

## INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 28

Vandtårnsvej 2A og 4 lejl. 1-10, Fjordparken 1-8, Kongevej  
32-40

Mandag, den 26.08.2024 kl. 19.30-20.15

### Mødested: Kontoret, Ahlefeldvej

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

#### DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning fra formanden
3. Forelæggelse af regnskab for 2023
4. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2025  
herunder redegørelse og godkendelse for  
påtænkte vedligeholdelsesarbejder
5. Behandling af indkomne forslag\*
6. Valg af afdelingsbestyrelsen
7. 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

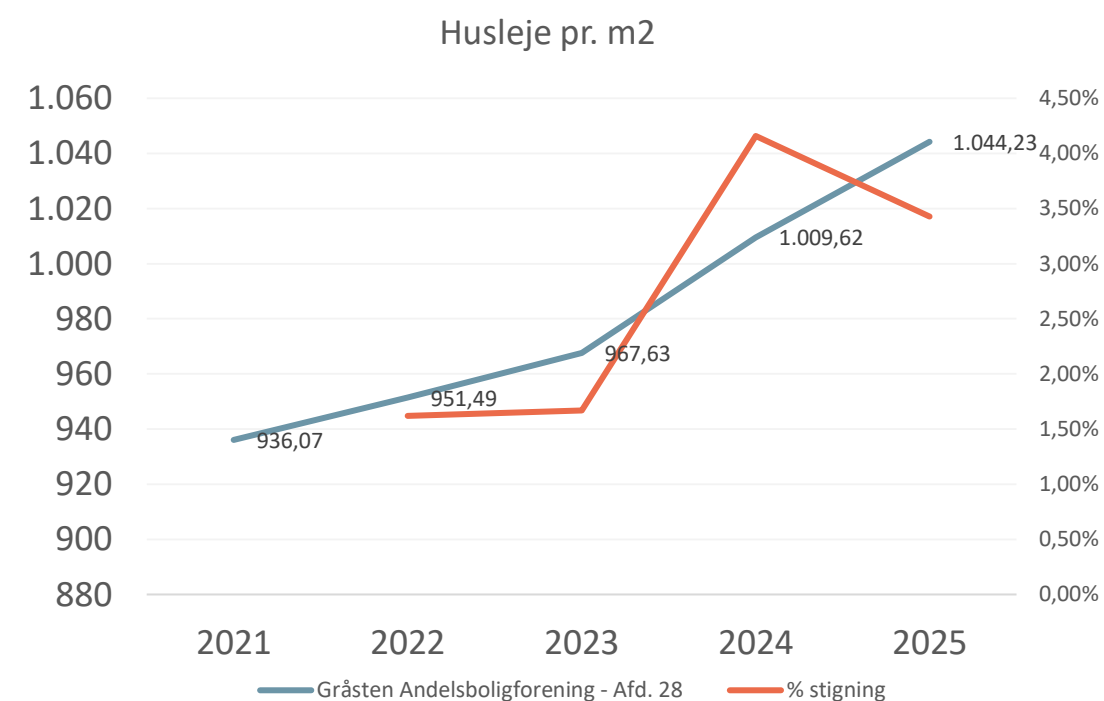
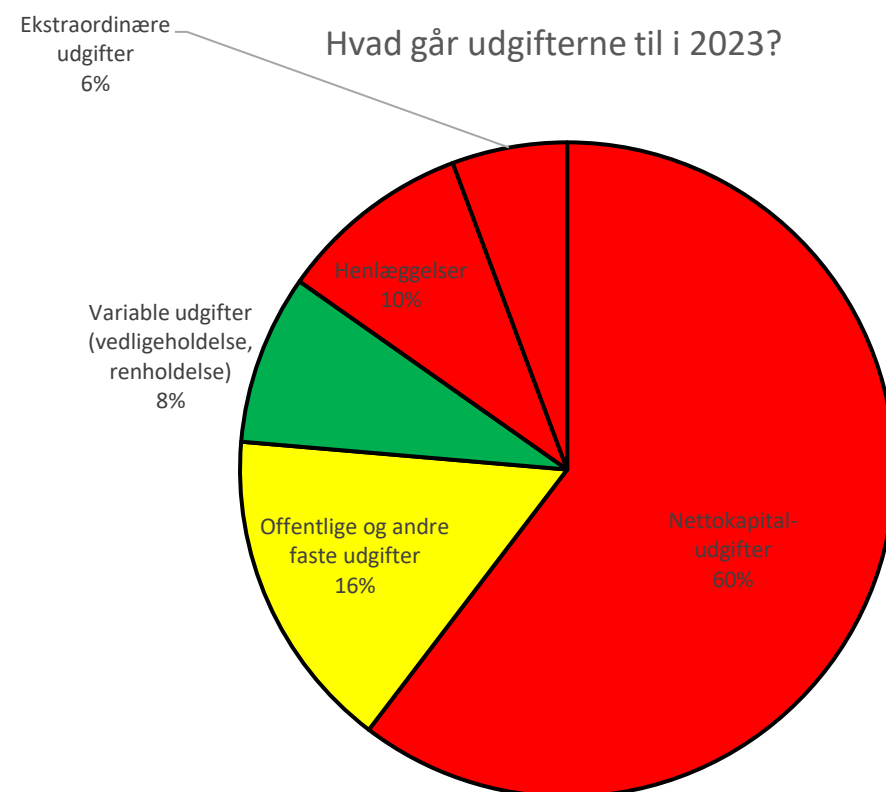
**Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere**

