

Afdelingsmøde
den 28. maj 2024
Udsendt
den 23. april 2024
MDR-2023-00820
Side 1 af 1

Til beboerne

Vi indkalder dig hermed til

ordinært afdelingsmøde

28. maj 2024 kl. 18:00

i den store sal i centeret (dørerne åbner kl. 17:30)

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Fremlæggelse af formandens beretning
3. Fremlæggelse af regnskab for seneste regnskabsår til orientering
4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget perioden 1. oktober 2024 – 30. september 2025. Budget vedlagt som **bilag 1**.
5. Indkomne forslag
6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
På valg er: Benjamin Teglman Jepsen, Jan Mauritzen, Sanne Petersen, Mikael Stig Rohde og Jakob Greve. Derudover er der en vakant plads. Der skal vælges et medlem for en 1 årig periode, og fem medlemmer for en 2 årig periode.
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
På valg er: To vaktante pladser for en 1 årig periode.
8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer/suppleanter
Valg af 3 repræsentantskabsmedlemmer/suppleanter til HaBs repræsentantskab. Ådalsparken har i følge vedtægterne ret til 10 repræsentanter. På ordinært afdelingsmøde den 28. oktober 2021 blev følgende besluttet: "At det antal, der skal vælges ud over afdelingsbestyrelsen og suppleanter, skal overlades til afdelingsmødet om at vælge." Dette antal er 3 inden valghandlingerne (under punkt 6,7 og 8).
9. Eventuelt

Hvis du har forslag, du ønsker at få behandlet på mødet (pkt. 4 og 5), kan du sende dem på mail til adm3@dabbolig.dk eller de kan afleveres på ejendomskontoret, Ådalsparkvej 63 A10 **senest den 14 maj 2024**. Alle forslag bliver delt ud til beboerne 1 uge inden afdelingsmødet.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

BUDGETUDKAST

for perioden
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Budgettet indeholder en regulering af huslejen på 6,62%

Husleje almene boliger

Nuværende gennemsnitlige husleje pr. år 927 kr. pr. m²
Ny gennemsnitlig husleje pr. år 988 kr. pr. m²

Eksempler på den månedlige husleje ud fra boligtype

Boligtype	Antal m²	Nuv. husleje	Ændring	Ny husleje
Etagebolig 2 rum	57,60	4.479	296	4.775
Etagebolig 2 rum	82,66	6.043	400	6.443
Etagebolig 3 rum	94,36	7.266	481	7.747
Etagebolig 3 rum	106,49	7.764	514	8.278
Etagebolig 4 rum	118,19	9.061	599	9.660
Tagboliger (Lave blokke)				
Etagebolig 2 rum	59,00	4.892	324	5.216
Etagebolig 3 rum	109,91	10.222	676	10.898
Tagboliger (Høj blok)				
Etagebolig 2 rum	71,00	7.510	497	8.007
Etagebolig 3 rum	91,00	9.869	653	10.522
Carporte		175	0	175
Vestibulerum		375	0	375
Barnevognsrum - lille		175	0	175
Barnevognsrum - mellem		200	0	200
Barnevognsrum - stor		225	0	225
Kælderrum		500	0	500
Antennebidrag				
		Nuv. bidrag	Ændring	Nyt bidrag
Grundpakke		314	0	314
Mellempakke		566	0	566
Fuldpakke		705	0	705
Fast antennebidrag		103	0	103
Bolignet (udløb i 2030)		77	0	77

Afdelingen består af:	Antal lejemål	Lejemåls- enheder	Areal i m²
Almene boliger	822	822,0	79.788,14
Erhvervslejemål	17	41,0	2.376,89
Institutioner	4	40,0	2.382,80
Garager/carporte (1/5 enh.)	263	52,6	
I alt	1.106	955,6	84.547,83

Budgettet er:

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den:

19. marts 2024

Godkendt på afdelingsmødet den:

- ✔ Medindflydelse
- ⚠ Delvis medindflydelse
- ✘ Ingen medindflydelse

Konto	Udgifter	Regnskab 2022/2023	Budget 2023/2024	Nyt budget 2024/2025	Ændring
105.9	✘ Nettokapitaludgifter	15.616.031	15.757.000	15.818.000	61.000
106	✘ Ejendomsskatter	5.156.169	5.156.000	5.579.000	423.000 *
107	⚠ Vandafgifter	4.327.362	5.409.000	5.177.000	-232.000 *
109	⚠ Renovation	3.356.707	3.745.000	5.590.000	1.845.000 *
110	✘ Forsikringer	1.155.065	1.305.000	1.321.000	16.000
111	⚠ Afdelingens energiudgifter	1.014.811	2.559.000	1.631.000	-928.000 *
112	✘ Bidrag til selskabet	4.322.838	4.493.000	4.585.000	92.000
114	✔ Renholdelse	8.520.710	9.335.000	9.616.000	281.000
115	✔ Almindelig vedligeholdelse	5.587	0	0	0
116.1	✔ Planlagt vedligeholdelse og fornyelser	15.895.985	23.005.000	19.265.000	-3.740.000
116.2	Dækkes af tidligere henlæggelser	-15.895.985	-23.005.000	-19.265.000	3.740.000
117.1	✘ Istandsættelse ved fraflytninger	167.942	350.000	256.000	-94.000
117.2	Dækkes af henlæggelser	-167.942	-350.000	-256.000	94.000
118	✔ Drift af særlige aktiviteter	6.450.443	7.122.000	6.951.000	-171.000
119	✔ Diverse udgifter	1.021.878	1.185.000	1.195.000	10.000
120/124	✔ Henlæggelser	21.659.000	22.057.000	25.277.000	3.220.000 *
125	✘ Ydelser vedr. forbedringsarbejder	1.324.641	1.328.000	1.324.000	-4.000
126	✘ Afskrivning på forbedringsarbejder	1.721.171	2.876.000	3.013.000	137.000
127	✘ Ydelser vedr. byggeskader m.v.	7.565.094	7.630.000	7.886.000	256.000 *
129.1	✘ Tab ved lejeledighed m.v.	181.042	635.000	515.000	-120.000
129.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	-181.042	-635.000	-515.000	120.000
130.1	✘ Tab ved fraflytninger	508.999	0	399.000	399.000
130.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	-418.562	0	-399.000	-399.000
131	✘ Renteudgifter	714.982	0	0	0
Udgifter i alt		84.022.926	89.957.000	94.963.000	5.006.000

