

INDKALDELSE

Afdelingsmøde
den 24. oktober 2024
Udsendt
den 26. september 2024
Side 1 af 2

Til beboerne

Vi indkalder dig hermed til

ordinært afdelingsmøde

24. oktober 2024 kl. 18.00

i Værebros Park Salen, Værebrovej 72, 2880 Bagsværd

med følgende dagsorden:

1. Velkomst ved formanden.
2. Valg af dirigent.
3. Godkendelse af forretningsorden.
4. Valg af stemmeudvalg.
5. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning.
6. Fremlæggelse af regnskab for seneste regnskabsår til orientering.
7. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for perioden 01.04.2025 – 31.03.2026.
8. Afdelingens antennebudget til orientering.
9. Indkomne forslag.
10. Valg af 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år:
På valg er:
 - Claus Knudsen
 - Jennifer Alexandra Thorup
 - Steen Ove Hansen
 - Umais Usman Shoaib
11. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
12. Valg af repræsentantskabsmedlemmer til GaB og suppleanter.
Værebros Park har 17 pladser. Heraf optages de 9 af afdelingsbestyrelsen.
13. Eventuelt.

Forslag skal sendes senest 2 uger før mødet. Frist for indlevering er således senest **torsdag den 10. oktober 2024, kl. 12.00**. Forslag kan sendes via mail til: hebl@boligafdeling.dk eller afleveres i ejendomskontorets postkasse.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at indkomne forslag sendes i god tid. Herved bliver der mere tid til at undersøge mulighederne for gennemførelsen af forslaget samt skabe et godt grundlag for en eventuel beslutning. Senest den 17. oktober 2024 omdeles den endelige dagsorden og eventuelle forslag til samtlige beboere. Bemærk, at forslagsstilleren skal være til stede på afdelingsmødet.

INDKALDELSE

Afdelingsmøde
den 24. oktober 2024
Udsendt
den 26. september 2024
Side 2 af 2

Regnskab og budget: På de kommende sider finder du en kort udgave af regnskab og budgetudkast. Det fulde regnskab og budget kan fås på ejendomskontoret eller findes: www.dabbolig.dk på Værebros underside.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

BUDGETUDKAST

for perioden
1. april 2025 - 31. marts 2026

Budgettet indeholder en regulering af huslejen på 3,68%

Husleje almene boliger

Nuværende gennemsnitlige husleje pr. år 794 kr. pr. m²
Ny gennemsnitlig husleje pr. år 823 kr. pr. m²

Eksempler på den månedlige husleje ud fra boligtype

Boligtype	Antal m²	Nuv. husleje	Ændring	Ny husleje
Etagebolig 1 rum	38,82	2.829	104	2.933
Etagebolig 1 rum	42,88	3.089	114	3.203
Etagebolig 2 rum	52,92	3.712	137	3.849
Etagebolig 2 rum	78,00	5.787	213	6.000
Etagebolig 3 rum	78,80	5.219	192	5.411
Etagebolig 3 rum	82,66	5.453	201	5.654
Etagebolig 4 rum	94,05	6.261	231	6.492
Etagebolig 4 rum	96,67	6.499	239	6.738
Etagebolig 4 rum	118,00	8.851	326	9.177
Etagebolig 5 rum	104,09	7.156	264	7.420
Etagebolig 5 rum	131,72	8.478	312	8.790

Antennebidrag	Nuv. bidrag	Ændring	Nyt bidrag
TV-pakke inkl. fast bidrag	350	37	387
Fast bidrag ved fravalg af TV-pakke	100	3	103

Afdelingen består af:	Antal lejemål	Lejemåls- enheder	Areal i m²
Almene boliger	1.345	1.345,0	99.193,95
Erhvervslejemål	16	59,0	3.422,00
Institutioner	5	39,0	2.312,60
Garager/carporte (1/5 enh.)	262	52,4	
I alt	1.628	1.495,4	104.928,55

Budgettet er:

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den:

16. september 2024

Godkendt på afdelingsmødet den:

