



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

7. marts 2014

Hermed indkaldes til ordinært afdelingsmøde

Onsdag den 19. marts 2014, kl. 19.00

Mødet afholdes i Felsted Forsamlingshus, Østergade, Felsted.

Dagsorden:

1. Valg af ordstyrer/dirigent.
2. Beretning for perioden siden sidste møde.
3. Fremlæggelse af regnskab 2013 samt godkendelse af driftsbudget for 2015 (bilag vedlagt)
4. Indkomne forslag:
 - a. Udskiftning af køkkener på individuelle vilkår (bilag vedlagt)
 - b. Montering af udluftningskanaler i alle rum på Ellekær.
5. Valg af afdelingsformand for 2 år:
Efter tur afgår: Jimmi Knudsen, Ellekær 73, Felsted.
6. Valg af 2 medlemmer af afdelingsbestyrelsen for 2 år:
Efter tur afgår: Henry Gravengaard, Ellekær 25, Felsted.
Tage Christensen, Gråstenvej 23, 1.th, Felsted.
7. Valg af suppleant til afdelingsbestyrelsen:
Efter tur afgår: Christian Rieder, Ellekær 3.
8. Eventuelt.

Med venlig hilsen
På afdelingsbestyrelsens vegne

Jimmi Knudsen
Ellekær 73, Felsted

Afd.	10
------	----

**Regnskab for 2013 og
Budget for 2015**

På det ordinære afdelingsmøde gennemgås sammendrag af det reviderede afdelingsregnskab for 2013.

Til brug for forståelsen af budgetforslaget for 2015, 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/m2
2012	707
2013	711
2014	713
2015	721

2014 674 Gennemsnitlig pr. m2 for hele boligorganisationen

År	Ydelse på prioritetslån pr. m2	Ejd.skat og renovation pr. m2	Forsikring pr. m2
2012	396	47	12
2013	398	43	11
2014	399	50	12
2015	402	47	13

2014 333 54 14 Gennemsnitlig pr. m2 for hele boligorganisationen

Henlæggelser			
År	Planlagt vedligehold. og fornyelse/m2	Istandsættelse ved fraflytning/m2	Tab ved fraflytning/m2
2012	83	15	1
2013	86	17	2
2014	88	16	3
2015	90	17	3

2014 87 18 3 Gennemsnitlig pr. m2 for hele boligorganisationen

Konsekvens for år 2015 i forhold til 2014:

Huslejen stiger med kr. 56.825 på årsbasis, svarende til **1,0%**

Gældende gennemsnitlig husleje fra 1. januar 2014 pr. kvm. kr. **713,4**

Gennemsnitlig husleje fra 1. januar 2015 pr. kvm. kr. **720,5**

Aabenraa Almene Boligselskab					
Afd. 10					
Regnskab for 2013 - Budgetforslag for 2015		Sammendrag af afd. 10 + 31			
		Resultat 2013	Budget 2013 (1.000 kr.)	Budget 2014 (1.000 kr.)	Budget 2015
UDGIFTER					
Kto.nr.					
101-105	Ydelse på prioritetslån, kapitaludgifter	3.293.999	3.294	3.299	3.325.000
106	Ejendomsskatter	59.584	70	72	73.549
107	Vandafgift	48.605	45	53	51.521
108	Kloakbidrag	57.545	126	123	100.000
109	Renovation	297.115	343	345	314.942
110	Forsikringer	93.870	107	103	105.803
111	Energiforbrug herunder varmeregnskab	67.034	66	73	71.726
112.1	Administrationsbidrag	486.760	487	477	452.341
112.2	Bidrag til dispositionsfond	0	0	0	0
112.3	Bidrag til arbejdskapital	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til LBF	0	0	0	0
114	Renholdelse	296.923	286	277	295.830
115	Almindelig vedligeholdelse	383.083	292	304	318.406
116	Hovedstandsættelse:				
	Afholdte udgifter	800.607	0	0	0
	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-800.607	0	0	0
117	Fraflytninger:				
	Afholdte udgifter	160.286	0	0	0
	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-160.286	0	0	0
118	Fælles aktiviteter	7.353	7	0	7.647
119	Diverse udgifter	30.675	32	39	31.902
	<i>Henlæggelser:</i>				
120	Planlagt vedligehold og fornyelser	707.671	708	725	743.550
121	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	136.947	137	132	143.890
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	0	0	0	0
123	Tab ved fraflytning	17.489	17	26	26.986
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	38.738	0	34	43.000
129	Tab ved lejeledighed	67.270	0	0	0
	Heraf dækket af disp.fond	-67.270	0	0	0
130	Tab ved fraflytning	60.261	0	0	0
	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-44.566	0	0	0
131	Andre renter	0	0	0	0
132	Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133	Afvikling af underskud/underfinansiering	0	0	0	0
134	Korrektion vedr. tidligere år	7.891	0	0	0
	Udgifter i alt	6.046.977	6.017	6.082	6.106.095
140 210	Årets resultat	9.496	0	0	0
150	Udgifter og resultat i alt	6.056.474	6.017	6.082	6.106.095

