



Sønderborg Andelsboligforening
Bygtoften 2, 6400 Sønderborg
Tlf. 73123434
E-mail: sab@sab-bolig.net

Beboerne i afdeling 11
Høj- Østertoften

JP/..

06.09.2021

Ordinært afdelingsmøde 2021

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

13. september 2021, kl. 19.00

Mødelokale 1, Bygtoften.

Som bilag vedlægges forretningsorden, den endelige dagsorden, afdelingens regnskab for 2020, vedligeholdelsesplan, budget for år 2022 samt eventuelle indkomne forslag.

Foreningens årsberetning for 2020 kan rekvireres ved henvendelse til tlf. 73123434 eller mail insp@salus-bolig.dk.

I afdelingsmødet deltager repræsentant fra bestyrelsen samt afdelingsinspektøren.

Venlig hilsen
Sønderborg Andelsboligforening

Jimmy Povlsen
direktør

Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 11, Høj- og Østertoften

1. Afdelingsmøderne afholdes i overensstemmelse med lov om almene boliger, og de dertil knyttede vejledninger, samt foreningens vedtægter.
2. Ordinært afdelingsmøde afholdes en gang årligt i perioden 01.08 - 30.09.
3. Afdelingsbestyrelsen består af 3 medlemmer inklusive formanden.
4. Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges af afdelingsmødet.
5. Det ordinære afdelingsmøde forelægges afdelingens regnskab til orientering.
6. Afdelingsmødet vælger 2 repræsentanter til foreningens repræsentantskab.
7. Forretningsordenen for afdelingsmødet er gældende indtil den, efter de gældende regler for behandling af forslag, er ændret på et ordinært afdelingsmøde.

Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde den 07.09.2020



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 11 –
Høj- og Østertoften
Sønderborg Andelsboligforening**

Mandag, den 13. september 2021, kl. 19.00



**Mødested:
Mødelokale 1, Bygtoften 2**

Endelig dagsorden



1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for år 2020
4. Forelæggelse og godkendelse af påtænkte vedligeholdelsesarbejder samt budget 2022
5. Indkomne forslag
 - a) Ændring af vedligeholdelsesreglement pkt. 4.1 og 5.2
 - b) Etablering af ladestandere til el-biler
6. Valg til afdelingsbestyrelsen
På valg: Pia Duus
7. Valg af suppleanter
8. Valg af 2 repræsentanter til SAB's repræsentantskab/fælles antenneforening
9. Valg af suppleanter til SAB's repræsentantskab
10. Orientering fra hovedbestyrelsen
11. Eventuelt

Sønderborg Andelsboligforening

LBF Afd. nr. 011 11, Høj- & Østertoften

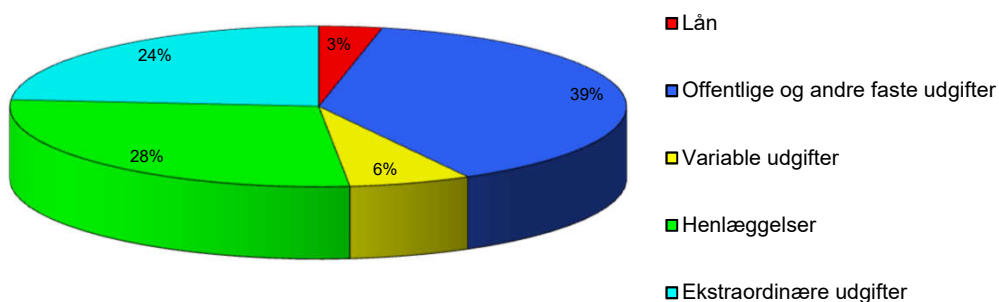
Regnskab for året 2020

Afdelingens årsregnskab, der er optrykt på næste side, viser regnskabets hovedtal, og medtager således ikke noter m.v., der hører til det samlede regnskab.

