstemning vedrørende andre spørgsmål afgøres ved almindelig stemmeflertal. Herudover afgør dirigenten afstemningsformen.
16. Ved valg af formand på afdelingsmødet gælder, at såfremt kun en kandidat foreslås, betragtes vedkommende som valgt uden afstemning.
17. Såfremt 2 kandidater foreslås til formandsvalget, vælges den der ved skriftlig afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter fortsat stemmelighed, foretages lodtrækning.
18. Såfremt flere end 2 kandidater foreslås til formandsvalget, og ingen kandidater ved første skriftlige afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages ny skriftlig afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer.
19. Ved valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer, repræsentanter til foreningens repræsentantskab og suppleanter gælder, at der stemmes på det antal personer, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig.
20. Afdelingsmødet kan ikke fravige foreningens vedtægter.

Godkendt på hovedbestyrelsesmøde den 21. marts 2012.

AlmenBo Aarhus

Afdeling 39

Ejendommens beliggenhed: Ranunkelvej 241-323
8471 Sabro

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 109.076 svarende til 2,99 %

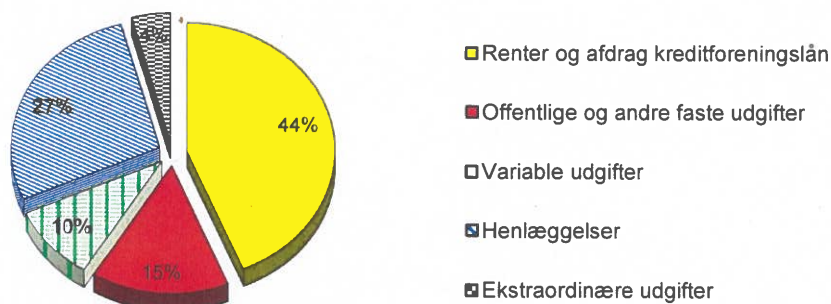
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	843,41
Stigning pr m ²	25,23
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025	868,64

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	1.746.546	1.750.000	1.790.000	40.000
106 Ejendomsskatter	80.807	83.232	86.561	3.329
107 Vandafgift	4.981	6.865	6.865	0
109 Renovation	134.110	161.073	178.178	17.105
110 Forsikringer	57.038	69.861	69.861	0
111 Afdelingens energiforbrug	29.631	47.295	42.295	-5.000
112 Bidrag til boligorganisationen	210.000	220.000	235.000	15.000
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	171.722	170.465	176.233	5.768
115 Almindelig vedligeholdelse	27.068	34.994	34.994	0
116 Planlagt vedligeholdelse	408.437	4.869.012	336.423	-4.532.589
116 - dækkes af henlæggelser	-408.437	-4.869.012	-336.423	4.532.589
117 Istandsættelse ved fraflytning	66.465	58.735	58.735	0
117 - dækkes af henlæggelser	-66.465	-58.735	-58.735	0
118 Særlige aktiviteter	63.355	72.796	72.796	0
119 Diverse udgifter	76.119	102.711	104.711	2.000
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	910.846	1.066.846	1.120.846	54.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	146.304	146.304	146.304	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	0	0	0	0
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	164.100	175.000	175.000	0
126 Afskrivning forbedringsarbejder	6.444	0	0	0
127 Ydelse lån bygningssskader	0	0	0	0
128 Ydelse lån ombygning	0	0	0	0
129 Tab ved lejeledighed	0	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0	0
131 Andre renter	117.094	0	0	0
132 Ydelse vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling opsamlet underskud	0	0	0	0
134 Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
135 Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	0	0	0
136 Beboerrådgivere	0	0	0	0
140 Årets overskud	185.101	0	0	0
Samlede udgifter	4.131.266	4.107.442	4.239.644	132.202
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-3.757.572	-3.897.324	-3.897.324	0
Almene ungdomsboliger/værelser	0	0	0	0
Almene ældreboliger	0	0	0	0
Erhvervslejemål	0	0	0	0
Institutioner	0	0	0	0
Kældre/pulterum	0	0	0	0
Garager/carporte/parkeringspladser	0	0	0	0
Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	-6.444	0	0	0
Merleje	0	0	0	0
202 Renteindtægter	-184.296	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	-41.518	-40.000	-40.000	0
Andel af fællesfaciliteters drift	0	0	0	0
Drift af møde- og selskabslokaler	0	0	0	0
Indeksoverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	-140.086	-170.118	-193.244	-23.126
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	-1.350	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			109.076	
Samlede indtægter	-4.131.266	-4.107.442	-4.239.644	-132.202

