



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 43 –  
Bakkegården 6-40  
Gråsten Andelsboligforening**

**Torsdag, den 7. september 2023, kl. 19.00-19.45**



**Mødested:  
Kontoret, Ahlefeldvej**

**Endelig dagsorden**

1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for 2022
4. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2024.  
Herunder redegørelse og godkendelse for  
påtænkte vedligeholdelsesarbejder
5. Behandling af eventuelle indkomne forslag  
Ingen forslag modtaget
6. Valg af afdelingsbestyrelsesformand  
På valg: Erik Nielsen
7. Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem  
På valg: Rudolf Thomsen
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Eventuelt

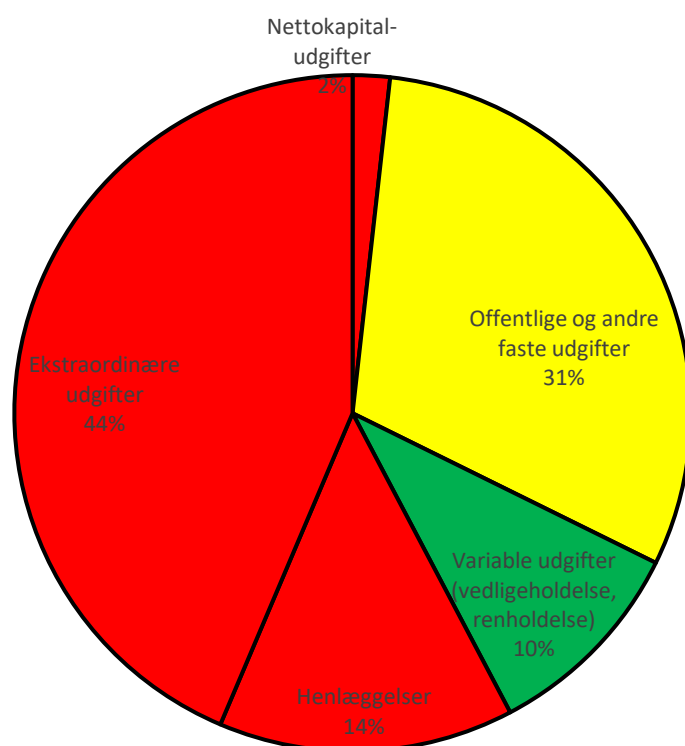
Dette er et uddrag af regnskabet for 2022  
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 6.540 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

