



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 44
Ældreboligerne Jørgensgård, Tandsbjerg og Mågevænget.
Den 4. september 2025 kl. 14.30

Mødested: Jørgensgård 2

Vi glæder os til at byde jer alle velkommen til årets afdelingsmøde. Både et hovedbestyrelsesmedlem og inspektøren deltager.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Afdelingens beretning
4. Forelæggelse af regnskab for 2024
5. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2026
 - Herunder redegørelse og godkendelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
6. Behandling af indkomne forslag*
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg er: Mikael Hertig og Kurt Jensen
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Valg af repræsentanter og suppleanter til SAB's repræsentantskab og fælles antenneforening
10. Orientering fra hovedbestyrelsen
11. Eventuelt

**HVAD ER ET
AFDELINGSMØDE?**

Det er et årligt møde for alle beboere, hvor du møder naboer og bliver opdateret på, hvordan det står til i din afdeling.

Deltager du på afdelingsmødet, så er du også med til at vælge afdelingsbestyrelsen, som du naturligvis også selv kan stille op til.

Kom og vær med! Brug din stemme og få indflydelse på tiltagene i din afdeling.

INDKOMNE FORSLAG

- a) Ingen indkomne forslag

I lighed med tidligere år arrangeres fællestransport til afdelingsmødet – i år for beboerne på Tandsbjerg og Mågevænget. Tilmelding senest 03.09.2025 inden kl. 14.00 til Teknisk afdeling tlf.nr. 73 12 34 34.

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

Forretningsorden for afdelingsmøderne

i afd. 44, ÆLDREBOLIGERNE

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 3 repræsentanter til foreningens repræsentantskab og SAB's Antenneforening.
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 05.09.2024.

Sønderborg Andelsboligforening
 Afd. 03-44
 Afd. 44 - Jørgenshøj, Tandshøj og Mågevænget - Sønderborg
 Regnskab for 2024

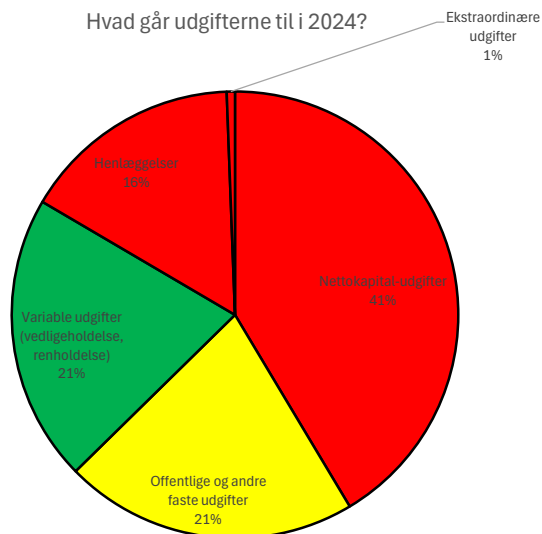
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
 Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 261.842 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

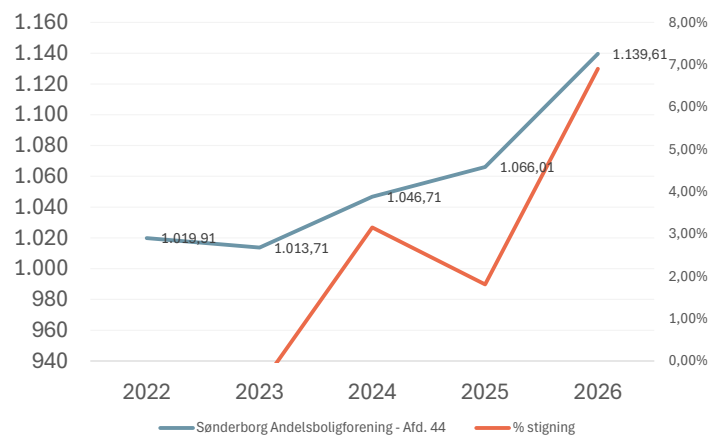
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
■ 101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	2.000.638	1.996.200	2.020.800
■ 106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	1.026.323	965.700	1.043.900
■ 114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	529.297	498.800	497.600
■ 115	Almindelig vedligeholdelse	393.741	214.000	210.000
■ 118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	81.415	80.300	84.700
■ 120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	770.900	770.900	647.200
■ 125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	28.801	-	-44.800
	Udgifter i alt	4.831.115	4.525.900	4.459.400
201	Boligaftifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	4.334.016	4.335.200	4.415.400
202	Renter	45.672	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	189.585	190.700	44.000
210	Årets underskud	261.842	-	-
	Indtægter i alt	4.831.115	4.525.900	4.459.400

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Sønderborg Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

**1. januar 2026 stiger med kr. 293.600, hvilket
svarer til 6,90%.**

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.207	207
4.000	4.276	276
5.000	5.345	345
6.000	6.414	414
7.000	7.483	483
8.000	8.552	552
9.000	9.621	621

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.013.900	2.020.800	-6.900	2.000.638
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.150.300	1.043.900	106.400	1.026.323
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	546.700	497.600	49.100	529.297
115	Almindelig vedligeholdelse	214.200	210.000	4.200	393.741
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	82.700	84.700	-2.000	81.415
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	658.600	647.200	11.400	770.900
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	88.300	-44.800	133.100	28.801
	Udgifter i alt	4.754.700	4.459.400	295.300	4.831.115
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.418.400	4.415.400	3.000	4.334.016
202	Renter	-	-	-	45.672
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	42.700	44.000	-1.300	189.585
210	Årets underskud	-	-	-	261.842
	Indtægter i alt	4.461.100	4.459.400	1.700	4.831.115

293.600

6,90%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 42.523 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	350.000	370.000	500.000	610.000	700.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	600.000				
Gennemsnit - seneste fem år	506.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	600.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 150 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116200	Klimaskærm	60	-	3.060	400	540	400	-	-	-	-	1.922	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116300	Boligenheder	-	-	-	-	-	-	-	5.360	-	-	5.360	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	-	17	-	17	-	17	-	17	-	17	-	17	-	17	-	17	-	17	-	17
116600	Materiel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Henlæggelse - primo	842	1.382	1.965	600	783	843	1.027	1.627	600	1.200	1.783	600	1.183	1.783	2.367	2.967	3.550	4.150	4.733	5.333
	Budgetteret henlæggelse	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
	Anden kapital anskaffelse	0	0	1.095	0	0	0	0	3.750	0	0	5.564	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækingsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-60	-17	-3.060	-417	-540	-417	0	-5.377	0	-17	-7.348	-17	0	-17	0	-17	0	-17	0	-17
	Henlæggelse - ultimo	1.382	1.965	600	783	843	1.027	1.627	600	1.200	1.783	600	1.183	1.783	2.367	2.967	3.550	4.150	4.733	5.333	5.916

