

Til beboerne i afdeling 41

22. august 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Vi indkalder dig til afdelingsmøde i administrationen ved AlmenBo Aarhus, Frydenlunds Allé 8, 8210 Århus V

tirsdag den 10. september 2024, kl. 15.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af forretningsorden.
3. Godkendelse af afdelingens budget 2025 samt forelæggelse af afdelingens regnskab 2023.
4. Behandling af indkomne forslag.
Ingen indkomne.
5. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – 2 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år.
6. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
7. 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 truffene 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 41

Ejendommens beliggenhed: Torpevænget 5A - 21E
8210 Aarhus V.

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 45.091 svarende til 2,99 %

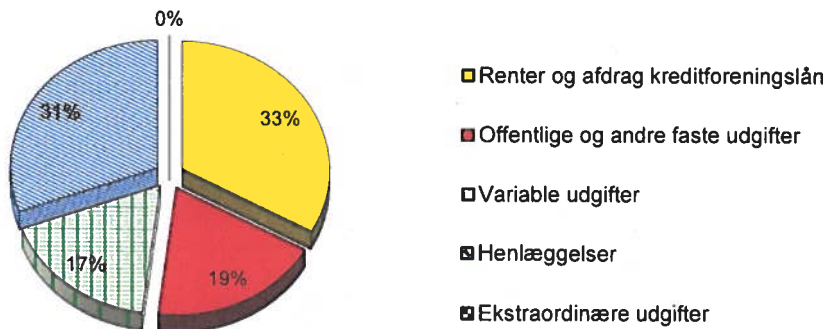
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	1.045,93
Stigning pr m ²	31,31
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025	1.077,24

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	526.675	530.000	530.000	0
106 Ejendomsskatter	0	0	0	0
107 Vandafgift	6.991	8.209	8.209	0
109 Renovation	42.690	65.600	72.590	6.990
110 Forsikringer	21.981	26.444	26.444	0
111 Afdelingens energiforbrug	20.921	28.249	28.249	0
112 Bidrag til boligorganisationen	151.200	158.400	169.200	10.800
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	154.813	162.694	170.225	7.531
115 Almindelig vedligeholdelse	7.109	17.839	17.839	0
116 Planlagt vedligeholdelse	134.864	97.979	351.613	253.634
116 - dækkes af henlæggelser	-134.864	-97.979	-351.613	-253.634
117 Istandsættelse ved fraflytning	21.514	28.045	28.045	0
117 - dækkes af henlæggelser	-21.514	-28.045	-28.045	0
118 Særlige aktiviteter	39.391	52.492	52.492	0
119 Diverse udgifter	31.220	37.428	38.428	1.000
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	375.504	408.504	444.504	36.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	45.000	45.000	45.000	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	0	0	0	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	0	883	1.747	864
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	0	0	0	0
126 Afskrivning forbedringsarbejder	0	0	0	0
127 Ydelser lån bygningskader	0	0	0	0
128 Ydelser 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	75.759	0	0	0
132 Ydelser 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	98.359	0	0	0
Samlede udgifter	1.597.613	1.541.742	1.604.927	63.185
Indtægter				
201 Almene familieboliger	0	0	0	0
Almene ungdomsboliger/værelser	-1.448.592	-1.506.141	-1.506.141	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.	0	0	0	0
Merleje	0	0	0	0
202 Renteindtægter	-110.027	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	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	-38.994	-35.601	-53.695	-18.094
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			45.091	
Samlede indtægter	-1.597.613	-1.541.742	-1.604.927	-63.185

Afdeling 41 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	526.675	519.168
	106 Ejendomsskat	0	0
	107 Vandafgift	6.991	10.000
	109 Renovation	42.690	51.084
	110 Forsikring	21.981	26.212
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	20.921	29.587
	112 Administrationsbidrag	151.200	151.200
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	154.813	157.956
	115 Almindelig vedligeholdelse	7.109	36.000
	116 Planlagt vedligeholdelse	134.864	97.979
	- dækkes af henlæggelser	-134.864	-97.979
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	39.391	48.642
	119 Diverse udgifter	31.220	37.059
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	375.504	375.504
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	45.000	45.000
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og raflytning	0	0
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	0	0
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	75.759	0
	140 Årets overskud	98.359	0
	Samlede udgifter	1.597.613	1.487.412
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-1.448.592	-1.448.418
	202 Renteindtægter	-110.027	0
	203-207 Andre indtægter	-38.994	-38.994
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	-1.597.613	-1.487.412
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	24.846.309	23.964.950
	305-309 Omsætningsaktiver	2.122.837	1.741.490
	Aktiver i alt	26.969.146	25.706.440
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-2.007.984	-1.608.734
	408-416 Langfristet gæld	-24.849.729	-23.965.634
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-111.434	-132.072
	Passiver i alt	-26.969.146	-25.706.440

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 41

Torpevænget 5A-21E



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 lånehjæmtagelse. (Grøn og Lys Grøn placering)

Afdelingens placering er vurderet til:

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

For afdelingens vedkommende vurderes afdelingen at have behov for yderligere kr. 4.500.000 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. 100.000 de næste 3-5 år (36.000 i 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 lånshjæmtagelse 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

