

Til beboerne i afdeling 24

12. august 2025

## **REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE**

---

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til "ordinært afdelingsmøde"  
i **vaskekælder, Bødker Balles Gård**

tirsdag den 26. august 2025, kl. 19.00

### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af forretningsorden.
3. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af afdelingens budget 2026 samt forelæggelse af afdelingens regnskab 2024.
5. Behandling af indkomne forslag:  
INGEN indkomne.
6. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år.  
På valg er: Kjeld Sørensen.
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
8. Eventuelt

Med venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

## **Forretningsorden for afdelingsmøder**

---

1. Forretningsordenen udsendes sammen med indkaldelse og dagsorden til afdelingsmødet.
2. Afdelingsformanden eller dennes ligestillede leder valget af en dirigent. Dirigenten skal ikke nødvendigvis være bosat i afdelingen.
3. Den valgte dirigent nedsætter et stemmeudvalg.
4. Dirigenten sætter forretningsordenen, indkaldelsen og dagsordenen til afstemning.
5. Dirigenten sætter dagsordenens punkter under debat i den rækkefølge de er opført, og kan ikke fravige denne uden de stemmeberettigedes samtykke. Efter punkternes behandling skal de til afstemning.
6. Dirigenten kan stille forslag om debattens afslutning enten straks eller med de indtegnede taler, ligesom dirigenten kan stille forslag om begrænset taletid. Forslag om dette kan også stilles fra stemmeberettigede deltagere. Når dette er vedtaget kan debatten ikke optages igen. Forslagsstiller og formand eller dennes ligestillede kan få ordet for afsluttende bemærkninger
7. Forslag om at standse behandlingen af en sag (motiveret dagsordensforslag) kan stilles af enhver stemmeberettiget. Fremføres der forslag om at standse en sag skal det sættes under afstemning og afstemningens resultat bestemmer det videre forløb.
8. Dirigenten skal give talerne ordet i den rækkefølge begæringen herom er indleveret. I særlige tilfælde kan dirigenten fravige denne regel, men kun for korte bemærkninger.
9. Dirigenten har, med de stemmeberettigedes tilladelse, ret til at indtegne sig som taler, men skal respektere den tillid, der er givet. Ved længere indlæg fra dirigenten overtager formanden eller dennes ligestillede dirigentfunktionen.
10. Såfremt der udtrykkes 'mistillid' til dirigenten, skal dette straks sættes under afstemning. Kravet om at dirigenten skal 'vige sit sæde' skal vedtages med simpelt flertal. Formanden eller dennes ligestillede overtager ledelsen af afstemningen.
11. Adgang til afdelingsmødet har alle lejere, disses ægtefæller og dermed side stillede personer. Adgang har tillige - men uden stemmeret – foreningens bestyrelse og repræsentanter for denne. Endvidere kan afdelingsmødet beslutte, at andre deltager i mødet, ligeledes uden stemmeret. Foreningens bestyrelse kan beslutte, at andre deltager i mødet med taleret.
12. Afdelingsmødet vælger en sekretær, der refererer de truffne beslutninger og det nøjagtige resultat af afstemninger samt udfærdiger et kort sammendrag af forhandlingerne. Referatet underskrives foruden af sekretæren tillige af dirigenten og afdelingsformanden. Referatet indføres i afdelingens forhandlingsprotokol og kopi sendes til foreningens administration.

13. Ved valg og øvrige afstemninger har hvert tilstedeværende beboelseslejemål 2 stemmer uanset antallet af fremmødte personer fra lejemålet.
14. Bortset fra valg og de spørgsmål der i vedtægterne er fastlagt præcise stemmeandele for, afgør afdelingsmødet alle spørgsmål ved simpel stemmeflertal blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.
15. Ved valg foretages skriftlig afstemning. Forslag om skriftlig afstemning vedrørende andre spørgsmål afgøres ved almindelig stemmeflertal. Herudover afgør dirigenten afstemningsformen.
16. Ved valg af formand på afdelingsmødet gælder, at såfremt kun en kandidat foreslås, betragtes vedkommende som valgt uden afstemning.
17. Såfremt 2 kandidater foreslås til formandsvalget, vælges den der ved skriftlig afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter fortsat stemmelighed, foretages lodtrækning.
18. Såfremt flere end 2 kandidater foreslås til formandsvalget, og ingen kandidater ved første skriftlige afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages ny skriftlig afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer.
19. Ved valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer, repræsentanter til foreningens repræsentantskab og suppleanter gælder, at der stemmes på det antal personer, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig.
20. Afdelingsmødet kan ikke fravige foreningens vedtægter.