Afdeling 39
Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.746.546	1.695.247
	106 Ejendomsskat	80.807	82.785
	107 Vandafgift	4.981	10.000
	109 Renovation	134.110	139.399
	110 Forsikring	57.038	69.084
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	29.631	47.071
	112 Administrationsbidrag	210.000	210.000
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	171.722	165.500
	115 Almindelig vedligeholdelse	27.068	110.421
	116 Planlagt vedligeholdelse	408.437	4.869.012
	- dækkes af henlæggelser	-408.437	-4.869.012
	117 Istandsættelse v/fraflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	63.355	78.800
	119 Diverse udgifter	76.119	104.823
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	910.846	910.846
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning	146.304	146.304
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning	0	0
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	170.544	158.100
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	117.094	0
	140 Årets overskud	185.101	0
	Samlede udgifter	4.131.266	3.928.380
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-3.764.016	-3.748.294
	202 Renteindtægter	-184.296	0
	203-207 Andre indtægter	-182.954	-180.086
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	-4.131.266	-3.928.380
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	55.359.291	53.650.527
	305-309 Omsætningsaktiver	3.358.135	2.535.352
	Aktiver i alt	58.717.426	56.185.879
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-4.301.066	-3.647.705
	408-416 Langfristet gæld	-54.137.722	-52.307.771
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-278.639	-230.403
	Passiver i alt	-58.717.426	-56.185.879

Regnskabet er revideret i henhold til gældende lovgivning.

Såfremt afdelingens udvidede regnskab med noter ønskes udleveret, kan dette fås ved henvendelse til AlmenBo Aarhus administration.

Afdeling 39

Ranunkelvej 241-323



Nedenfor beskrives kort afdelingens økonomi i forhold til kommende renoveringer i afdelingen.

30 års langtidsplaner (Planlagt, periodisk vedligehold)

Organisation og administration forsøger i samarbejde med afdelingsbestyrelse, at få afdelingens kommende renoveringsbehov belyst på bedst mulig vis, således afdelingen, så vidt det er muligt, får henlagt tilstrækkelige midler til fremtidige renoveringsarbejder i afdelingen.

Det er organisationens mål, at hver enkelt afdeling indenfor 3-5 år selv kan finansiere kommende renoveringer kun med behov for begrænset lånehjælp. (Grøn og Lys Grøn placering)

Afdelingens placering er vurderet til:

Rød	Langtidsplaner med behov for væsentlig lånehjælp og væsentligt øget henlæggelsesniveau
Orange	Langtidsplaner med behov for væsentlig lånehjælp og øget henlæggelsesniveau
X Gul	Langtidsplaner med behov for lånehjælp og øget henlæggelsesniveau
Lys Grøn	Langtidsplaner med begrænset behov for yderligere lånehjælp
Grøn	Langtidsplaner uden behov for yderligere lånehjælp

For afdelingens vedkommende vurderes afdelingen at have behov for yderligere kr. 15.000.000 for at kunne opfylde lovkrav om selvfinansierende 30 årige langtidsplaner. (Grøn placering)

Der arbejdes med nedenstående model for at bedre afdelingens henlæggelsesniveau.

- Henlæggelser øges med kr. 400.000 over de næste 3-5 år. (54.000 i år 2025)
- Henlæggelser øges derudover fremadrettet årligt i takt med indeksreguleringen.
- Afdelingen arbejder i samarbejde med inspektør og ejendomsfunktionærteam om at finde optimeringer og besparelser i afdelingen.
- Fremtidige større renoveringer finansieres med lån/hjælp og reducere af henlæggelsesniveau, derved stabiliseres huslejeniveau. (Begrænset lejeregulering)

Afdelingens placering om 3-5 år forventes til Lys Grøn (jf. ovenstående tabel)

Forventede væsentlige renoveringsopgaver de næste år aftalt med inspektør

- Udskiftning af døre vinduer (afhænger af finansiering)
- Tag og tagrender (i 2030 afhænger af finansiering)
- Rør i jord (i 2030 afhænger af finansiering)