Såfremt du ønsker at få et specificerede regnskab, kan det rekvireres ved henvendelse til:
SALUS Boligadministration, Egevej 9., tlf. nr.: 73 45 65 00 / email: salus@salus-bolig.dk

De samlede udgifter for afdelingen er på	2.337.083,77
og de samlede indtægter er på	2.477.019,89
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	139.936,12

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes



	Lån: Udgiften til lån optaget da afdelingen blev bygget. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 1840 pr. år.
	Offentlige og andre faste udgifter: Omfatter bl.a. ejendomsskatter til kommunen, renovationsudgifter, forsikringer, afdelingens energiforbrug samt administrationsbidrag Afdelinger opført før 1963 og 1970 skal betale et pligtmæssigt A- og/eller G-indskud til I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 21530 pr. år.
	Variable udgifter: Omfatter bl.a. udgifter til viceværter, renholdelse, vedligeholdelse af bygninger og anlæg, drift af fællesvaskeri, afdelingsbestyrelsen, o.l. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 3560 pr. år.
	Henlæggelser: Er opsparing til kommende års vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, samt til afdelingens udgifter i forbindelse med fraflytninger. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 15520 pr. år.
	Ekstraordinære udgifter: Omfatter primært udgifter til lån optaget i forbindelse med større moderniseringsarbejder, såvel de fælles som de individuelle. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 13190 pr. år.

Sønderborg Andelsboligforening
LBF Afd. nr. 011 11, Høj- & Østertoften

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	77.257,94	78	78
Offentlige og andre faste udgifter	904.361,24	917	927
Variable udgifter	149.336,04	213	213
Henlæggelser	652.000,00	652	642
Ekstraordinære udgifter	554.128,55	591	591
Udgifter	2.337.083,77	2.451	2.451
Årets overskud	139.936,12	0	0
Udgifter i alt	2.477.019,89	2.451	2.451

INDTÆGTER			
Boligafgifter og leje	2.453.973,00	2.441	2.441
Renter	17.046,89	10	10
Andre ordinære indtægter	0,00	0	0
Ekstraordinære indtægter	6.000,00	0	0
Indtægter	2.477.019,89	2.451	2.451
	0,00		0,00
Indtægter i alt	2.477.019,89	2.451	2.451

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	10.425.420,83	10.755.675,50
Omsætningsaktiver	3.737.032,53	3.225.902,56
Aktiver i alt	14.162.453,36	13.981.578,06

PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	3.408.325,67	2.891.516,31
Underskud	0,00	-65.831,75
Henlæggelser - underskud +/-	3.408.325,67	2.825.684,56
Langfristet gæld	10.385.750,19	11.116.810,50
Kortfristet gæld	368.377,50	39.083,00
Passiver i alt	14.162.453,36	13.981.578,06

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 11, H Højtoften 2-32 og 1-21, Østertoften 5-25
Organisation: Sønderborg Andelsboligforening

Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Alle beløb er i dkk 1.000

Konto	Tekst	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
116100	Terræn	531	8	2	8	5	8	2	8	2	8	5	8	2	8	2	8	5	8	2	8
116200	Klimaskærm	13	25	18	34	4.032	35	13	43	13	25	13	35	227	34	13	38	13	40	13	25
116300	Boligenheder	252	263	252	263	252	290	252	263	252	263	252	290	252	263	252	263	252	290	252	263
116400	Fællesarealer					3					3					3					3
116500	Tekniske installationer	37	18	18	433	18	18	37	18	18	18	18	18	37	18	18	18	18	18	37	18
116600	Materiel																				
Årenes totale forbrug		833	314	290	738	4.310	351	304	332	285	317	288	351	518	323	288	327	288	356	304	317
Anden kapital*										66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
Anden finansiering*						1.009															
Årets henlæggelse		600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Primo henlæggelse		3.071																			
Ultimo henlæggelse		2.839	3.126	3.437	3.300	600	849	1.146	1.415	1.797	2.147	2.526	2.841	2.990	3.334	3.713	4.053	4.432	4.742	5.105	5.455

Finansiering omregnet pr. m2

17

Afdelingens likvide midler* 3.027

Bemærkning til næste år:

Bemærkning til anden finansiering:

Bemærkning til anden kapital:

Næste års arbejder kan gennemføres.

Arbejder skal revurderes og plan udarbejdes!

Kontroller evt. budgetmæssig konsekvens.