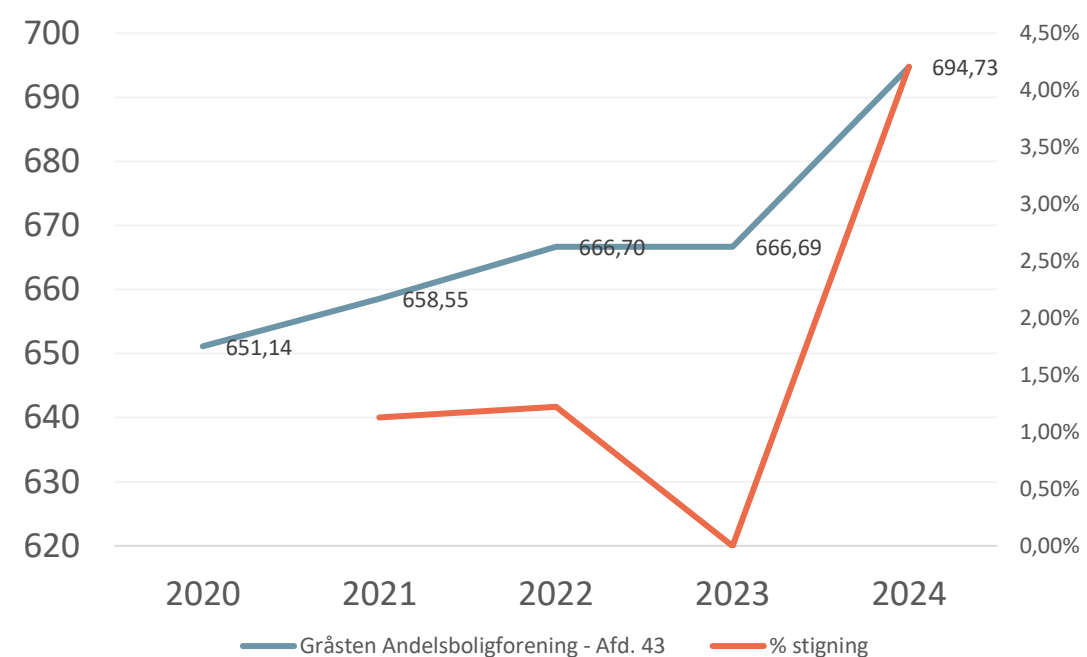
| Konto   | Beskrivelse                                                                                                 | Regnskab<br>2022 | Budget<br>2022 | Budget<br>2023 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| 101-105 | <b>Nettokapitaludgifter</b><br>(prioritetsydelse)                                                           | 20.148           | 21.000         | 20.100         |
| 106-113 | <b>Offentlige og andre faste udgifter</b><br>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)    | 346.024          | 342.720        | 346.500        |
| 114     | <b>Renholdelse</b><br>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)                                | 35.075           | 45.000         | 45.000         |
| 115     | <b>Almindelig vedligeholdelse</b>                                                                           | 75.757           | 40.000         | 46.700         |
| 118-119 | <b>Variable udgifter</b><br>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)                              | 2.398            | 3.000          | 2.200          |
| 120-124 | <b>Henlæggelser</b><br>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)                           | 160.000          | 160.000        | 170.000        |
| 125-136 | <b>Ekstraordinære udgifter</b><br>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud) | 494.396          | 439.000        | 427.700        |
|         | <b>Udgifter I alt</b>                                                                                       | 1.133.797        | 1.050.720      | 1.058.200      |
| 201     | <b>Boligaftager og leje</b><br>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)                              | 1.050.720        | 1.050.720      | 1.050.700      |
| 202     | <b>Renter</b>                                                                                               | 76.537           | -              | -              |
| 203-207 | <b>Ekstraordinære indtægter</b><br>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)                          | -                | -              | 7.500          |
| 210     | <b>Årets underskud</b>                                                                                      | 6.540            | -              | -              |
|         | <b>Indtægter I alt</b>                                                                                      | 1.133.797        | 1.050.720      | 1.058.200      |

Dette er et uddrag af regnskabet for 2022  
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2022?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Gråsten Andelsboligforening  
Afd. 58-43  
Afd. 43 - Bakkegården  
Budget for perioden: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Dette er et uddrag af budgettet for 2024  
Det fulde budget kan bestilles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2024

**Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.**

**1. januar 2024 stiger med kr. 44.200, hvilket svarer til 4,21%.**

| Leje nu | Ny leje | Ændring |
|---------|---------|---------|
| 3.000   | 3.126   | 126     |
| 4.000   | 4.168   | 168     |
| 5.000   | 5.210   | 210     |
| 6.000   | 6.252   | 252     |
| 7.000   | 7.294   | 294     |
| 8.000   | 8.337   | 337     |
| 9.000   | 9.379   | 379     |

| Konto   | Beskrivelse                                                                                          | Budget<br>2024   | Budget<br>2023   | Huslejeregulering<br>2023 til 2024 | Regnskab<br>2022 |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------------------------|------------------|
| 101-105 | Nettokapitaludgifter<br>(prioritetsydelse)                                                           | 20.100           | 20.100           | -                                  | 20.148           |
| 106-113 | Offentlige og andre faste udgifter<br>(ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)   | 364.600          | 346.500          | 18.100                             | 346.024          |
| 114     | Renholdelse<br>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)                                | 40.400           | 45.000           | -4.600                             | 35.075           |
| 115     | Almindelig vedligeholdelse                                                                           | 50.000           | 46.700           | 3.300                              | 75.757           |
| 118-119 | Variable udgifter<br>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)                              | 2.600            | 2.200            | 400                                | 2.398            |
| 120-124 | Henlæggelser<br>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)                           | 200.000          | 170.000          | 30.000                             | 160.000          |
| 125-136 | Ekstraordinære udgifter<br>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud) | 425.900          | 427.700          | -1.800                             | 494.396          |
|         | <b>Udgifter I alt</b>                                                                                | <b>1.103.600</b> | <b>1.058.200</b> | <b>45.400</b>                      | <b>1.133.797</b> |
| 201     | Huslejeindtægter<br>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)                                  | 1.050.700        | 1.050.700        | -                                  | 1.050.720        |
| 202     | Renter                                                                                               | -                | -                | -                                  | 76.537           |
| 203-207 | Ekstraordinære indtægter<br>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)                          | 8.700            | 7.500            | 1.200                              | -                |
| 210     | Årets underskud                                                                                      | -                | -                | -                                  | 6.540            |
|         | <b>Indtægter I alt</b>                                                                               | <b>1.059.400</b> | <b>1.058.200</b> | <b>1.200</b>                       | <b>1.133.797</b> |

