



**Til beboere i afd. 10 og 31
Felsted, Varnæs og Bovrup**

9.marts 2012

Hermed indkaldes til ordinært afdelingsmøde

Tirsdag den 20.marts 2012, kl. 19.00

Mødet afholdes i Felsted Forsamlingslokaler, Østergade, Felsted.

Dagsorden:

1. Valg af ordstyrer/dirigent.
2. Beretning for perioden siden sidste møde.
3. Godkendelse af regnskab 2011, samt godkendelse af driftsbudget for kommende år – 2013.
(bilag vedlagt)
4. Indkomne forslag:
 - a) Forslag om, at ændre fælleshuset på Ellekær til en alm. lejlighed. (bilag vedlagt)
 - b) Forslag om montering af ekstra lampe, udvendig stikkontakter på terrasserne og montering af håndtage og stormkroge på terrassedørene på Snedkerhaven.
 - c) Fjernelse af kirsebærtræer som står på græsplænen mellem Østergade og Snedkerhaven.
5. Valg af afdelingsformand for 2 år.
Efter tur afgår: Karin Van Overeem, Nøddevænget 11, Felsted (modtager genvalg)
6. Valg af 2 medlemmer af afdelingsbestyrelsen for 2 år
Efter tur afgår: Henry Gravengaard, Ellekær 25, Felsted (modtager genvalg)
Tage Christensen, Gråstenvej 23, 1.th, Felsted (modtager genvalg)
7. Valg af suppleant til afdelingsbestyrelsen.
- efter tur afgår: Christian Rieder, Ellekær 3 (modtager genvalg)
8. Eventuelt.

Med venlig hilsen
På afdelingsbestyrelsens vegne

Karin Van Overeem
Nøddevænget 16, Felsted

Afd.	10
Nøddevænget/Ellekær/Snedkerhaven/ Østergade/Bøgevang/Hasselkær/Bytoften/ Hipholm/Bovrup Kirkevej	

**Regnskab for 2011 og
Budget for 2013**

På det ordinære afdelingsmøde gennemgås sammendrag af det reviderede afdelingsregnskab for 2011.

Til brug for forståelsen af budgetforslaget for 2013, har vi udarbejdet nedenstående nøgletal. Sammenholdt med regnskabstal og udvikling i budgettal håber vi, at dette kan give en forståelse for, hvor de ændringer er, som evt. medfører ændringer i husleje m.v.

På afdelingsmødet vil de enkelte poster blive gennemgået og kommenteret.

År	Gennemsnitlig husleje/m ²
2010	650
2011	667
2012	689
2013	689

2012 671 Gennemsnitlig pr. m² for hele boligorganisationen

År	Ydelse på prioritetslån pr. m ²	Ejd.skat og renovation pr. m ²	Forsikring pr. m ²
2010	364	48	18
2011	370	49	16
2012	375	51	19
2013	376	52	13

2012 330 55 17 Gennemsnitlig pr. m² for hele boligorganisationen

Henlæggelser			
År	Planlagt vedligehold. og fornyelse/m ²	Istandsættelse ved fraflytning/m ²	Tab ved fraflytning/m ²
2010	82	15	1
2011	85	15	1
2012	87	16	1
2013	89	17	2

2012 82 17 1 Gennemsnitlig pr. m² for hele boligorganisationen

Konsekvens for år 2013 i forhold til 2012:

