



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

Beboerne i afdeling 36
Skovvej – Sundsvallgade

JP/..

26.08.2021

Ordinært afdelingsmøde 2021

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

2. september 2021, kl. 16.30

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. 36, Skovvej - Sundsvallgade

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 godkendelse.
6. Afdelingsmødet vælger 1 repræsentant 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 03.09.2020.



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 36 –
Skovvej - Sundsvallgade
Sønderborg Andelsboligforening**

Torsdag, den 2. september 2021, kl. 16.30



**Mødested:
Mødelokale 1, Bygtoften**

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
 - c) Solcelleanlæg i fællesarealet
6. Valg af afdelingsbestyrelsesformand
På valg:
7. Valg til afdelingsbestyrelsen
På valg:
8. Valg af suppleanter
9. Valg af 1 repræsentant til SAB's repræsentantskab/fælles antenneforening
10. Valg af suppleanter til SAB's repræsentantskab
11. Orientering fra hovedbestyrelsen
12. Eventuelt

Sønderborg Andelsboligforening

LBF Afd. nr. 036 36, Skovvej & Sundsvallgade

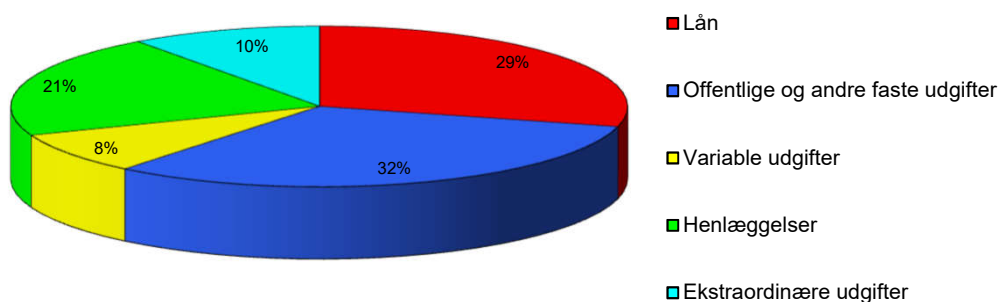
Regnskab for året 2020

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	1.046.224,88
og de samlede indtægter er på	1.120.579,03
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	<u>74.354,15</u>

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. 10860 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. 11860 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. 3100 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. 7790 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. 3750 pr. år.

Sønderborg Andelsboligforening
LBF Afd. nr. 036 36, Skovvej & Sundsvallgade

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	304.155,00	305	305
Offentlige og andre faste udgifter	332.217,18	327	336
Variable udgifter	86.926,54	157	157
Henlæggelser	218.000,00	218	226
Ekstraordinære udgifter	104.926,16	110	110
Udgifter	1.046.224,88	1.116	1.133
Årets overskud	74.354,15	0	0
Udgifter i alt	1.120.579,03	1.116	1.133
INDTÆGTER			
Boligafgifter og leje	1.112.943,00	1.097	1.129
Renter	5.577,90	19	4
Andre ordinære indtægter	0,00	0	0
Ekstraordinære indtægter	2.058,13	0	0
Indtægter	1.120.579,03	1.116	1.133
	0,00		0,00
Indtægter i alt	1.120.579,03	1.116	1.133

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	4.984.881,26	4.879.823,27
Omsætningsaktiver	691.871,22	935.794,38
Aktiver i alt	5.676.752,48	5.815.617,65
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	687.410,21	980.973,07
Underskud	-15.846,99	-124.201,14
Henlæggelser - underskud +/-	671.563,22	856.771,93
Langfristet gæld	5.004.680,24	4.956.778,51
Kortfristet gæld	509,02	2.067,21
Passiver i alt	5.676.752,48	5.815.617,65