44.200  
4,21%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 10.507 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

|                                       | 2018                       | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    |
|---------------------------------------|----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Henlæggelse - seneste fem regnskabsår | 110.000                    | 110.000 | 110.000 | 125.000 | 160.000 |
| Budgetteret henlæggelse (2023)        | 170.000                    |         |         |         |         |
| Gennemsnit - seneste fem år           | 123.000                    |         |         |         |         |
| Budgetteret henlæggelse (2024)        | 200.000                    |         |         |         |         |
| Budgetteret henlæggelse (2024)        | kr. 127 pr. m <sup>2</sup> |         |         |         |         |

| Konto  | Tekst                                 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028   | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035   | 2036 | 2037 | 2038   | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 |
|--------|---------------------------------------|------|------|------|------|------|--------|------|------|------|------|------|------|--------|------|------|--------|------|------|------|------|
| 116100 | Terræn                                | 125  | -    | -    | 28   | -    | 206    | 52   | -    | -    | 28   | 97   | -    | 28     | -    | -    | 237    | 24   | -    | 28   | -    |
| 116200 | Klimaskærm                            | 145  | 109  | 65   | 105  | 66   | 457    | 97   | 99   | 54   | 105  | 157  | 97   | 1.032  | 66   | 54   | 219    | 109  | 87   | 54   | 66   |
| 116300 | Boligenheder                          | 83   | 17   | 80   | 19   | 17   | 91     | 19   | 17   | 17   | 339  | 81   | 17   | 82     | 17   | 17   | 892    | 17   | 17   | 19   | 338  |
| 116400 | Fællesarealer                         | -    | -    | -    | -    | -    | -      | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -      | -    | -    | -      | -    | -    | -    | -    |
| 116500 | Tekniske installationer               | 98   | 66   | 81   | 66   | 66   | 735    | 66   | 70   | 67   | 194  | 98   | 66   | 81     | 66   | 66   | 122    | 66   | 70   | 67   | 66   |
| 116600 | Materiel                              | 7    | 7    | 7    | 7    | 7    | 7      | 7    | 7    | 7    | 7    | 7    | 7    | 7      | 7    | 7    | 7      | 7    | 7    | 7    | 7    |
|        | Henlæggelse - primo                   | 482  | 193  | 200  | 200  | 200  | 244    | 200  | 200  | 206  | 261  | 200  | 200  | 213    | 200  | 244  | 300    | 200  | 200  | 218  | 244  |
|        | Budgetteret henlæggelse               | 170  | 200  | 200  | 200  | 200  | 200    | 200  | 200  | 200  | 200  | 200  | 200  | 200    | 200  | 200  | 200    | 200  | 200  | 200  | 200  |
|        | Anden kapital anskaffelse             | 0    | 6    | 33   | 25   | 0    | 1.252  | 41   | 0    | 0    | 412  | 241  | 0    | 1.017  | 0    | 0    | 1.178  | 23   | 0    | 0    | 233  |
|        | 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) | -459 | -199 | -233 | -225 | -156 | -1.495 | -241 | -194 | -145 | -673 | -441 | -187 | -1.230 | -156 | -144 | -1.478 | -223 | -182 | -175 | -477 |
|        | Henlæggelse - ultimo                  | 193  | 200  | 200  | 200  | 244  | 200    | 200  | 206  | 261  | 200  | 200  | 213  | 200    | 244  | 300  | 200    | 200  | 218  | 244  | 200  |

