

Til beboerne i afdeling 45

26. august 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til ordinært afdelingsmøde i afdelingens fælleslokale

onsdag den 11. september 2024, kl. 16.00

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. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen.
6. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år.
På valg er: Hanne Rasmussen.
7. Valg af suppleanter.
8. Behandling af indkomne forslag:
INGEN indkomne
9. Eventuelt.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Forretningsordenen for afdelingsmøder

1. Forretningsordenen udsendes sammen med indkaldelse og dagsorden til afdelingsmødet.
2. Afdelingsformanden eller dennes ligestillede leder valget 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 45

Ejendommens beliggenhed: Langørvej 72 - 114B
8381 Tilst

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 68.921 svarende til 2,96 %

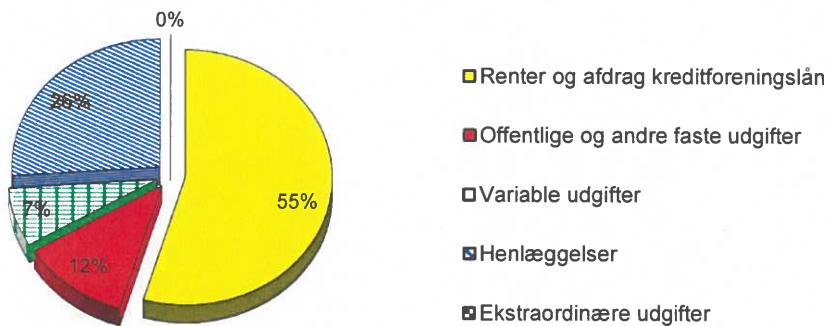
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	962,98
Stigning pr m ²	28,54
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025	991,51

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	1.315.566	1.310.000	1.325.000	15.000
106 Ejendomsskatter	0	0	0	0
107 Vandafgift	0	0	0	0
109 Renovation	53.895	73.920	76.502	2.582
110 Forsikringer	29.817	37.123	37.123	0
111 Afdelingens energiforbrug	18.000	28.033	28.033	0
112 Bidrag til boligorganisationen	130.200	136.400	145.700	9.300
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	97.208	97.427	100.953	3.526
115 Almindelig vedligeholdelse	22.094	25.059	25.059	0
116 Planlagt vedligeholdelse	263.436	801.471	602.507	-198.964
116 - dækkes af henlæggelser	-263.436	-801.471	-602.507	198.964
117 Istandsættelse ved fraflytning	18.058	9.824	9.824	0
117 - dækkes af henlæggelser	-18.058	-9.824	-9.824	0
118 Særlige aktiviteter	22.261	26.022	26.022	0
119 Diverse udgifter	33.799	28.299	29.299	1.000
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	522.402	596.402	635.402	39.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	47.796	47.796	47.796	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	0	0	0	0
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	0	0	0	0
126 Afskrivning forbedringsarbejder	3.450	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	95.006	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling opsamlet underskud	0	0	0	0
134 Korrektio n 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	82.968	0	0	0
Samlede udgifter	2.474.461	2.406.481	2.476.889	70.408
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-2.288.142	-2.373.383	-2.373.383	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.	0	0	0	0
Merleje	0	0	0	0
202 Renteindtægter	-138.607	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	-6.000	-3.800	-3.800	0
Indeksoverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	-41.712	-29.298	-30.785	-1.487
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektio n vedr. tidligere år	0	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			68.921	
Samlede indtægter	-2.474.461	-2.406.481	-2.476.889	-70.408

Afdeling 45 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.315.566	1.299.061
	106 Ejendomsskat	0	0
	107 Vandafgift	0	0
	109 Renovation	53.895	55.980
	110 Forsikring	29.817	36.228
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	18.000	25.118
	112 Administrationsbidrag	130.200	130.200
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	97.208	94.589
	115 Almindelig vedligeholdelse	22.094	51.330
	116 Planlagt vedligeholdelse	263.436	801.471
	- dækkes af henlæggelser	-263.436	-801.471
	117 Istandsættelse v/fraflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	22.261	29.000
	119 Diverse udgifter	33.799	38.399
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	522.402	522.402
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning	47.796	47.796
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning	0	0
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	3.450	0
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	95.006	0
	140 Årets overskud	82.968	0
	Samlede udgifter	<u>2.474.461</u>	<u>2.330.103</u>
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-2.288.142	-2.284.691
	202 Renteindtægter	-138.607	0
	203-207 Andre indtægter	-47.712	-45.412
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	<u>-2.474.461</u>	<u>-2.330.103</u>
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	29.715.978	29.590.185
	305-309 Omsætningsaktiver	2.439.400	2.180.077
	Aktiver i alt	<u>32.155.378</u>	<u>31.770.262</u>
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-2.556.247	-2.178.035
	408-416 Langfristet gæld	-29.596.802	-29.590.445
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-2.329	-1.783
	Passiver i alt	<u>-32.155.378</u>	<u>-31.770.262</u>

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 45

Langørvej 72-114B



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 lånehjemtagelse. (Grøn og Lys Grøn placering)

Afdelingens placering er vurderet til:

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

For afdelingens vedkommende vurderes afdelingen at have behov for yderligere kr. 7.500.000 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. 350.000 over de næste 7-9 år. (39.000 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 hjemtagelse 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

- Maling af udv. træværk
- Maling af lejermålshoveddøre