Huslejen stiger med kr. 0 på årsbasis, svarende til **0.0%**

Gældende gennemsnitlig husleje fra 1. januar 2012 pr. kvm. kr. **689.2**

Gennemsnitlig husleje fra 1. januar 2013 pr. kvm. kr. **689.2**

Aabenraa Almene Boligselskab					
Afd. 10 Nøddevænget, Ellekær, Snedkerhaven, Østergade, Bøgevang, Felst					
Regnskab for 2011 - Budgetforslag for 2013					
		Resultat	Budget	Budget	Budget
		2011	2011	2012	2013
			(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	
UDGIFTER					
kto.nr.					
101-105	Ydelse på prioritetslån, kapitaludgifter	2.514.189	2.550	2.545	2.556.000
106	Ejendomsskatter	57.464	65	59	62.433
107	Vandafgift	33.858	80	50	36.566
108	Kloakbidrag	89.955	145	95	107.946
109	Renovation	275.831	259	286	292.381
110	Forsikringer	106.792	140	132	88.147
111	Energiforbrug herunder varmeregnskab	32.862	34	39	35.163
112.1	Administrationsbidrag	364.280	321	380	394.620
112.2	Bidrag til dispositionsfond	0	21	0	0
112.3	Bidrag til arbejdskapital	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til LBF	0	0	0	0
114	Renholdelse	229.144	221	246	242.182
115	Almindelig vedligeholdelse	233.107	229	215	242.431
116	Hovedstandsættelse:				
	Afholdte udgifter	463.813	719	0	0
	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-463.813	-719	0	0
117	Fraflytninger:				
	Afholdte udgifter	134.366	0	0	0
	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-134.366	0	0	0
118	Fælles aktiviteter	5.609	9	9	7.000
119	Diverse udgifter	21.920	16	37	22.797
	<i>Henlæggelser:</i>				
120	Planlagt vedligehold og fornyelser	574.136	574	588	603.245
121	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	104.497	104	107	114.947
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	0	0	0	0
123	Tab ved fraflytning	5.798	6	6	15.000
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
125	Ydelse på forbedringslån	0	0	0	0
126	Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0	0
127	Ydelser på lån til bygningsrenovering	0	0	0	0
129	Tab ved lejeledighed	19.052	0	0	0
	Heraf dækket af disp.fond	-19.052	0	0	0
130	Tab ved fraflytning	69.264	0	0	0
	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	0
131	Andre renter	0	0	0	0
132	Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133	Afvikling af underskud/underfinansiering	10.000	10	10	0
134	Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
	Udgifter i alt	4.728.706	4.784	4.804	4.820.857
140 210	Årets resultat	43.565	0	0	0
150	Udgifter og resultat i alt	4.772.270	4.784	4.804	4.820.857

Der gøres opmærksom på, at regnskabstallene for 2011 er et sammendrag af afdelingens officielle regnskab.

Såfremt det ønskes, kan dette regnskab fås ved henvendelse til kontoret.

Afdelingsbestyrelsen har:

Ingen indflydelse

Nogen indflydelse

Indflydelse

Aabenraa Almene Boligselskab					
Afd. 10 Nøddevænget, Ellekær, Snedkerhaven, Østergade, Bøgevang, Felst					
Regnskab for 2011 - Budgetforslag for 2013					
INDTÆGTER		Regnskab 2011	Budget 2011 (1.000 kr.)	Budget 2012 (1.000 kr.)	Budget 2013
kto.nr.					
201.1	Beboelse	4.423.128	4.654	4.679	4.572.648
201.2	Ungdomsboliger	106.344	0	0	106.344
201.3	Ældreboliger	0	0	0	0
201.4	Erhverv	0	0	0	0
201.5	Institutioner	0	0	0	0
201.6	Kældre m.v.	0	0	0	0
201.7	Garager/carporte	3.792	4	4	3.792
201.8	Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0	0
201.9	Merleje	0	0	0	0
202	Renter	171.570	125	120	127.673
203.1	Tilskud fra selskabet	0	0	0	0
203.2	Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
203.3	Drift af fællesfaciliteter	0	0	0	0
203.4	Drift af møde- og selskabslokale	1.210	1	1	1.500
203.6	Overført fra opsamlet overskud	0	0	0	8.900
204	Driftssikring	0	0	0	0
206	Regulering tidligere år	66.227	0	0	0
	Indtægter i alt	4.772.270	4.784	4.804	4.820.857
210	Husleje-forhøjelse				0
220	Indtægter, heri indregnet foreslået husleje-forhøjelse				4.820.857

Afdelingsmødets påtegning:

Budgetforslag for 2013 er godkendt på afdelingsmøde den

dirigent

Huslejen m.v. udgør herefter pr. måned:

Husleje 2012	Husleje 2013
1.525	1.525
2.760	2.760
3.415	3.415
3.715	3.715
3.735	3.735
3.755	3.755
3.795	3.795
3.880	3.880
4.055	4.055
4.165	4.165
4.285	4.285
4.335	4.335
4.395	4.395
4.460	4.460
4.640	4.640
4.725	4.725
4.895	4.895
4.900	4.900
5.050	5.050
5.065	5.065
5.190	5.190
5.405	5.405

Hertil kommer særskilt og individuel forbrugsafregning samt evt. forbedringsarbejder