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 36, S Skovvej 7A-13C, Sundsvallgade 23-27
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	137	8	7	2	26	7	137	8	7	2	8	7	137	28	25	2	8	7	137	33
116200	Klimaskærm	32	244	4	8	4	11	28	94	8	30	8	4	28	8	818	20	4	4	32	18
116300	Boligenheder	81	81	81	81	81	81	311	81	81	81	81	761	81	81	141	421	81	81	81	81
116400	Fællesarealer																				
116500	Tekniske installationer	11	1	18	11	1	1	28	1	1	11	18	256	11	1	18	11	1	1	28	1
116600	Materiel																				
	Ultimo henlæggelse	261	334	110	102	112	100	504	184	97	124	115	1.028	257	118	1.002	454	94	93	278	133
	Anden kapital*															68	68	68	68	68	68
	Anden finansiering*												349	65		667	193				
	Årets henlæggelse	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192
	Primo henlæggelse	607																			
	Ultimo henlæggelse	539	397	479	570	650	742	431	438	533	602	679	192	192	266	192	192	358	525	508	635
	Finansiering omregnet pr. m2												11	2		22	6				

Afdelingens likvide midler* 632

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.

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 036, Skovvej 7A-13C, Sundsvallgade 23-27

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
● Ydelser på Prioritetslån, 101 - 105	304.000	305.000	-1.000	304.155
● Ydelser på andre lån, 125 - 128, 132	85.000	74.000	11.000	70.297
● Ejendomsskatter, 106	160.000	162.200	-2.200	158.241
● Landsbyggefond og Disp.fond, Arb.kapital 112.2-3, 113	14.000	11.500	2.500	14.060
● Administrationsbidrag, 112.1	83.000	86.879	-3.879	78.682
● Vandafgift, 107	0	0	0	0
● Renovation og kloakbidrag, 108 - 109	54.000	43.000	11.000	54.037
● El og varme i fællesarealer, 111	7.000	7.000	0	4.789
● Renholdelse - herunder løn til ejendomsfunktionær, 114	94.000	94.000	0	40.187
● Vedligeholdelse, 115	56.000	56.000	0	44.112
● Vedligeholdelse, 116,117(netto)	0	0	0	0
Henlæggelser:				
● Vedligeholdelse, 120	220.000	192.000	28.000	183.000
● Istandsættelse ved fraflytning, 121 - 124	32.000	32.000	0	32.000
● Tab ved fraflytning, 123	2.000	2.000	0	3.000
● Andre henlæggelser, 124	0	0	0	0
● Forsikringer, 110	25.000	25.000	0	22.407
● Fællesfaciliteter, 118	0	0	0	0
● Diverse udgifter herunder beboeraktiviteter, 119	7.000	6.700	300	2.628
● Andre ekstraordinære udgifter, 129 - 131, 133 - 136	0	35.500	-35.500	34.629
Samlede udgifter	1.143.000	1.132.779	10.221	1.046.225
INDTÆGTER				
Husleje:				
Beboelse, 201.1, 201.2	1.133.000	1.113.079	19.921	1.096.559
Erhverv, 201.3, 201.4	0	0	0	0
Kældre & garager, 201.5,201.6	13.000	13.200	-200	13.960
Særlige forhøjelser m.m. 201.7,201.8	3.000	2.500	500	2.424
Merleje, 201.9	0	0	0	0
Renter, 202.1	0	4.000	-4.000	5.578
Tilskud fra selskabet, 203.1	-6.000	0	-6.000	0
Andre indtægter, 203.2 - 203.6	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 204 - 207	0	0	0	2.058
Samlede indtægter	1.143.000	1.132.779	10.221	1.120.579
Reduktion/forhøjelse	0	0	0	74.354
Balance	1.143.000	1.132.779	10.221	1.046.225

Huslejeforhøjelse

Beboelse **0,00 %**

Hvis udgifterne ændres med ca. 11.490 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

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

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 036, Skovvej 7A-13C, Sundsvallgade 23-27

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.

