

Til beboerne i afdeling 6



**Boligorganisationen
AlmenBo Aarhus**
Frydenlands Alle 8
8210 Aarhus V
Telefon 8938 2000
post@almenbo-aarhus.dk
www.almenbo-aarhus.dk
CVR 59645013

26. august 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til "ordinært afdelingsmøde" i lokalet mellem Silkeborgvej 148 og 150 - ved vaskekælderen

torsdag den 12. september 2024, kl. 18.00

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 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år.
På valg er: Astrid Kragballe.
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 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 6

Ejendommens beliggenhed: Silkeborgvej 140, 148 og 150
8000 Aarhus C.

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 65.314 svarende til 3,96 %

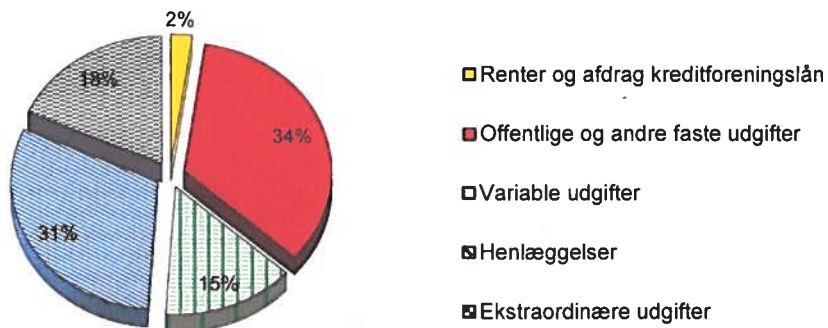
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejds kapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	1.085,33
Stigning pr m ²	42,97
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025	1.128,30

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	41.163	41.163	41.163	0
106 Ejendomsskatter	99.068	102.040	106.122	4.082
107 Vandafgift	73.465	74.735	74.735	0
109 Renovation	50.555	73.320	73.320	0
110 Forsikringer	25.763	31.655	31.655	0
111 Afdelingens energiforbrug	13.226	21.091	18.091	-3.000
112 Bidrag til boligorganisationen	147.000	154.000	164.500	10.500
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	131.200	131.200	143.412	12.212
114 Renholdelse	194.112	197.736	203.500	5.764
115 Almindelig vedligeholdelse	41.407	10.647	20.647	10.000
116 Planlagt vedligeholdelse	350.710	211.179	310.471	99.292
116 - dækkes af henlæggelser	-350.710	-211.179	-310.471	-99.292
117 Istandsættelse ved fraflytning	16.793	49.177	49.177	0
117 - dækkes af henlæggelser	-16.793	-49.177	-49.177	0
118 Særlige aktiviteter	18.067	30.141	20.141	-10.000
119 Diverse udgifter	9.330	12.944	12.944	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	460.295	535.295	535.295	0
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	50.000	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	0	0	0	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	12.855	13.125	8.699	-4.426
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	325.451	326.600	326.600	0
126 Afskrivning forbedringsarbejder	0	0	0	0
127 Ydelser lån bygnings-skader	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	96.696	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	51.269	0	0	0
Samlede udgifter	1.840.921	1.755.692	1.780.824	25.132
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-1.586.628	-1.649.706	-1.649.706	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	-1.200	-1.200	-1.200	0
Garager/carporte/parkeringspladser	-39.000	-39.000	-39.000	0
Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
Merleje	0	0	0	0
202 Renteindtægter	-140.435	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	-73.659	-65.786	-25.604	40.182
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			65.314	
Samlede indtægter	-1.840.921	-1.755.692	-1.780.824	-25.132

Afdeling 6 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	41.163	41.163
	106 Ejendomsskat	99.068	103.027
	107 Vandafgift	73.465	80.000
	109 Renovation	50.555	41.498
	110 Forsikring	25.763	31.665
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	13.226	21.535
	112 Administrationsbidrag	147.000	147.000
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	131.200	121.048
	114 Renholdelse	194.112	192.064
	115 Almindelig vedligeholdelse	41.407	30.920
	116 Planlagt vedligeholdelse	350.710	211.179
	- dækkes af henlæggelser	-350.710	-211.179
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	18.067	29.305
	119 Diverse udgifter	9.330	12.710
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	460.295	460.295
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	50.000	50.000
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og raflytning	12.855	12.855
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	325.451	326.600
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	96.696	0
	140 Årets overskud	51.269	0
	Samlede udgifter	1.840.921	1.701.685
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-1.626.828	-1.628.026
	202 Renteindtægter	-140.435	0
	203-207 Andre indtægter	-73.659	-73.659
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	-1.840.921	-1.701.685
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	6.060.621	6.326.042
	305-309 Omsætningsaktiver	2.687.377	2.460.513
	Aktiver i alt	8.747.998	8.786.555
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-2.325.901	-2.103.537
	408-416 Langfristet gæld	-6.322.793	-6.582.802
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-99.304	-100.216
	Passiver i alt	-8.747.998	-8.786.555

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 6

Silkeborgvej 140, 148, 150



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
	Gul	Langtidsplaner med behov for lånehjælp og øget henlæggelsesniveau
X	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. 4.000.000 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. 150.000 over de næste 3-5 år. (0 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 lånnehjælp og reducere af henlæggelsesniveau, derved stabiliseres huslejeniveau. (*Begrænset lejeregulering*)
- Kommende køkkenrenovering finansieres med kreditforeningslån og 100% lejeregulering.
- Henlæggelser hæves når forbedringslån udløber.

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

Forventede væsentlige renoveringsopgaver de næste år aftalt med inspektør

- Renovering af kloak.
- Udskiftning af vinduer.
- Maling af altaner.
- Renovering af garager.