Der gøres opmærksom på, at regnskabstallene for 2013 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					
Regnskab for 2013 - Budgetforslag for 2015		Sammendrag af afd. 10 + 31			
		Regnskab 2013	Budget 2013 (1.000 kr.)	Budget 2014 (1.000 kr.)	Budget 2015
INDTÆGTER					
kto.nr.					
201.1	Beboelse	5.389.932	5.356	5.410	5.411.040
201.2	Ungdomsboliger	106.344	106	106	106.920
201.3	Ældreboliger	387.360	387	387	387.360
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	89.211	136	120	82.286
203.1	Tilskud fra selskabet	0	0	0	0
203.2	Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
203.3	Drift af fællesfaciliteter	16.769	15	15	15.000
203.4	Drift af møde- og selskabslokale	0	2	0	0
203.6	Overført fra opsamlet overskud	10.840	11	40	42.872
204	Driftssikring	0	0	0	0
206	Regulering tidligere år	52.226	0	0	0
	Indtægter i alt	6.056.474	6.017	6.082	6.049.270
210	Husleje-forhøjelse				56.825
220	Indtægter, heri indregnet foreslået husleje-forhøjelse				6.106.095

Afdelingsmødets påtegning:

Budgetforslag for 2015 er godkendt på afdelingsmøde den

dirigent

Huslejen m.v. udgør herefter pr. måned:

Husleje 2014	Husleje 2015
1.485	1.500
2.775	2.800
3.435	3.470
3.735	3.770
3.755	3.790
3.775	3.810
3.820	3.855
3.905	3.945
4.080	4.120
4.185	4.225
4.305	4.345
4.360	4.400
4.420	4.465
4.485	4.530
4.665	4.710
4.735	4.780
4.750	4.795
4.835	4.880
4.925	4.970
4.925	4.970
5.075	5.125
5.090	5.140
5.215	5.265
5.380	5.430
5.430	5.480
5.555	5.610
5.605	5.660
5.655	5.710
5.750	5.805
5.995	6.055
6.140	6.200

Hertil kommer særskilt og individuel forbrugsafregning samt evt. forbedringsarbejder

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER	Regnskab 2013	Sammendrag 10 + 31 Regnskab 2012 (1.000 kr.)
Ejendommens anskaffelsessum	73.459.196	73.459
Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	17.100.819	16.787
Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	90.560.015	90.246
Forbedringsarbejder	816.534	0
Andre anlægsaktiver	0	0
Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.321.431	5.678
Tilgodehavende i øvrigt	741.786	1.272
AKTIVER I ALT	97.439.766	97.196
PASSIVER	Regnskab 2013	Sammendrag 10 + 31 2012 (1.000 kr.)
Henlæggelser (afdelingens opsparing):		
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	5.472.167	5.565
Istandsættelse ved fraflytning	190.771	214
Tab ved fraflytning	61.817	58
Andre henlæggelser	0	0
Henlæggelser i alt	5.724.755	5.837
Resultatkonto	130.361	132
Henlæggelser - underskud	5.855.116	5.969
Langfristet gæld:		
Prioritetsgæld	34.962.651	36.693
Beboerindskud	1.505.744	1.506
Kapitaltilskud for mindstbemidlede	0	0
Afskrivningskonto	54.091.620	52.047
Finansiering af anskaffelsessum	90.560.015	90.246
Andre lån, forbedringsarbejder	0	0
Andre beboerindskud	57.470	9
Driftsstøttelån	0	0
Skyldige omkostninger / diverse kreditorer	967.166	972
Anden gæld	1.024.636	981
PASSIVER I ALT	97.439.766	97.196

Køkkener må udskiftes på nedennævnte vilkår.:

Afdelingens beboere vil få mulighed for at få udskiftet køkken, finansieret af afdelingen mod en afdragsordning som løber over 20 år.

Udskiftning kan ske ved samtlige afdelinger når afdelingsmødet har truffet beslutning herom.

På afdelingsmødet bliver der bestemt hvor mange køkkenudskiftninger der maksimalt kan finansieres pr år.

Såfremt der er interesse herudover, kan der oprettes venteliste.

Ved udskiftning skal bindende aftale være indgået med boligtagere

Udskiftningen skal foretages med produkter, anerkendt af boligorganisationens ledelse. Her kan nævnes HTH køkken eller lignende kvalitet.

Der kan maksimalt opnås finansiering af kr. 35.000 incl. moms og afdragsordningen/ huslejekforhøjelse vil udgøre kr. 250 pr. måned.

Såfremt en beboer ønsker at gøre brug af muligheden fremsendes en ansøgning til kontoret. Ansøgningen vil blive behandlet og svar tilgår beboer. Ved imødekommelse af ansøgningen vil samtidig blive stillet krav til arbejdets udførelse m.v.

Beboer kan herefter henvende sig til køkkenleverandør for indhentning af konkret tilbud.

Når tilbud er indhentet henvender beboer sig igen til kontoret for endelig aftale om igangsætning, herunder afklaring af eventuelle tvivlsspørgsmål.

Når tilbud opfylder de stillede krav sørger kontoret for igangsætning af arbejdet.

Ledelsen (hovedorganisationens administration eller ved tvist hovedbestyrelsen) forbeholder sig ret til i det enkelte tilfælde at vurdere, hvorvidt udskiftning kan komme på tale som ovenfor beskrevet, idet der ved vurderingen heraf vil blive taget hensyn til forskellige forhold, såsom eksisterende køkkens alder/ stand og afdelingens aktuelle økonomiske situation m.v.

Aabenraa den 14.januar 2013 jcr