Godkendt på hovedbestyrelsesmøde den 21. marts 2012.

Afdeling 24  
Bødker Balles Gård 1, 3 og 5  
8000 Aarhus C.

## Budget for 2026

Vedlagt er udkast til budget for 2026

**Budgettet viser en stigning på kr. 37.015 svarende til 2,97 %**

Gennemsnitlig årlig leje pr. m <sup>2</sup> pr. 31.12.2025	994,14 kr.
Årlig stigning pr m <sup>2</sup>	29,56 kr.
Ny gennemsnitlig årlig leje pr. m <sup>2</sup> pr. 01.01.2026	1.023,71 kr.

**Sådan udregner du din huslejestigning pr. måned:**      Årlig stigning pr. m<sup>2</sup> / 12 mdr. \* dit lejemåls m<sup>2</sup>

### Forstå dit budget:

Den husleje, du betaler, er en såkaldt balanceleje.

Det vil sige, at udgifter og indtægter skal balancere - og at der skal ikke skabes noget overskud.

Der er med andre ord ingen, der skal tjene på, at du bor til leje i en almen bolig.

Det eneste afdelingen betaler til organisationen er administrationsbidraget (kto112), som dækker organisationens udgifter til at drifte selskabet, men også til at bistå den enkelte afdeling med alt det som ejendomsfunktionæren ikke kan hjælpe med, herunder inspektøropgaver, udlejning, jura, regnskaber, budgetter, huslejeopkrævning mv.

### Budgettet skal godkendes på afdelingsmødet af afdelingens beboere.

Bliver budgettet ikke godkendt, vil organisationen og herefter Aarhus Kommunes Tilsyn vurdere om budgettet kan godkendes eller om der er alvorlige fejl som gør, at budgettet skal genberegnes.

### Afdelingens tidligere resultater (overskud/underskud) vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Så har afdelingen haft et overskud, vil dette blive indtægtsført i de kommende budgetter i afdelingen. Det vil sige, at afdelingen "beholder" sit overskud i afdelingen.

Afdelingen vil selvfølgelig også modsat skulle dække et eventuelt underskud.

### Udgifter på afdelingens konti 120-123 er afdelingens opsparing til fremtidige udgifter.

Der er tale om 3 typer opsparing:

- 120 - Opsparing til fremtidige udgifter til tag, vinduer, køkken, bad, gulve, legepladser mv.
- 121/122 - Opsparing til afdelingens andel af udgifter ved fraflytninger til maling, gulve mv.
- 123 - Opsparing til tab ved fraflytning, udgifter til dødsboer, manglende betalinger mv.

Du kan hente yderligere information på:

[bl.dk/viden-kartotek/afdelingens-budget](http://bl.dk/viden-kartotek/afdelingens-budget)

