

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 34

Bryggen 11-12

Mandag, den 02.09.2024 kl. 17.00-17.45

Mødested: Bryggen

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) Sammenlægning med afd. 40

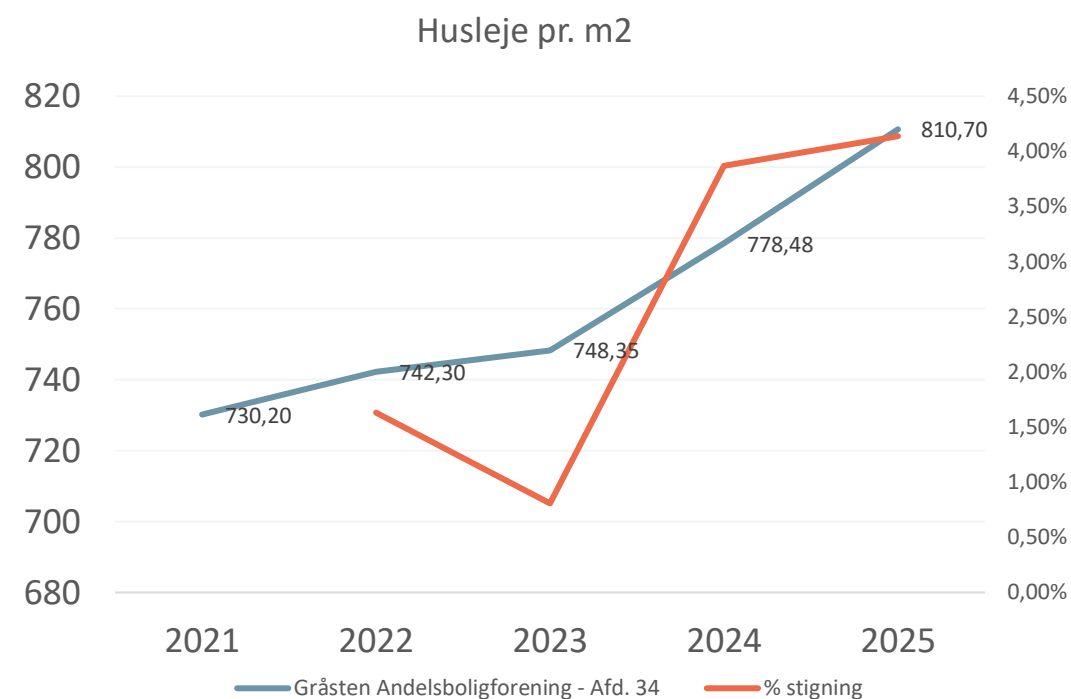
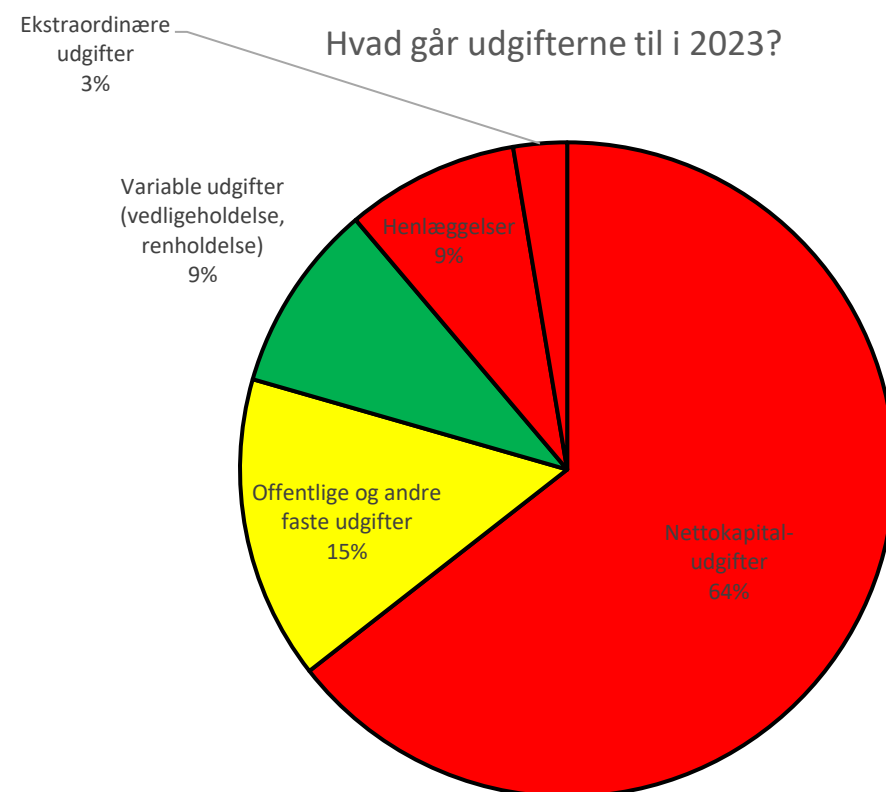
Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