BALANCE PR. 31. DECEMBER**AKTIVER**

	Regnskab 2011	Regnskab 2010 (1.000 kr.)
Ejendommens anskaffelsessum	55.907.961	55.908
Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	16.354.780	15.946
Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	72.262.741	71.854
Forbedringsarbejder	0	0
Andre anlægsaktiver	0	0
Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.526.990	5.455
Tilgodehavende i øvrigt	438.822	353
AKTIVER I ALT	78.228.553	77.662

PASSIVER

	Regnskab 2011	Regnskab 2010 (1.000 kr.)
Henlæggelser (afdelingens opsparing):		
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	5.151.297	5.041
Istandsættelse ved fraflytning	210.975	241
Tab ved fraflytning	7.910	2
Andre henlæggelser	0	0
Henlæggelser i alt	5.370.181	5.284
Resultatkonto	17.819	-36
Henlæggelser - underskud	5.388.000	5.248
Langfristet gæld:		
Prioritetsgæld	25.425.683	27.161
Beboerindskud	1.142.539	1.143
Kapitaltilskud for mindstbemidlede	0	0
Afskrivningskonto	45.694.519	43.551
Finansiering af anskaffelsessum	72.262.741	71.855
Andre lån, forbedringsarbejder	0	0
Andre beboerindskud	0	0
Driftsstøttelån	0	0
Skyldige omkostninger / diverse kreditorer	577.812	559
Anden gæld	577.812	559
PASSIVER I ALT	78.228.553	77.662

Afd.	31
Gråstenvej/Mejerihaven	

**Regnskab for 2011 og
Budget for 2013**

På det ordinære afdelingsmøde gennemgås sammendrag af det reviderede afdelingsregnskab for 2011.

Til brug for forståelsen af budgetforslaget for 2013, har vi udarbejdet nedenstående nøgletal. Sammenholdt med regnskabstal og udvikling i budgettal håber vi, at dette kan give en forståelse for, hvor de ændringer er, som evt. medfører ændringer i husleje m.v.

På afdelingsmødet vil de enkelte poster blive gennemgået og kommenteret.

År	Gennemsnitlig husleje/m ²
2010	800
2011	801
2012	817
2013	817

2012 671 Gennemsnitlig pr. m² for hele boligorganisationen

År	Ydelse på prioritetslån pr. m ²	Ejd.skat og renovation pr. m ²	Forsikring pr. m ²
2010	504	37	17
2011	514	38	16
2012	520	38	19
2013	515	40	13

2012 330 55 17 Gennemsnitlig pr. m² for hele boligorganisationen

Henlæggelser			
År	Planlagt vedligehold, og fornyelse/m ²	Istandsættelse ved fraflytning/m ²	Tab ved fraflytning/m ²
2010	68	13	1
2011	69	13	2
2012	71	13	1
2013	73	15	2

2012 82 17 1 Gennemsnitlig pr. m² for hele boligorganisationen

Konsekvens for år 2013 i forhold til 2012:

Huslejen stiger med kr. 0 på årsbasis, svarende til **0,0%**

Gældende gennemsnitlig husleje fra 1. januar 2012 pr. kvm. kr. **816.6**

Gennemsnitlig husleje fra 1. januar 2013 pr. kvm. kr. **816.6**

Aabenraa Almene Boligselskab					
Afd. 31 Gråstenvej 19-23, Mejerihaven 1-7					
Regnskab for 2011 - Budgetforslag for 2013					
UDGIFTER		Resultat 2011	Budget 2011 (1.000 kr.)	Budget 2012 (1.000 kr.)	Budget 2013
kto.nr.					
101-105	Ydelse på prioritetslån, kapitaludgifter	736.429	745	745	738.000
106	Ejendomsskatter	5.865	6	6	6.301
107	Vandafgift	7.188	18	8	8.000
108	Kloakbidrag	15.080	35	12	18.096
109	Renovation	47.931	50	49	50.806
110	Forsikringer	22.724	29	27	19.009
111	Energiforbrug herunder varmeregnskab	29.116	30	25	31.154
112.1	Administrationsbidrag	81.600	73	89	92.140
112.2	Bidrag til dispositionsfond	0	4	0	0
112.3	Bidrag til arbejdskapital	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til LBF	0	0	0	0
114	Renholdelse	40.458	38	49	43.735
115	Almindelig vedligeholdelse	45.889	46	47	50.000
116	Hovedstandsættelse:				
	Afholdte udgifter	69.251	0	0	0
	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-69.251	0	0	0
117	Fraflytninger:				
	Afholdte udgifter	35.454	0	0	0
	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-25.000	0	0	0
118	Fælles aktiviteter	0	0	0	0
119	Diverse udgifter	8.261	10	10	9.000
	<i>Henlæggelser:</i>				
120	Planlagt vedligehold og fornyelser	99.387	99	102	104.426
121	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	18.072	18	19	22.000
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	0	0	0	0
123	Tab ved fraflytning	2.263	2	2	2.489
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
125	Ydelse på forbedringslån	0	0	0	0
126	Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0	0
127	Ydelser på lån til bygningsrenovering	0	0	0	0
129	Tab ved lejeledighed	44.519	0	0	0
	Heraf dækket af disp.fond	-44.519	0	0	0
130	Tab ved fraflytning	270	0	0	0
	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-270	0	0	0
131	Andre renter	0	0	0	0
132	Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133	Afvikling af underskud/underfinansiering	1.000	1	1	0
134	Korrektion vedr. tidligere år	7.955	0	0	0
	Udgifter i alt	1.179.672	1.204	1.191	1.195.158
140 210	Årets resultat	2.445	0	0	0
150	Udgifter og resultat i alt	1.182.117	1.204	1.191	1.195.158

Der gøres opmærksom på, at regnskabstallene for 2011 er et sammendrag af afdelingens officielle regnskab.

Såfremt det ønskes, kan dette regnskab fås ved henvendelse til kontoret.

Afdelingsbestyrelsen har:

Ingen indflydelse

Nogen indflydelse

Indflydelse

Aabenraa Almene Boligselskab					
Afd. 31 Gråstenvej 19-23, Mejerihaven 1-7					
Regnskab for 2011 - Budgetforslag for 2013					
INDTÆGTER		Regnskab 2011	Budget 2011 (1.000 kr.)	Budget 2012 (1.000 kr.)	Budget 2013
kto.nr.					
201.1	Beboelse	1.147.380	1.188	1.170	1.170.240
201.2	Ungdomsboliger	0	0	0	0
201.3	Ældreboliger	0	0	0	0
201.4	Erhverv	0	0	0	0
201.5	Institutioner	0	0	0	0
201.6	Kældre m.v.	0	0	0	0
201.7	Garager/carporte	0	0	0	0
201.8	Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0	0
201.9	Merleje	0	0	0	0
202	Renter	12.791	6	6	7.978
203.1	Tilskud fra selskabet	0	0	0	0
203.2	Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
203.3	Drift af fællesfaciliteter	15.959	10	15	15.000
203.4	Drift af møde- og selskabslokale	0	0	0	0
203.6	Overført fra opsamlet overskud	0	0	0	1.940
204	Driftssikring	0	0	0	0
206	Regulering tidligere år	5.988	0	0	0
	Indtægter i alt	1.182.117	1.204	1.191	1.195.158
210	Husleje-forhøjelse				0
220	Indtægter, heri indregnet foreslået husleje-forhøjelse				1.195.158

Afdelingsmødets påtegning:

Budgetforslag for 2013 er godkendt på afdelingsmøde den

dirigent

Huslejen m.v. udgør herefter pr. måned:

Husleje 2012	Husleje 2013
4.730	4.730
4.830	4.830
5.380	5.380
5.555	5.555
5.600	5.600
5.750	5.750
5.995	5.995
6.140	6.140

Hertil kommer særskilt og individuel forbrugsafregning samt evt. forbedringsarbejder