## Budget for året 2026

	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Afgivelse
<b>Udgifter</b>				
105 Afdrag, renter mv. til oprindelige lån, ved afd. opførelse	414.091	414.091	414.091	0
106 Ejendomsskatter	77.618	81.464	84.521	3.057
107 Vandafgift	41.075	43.653	47.236	3.583
109 Renovation, affald, sortering, container	47.835	48.771	55.425	6.654
110 Forsikringer, bygninger, maskiner mm.	18.028	23.183	19.727	-3.456
111 Udgifter til el og varme vedr. fællesarealer + forbrugsregnskaber	13.065	16.197	17.004	807
112 Administrationsbidrag til boligorganisationen	88.000	94.000	96.000	2.000
113 Lovpligtigt bidrag til Landsbyggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Lønudgifter ejendomsfunktionærer, trappevask, IT mm.	126.344	136.823	133.612	-3.211
115 Almindelig vedligeholdelse	4.825	22.895	22.895	0
116 Planlagt vedligeholdelse	135.835	98.121	74.930	-23.191
116 - dækkes af henlæggelser	-135.835	-98.121	-74.930	23.191
117 Istandsættelse ved fraflytning (A/B-ordning)	1.442	0	1.442	1.442
117 - dækkes af henlæggelser	-1.442	0	-1.442	-1.442
118 Omkostninger ved fællesvaskeri, rep. af maskiner, rengøring mv.	17.014	29.459	29.459	0
118 Andel i fællesfaciliteters drift, udgift som deles mellem afdelinger	0	0	0	0
118 Omkostninger til møde- og selskabslokaler	0	0	0	0
119 Kontingent BL samt evt. grundejerforening	2.971	3.469	3.252	-217
119 Afdelingsmøder, mad og drikke	0	2.000	2.000	0
119 Afdelingsbestyrelsesmøder og øvrige udgifter vedr. bestyrelsen	0	4.500	4.500	0
119 Beboeraktiviteter, f.eks. fastelavnsmiddag, sommerfest mm.	0	2.100	2.100	0
119 Udgifter til advokat eller inkasso ved manglende betaling	0	0	0	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligehold - 30 års vedligehold (kto.116)	431.197	458.197	497.000	38.803
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (A-ordning)	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (B-ordning)	25.128	25.128	25.128	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	0	0	1.076	1.076
125 Afdrag, renter mv. vedr. lån til forbedringsarbejder	0	0	0	0
129 Tab ved lejeledighed	0	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0	0
131 Kursregulering mm. (lovgivning, sammenhæng til konto 401)	81.424	331	0	-331
132 Ydelser vedr. driftsstøtte, særstøttelån og hjemfald	0	0	0	0
133 Afvikling opsamlet underskud	0	0	0	0
134 Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
136 Udgifter til helhedsplaner	0	0	0	0
140 Regnskabets overskud det pågældende år	82.661	0	0	0
<b>Samlede udgifter</b>	<b>1.471.277</b>	<b>1.406.261</b>	<b>1.455.026</b>	<b>48.765</b>
<b>Indtægter</b>				
201 Almene familieboliger	-1.234.512	-1.282.240	-1.269.796	12.444
201 Almene ungdomsboliger/værelser	0	0	0	0
201 Almene ældreboliger	0	0	0	0
201 Erhvervslejemaal	0	0	0	0
201 Institutioner	0	0	0	0
201 Kældre/pulterum	0	0	0	0
201 Garager/carporte/parkeringspladser	-70.300	-79.800	-79.800	0
201 Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
201 Forskelsleje Landsbyggefonden	0	0	0	0
202 Renteindtægter, forrentning med Almenbo mv.	-44.096	-331	0	331
202 Kursregulering af obligationsbeholdning	-81.424	331	0	-331
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
203 Indtægter, fællesvaskeri, f.eks. betaling for vask	0	0	0	0
203 Andel fællesfaciliteters drift (indtægt fra antenner mv.)	0	0	0	0
203 Indtægter, møde- og selskabslokaler, udlejning mv.	0	0	0	0
203 Indeksverskud	0	0	0	0
203 Overført fra opsamlet resultat	-40.944	-44.221	-68.414	-24.193
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Regnskabets underskud det pågældende år	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			37.015	
<b>Samlede indtægter</b>	<b>-1.471.277</b>	<b>-1.406.261</b>	<b>-1.455.026</b>	<b>-48.765</b>

