

Til beboerne i afd. 13
Vesterkobbel 58-134A samt Ringbakken 1-19F

23.2.2024

Vedr. afdelingsmødet den 7. marts 2024 17.00 på Vesterkobbel 216-220 KLD

Hermed følger **afdelingsbestyrelsens beretning** for perioden siden sidste møde, som i henhold til vedtægterne vil blive behandlet under punkt. 2.

Hermed følger budgetforslag 2024/25, som vil blive behandlet på mødet under **punkt 3** - Godkendelse af afdelingens driftsbudget. Budgettet indeholder samtidig regnskabstallene for 2022/23 til orientering.

Budgettet udviser underskud på bundlinjen, hvilket medfører en huslejeforøgelse.

Budgettet kan primært forklares med forøgede kapitaludgifter, udgifter til offentlige og andre faste udgifter, renholdelse samt forøgede henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse. Underskud fra tidligere år betales over 3 år.

Budgetforslaget vil medføre en gennemsnitlig årlig huslejeforøgelse på 70,76 kr. pr. m² (eller ca. 454 kr. pr. måned for et gennemsnitslejemål). Huslejeforhøjelsen er gældende fra 1.juli 2024.

Indgående forslag til behandling under punkt 3 – Godkendelse af afdelingens driftsbudget:

Ingen indkomne forslag.

Indgåede forslag til behandling under punkt 4 - Indkomne forslag:

Ingen indkomne forslag

MØD FREM OG GØR DIN INDFLYDELSE GÆLDENDE.

Med venlig hilsen
p.f.v.

Lars B. Riemann
direktør

Til beboerne i afd. 13
Vesterkobbel 58-234A
Ringbakken 1-19F

1. februar 2024

Hermed indkaldes til afdelingsmøde

Torsdag, den 7. marts 2024, kl. 17.00

i beboerlokalet Vesterkobbel 216-220 KLD.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
5. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen.
Formanden er ikke på valg.
6. Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
På valg: Pia Jørgensen og Karina Schøn

Suppleanter på valg: Allan von Essen og Leif Maser
7. Valg af administrator for udlejning af fælleslokale (1 år)
På valg: Eva Khosroyar
8. Eventuelt.

NB: Indkomne forslag, der skal behandles på afdelingsmødet, skal være boligforeningen i hænde senest 14 dage før afdelingsmødet. Indkomne forslag **SKAL** afleveres skriftligt i vores postkasse/ i udlejning eller mailes til post@b42.dk.

Budgetforslag samt indkomne forslag, kan hentes på vores hjemmeside www.b42.dk under "Afdelingsmøder 2024", 8 dage før mødet.

Man har dog også mulighed for at hente et eksemplar på kontoret i Sønderborg 8 dage før afdelingsmødet.

Adgang til mødet har alle boligtagere i afd. 13, disses ægtefælle samt hermed sidestillede.

Med venlig hilsen
p.f.v.

Lars B. Riemann
direktør

AFDELING 13
Vesterkobbel 58-234A + Ringbakken 1 – 19F

Afdelingen og dens ledelse

Som retningslinjer for afholdelse af det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde gælder sammen med selskabets vedtægter følgende bestemmelser:

Under henvisning til vedtægternes § 14, stk.1 skal der hvert år inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse afholdes ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

Dagsordenen for afdelingsmødet i **afd. 13** skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
- 3) Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 5) Valg af formand for afdelingsbestyrelsen.
- 6) Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
- 7) Beslutning omkring fælleslokale:
 - a. Valg af administrator for udlejning af fælleslokale (1 år)
- 8) Eventuelt.

