

Til beboerne i afdeling 52

26. august 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til ordinært afdelingsmøde i Fælleshuset i Engskovbakken, 8541 Skødstrup

onsdag den 11. 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 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – 2 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år.
På valg er: Pia, Johan og Malene.
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
8. 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 52

Ejendommens beliggenhed: Skødstrupbakken
8541 Skødstrup

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 124.935 svarende til 3,98 %

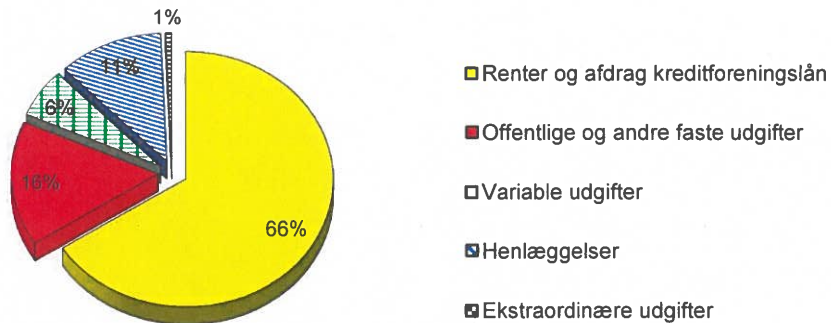
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	1.009,34
Stigning pr m ²	40,13
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025	1.049,48

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelser	2.047.649	2.050.000	2.124.000	74.000
106 Ejendomsskatter	170.864	170.864	177.699	6.835
107 Vandafgift	7.188	0	0	0
109 Renovation	60.803	76.670	89.041	12.371
110 Forsikringer	37.781	48.563	48.563	0
111 Afdelingens energiforbrug	33.305	36.491	36.491	0
112 Bidrag til boligorganisationen	138.600	145.200	155.100	9.900
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	133.774	144.200	149.547	5.347
115 Almindelig vedligeholdelse	29.389	24.629	24.629	0
116 Planlagt vedligeholdelse	391.306	122.050	151.257	29.207
116 - dækkes af henlæggelser	-391.306	-122.050	-151.257	-29.207
117 Istandsættelse ved fraflytning	21.191	10.749	10.749	0
117 - dækkes af henlæggelser	-21.191	-10.749	-10.749	0
118 Særlige aktiviteter	0	-3.000	-3.000	0
119 Diverse udgifter	23.362	27.444	27.444	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	333.193	342.193	373.193	31.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	104.886	104.818	104.818	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	10.890	1.485	0	-1.485
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	36.422	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling opsamlet underskud	22.079	34.854	21.821	-13.033
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	0	0	0	0
Samlede udgifter	3.190.183	3.204.411	3.329.346	124.935
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-3.113.076	-3.204.411	-3.204.411	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	-52.896	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	0	0	0	0
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	-24.211	0	0	0
Huslejeforhøjelse			124.935	
Samlede indtægter	-3.190.183	-3.204.411	-3.329.346	-124.935

Afdeling 52 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	2.047.649	1.990.864
	106 Ejendomsskat	170.864	188.436
	107 Vandafgift	7.188	0
	109 Renovation	60.803	53.964
	110 Forsikring	37.781	47.740
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	33.305	30.635
	112 Administrationsbidrag	138.600	138.600
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	133.774	140.000
	115 Almindelig vedligeholdelse	29.389	25.156
	116 Planlagt vedligeholdelse	391.306	122.050
	- dækkes af henlæggelser	-391.306	-122.050
	117 Istandsættelse v/fraflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	0	-15.000
	119 Diverse udgifter	23.362	43.287
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	333.193	333.193
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning	104.886	104.818
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning	10.890	10.890
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	0	0
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	58.500	22.079
	140 Årets overskud	0	0
	Samlede udgifter	3.190.183	3.114.662
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-3.113.076	-3.114.662
	202 Renteindtægter	-52.896	0
	203-207 Andre indtægter	0	0
	210 Årets underskud	-24.211	0
	Samlede indtægter	-3.190.183	-3.114.662
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	64.905.000	64.905.000
	305-309 Omsætningsaktiver	1.253.745	1.130.840
	Aktiver i alt	66.158.745	66.035.840
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-827.904	-778.712
	408-416 Langfristet gæld	-64.905.000	-64.905.000
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-425.841	-352.128
	Passiver i alt	-66.158.745	-66.035.840

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 52

Skødstrupbakken

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



30 års langtidspaner (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	Langtidspaner med behov for væsentlig lånehjæmtagelse og væsentligt øget henlæggelsesniveau
Orange	Langtidspaner med behov for væsentlig lånehjæmtagelse og øget henlæggelsesniveau
Gul	Langtidspaner med behov for lånehjæmtagelse og øget henlæggelsesniveau
Lys Grøn	Langtidspaner med begrænset behov for yderligere lånehjæmtagelse
X Grøn	Langtidspaner uden behov for yderligere lånehjæmtagelse

For afdelingens vedkommende vurderes afdelingen at kunne opfylde lovkrav om selvfinansierende 30 årige langtidspaner. (Grøn placering)

Der arbejdes med nedenstående model for at bedre afdelingens henlæggelsesniveau.

- Henlæggelser øges med kr. 100.000 over de næste 3-5 år (31.000 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 lån-hjæmtagelse og reducere af henlæggelsesniveau, derved stabiliseres huslejeniveau. (Begrænset lejeregulering)

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

Forventede væsentlige renoveringsopgaver de næste år aftalt med inspektør