## Afdeling 24 Regnskab for 2024

Resultatopgørelse		Regnskab 2024	Budget 2024
<b>Udgifter</b>	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	414.091	414.091
	106 Ejendomsskat	77.618	78.331
	107 Vandafgift	41.075	43.653
	109 Renovation	47.835	44.005
	110 Forsikring	18.028	23.183
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	13.065	16.197
	112 Administrationsbidrag	88.000	88.000
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	126.344	127.460
	115 Almindelig vedligeholdelse	4.825	22.895
	116 Planlagt vedligeholdelse	135.835	98.121
	- dækkes af henlæggelser	-135.835	-98.121
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	17.014	29.459
	119 Diverse udgifter	2.971	11.569
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	431.197	431.197
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	25.128	25.128
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og raflytning	0	0
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	0	12.113
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	81.424	331
	140 Årets overskud	82.661	0
	Samlede udgifter	<u>1.471.277</u>	<u>1.367.612</u>
<hr/>			
<b>Indtægter</b>	201 Huslejeindtægter	-1.304.812	-1.326.668
	202 Renteindtægter	-125.520	0
	203-207 Andre indtægter	-40.944	-40.944
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	<u>-1.471.277</u>	<u>-1.367.612</u>
<hr/>			
<b>Balance pr. 31.12.2024</b>			
<b>Aktiver</b>	301-304 Anlægsaktiver i alt	11.342.106	11.342.106
	305-309 Omsætningsaktiver	2.827.125	2.385.013
	Aktiver i alt	<u>14.169.231</u>	<u>13.727.119</u>
<hr/>			
<b>Passiver</b>	401-407 Henlæggelser i alt	-2.669.659	-2.239.970
	408-416 Langfristet gæld	-11.431.012	-11.427.863
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-68.560	-59.286
	Passiver i alt	<u>-14.169.231</u>	<u>-13.727.119</u>

Regnskabet er revideret i henhold til gældende lovgivning.

Såfremt afdelingens udvidede regnskab med noter ønskes udleveret, kan dette fås ved henvendelse til AlmenBo Aarhus administration.

## Afdeling 24

### Bødker Balles Gård 1-5



Nedenfor beskrives kort afdelingens økonomi i forhold til kommende renoveringer i afdelingen.

### 30 års langtidsplaner (Planlagt, periodisk vedligehold)

Organisation og administration forsøger i samarbejde med afdelingsbestyrelse, at få afdelingens kommende renoveringsbehov belyst på bedst mulig vis, således afdelingen, så vidt det er muligt, får henlagt tilstrækkelige midler til fremtidige renoveringsarbejder i afdelingen.

Det er organisationens mål, at hver enkelt afdeling indenfor 3-5 år selv kan finansiere kommende renoveringer kun med behov for begrænset lånehjemtagelse. (Grøn og Lys Grøn placering)

Afdelingens placering er vurderet til:

	Rød	Langtidsplaner med behov for væsentlig lånehjemtagelse og væsentligt øget henlæggelsesniveau
	Orange	Langtidsplaner med behov for væsentlig lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau
	Gul	Langtidsplaner med behov for lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau
X	Lys Grøn	Langtidsplaner med begrænset behov for yderligere lånehjemtagelse
	Grøn	Langtidsplaner uden behov for yderligere lånehjemtagelse

For afdelingens vedkommende vurderes afdelingen at have behov for yderligere kr. 2.000.000 for at kunne opfylde lovkrav om selvfinansierende 30 årige langtidsplaner. (Grøn placering)

Der arbejdes med nedenstående model for at bedre afdelingens henlæggelsesniveau.

- Henlæggelser øges med kr. 100.000 over de næste 3-5 år. (Øges med 38.803 i 2026)
- Henlæggelser øges derudover fremadrettet årligt i takt med indeksreguleringen.
- Afdelingen arbejder i samarbejde med inspektør og ejendomsfunktionærteam om at finde optimeringer og besparelser i afdelingen.
- Fremtidige større renoveringer finansieres med lån hjemtagelse og reducere af henlæggelsesniveau, derved stabiliseres huslejeniveau. (*Begrænset lejeregulering*)

Afdelingens placering om 3-5 år forventes til Lys Grøn (jf. ovenstående tabel)

### Forventede væsentlige renoveringsopgaver de næste år aftalt med inspektør

- Maling af udvendigt træværk
- Fornyelse af kloak
- Udskiftning af lejlighedsdøre
- Opstribning af p-plads