Ad 5) *Det er vedtaget, at formanden for afdelingsbestyrelsen vælges direkte på afdelingsmødet.*

Ad 5-6) *Det er vedtaget, at afdelingsbestyrelsen skal bestå af 3-5 medlemmer.*

Ad repræsentantskabsmedlemmer: *Afdelingen har 5 medlemmer i foreningens repræsentantskab, nemlig formanden samt yderligere 4.*

Det er vedtaget, at det overlades til afdelingsbestyrelsen at udpege afdelingens øvrige medlemmer til repræsentantskabet af og blandt afdelingsbestyrelsens medlemmer og suppleanter.

Ad Antenneforeningen B42-repræsentanter: *Afdelingen har 6 medlemmer i Antenneforeningen B42's repræsentantskab. Det er vedtaget, at det overlades til afdelingsbestyrelsen at udpege afdelingens medlemmer til Antenneforeningen B42's repræsentantskab af og blandt afdelingsbestyrelsens medlemmer og suppleanter.*

Ad afdelingsmøder: *Det er vedtaget, at der kun afholdes ét årligt afdelingsmøde, hvor afdelingens budgetforslag forelægges til godkendelse og regnskabet for det forløbne år forelægges til orientering.*

Afdelingsmødets forløb

Afdelingsmødet ledes af en på mødet valgt dirigent.

Dirigenten sørger for, at mødet afvikles i god ro og orden samt sørger for en værdig forhandlingsform.

Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende mødets lovlighed, forhandlinger og afstemninger.

Vedtaget den 30.4.2007, tilrettet den 1.7.2010, 3.1.2013 og 8.2.2018.
Tilrettet jf. vedtægtsændringer den 26.11.2020. *Tilrettet 3.3.2022*

Bestyrelsesberetning Afd.13. 2022/23

Vi vil gerne benytte lejligheden til at byde nye beboere velkommen til afdelingen. Vi håber, at I vil falde godt til i jeres nye bolig og få gode naboskaber i afdelingen.

Det afsluttede årsregnskab 2022-2023 endte med et underskud på 40.900 kr.

Ringbakken er fra 1969 og Vesterkobbel fra 1991/92. Så bygningerne har mange år på bagen. Det begynder at kunne mærkes på afdelingens økonomi, og udgifterne til at vedligeholde bygningerne både ind og udvendig, er blevet større.

Vi har også haft mange flytninger i afdelingen i år. Det kan mærkes på afdelingens økonomi da, vi også skal være med til at betale for en del af istandsættelserne ved fraflytninger. Generelt betyder det, at behovet for øgede henlæggelser vil stige i fremtiden, da alting stiger.

Vi har fået sat resten af de nye tagrender op, Ringborgen har fået nye plader på trappen op til 1. sal samt på trappeafsætter, dobbelthusene på Vesterkobbel etape 1, har fået nye trappetrin m.m. Der er lavet en omkobling af regnvandet i Ringborgen.

Vi har en lille bøn til vores medbeboere

Vedr. storskrald m.m. er der mange beboere der fejlagtig tror at man bare kan stille alt det der ikke kan komme i affaldsbeholderne ved siden af, også forsvinder det helt af sig selv, det gør det bare ikke. Det koster mange penge for at beboerservice skal komme og fjerne det. Storskrald koster også rigtig mange penge, så vi synes, at dem som har bil, og mulighed selv, kører deres storskrald ned på containerpladsen og afleverer det.

Vi har i år holdt sommerfest. Vi havde en rigtig dejlig dag. Der har også været afholdt lottospil, det er bare en skam at der ikke kommer så mange beboere til lotto mere, for det er en rigtig hyggelig aften. Vi håber på at der snart kommer flere beboere der ønsker at være med. Hvis det ikke gør det, bliver vi desværre nødt til at lukke lottospillet ned da det ellers ikke kan løbe rundt.

Vi vil gerne takke administrationen, vores inspektør Torben Thygesen og Søren Steen Kindberg for et godt samarbejde, og ser frem til en forsat god dialog i forhold til afdelingens drift, og til alle vores beboere i afdelingen.