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023  
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 23.015 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

| Konto           | Beskrivelse                                                                                          | Regnskab<br>2023 | Budget<br>2023 | Budget<br>2024 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| 101-105         | Nettokapitaludgifter<br>(prioritetsydelse)                                                           | 883.815          | 866.500        | 872.500        |
| 106-113         | Offentlige og andre faste udgifter<br>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)    | 234.108          | 226.900        | 252.800        |
| 114             | Renholdelse<br>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)                                | 63.598           | 93.100         | 82.000         |
| 115             | Almindelig vedligeholdelse                                                                           | 55.471           | 29.000         | 31.000         |
| 118-119         | Variable udgifter<br>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)                              | 3.846            | 3.400          | 4.000          |
| 120-124         | Henlæggelser<br>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)                           | 140.000          | 140.000        | 175.000        |
| 125-136         | Ekstraordinære udgifter<br>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud) | 83.252           | 50.100         | 52.700         |
| Udgifter I alt  |                                                                                                      | 1.464.089        | 1.409.000      | 1.470.000      |
| 201             | Boligaftager og leje<br>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)                              | 1.408.872        | 1.409.000      | 1.470.000      |
| 202             | Renter                                                                                               | 25.049           | -              | -              |
| 203-207         | Ekstraordinære indtægter<br>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)                          | 7.153            | -              | -              |
| 210             | Årets underskud                                                                                      | 23.015           | -              | -              |
| Indtægter I alt |                                                                                                      | 1.464.089        | 1.409.000      | 1.470.000      |

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023  
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

**Gråsten Andelsboligforening**  
**Afd. 58-28**  
**Afd. 28 - Vandtårnsvej 2 og ældreboliger - Gråsten**  
**Budget for perioden: 1. januar 2025 - 31. december 2025**

Dette er et uddrag af budgettet for 2025  
 Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2025  
**Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2025 stiger med kr. 50.400, hvilket svarer til 3,43%.**

| Leje nu | Ny leje | Ændring |
|---------|---------|---------|
| 3.000   | 3.103   | 103     |
| 4.000   | 4.137   | 137     |
| 5.000   | 5.171   | 171     |
| 6.000   | 6.206   | 206     |
| 7.000   | 7.240   | 240     |
| 8.000   | 8.274   | 274     |
| 9.000   | 9.309   | 309     |