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

Der er realiseret et tab på kr. 9.085 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	792.444	780.000	784.400
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	184.529	187.900	197.200
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	35.584	44.900	44.200
115	Almindelig vedligeholdelse	74.138	18.000	19.300
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	5.398	2.500	3.000
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	105.000	105.000	133.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	32.566	3.000	5.300
Udgifter I alt		1.229.659	1.141.300	1.186.400
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.140.480	1.140.500	1.186.400
202	Renter	79.293	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	800	800	-
210	Årets underskud	9.085	-	-
Indtægter I alt		1.229.659	1.141.300	1.186.400

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. 58-34
Afd. 34 - Bryggen 11-12 - Gråsten
Budget for perioden: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
Det fulde budget kan bestilles 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. 49.100, hvilket svarer til 4,14%.

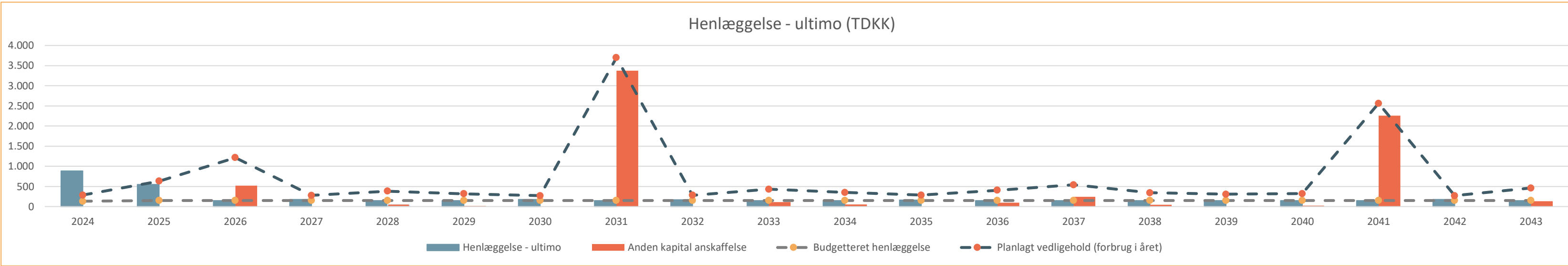
Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.124	124
4.000	4.166	166
5.000	5.207	207
6.000	6.248	248
7.000	7.290	290
8.000	8.331	331
9.000	9.372	372

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	817.400	784.400	33.000	792.444
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	195.100	197.200	-2.100	184.529
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	36.900	44.200	-7.300	35.584
115	Almindelig vedligeholdelse	25.000	19.300	5.700	74.138
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	5.500	3.000	2.500	5.398
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	150.000	133.000	17.000	105.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	5.600	5.300	300	32.566
	Udgifter I alt	1.235.500	1.186.400	49.100	1.229.659
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.186.400	1.186.400	-	1.140.480
202	Renter	-	-	-	79.293
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	800
210	Årets underskud	-	-	-	9.085
	Indtægter I alt	1.186.400	1.186.400	-	1.229.659
		49.100			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 11.864 ændres huslejen med +/- 1%.	4,14%			

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	80.000	85.000	95.000	105.000	105.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	133.000				
Gennemsnit - seneste fem år	94.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	150.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 98 pr. m ²				

Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	21	50	101	21	50	21	21	238	21	21	50	21	91	50	21	21	50	577	21	50
116200	Klimaskærm	3	16	34	8	11	8	3	1.214	3	8	11	8	34	16	3	8	11	592	3	16
116300	Boligenheder	14	178	16	14	78	14	14	1.580	14	167	16	14	16	88	77	14	16	336	14	150
116400	Fællesarealer	-	12	1	-	12	-	-	125	-	-	12	-	1	12	-	-	12	455	-	12
116500	Tekniske installationer	105	219	906	75	75	115	75	384	85	75	105	85	106	219	85	105	75	442	75	75
116600	Materiel	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Henlæggelse - primo	901	882	550	150	173	150	150	178	150	168	150	150	163	150	150	150	150	150	150	178
	Budgetteret henlæggelse	133	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	Anden kapital anskaffelse	0	0	516	0	61	17	0	3.371	0	111	52	0	93	243	44	7	22	2.261	0	133
	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)	-152	-483	-1.066	-127	-234	-167	-122	-3.549	-132	-279	-202	-137	-256	-393	-194	-157	-172	-2.411	-122	-311
	Henlæggelse - ultimo	882	550	150	173	150	150	178	150	168	150	150	163	150	150	150	150	150	150	178	150



FORSLAG A

- Forslagets emne:** Sammenlægning med afdeling 40
- Jeg/vi foreslår følgende:** Jeg foreslår en sammenlægning af afdeling 34 samt 40.
- Begrundelse for forslaget:** Udefra kommende begivenheder både før, nu og kommende fremmer sammenlægningen
- Økonomi:**
- Forslagsstiller:** Leif Petersen
Bryggen 11, 2. th.