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Driftsbudget
for perioden 2024/2025

Boligforeningen B42

Afdeling 13
Ringbakken 1 -19 F

Holger Drachmanns Gade 1
6400 Sønderborg

Afdelingsdata		Lejemålsart	Antal lejemål	Areal
		Familiebolig	147	11,802
lbrugtagning	4/1/1969	Erhverv	0	0
		Ungdomsbolig	18	901
Brutto kvm.	12702,9 m ²	Institutioner	0	0
		Seniorbolig	0	0
Afdelings fmd. Finn Marquardsen		HABEgnet	0	0
Inspektør Torben Thygesen		Diverse	1	0
		Ældrebolig	0	0
		Garager	0	0
		I alt	166	12,703

½	Afdeling 13	Driftsbudgetter		Regnskab
		2024/2025 Forslag	2023/2024 Gældende	2022/2023

Nettokapitaludgifter				
101110	Indexlån/Henlægg.prioritetsafdr (411)	2,590,000	2,550,000	2,534,865
101210	Indexlån/ Prioritetsrenter	1,930,000	1,950,000	1,910,922
102300	Nom.lån/- Ydelsesstøtte fra staten	-1,100,000	-1,120,000	-1,086,212
105100	Udamort.ydelser til Dispositionsfonden	126,811	126,811	126,811
105200	Nom.lån/ Andel til Landsbyggefonden	253,622	253,622	253,622
Nettokapitaludgifter i alt		3,800,433	3,760,433	3,740,008

Offentlige og andre faste udg.				
106100	Ejendomsskatter	905,000	820,000	846,211
107100	Faste vandudgifter	6,000	6,000	8,569
109300	Renovationsudgifter	460,000	460,000	469,057
110100	Forsikringer	140,000	130,000	124,716
111100	El og varme til fællesarealer	20,000	10,000	74,347
111200	El og varme til ungdomsboliger	10,000	10,000	-13,091
111300	Målerpasning mv.	25,000	20,000	25,297
112100	Administrationsbidrag i afd.	587,252	567,511	538,671
112101	Adm. bidrag - garage/carporte/P	39,648	37,027	35,146
112200	Dispositionsfondsbidrag	120,000	103,840	109,296
113200	G-indskud	140,000	130,000	122,138
Offentlige og andre faste udg. i alt		2,452,900	2,294,378	2,340,357

