

Til beboerne i afdeling 32

18. august 2025

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til ordinært afdelingsmøde i fælleshuset

torsdag den 4. september 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 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.
På valg er: Vicky Jensen og Annette Larsen.
7. Valg af 2 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 vælger 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. Fremsættes 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 32
ENGSKOVBAKKEN 2-175
8541 Skødstrup

Budget for 2026

Vedlagt er udkast til budget for 2026

Budgettet viser en stigning på kr. 336.344 svarende til 2,99 %

Gennemsnitlig årlig leje pr. m ² pr. 31.12.2025	1.018,18 kr.
Årlig stigning pr m ²	30,44 kr.
Ny gennemsnitlig årlig leje pr. m ² pr. 01.01.2026	1.048,62 kr.

Sådan udregner du din huslejestigning pr. måned: Årlig stigning pr. m² / 12 mdr. * dit lejemåls m²

Forstå dit budget:

Den husleje, du betaler, er en såkaldt balanceløje.

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

Budget for året 2026

	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Afvigelse
Udgifter				
105 Afdrag, renter mv. til oprindelige lån, ved afd. opførelse	4.840.552	4.900.000	4.944.619	44.619
106 Ejendomsskatter	624.015	701.303	650.506	-50.797
107 Vandafgift	30.817	26.224	33.899	7.675
109 Renovation, affald, sortering, container	386.693	322.572	370.995	48.423
110 Forsikringer, bygninger, maskiner mm.	158.485	187.425	168.330	-19.095
111 Udgifter til el og varme vedr. fællesarealer + forbrugsregnskaber	28.184	58.961	43.961	-15.000
112 Administrationsbidrag til boligorganisationen	682.000	728.500	744.000	15.500
113 Lovpligtigt bidrag til Landsbyggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Lønudgifter ejendomsfunktionærer, trappevask, IT mm.	609.205	543.375	634.216	90.841
115 Almindelig vedligeholdelse	118.966	140.204	140.204	0
116 Planlagt vedligeholdelse	2.320.723	13.576.097	3.467.745	-10.108.352
116 - dækkes af henlæggelser	-2.320.723	-13.576.097	-3.467.745	10.108.352
117 Istandsættelse ved fraflytning (A/B-ordning)	214.239	246.867	214.239	-32.628
117 - dækkes af henlæggelser	-214.239	-246.867	-214.239	32.628
118 Omkostninger ved fællesvaskeri, rep. af maskiner, rengøring mv.	190.124	218.225	218.225	0
118 Andel i fællesfaciliteters drift, udgift som deles mellem afdelinger	0	0	0	0
118 Omkostninger til møde- og selskabslokaler	90.229	92.908	92.908	0
119 Kontingent BL samt evt. grundejerforening	118.895	105.470	121.476	16.006
119 Afdelingsmøder, mad og drikke	2.331	5.000	5.000	0
119 Afdelingsbestyrelsesmøder og øvrige udgifter vedr. bestyrelsen	4.718	18.000	18.000	0
119 Beboeraktiviteter, f.eks. fastelavnsfest, sommerfest mm.	304	15.000	15.000	0
119 Udgifter til advokat eller inkasso ved manglende betaling	281	0	0	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligehold - 30 års vedligehold (kto.116)	3.383.591	3.214.591	3.418.000	203.409
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (A-ordning)	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (B-ordning)	11.340	11.340	11.340	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	5.863	57.452	62.115	4.663
125 Afdrag, renter mv. vedr. lån til forbedringsarbejder	322.213	603.718	620.839	17.121
129 Tab ved lejeledighed	0	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	48.644	0	0	0
131 Kursregulering mm. (lovgivning, sammenhæng til konto 401)	112.668	0	0	0
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	51.378	0	0	0
Samlede udgifter	11.821.496	11.950.268	12.313.632	363.364
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-10.443.684	-10.728.873	-10.728.873	0
201 Almene ungdomsboliger/værelser	-566.496	-583.128	-583.128	0
201 Almene ældreboliger	-348.060	-358.500	-358.500	0
201 Erhvervslejemål	0	0	0	0
201 Institutioner	0	0	0	0
201 Kældre/pulterum	0	0	0	0
201 Garager/carporte/parkeringspladser	0	0	0	0
201 Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
201 Forskelsleje Landsbyggefonden	0	0	0	0
202 Renteindtægter, forrentning med Almenbo mv.	-70.038	0	-7.327	-7.327
202 Kursregulering af obligationsbeholdning	-112.668	0	-0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
203 Indtægter, fællesvaskeri, f.eks. betaling for vask	-95.964	-79.361	-89.361	-10.000
203 Andel fællesfaciliteters drift (indtægt fra antenner mv.)	0	0	0	0
203 Indtægter, møde- og selskabslokaler, udlejning mv.	-32.775	-16.592	-16.592	0
203 Indeksoverskud	0	0	0	0
203 Overført fra opsamlet resultat	-143.583	-183.814	-193.507	-9.693
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	-8.228	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Regnskabets underskud det pågældende år	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			336.344	
Samlede indtægter	-11.821.496	-11.950.268	-12.313.632	-363.364

Afdeling 32 Regnskab for 2024

Resultatopgørelse		Regnskab 2024	Budget 2024
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	4.840.552	4.800.000
	106 Ejendomsskat	624.015	674.330
	107 Vandafgift	30.817	26.224
	109 Renovation	386.693	362.301
	110 Forsikring	158.485	187.425
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	28.184	58.961
	112 Administrationsbidrag	682.000	682.000
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	609.205	523.882
	115 Almindelig vedligeholdelse	118.966	110.204
	116 Planlagt vedligeholdelse	2.320.723	1.723.065
	- dækkes af henlæggelser	-2.320.723	-1.723.065
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	280.352	311.133
	119 Diverse udgifter	126.529	141.470
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	3.383.591	3.383.591
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	11.340	11.340
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning	5.863	5.863
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	322.213	303.718
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	161.312	0
	140 Årets overskud	51.378	0
	Samlede udgifter	11.821.496	11.582.442
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-11.358.240	-11.342.906
	202 Renteindtægter	-182.706	0
	203-207 Andre indtægter	-280.550	-239.536
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	-11.821.496	-11.582.442
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2024			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	157.210.219	151.637.363
	305-309 Omsætningsaktiver	4.960.195	9.509.814
	Aktiver i alt	162.170.415	161.147.177
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-10.050.074	-9.188.743
	408-416 Langfristet gæld	-151.326.774	-151.182.709
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-793.567	-775.724
	Passiver i alt	-162.170.415	-161.147.177

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 32

Engskovbakken 2-142 + 7-175



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

30 års langtidsplaner (Planlagt, periodisk vedligehold)

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

Det er organisationens mål, at hver enkelt afdeling indenfor 3-5 år selv kan finansiere kommende reoveringer 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
X	Orange	Langtidsplaner med behov for væsentlig lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau
	Gul	Langtidsplaner med behov for lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau
	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. 80.000.000 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. 1.000.000 over de næste 3-5 år. 203.409 i år 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 reoveringer finansieres med lån hjemtagelse og reducere af henlæggelsesniveau, derved stabiliseres huslejeniveau. (*Begrænset lejeregulering*)

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

Forventede væsentlige reoveringsopgaver de næste år aftalt med inspektør

- Vejbelægning vedligehold