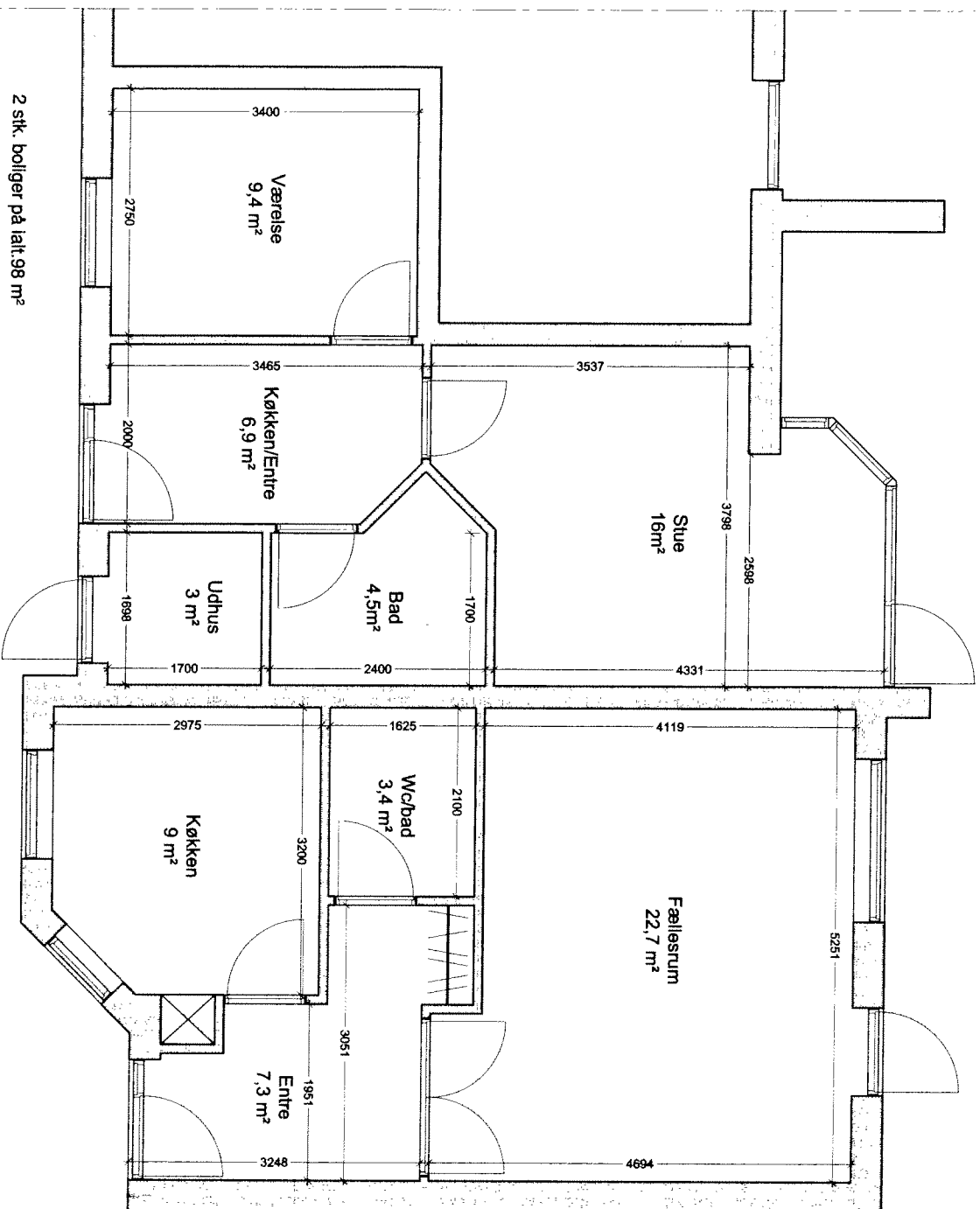
BALANCE PR. 31. DECEMBER**AKTIVER**

	Regnskab 2011	Regnskab 2010 (1.000 kr.)
Ejendommens anskaffelsessum	17.551.235	17.551
Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	0	0
Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	17.551.235	17.551
Forbedringsarbejder	0	0
Andre anlægsaktiver	0	0
Tilgodehavende hos boligorganisationen	345.348	296
Tilgodehavende i øvrigt	171.890	152
AKTIVER I ALT	18.068.473	17.999