Variable udgifter

Renholdelse				
114126	Beboerservice	150,000	110,000	129,454

½	Afdeling 13	Driftsbudgetter		Regnskab
		2024/2025	2023/2024	2022/2023
		Forslag	Gældende	
114141	Storskrald	28,000	25,000	24,803
114155	Grønne områder, eksterne omkostninger	184,380	196,663	187,075
114200	Rengøring af fællesområder	40,000	35,000	35,908
	Renholdelse i alt	402,380	366,663	377,240
	Alm. vedligeholdelse			
115110	Terræn, konstruktion	1,000	1,000	1,633
115120	Terræn, tekn. anlæg	2,000	2,000	2,336
115130	Terræn, inventar	4,000	4,000	3,368
115140	Terræn, beplantning	-	-	395
115220	Bygning, klimaskærm, facade	2,000	2,000	-
115230	Bygning, klimaskærm, tag	3,000	3,000	3,001
115240	Bygning, klimaskærm, altan/-gange	-	-	485
115250	Bygning, klimaskærm, trapper/ramper	-	-	1
115260	Bygning, klimaskærm, døre/vindue/port	20,000	20,000	23,954
115310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	5,000	5,000	6,954
115320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	15,000	15,000	6,287
115410	Bygning, Fælles, indvendig	6,000	6,000	6,168
115510	Bygning, Tekn. Install, afløb	18,000	18,000	8,750
115520	Bygning, Tekn. Install, el, belysn.	18,000	18,000	19,107
115540	Bygning, Tekn. Install, vand	15,000	15,000	6,228
115550	Bygning, Tekn. Install, varme	6,000	6,000	7,633
115560	Bygning, Tekn. Install, vaskeri fælles	3,000	3,000	2,123
115570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	3,000	3,000	7,406
115580	Bygning, Tekn. Install, øvrige	4,000	4,000	-
	Alm. vedligeholdelse i alt	125,000	125,000	105,828
	Planl. Vedligeholdelse			
116110	Terræn, konstruktion	35,000	190,000	75,913
116120	Terræn, tekn. anlæg	31,000	21,000	14,786
116130	Terræn, inventar	45,000	71,000	11,304
116140	Terræn, beplantning	225,000	35,000	15,178
116210	Bygning, Klimaskærm, fundament	2,000	2,000	-
116220	Bygning, Klimaskærm, facade	-	58,000	-
116230	Bygning, Klimaskærm, tag	25,000	170,000	43,261
116240	Bygning, Klimaskærm, altan/-gange	-	56,000	6,358
116250	Bygning, Klimaskærm, trapper/ramper	10,000	10,000	-
116260	Bygning, Klimaskærm, døre/vindue/port	55,000	55,000	82,600
116310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	305,000	300,000	429,871
116320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	120,000	120,000	92,371
116410	Bygning, Fælles, indvendig	-	15,000	25,751
116510	Bygning, Tekn. Install, afløb	80,000	2,080,000	117,251
116520	Bygning, Tekn. Install, el, belysning	35,000	35,000	44,355
116540	Bygning, Tekn. Install, vand	135,000	135,000	71,419
116550	Bygning, Tekn. Install, varme	25,000	275,000	122,171
116560	Bygning, Tekn. Install, vaskeri fælles	10,000	10,000	1,281
116570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	80,000	80,000	104,947

½	Afdeling 13	Driftsbudgetter		Regnskab
		2024/2025	2023/2024	2022/2023
		Forslag	Gældende	
116580	Bygning, Tekn. Install, øvrige	3,000	3,000	2,490
116999	Dækket af henlæggelser (401)	-1,221,000	-3,721,000	-1,261,305
	Planl. Vedligeholdelse i alt	-	-	-
	Istandsættelse ved fraflytning			
117100	Afholdte udgifter A-ordning	100,000	100,000	173,532
117101	Afholdte udgifter (overslag) A-ordning	-	-	7,622
117200	Dækket af henlæggelser (401+402+403)	-40,000	-10,000	-10,000
	Istandsættelse ved fraflytning i alt	60,000	90,000	171,154
	Øvrige variable udg.			
118100	Drift af fællesvaskeri	80,000	80,000	80,819
118300	Drift af møde- og selskabslokaler	5,000	2,000	10,558
119101	Kontingent BL	27,000	25,500	26,426
119103	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	15,000	15,000	9,683
119200	Antenneudgift	54,450	54,120	52,801
	Øvrige variable udg. i alt	181,450	176,620	180,288
	Henlæggelser			
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	1,850,000	1,250,000	1,150,000
121100	Henl. Istandsættelse ved frafl. A-ordn.	40,000	10,000	10,000
	Henlæggelser i alt	1,890,000	1,260,000	1,160,000
	Ekstraordinære udgifter			
125100	Afdrag (303.1)	200,000	350,000	238,232
125200	Renter mv.	555,555	405,000	516,468
	Ydelser for forbedringslån i alt	755,555	755,000	754,700
	Afskrivninger			
126100	Afskr. Forbedringsarbejder (303.1)	800,000	420,000	609,747
	Afskrivninger i alt	800,000	420,000	609,747
	Øvrige			
129100	Tab ved lejeledighed	20,000	20,000	10,695
129150	Tab forbrug ved lejeledighed m v	-	-	716
129200	Dækket af disp.fond mv.	-20,000	-20,000	-11,411
130100	Tab ved fraflytninger	60,000	60,000	111,083
130300	Dækket af Disp. Fond	-60,000	-60,000	-111,083
131100	Renter af gæld til boligorganisationen	-	-	27,690
133100	Afvikling af underskud tidl år. (407.1)	81,796	78,165	-
	Øvrige i alt	81,796	78,165	27,690
	Udgifter i alt	10,549,514	9,326,259	9,467,012