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 11, H Højtoften 2-32 og 1-21, Østertoften 5-25

Organisation: Sønderborg Andelsboligforening

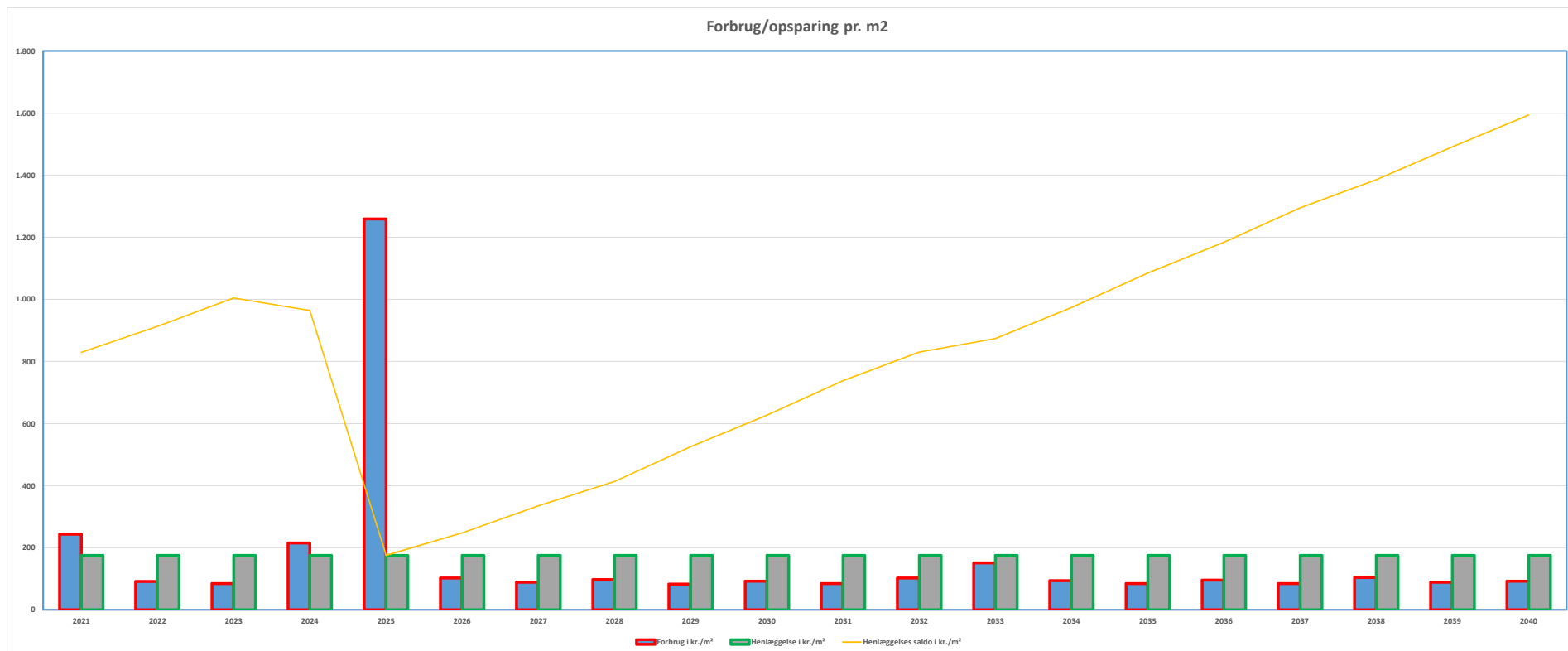
Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Alle beløb er i dkk 1.000

Konto	Tekst	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------	-------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Afdelingens bygningsareal: 3423 m2

Nøgletal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Forbrug i kr./m ²	243	92	85	216	1.259	103	89	97	83	93	84	103	151	94	84	96	84	104	89	93
Henlæggelse i kr./m ²	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175
Henlæggelses saldo i kr./m ²	829	913	1.004	964	175	248	335	413	525	627	738	830	874	974	1.085	1.184	1.295	1.385	1.491	1.594



Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 011, Højtoften 2-32 og 1-21, Østertoften 5-25