Konto	Indtægter	Regnskab 2022/2023	Budget 2023/2024	Nyt budget 2024/2025	Ændring
201.1	✘ Lejeindtægter fra almene boliger	70.142.052	73.952.000	78.843.000	4.891.000
201.1	✘ Lejetillæg	2.950.094	2.929.000	3.059.000	130.000
201.4	✘ Lejeindtægter fra erhverv/institutioner - almen udlejning	2.951.929	1.163.000	1.462.000	299.000
201.5	✘ erhvervsudlejning	1.345.927	3.481.000	3.210.000	-271.000
201.6	⚠ Kældre m.v.	497.415	512.000	512.000	0
201.7	✔ Lejeindtægter fra garager og carporte	475.560	549.000	549.000	0
201.8	✘ Særlig forhøjelse i forbedrede lejemaal	5.998	5.000	7.000	2.000
201.9	✘ Merleje	0	0	0	0
202	✘ Renteindtægter	906.321	0	0	0
203	⚠ Andre ordinære indtægter	5.782.613	6.086.000	5.786.000	-300.000 *
203.6	✘ Afvikling af overskud fra tidligere år	1.039.000	1.280.000	1.535.000	255.000 *
204	✘ Driftsstøtte m.v.	0	0	0	0
206.1	✘ Indgået fra tidligere afskrevne debitorer	90.437	0	0	0
Indtægter i alt		86.187.346	89.957.000	94.963.000	5.006.000
Årets resultat / budgetbalance		2.164.420	0	0	0

Forklaring på de stjernemarkerede konti på budgettets side 2

På budgettets side 2 er der konti, der er markeret med en stjerne og fremhævet med fed skrift. Det er konti, som nu vil blive forklaret nærmere nedenfor, da de udgør de væsentligste ændringer i budgettet i forhold til indeværende års budget.

106 Ejendomsskatter; Stigning på 423.000 kr.

De nye boligskatteregler betyder, at der i 2024 skal betale skat beregnet på grundlag af ejendomsvurdering for 2022. Vurderingen vil typisk være højere end tidligere år, og derfor indføres der et forsigtighedsprincip, hvor der automatisk trækkes 20% fra ejendomsvurderingen, inden der beregnes skat. Med de nye ejendomsvurderinger følger også væsentligt lavere satser på både ejendomsværdiskatten og den gennemsnitlige grundskyldspromille.

107 Vandafgifter; Fald på 232.000 kr.

Vandforbruget er beregnet på baggrund af de seneste 3 års forbrug. Forbruget er gennemsnitligt faldet.

109 Renovation; Stigning på 1.845.000 kr.

Tømning af restaffald er steget markant f.eks. er 1 nedgravet 5 m³ restaffald er fra 2023 steget fra Baggrunden for takststigningen er todelt:
Dels stiger taksten pr. ton affald helt generelt på grund af stigende priser til behandling af restaffald, og dels har bestyrelsen i Norfors besluttet at forcere afskrivningerne på Usserødværket, hvilket udgør den største takststigning. De forcerede afskrivninger er en konsekvens af lov nr. 745/2023 om ændring af lov om miljøbeskyttelse, lov om varmforsyning, lov om elforsyning og selskabskatteloven, som siger, at affaldssektoren skal selskabsgøres.

Med beslutningen nedbringes gælden i den del af selskabet, som vedrører affaldsområdet. Eftersom ejerkommunerne hæfter for gælden, er takststigningen en nødvendighed, for at Norfors kan opfylde loven i 2025. Ejerkommunerne er: Allerød Kommune, Fredensborg Kommune, Helsingør Kommune, Hørsholm Kommune og Rudersdal Kommune. De andre ejerkommuner og har også politisk behandlet sagen.

111 Afdelingens energiudgifter; Fald på 928.000 kr.

El-prisen er i forhold til budget 23/24 faldet fra 4,25 kr./kwh til 2,50 kr./kwh.

120/124 Henlæggelser; Stigning på 3.220.000 kr.

Opsparingen/henlæggelserne er øget som følge af behov for likviditet til opgaver i planlagt og periodisk vedligeholdelsesbudgettet for de kommende 30 år.

127 Ydelser vedr. byggeskader m.v.; Stigning på 256.000 kr.

Lånen er indekslån, hvor ydelse bliver reguleret i takt med inflationen.

203 Andre ordinære indtægter; Fald på 300.000 kr.

Indtægterne fra servicecenter og møde-/selskabslokaler er beregnet på baggrund af de seneste 3 års indtægt.

203.6 Afvikling af overskud fra tidligere år; Stigning på 255.000 kr.

Afdelingens resultatkonto afvikles over en 3 årig periode, med baggrund i de seneste 3 års regnskaber.