½	Afdeling 13	Driftsbudgetter		Regnskab
		2024/2025	2023/2024	2022/2023
		Forslag	Gældende	
	Ordinære indtægter			
201100	Almene familieboliger	6,271,000	6,271,000	5,973,224
201108	Råderetsforbedringer	2,350,000	2,350,000	2,298,213
201200	Almene ungdomsboliger	505,749	505,749	481,759
201550	Depotrum (loft, kælder, skab)	13,980	12,240	14,055
201700	Garager/Carporte	124,920	117,270	117,225
	Boligafgifter og lejer i alt	9,265,649	9,256,259	8,884,476
	Andre indtægter			
202150	Renteindtægt debitor	-	-	223
203100	Tilskud fra boligorganisationen	345,000	-	517,180
203200	Drift af fællesvaskeri	40,000	70,000	32,827
203600	Overført fra opsamlet resultat	-	-	15,661
203710	Gæsteværelse	-	-	5,750
210100	Årets underskud overf. til opsaml. res.	-	-	10,894
	Andre indtægter i alt	385,000	70,000	582,536
	Indtægter i alt	9,650,649	9,326,259	9,467,012
	ÅRETS UNDERSKUD	898,865	-	0
	Foreslået huslejeforhøjelse	13.26%		

U Drift og vedligehold

Selskabnr : 1
 Ejendomnr : 113
 Periode fra : 01-07-2024
 Budgetafgrænsning : 30-06-2025
 Budgetnr : 1
 Antal år til : 1
 TilAntalAar : 10
 ArealType : Bruttoareal
 RegAktiviteter : Nej
 Opdel pr. bygning : Nej
 Kontogrupper : 12
 Antal år fra : Nej
 OpdelPaaBygning : Nej
 UdskUafloftetMoms : Nej
 UdskLikviditetsopgørelse : Ja
 InklIkkeAfloftetMoms : Ja
 Filter : <Intet filter>

Konto Kontotekst**Regnskab Budget**

Type Navn

Vedl.type

Regns Budget

24/25

25/26

26/27

27/28

28/29

29/30

30/31

31/32

32/33

33/34

Total

Ejendom 1 - 113 Ringbakken 1 -19 F, Vesterkobbøl 58-234A

U Drift og vedligehold

Konto	Kontotekst	Vedl.type	Regnskab Budget												
			Regns	Budget	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33	33/34	Total
A107	Toileter	Planlagt			35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	350,0
A108	Håndvask	Planlagt			15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	150,0
A155	Renovering af kloak Ringbakken	Planlagt													
116520	Bygning, Tekn. Install, el, belysning		44,4	35,0											
A65	El indvendig	Planlagt			35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	350,0
116540	Bygning, Tekn. Install, vand		71,4	135,0											
A36	Vandhaner	Planlagt			95,0	95,0	95,0	95,0	95,0	95,0	95,0	95,0	95,0	95,0	950,0
A111	Vandvarmer vesterkobbøl	Planlagt			40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	400,0
116550	Bygning, Tekn. Install, varme		122,2	275,0											
A109	Varme	Planlagt			15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	150,0
A110	Radiator / termostater	Planlagt			10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	100,0
A176	montering af afspærrings ventiler og aftap på stigestreg	Planlagt													
116560	Bygning, Tekn. Install, vaskeri fælles		1,3	10,0											
A75	Tørretumbler	Planlagt				75,0			75,0			75,0			225,0
A76	Vaskerimaskine	Planlagt				75,0			75,0			75,0			225,0
A79	Betalingsystem	Planlagt					50,0								50,0
A83	Vaskeri	Planlagt			10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	100,0
116570	Bygning, Tekn. Install, ventilation		104,9	80,0											
A136	Ventilationservice	Planlagt			80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	800,0
116580	Bygning, Tekn. Install, øvrige		2,5	3,0											
A174	Cardiocare/hjertestarter service	Planlagt			3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	30,0
116999	Dækket af henlæggelser (401)		-1.261,3	-3.721,0											
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse		1.150,0	1.250,0											
401100	Saldo primo - planl./period. vedligeh.		-254,4												
401200	Forbrug, planl./period. vedligeh. (116)		215,7												
401300	Årets henlæggelser (120)		150,0												
I alt Drift og Vedligeholdelse			1.261,6	1.250,0	1.221,0	2.052,0	1.371,0	1.452,0	1.526,0	1.320,0	1.266,0	1.487,0	3.366,0	1.307,0	16.368,0
Udgift kr/m2 (12702,9 m2)			99,3	98,4	96,1	161,5	107,9	114,3	120,1	103,9	99,7	117,1	265,0	102,9	1.288,5