A collection of paper houses in various colors (white, yellow, red, brown) with cut-out windows and doors, arranged on a white, textured surface that looks like snow. The houses are of different sizes and are scattered across the frame, with some in the foreground and others in the background. The background is a light, textured grey.

SAMMENLÆGNING AF AFDELINGER



FORDELE OG ULEMPER

Fordele:

- Mere robust økonomi
- Større rekrutteringsgrundlag til beboerdemokratiet
- Flere at være fælles med
- Administrative lettelser
- Bedre afsæt for fremtidssikring af afdelingen

Ulemper:

- Risiko for større afstand mellem beboer og bestyrelse
- Nogen vil hellere være en del af en lille enhed end en stor enhed

HVAD BETYDER DET FOR.....

<i>Organisationen</i>	<i>Afdelingen</i>	<i>Beboeren</i>
Kun ét afdelingsbudget og ét regnskab med tilhørende revision	Styrket økonomisk robusthed	Fælles med flere – men individuel husleje
Budgetforhandling med én bestyrelse	Mulighed for stordriftsfordele	Flere naboer – dvs. flere ”legekammerater”
Et afdelingsmøde med budgetgodkendelse	Lettere at rekruttere til beboerdemokratiet	Mindre pres for at deltage aktivt
En drift- og vedligeholdelsesplan	Flere deltagere og arrangerer til arrangementer og aktiviteter	Måske også mindre grad af ejerskab?
Administration til lønstyring, korrespondance, hjemmeside mv. kun til én afdeling	Men også risiko for større afstand mellem bestyrelse og beboer	I princippet ingen forandring i hverdagen for den enkelte beboer

OG HVAD MED ØKONOMIEN?

Budgetterne for afdelingerne lægges sammen til et budget

Afdelingernes drift- og vedligeholdelsesplan lægges sammen. I den samlede plan er der taget højde for de enkelte byggeafsnit i alle afdelinger

Der skal ske en udligning af huslejen indenfor 10 år. Det gælder ikke forskelle i huslejen, der skyldes kapitaludgifter. Det betyder, at udgifter til større renoveringer holdes ude af den samlede økonomi

I huslejen skal også tages højde for forskelle i brugsværdi eller herlighedsværdi



Vigtige tal for de to afdelinger

	Afd. 34 (93 m2)	Afd. 40 (93 m2)
1.Henlæggelser til vedligeholdelse	150.000	195.000
2. Henlæggelser pr. kvm.	98	84
3.Opsparede henlæggelser t. vedligehold	882.000	279.000
4. Husleje pr. lejemål	5.811	6.349
5. Husleje pr. kvm.	750	819

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	80.000	85.000	95.000	105.000	105.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	133.000				
Gennemsnit - seneste fem år	94.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	150.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 98 pr. m ²				

Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	21	50	101	21	50	21	21	238	21	21	50	21	91	50	21	21	50	577	21	50
116200	Klimaskærm	3	16	34	8	11	8	3	1.214	3	8	11	8	34	16	3	8	11	592	3	16
116300	Boligenheder	14	178	16	14	78	14	14	1.580	14	167	16	14	16	88	77	14	16	336	14	150
116400	Fællesarealer	-	12	1	-	12	-	-	125	-	-	12	-	1	12	-	-	12	455	-	12
116500	Tekniske installationer	105	219	906	75	75	115	75	384	85	75	105	85	106	219	85	105	75	442	75	75
116600	Materiel	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Henlæggelse - primo	901	882	550	150	173	150	150	178	150	168	150	150	163	150	150	150	150	150	150	178
	Budgetteret henlæggelse	133	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	Anden kapital anskaffelse	0	0	516	0	61	17	0	3.371	0	111	52	0	93	243	44	7	22	2.261	0	133
	Tilskud egen trækningsret	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)	-152	-483	-1.066	-127	-234	-167	-122	-3.549	-132	-279	-202	-137	-256	-393	-194	-157	-172	-2.411	-122	-311
	Henlæggelse - ultimo	882	550	150	173	150	150	178	150	168	150	150	163	150	150	150	150	150	150	178	150

