



Endelig indkaldelse til afdelingsmøde

Afdeling 12

Hesseldam 1-9 + 2-36

Torsdag den 08.09.2022 kl. 19.00

Til beboer afd. 12
Hesseldam 1-9 + 2-36

Der er servering af smørrebrød under mødet



Mødested

Rugkobbøl Aktivitetscenter

Rugkobbøl 3

6200 Aabenraa

Endelig dagsorden



1. Valg af dirigent.
2. Afdelingsbestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af regnskab 2021.
4. Gennemgang af budget 2023 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder, til godkendelse.
5. Behandling af indkomne forslag.
 1. Behandling af klager.
6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlem.
På valg:
Ketty Schultz
Bestyrelsen konstituerer sig selv ved først-kommende afdelingsbestyrelsesmøde.
7. Valg af suppleanter.
8. Eventuelt

Regnskab, budget og vedligeholdelsesplan er vedlagt.

SALUS
Boligadministration Amba

26.08.2022

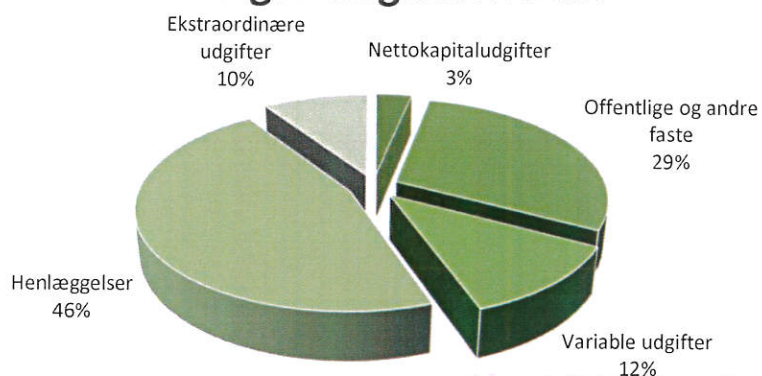
Arrangør:
SALUS Boligadministration
Egevej 9
6200 Aabenraa

Afd. 11-12 HESSELDAM 1-9 OG 2-36

Budget for 2023



Hvad går udgifterne til?



Dette er afdelingsbestyrelsens udkast til budget, som vil blive forelagt til godkendelse på afdelingsmødet

Huslejen vil stige i procent :	0,22%
Gennemsnitlig stigning pr. m² pr. år	1,81
Gennemsnitlig husleje pr. m² pr. år	842,20

	Antal	Antal m²
Familieboliger	23	1.656

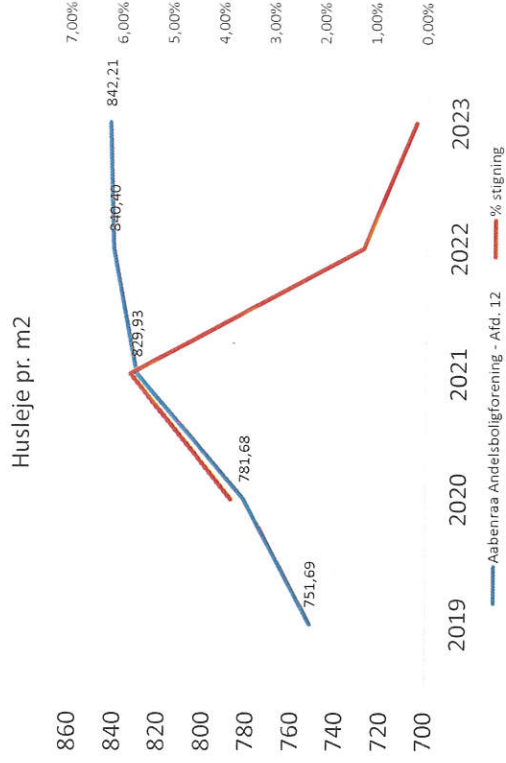
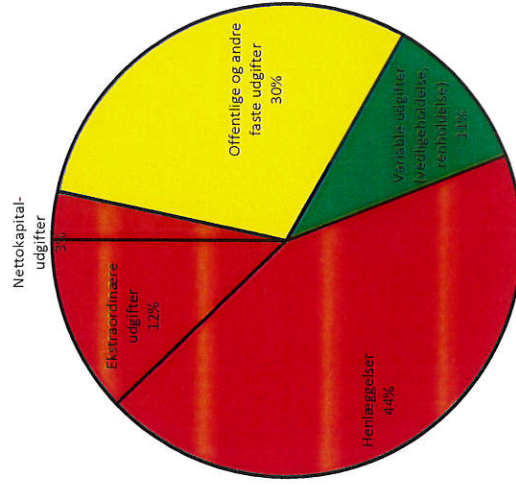
Dette er et uddrag af regnskabet for 2021
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 6.577