U Drift og vedligehold

Konto	Kontotekst	Vedl.type	Regnskab Budget												
			Regns	Budget	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33	33/34	Total
Type	Navn														
I alt 1: Budget 2024/25			1.261,6	1.250,0	1.221,0	2.052,0	1.371,0	1.452,0	1.526,0	1.320,0	1.266,0	1.487,0	3.366,0	1.307,0	16.368,0
I alt Ejendom 1 - 113 Ringbakken 1 -19 F, Vesterkobbel 58-234A			1.261,6	1.250,0	1.221,0	2.052,0	1.371,0	1.452,0	1.526,0	1.320,0	1.266,0	1.487,0	3.366,0	1.307,0	16.368,0
Uafløftet moms i alt Ejendom: 113															
Ialt Inkl uafløftet moms Ejendom: 113			1.261,6	1.250,0	1.221,0	2.052,0	1.371,0	1.452,0	1.526,0	1.320,0	1.266,0	1.487,0	3.366,0	1.307,0	16.368,0
Udgift kr/m2 (12702,9 m2)			99,3	98,4	96,1	161,5	107,9	114,3	120,1	103,9	99,7	117,1	265,0	102,9	1.288,5

U Drift og vedligehold

Konto Kontotekst			Regnskab Budget												
Type	Navn	Vedl.type	Regns Budget	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33	33/34	Total	
Likviditetsopgørelse : 1 - 113 Ringbakken 1 -19 F, Vesterkobbel 58-234A															
116000-116998	Planlagt forbrug i alt (-)		1.261,3	3.721,0	1.221,0	2.052,0	1.371,0	1.452,0	1.526,0	1.320,0	1.266,0	1.487,0	3.366,0	1.307,0	16.368,0
120100	Henlæggelser		1.150,0	1.250,0	1.850,0	1.850,0	1.850,0	1.850,0	1.850,0	1.850,0	1.850,0	1.850,0	1.850,0	1.850,0	18.500,0
401100-401300	Anden finansiering														
	Tilgang (+) / Afgang (-)		-111,3	-2.471,0	629,0	-202,0	479,0	398,0	324,0	530,0	584,0	363,0	-1.516,0	543,0	2.132,0
401100-401300	Saldo primo		1.300,0	1.188,7	1.250,0	1.879,0	1.677,0	2.156,0	2.554,0	2.878,0	3.408,0	3.992,0	4.355,0	2.839,0	
	Korrektioner			2.532,3											
	Uafsluttede aktiviteter (-)														
401100-401300	Saldo ultimo		1.188,7	1.250,0	1.879,0	1.677,0	2.156,0	2.554,0	2.878,0	3.408,0	3.992,0	4.355,0	2.839,0	3.382,0	