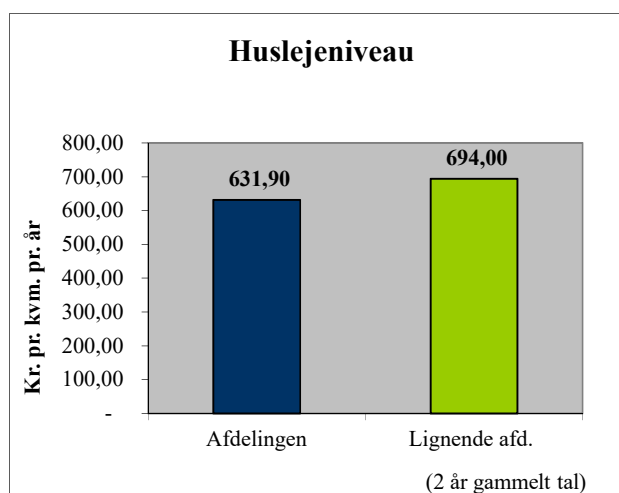
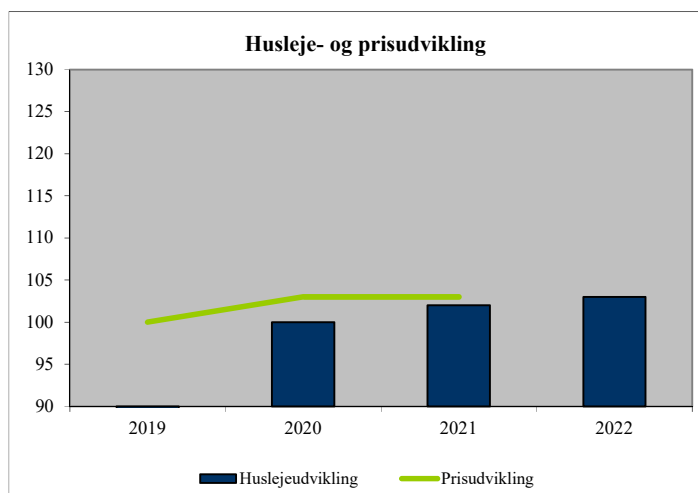
Nøgletal for afdelingen:

LBF - afdelingsnr. 036, Skovvej 7A-13C, Sundsvallgade 23-27		Gns. lignende afd.
Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær, kr. pr. m ²	52,4	63,0
Almindelig vedligeholdelse, kr. pr. m ²	31,2	28,0
Henlæggelser til planlagt vedligehold., kr. pr. m ²	122,7	132,0
Opsparet til planlagt vedligeholdelse, kr. pr. m ²	338,6	

Huslejudviklingen for afdelingen:

Eksempler	M ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0	0	0
2 - rums bolig	0	0	0	0
3 - rums bolig	0	0	0	0
4 - rums bolig	98,8	5.111	5.111	0
5 - rums bolig	115,0	5.949	5.949	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.

FORSLAG

B

Endvidere stilles forslag om etablering af en ladestander til el-biler, udelukkende for beboere i Afd. 36.

For en bilejer må det efterhånden være almindelig kendt at fremtiden er el-biler – samtlige store bil-producenter oplyser at de mellem 2025 og 2030 fuldstændigt har udfaset produktionen af benzin- og diesel-biler, og kun vil producere el-drevne.

Standeren skal naturligvis etableres så hver især, på en eller anden måde, kan betale for sin opladning med kort eller chip.

Bente & Kim Thrane
Sundsvallgade 27

FORSLAG

C

Forslag til afdelingsmødet d. 2. September 2021, for SAB Afd. 36, Skovvej-Sundsvallgade.

Der stilles hermed forslag om at der på fællesarealet mellem Sundsvallgade 25+27, Skovvej 7B og Skovvej 9A+B+C, etableres solcelleanlæg til gavn for beboerne i Afd. 36.

Arealet er ca. 550 m². og fremstår i dag kun med beplantning, som er nemt at rydde, så et anlæg kan etableres - panelerne kan vende mod syd og få sol fra solopgang til solnedgang.

Bente & Kim Thrane
Sundsvallgade 27