PASSIVER

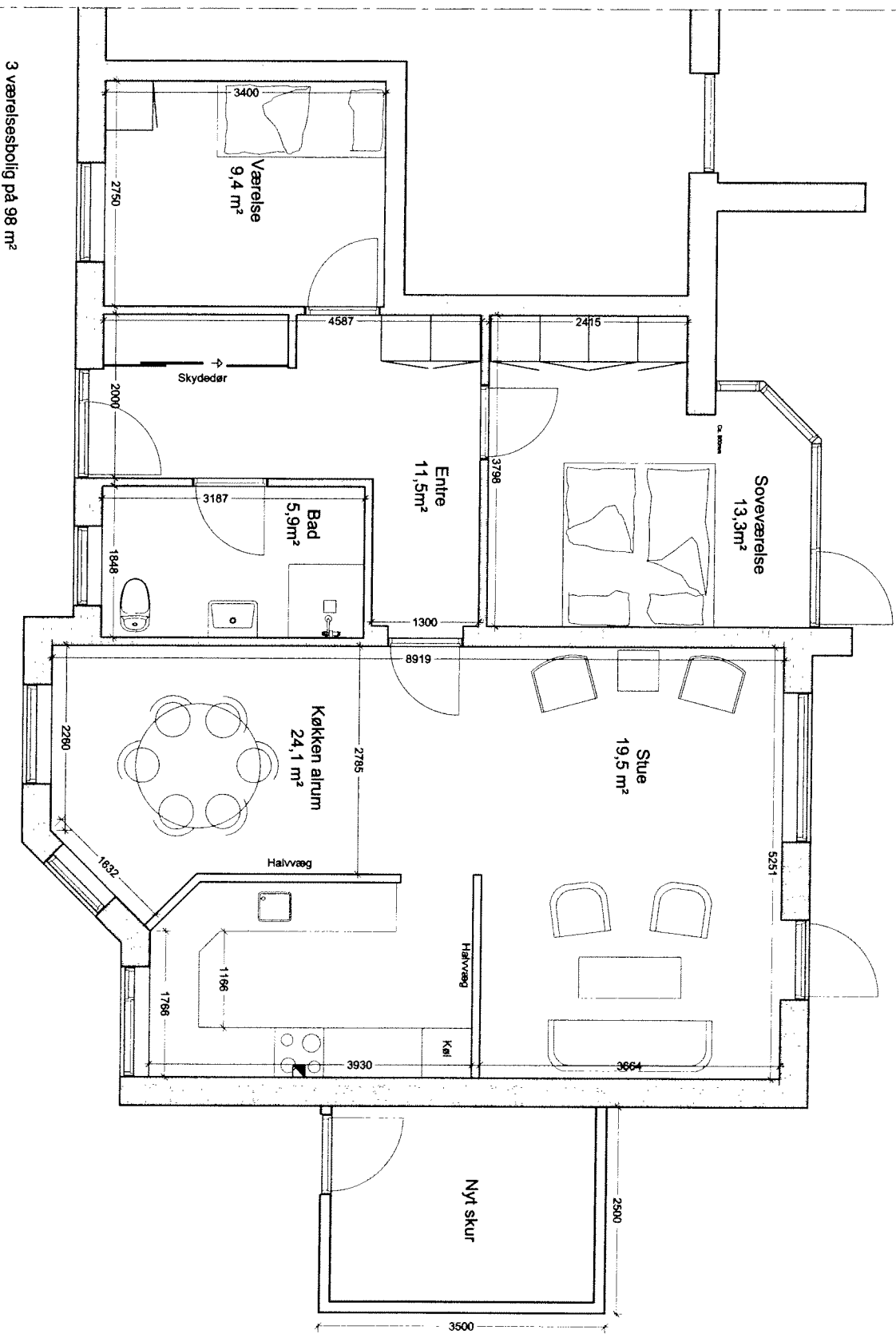
	Regnskab 2011	Regnskab 2010 (1.000 kr.)
Henlæggelser (afdelingens opsparing):		
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	252.682	223
Istandsættelse ved fraflytning	54.159	61
Tab ved fraflytning	42.008	40
Andre henlæggelser	0	0
Henlæggelser i alt	348.849	324
Resultatkonto	1.940	-2
Henlæggelser - underskud	350.789	322
Langfristet gæld:		
Prioritetsgæld	13.455.223	13.901
Beboerindskud	363.205	363
Kapitaltilskud for mindstbemidlede	0	0
Afskrivningskonto	3.732.807	3.287
Finansiering af anskaffelsessum	17.551.235	17.551
Andre lån, forbedringsarbejder	0	0
Andre beboerindskud	0	0
Driftsstøttelån	0	0
Skyldige omkostninger / diverse kreditorer	166.448	126
Anden gæld	166.448	126
PASSIVER I ALT	18.068.473	17.999