| Konto   | Beskrivelse                                                                                                 | Budget<br>2025 | Budget<br>2024 | Huslejeregulering<br>2024 til 2025 | Regnskab<br>2023 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------------------|------------------|
| 101-105 | <b>Nettokapitaludgifter</b><br>(prioritetsydelse)                                                           | 915.000        | 872.500        | 42.500                             | 883.815          |
| 106-113 | <b>Offentlige og andre faste udgifter</b><br>(ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)   | 248.000        | 252.800        | -4.800                             | 234.108          |
| 114     | <b>Renholdelse</b><br>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)                                | 74.400         | 82.000         | -7.600                             | 63.598           |
| 115     | <b>Almindelig vedligeholdelse</b>                                                                           | 40.000         | 31.000         | 9.000                              | 55.471           |
| 118-119 | <b>Variable udgifter</b><br>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)                              | 3.900          | 4.000          | -100                               | 3.846            |
| 120-124 | <b>Henlæggelser</b><br>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)                           | 200.000        | 175.000        | 25.000                             | 140.000          |
| 125-136 | <b>Ekstraordinære udgifter</b><br>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud) | 39.100         | 52.700         | -13.600                            | 83.252           |
|         | <b>Udgifter I alt</b>                                                                                       | 1.520.400      | 1.470.000      | 50.400                             | 1.464.089        |
| 201     | <b>Huslejeindtægter</b><br>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)                                  | 1.470.000      | 1.470.000      | -                                  | 1.408.872        |
| 202     | <b>Renter</b>                                                                                               | -              | -              | -                                  | 25.049           |
| 203-207 | <b>Ekstraordinære indtægter</b><br>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)                          | -              | -              | -                                  | 7.153            |
| 210     | <b>Årets underskud</b>                                                                                      | -              | -              | -                                  | 23.015           |
|         | <b>Indtægter I alt</b>                                                                                      | 1.470.000      | 1.470.000      | -                                  | 1.464.089        |

50.400  
 3,43%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 14.700 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

|                                       | 2020                       | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    |
|---------------------------------------|----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Henlæggelse - seneste fem regnskabsår | 100.000                    | 115.000 | 120.000 | 130.000 | 130.000 |
| Budgetteret henlæggelse (2024)        | 165.000                    |         |         |         |         |
| Gennemsnit - seneste fem år           | 119.000                    |         |         |         |         |
| Budgetteret henlæggelse (2025)        | 190.000                    |         |         |         |         |
| Budgetteret henlæggelse (2025)        | kr. 130 pr. m <sup>2</sup> |         |         |         |         |

| Konto  | Tekst                                 | 2025 | 2026 | 2027   | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032   | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042   | 2043 | 2044 |
|--------|---------------------------------------|------|------|--------|------|------|------|------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|------|------|
| 116100 | Terræn                                | 8    | 33   | 350    | 11   | 33   | 13   | 8    | 990    | 15   | 8    | 33   | 13   | 89   | 36   | 13   | 8    | 33   | 251    | 11   | 33   |
| 116200 | Klimaskærm                            | 5    | 12   | 124    | 5    | 12   | 5    | 5    | 197    | 5    | 5    | 12   | 5    | 63   | 12   | 5    | 5    | 12   | 651    | 5    | 12   |
| 116300 | Boligenheder                          | 56   | 57   | 58     | 118  | 203  | 231  | 56   | 177    | 118  | 55   | 58   | 151  | 58   | 200  | 201  | 65   | 58   | 221    | 118  | 57   |
| 116400 | Fællesarealer                         | 1    | -    | 1      | -    | 1    | -    | 1    | 45     | 1    | -    | 1    | -    | 1    | -    | 1    | -    | 1    | 30     | 1    | -    |
| 116500 | Tekniske installationer               | 111  | 99   | 532    | 99   | 99   | 329  | 100  | 410    | 104  | 99   | 111  | 104  | 132  | 99   | 114  | 132  | 100  | 478    | 99   | 99   |
| 116600 | Materiel                              | -    | -    | -      | -    | 60   | -    | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 60   | -    | -    | -      | -    | -    |
|        | Henlæggelse - primo                   | 400  | 384  | 373    | 190  | 190  | 190  | 190  | 210    | 190  | 190  | 212  | 190  | 190  | 190  | 190  | 190  | 190  | 190    | 190  | 190  |
|        | Budgetteret henlæggelse               | 165  | 190  | 190    | 190  | 190  | 190  | 190  | 190    | 190  | 190  | 190  | 190  | 190  | 190  | 190  | 190  | 190  | 190    | 190  | 190  |
|        | Anden kapital anskaffelse             | 0    | 0    | 692    | 42   | 219  | 389  | 0    | 1.608  | 54   | 0    | 2    | 83   | 152  | 157  | 205  | 21   | 14   | 1.441  | 44   | 12   |
|        | 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) | -180 | -202 | -1.065 | -232 | -409 | -579 | -170 | -1.818 | -244 | -168 | -215 | -273 | -342 | -347 | -395 | -211 | -204 | -1.631 | -234 | -202 |
|        | Henlæggelse - ultimo                  | 384  | 373  | 190    | 190  | 190  | 190  | 210  | 190    | 190  | 212  | 190  | 190  | 190  | 190  | 190  | 190  | 190  | 190    | 190  | 190  |