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	44.924	45.000	45.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	409.343	426.144	431.144
114	Renholdelse	92.922	93.800	93.800
115	(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)			
118-119	Almindelig vedligeholdelse	42.477	65.000	65.000
	Variable udgifter	13.835	17.100	13.600
	(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)			
120-124	Henlæggelser	600.000	600.000	610.000
	(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)			
125-136	Ekstraordinære udgifter	167.163	131.500	140.000
	(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)			
140	Overført til opsamlet resultat	6.577	-	-
	Udgifter i alt	1.377.241	1.378.544	1.398.544
201	Boligaftager og leje	1.374.360	1.378.544	1.397.544
	(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)			
202	Renter	2.531	-	1.000
203-207	Ekstraordinære indtægter	350	-	-
	(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)			
	Indtægter i alt	1.377.241	1.378.544	1.398.544

Dette er et uddrag af regnskabet for 2021
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2021?



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Dette er et uddrag af budgettet for 2023

Det fulde budget kan bestilles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2023

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2023 stiger med kr. 3.000, hvilket svarer til 0,22%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.006	6
4.000	4.009	9
5.000	5.011	11
6.000	6.013	13
7.000	7.015	15
8.000	8.017	17
9.000	9.019	19

Konto	Beskrivelse	Budget 2023	Budget 2022	Huslejerregulering 2022 til 2023	Regnskab 2021
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	44.900	45.000	-100	44.924
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	411.500	431.144	-19.644	409.343
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	92.400	93.800	-1.400	92.922
115	Almindelig vedligeholdelse	58.200	65.000	-6.800	42.477
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	14.800	13.600	1.200	13.835
120-124	Hentlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	645.000	610.000	35.000	600.000
125-140	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	133.200	140.000	-6.800	167.163
	Udgifter i alt	1.400.000	1.398.544	1.456	1.370.664
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.391.700	1.397.544	-5.844	1.374.360
202	Renter	-	1.000	-1.000	2.531
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	5.300	-	5.300	350
	Indtægter i alt	1.397.000	1.398.544	-1.544	1.377.241
		3.000			
		0,22%			

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 13.917 ændres huslejen med +/- 1%.

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 12 Hesseldam 1-9 og 2-36

Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Alle beløb er i dkk 1.000

Organisation: Aabenraa Andelsboligforening

Konto	Tekst	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
116100	Terræn	71	71	71	87	71	71	416	141	71	446	71	71	71	87	71	71	71	71	71	71
116200	Klimaskærm	3.507	61	210	61	57	131	57	214	66	61	57	61	210	61	287	131	57	214	57	61
116300	Boligenheder	156	156	156	156	156	168	156	156	181	181	181	181	181	181	181	193	181	181	181	181
116400	Fællesarealer																				
116500	Tekniske installationer	201	118	118	118	118	123	118	394	118	118	123	118	118	118	118	123	118	118	118	118
116600	Materiel	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Årenes totale forbrug		3.985	456	605	472	452	543	797	955	486	856	482	481	630	497	707	568	477	634	477	481
Anden kapital*																					
Anden finansiering*		1.872						1	401		235			26	26	26	26	26	26	26	26
Årets henlæggelse																					
Primo henlæggelse		2.110																			
Ultimo henlæggelse		550	648	597	679	781	792	550	550	617	550	647	746	696	779	652	664	767	713	816	915
Finansiering omregnet pr. m2		65							14		8										
Afdelingens likvide midler*		2.492																			
Bemærkning til næste år:																					
Næste års arbejder kan gennemføres.																					
Bemærkning til anden finansiering:																					
Arbejder skal revurderes og plan udarbejdes!																					
Bemærkning til anden kapital:																					
Kontroller evt. budgetmæssig konsekvens.																					

Forslag 1

Sendt: 24. august 2022 13:12

Til: aab.tekn <aab.tekn@salus-bolig.dk>; Nina Frederiksen <nifr@salus-bolig.dk>

Emne: Forskellige forholdsregler, ved de principielt samme problemstillinger.

At boligforeningen, Aabenraa Andelsboligforening, benytter samme " løsningsmodeller", ved vidt forskellige boligforhold.

A: Hvis, der forøves larm, uro m.m., som strider mod reglementet, så har naboer, ret til, at klage til boligforeningen, som så, skal tage "affære" i sagen om klagerne og årsagerne.

B: Dog gælder denne regel kun, når flere end 1 naboskab har klaget.

B1. Når, kun 1 naboskab, har klaget, over denne ureglementerede adfærd, så vil boligforeningen, kun rette en simpel henvendelse til " uro-magerne", og, hvis denne henvendelse, ikke skaber, en harmonisk løsning, på problemet, at sagen herefter bliver afvist. Derfor, bør der findes andre metoder og muligheder, som på retfærdig måde, kan tilgodese, disse " enliges" lejemål, som ellers fuldstændigt, vil være underlagt, disse " uro-mageres", for godtbefindende og nåde..

Preben Holm
Hesseldam 14.