Aabenraa almene Boligselskab
Eksisterende fælleshus og bolig på Ellekær



ARKITETERNE
BLAAVAND & HANSSON A/S

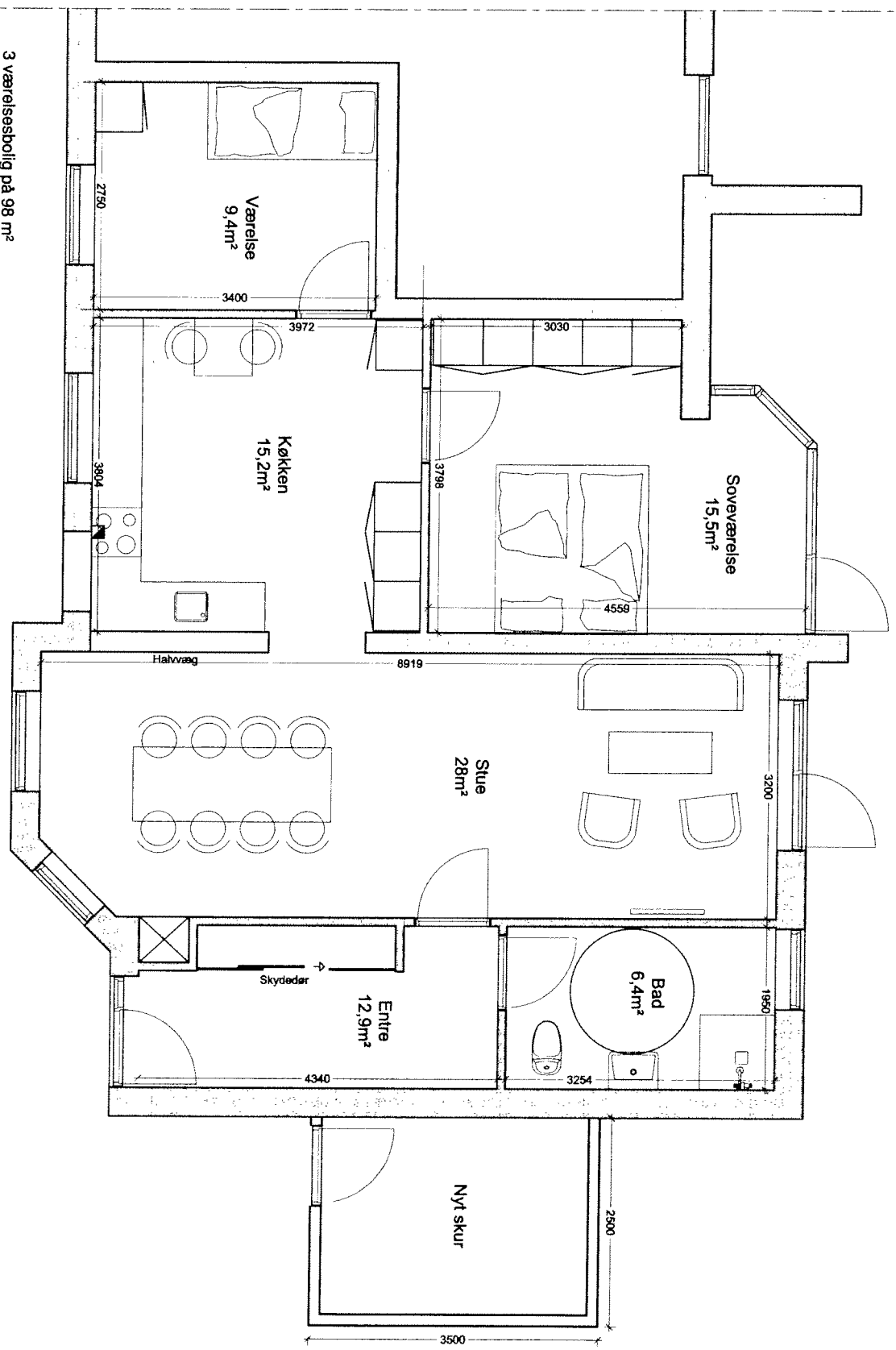
Aabenraa almene Boligselskab
Ombgning af fælleshus og bolig på Ellekær til 1 bolig
Forslag A



3 værelsesbolig på 98 m²

ARKITEKTERNE
BLAAVAND & HANSSON A/S

Aabenraa almene Boligselskab
Ombygning af fælleshus og bolig på Ellekær til 1 bolig
Forslag B



3 værelsesbolig på 98 m²

ARKITETERNE
BLAAVAND & HANSSON A/S