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
Ydelser på Prioritetslån, 101 - 105	78.000	78.400	-400	77.258
Ydelser på andre lån, 125 - 128, 132	659.000	559.000	100.000	531.929
Ejendomsskatter, 106	300.000	319.500	-19.500	287.980
Landsbyggefond og Disp.fond, Arb.kapital 112.2-3, 113	290.000	278.366	11.634	285.200
Administrationsbidrag, 112.1	167.000	168.446	-1.446	161.506
Vandafgift, 107	0	0	0	0
Renovation og kloakbidrag, 108 - 109	120.000	95.000	25.000	117.854
El og varme i fællesarealer, 111	5.000	9.000	-4.000	0
Renholdelse - herunder løn til ejendomsfunktionær, 114	55.000	55.000	0	39.737
Vedligeholdelse, 115	150.000	150.000	0	103.817
Vedligeholdelse, 116,117(netto)	0	0	0	0
Henlæggelser:				
Vedligeholdelse, 120	660.000	600.000	60.000	610.000
Istandsættelse ved fraflytning, 121 - 124	40.000	40.000	0	40.000
Tab ved fraflytning, 123	2.000	2.000	0	2.000
Andre henlæggelser, 124	0	0	0	0
Forsikringer, 110	56.000	56.326	-326	51.821
Fællesfaciliteter, 118	0	0	0	0
Diverse udgifter herunder beboeraktiviteter, 119	7.000	7.500	-500	5.782
Andre ekstraordinære udgifter, 129 - 131, 133 - 136	0	32.000	-32.000	22.200
Samlede udgifter	2.589.000	2.450.538	138.462	2.337.084
INDTÆGTER				
Husleje:				
Beboelse, 201.1, 201.2	2.520.000	2.378.538	141.462	2.391.243
Erhverv, 201.3, 201.4	0	0	0	0
Kældre & garager, 201.5,201.6	62.000	62.000	0	62.730
Særlige forhøjelser m.m. 201.7,201.8	0	0	0	0
Merleje, 201.9	0	0	0	0
Renter, 202.1	0	10.000	-10.000	17.047
Tilskud fra selskabet, 203.1	7.000	0	7.000	0
Andre indtægter, 203.2 - 203.6	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 204 - 207	0	0	0	6.000
Samlede indtægter	2.589.000	2.450.538	138.462	2.477.020
Reduktion/forhøjelse	0	0	0	139.936
Balance	2.589.000	2.450.538	138.462	2.337.084

Huslejeforhøjelse

Beboelse **0,00 %**

Hvis udgifterne ændres med ca. 25.820 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

Sønderborg Andelsboligforening, Egevej 9, 6200 Aabenraa, telefonnr. 73456500

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 011, Højtoften 2-32 og 1-21, Østertoften 5-25

Forslag til huslejemodul for 01.01.2022 - 31.12.2022

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen udarbejdet dette **forslag** til budget for næste år.

I en almen boligbebyggelse er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen har godkendt budgetforslaget, som medfører en huslejenedsættelse på 0 %, men det er afdelingsmødet, der har den endelige godkendelse af budgettet.

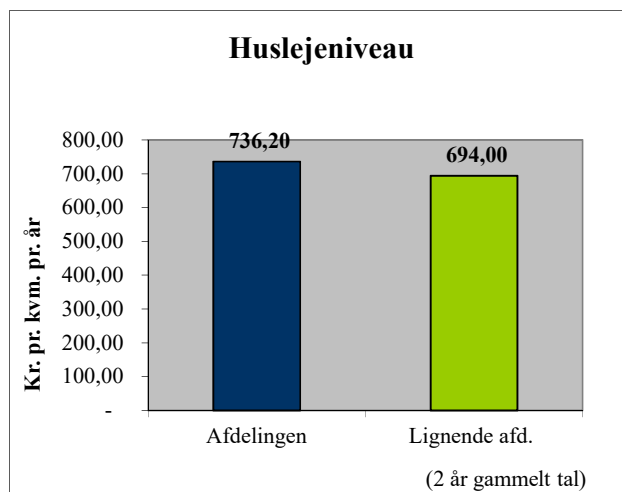
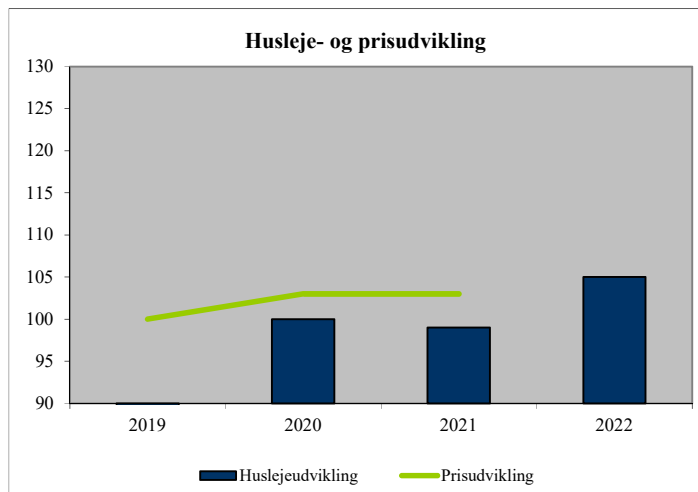
Nøgletal for afdelingen:

LBF - afdelingsnr. 011, Højtoften 2-32 og 1-21, Østertoften 5-25	Gns. lignende afd.	
Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær, kr. pr. m ²	16,1	63,0
Almindelig vedligeholdelse, kr. pr. m ²	43,8	28,0
Henlæggelser til planlagt vedligehold., kr. pr. m ²	192,8	132,0
Opsparet til planlagt vedligeholdelse, kr. pr. m ²	897,1	

Huslejudviklingen for afdelingen:

Eksempler	M ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0	0	0
2 - rums bolig	73,0	4.227	4.227	0
3 - rums bolig	90,0	5.212	5.212	0
4 - rums bolig	110,2	6.380	6.380	0
5 - rums bolig	0	0	0	0

Eksempler på nuværende og fremtidig husleje pr. måned fra og med 01.01.2022 med dette budgetforslag.



FORSLAG

A

Ændring af vedligeholdelsesreglements pkt. 4.1

Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og vægge
- maling eller tapetsering af vægge
- *rengøring.*

Ændres til:

- håndværkerrengøring.

Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

Tilføjelse:

Gældende for lejekontrakter indgået efter 1. oktober 2021

Lejeren afholder udgiften til normalstandsættelsen de første 20 måneder regnet fra lejemålets begyndelse. Herefter overtager afdelingen gradvist denne udgift med 1 % pr måned. Når der gået 120 måneder fra lejemålets begyndelse, vil afdelingen helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

Ændring af vedligeholdelsesreglements pkt. 5.2

5.2 Adgangsarealer og gangstier

- Renholdelse skal ske på en sådan måde, at arealerne altid fremtræder pænt og ryddeligt.
- Snerydning og saltning. Lejer skal sørge for at der sker saltning og snerydning umiddelbart efter snefaldets ophør (jf. lejelovens kapitel 8 er lejer forpligtet til snerydning, glatførebekæmpelse og renholdelse).

FORSLAG

B

Forslag El-ladestander til el-biler

1. El-ladestander i afdelinger hvor beboer har egen p-plads eller carport/garage tilknyttet lejemålet.

Beboeren skal ansøge om opsætning. Udføres af autoriseret elektriker og tilsluttes direkte på el-tavlen.

Elektrikerens stempel og underskrift retunerer til SAB

Udgifter til etablering og reetablering afholdes af beboer.

2. El-ladestander i fællesområder i lejet carport/garage.

Beboeren skal ansøge om opsætning. Udføres af autoriseret elektriker/leverandør og tilsluttes fællesstrøm, og der opsættes bimåler

Elektrikerens stempel og underskrift retunerer til SAB

Beboer som har lejet carport/garage - Udgifter til etablering og reetablereing og forbrug afholdes af beboer.

3. El-ladestander i fællesområder.

Beboeren anmoder om etablering af fælles ladestander.

Inspektør / Afdelingsbestyrelsen finder og henviser til en egnet plads. Parkeringsbestemmelser for ladestander udformes efter behov.

Udføres af autoriseret elektriker/leverandør og tilsluttes fællesstrøm, og der opsættes måler - afregnes efter forbrug og tilfalder afdelingen. (Chip til brug af ladestander kan kun oprettes til SAB beboer)

Der opsættes 1 ladestander pr. påbegyndt 3 el-biler.

Udgifter og indtægter vil blive en del af afdelingens økonomi.