- ☑ Medindflydelse
- ⌚ Delvis medindflydelse
- ✕ Ingen medindflydelse

Konto	Udgifter	Regnskab 2023/2024	Budget 2024/2025	Nyt budget 2025/2026	Ændring
105.9	✕ Nettokapitaludgifter	6.251.152	6.219.000	6.292.000	73.000
106	✕ Ejendomsskatter	5.269.134	5.233.000	5.616.000	383.000 *
107	⌚ Vandafgifter	413.264	430.000	430.000	0
109	⌚ Renovation	3.295.986	3.432.000	3.536.000	104.000
110	✕ Forsikringer	2.668.287	2.731.000	2.831.000	100.000
111	⌚ Afdelingens energiudgifter	2.078.724	3.374.000	2.863.000	-511.000 *
112	✕ Bidrag til selskabet	6.419.565	6.518.000	7.045.000	527.000
114	☑ Renholdelse	13.735.808	13.647.000	14.081.000	434.000 *
115	☑ Almindelig vedligeholdelse	960.294	1.050.000	1.050.000	0
116.1	☑ Planlagt vedligeholdelse og fornyelser	23.314.966	21.034.000	29.249.000	8.215.000
116.2	Dækkes af tidligere henlæggelser	-23.314.966	-21.034.000	-29.249.000	-8.215.000
117.1	✕ Istandsættelse ved fraflytninger	461.973	525.000	505.000	-20.000
117.2	Dækkes af henlæggelser	-461.973	-525.000	-505.000	20.000
118	☑ Drift af særlige aktiviteter	1.350.522	1.069.000	1.288.000	219.000
119	☑ Diverse udgifter	1.035.154	1.726.000	1.508.000	-218.000
120/124	☑ Henlæggelser	33.479.501	36.323.000	38.513.000	2.190.000 *
125	✕ Ydelser vedr. forbedringsarbejder	7.164.186	7.409.000	6.160.000	-1.249.000 *
126	✕ Afskrivning på forbedringsarbejder	1.133.608	293.000	1.500.000	1.207.000 *
127	✕ Ydelser vedr. byggeskader m.v.	4.736.600	4.711.000	4.736.000	25.000
130.1	✕ Tab ved fraflytninger	1.563.696	600.000	750.000	150.000
130.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	-1.260.887	-600.000	-750.000	-150.000
131	✕ Renteudgifter	2.803.020	0	0	0
132	✕ Ydelser vedrørende driftsstøtte	283.059	357.000	496.000	139.000
134	✕ Korrektion til tidligere års regnskab	90.616	0	0	0
136	✕ Ekstraordinære udgifter	3.998.915	0	0	0
Udgifter i alt		97.470.204	94.522.000	97.945.000	3.423.000

Konto	Indtægter	Regnskab 2023/2024	Budget 2024/2025	Nyt budget 2025/2026	Ændring
201.1	✕ Lejeindtægter fra almene boliger	76.837.694	78.741.000	81.642.000	2.901.000
201.1	✕ Lejetillæg	5.658.281	5.652.000	5.151.000	-501.000 *
201.4	✕ Lejeindtægter fra erhvervslejemål	3.372.057	3.609.000	3.620.000	11.000
201.5	✕ Lejeindtægter fra institutioner	1.771.860	1.816.000	1.883.000	67.000
201.6	⌚ Kældre m.v.	858.797	836.000	858.000	22.000
201.7	☑ Lejeindtægter fra garager og carporte	314.568	315.000	315.000	0
201.8	✕ Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	1.575	3.000	0	-3.000
201.9	✕ Merleje	-373.380	-373.000	-373.000	0
202	✕ Renteindtægter	3.350.551	0	445.000	445.000
203	⌚ Andre ordinære indtægter	1.507.021	1.431.000	1.463.000	32.000
203.6	✕ Afvikling af overskud fra tidligere år	1.138.000	2.492.000	2.941.000	449.000 *
204	✕ Driftsstøtte m.v.	3.998.915	0	0	0
206.1	✕ Indgået fra tidligere afskrevne debitorer	302.809	0	0	0
206	✕ Korrektion til tidligere års regnskab	77.406	0	0	0
Indtægter i alt		98.816.154	94.522.000	97.945.000	3.423.000
Årets resultat / budgetbalance		1.345.951	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 383.000 kr.

Ejendomsskattebetalingen vil stige 2,8% fra 2023 til 2024 og 3,5% fra 2024 til 2025 og hvert år fremadrettet, indtil grundskylden når niveauet i den seneste vurdering.

111 Afdelingens energjudgifter; Fald på 511.000 kr.

Faldet skyldes primært, at elprisen forventes lavere end sidste budget, da fastprisaftalen på el er blevet endelig.

114 Renholdelse ; Stigning på 434.000 kr.

Stigningen skyldes primært, at der forventes flere udgifter til lønninger.

120/124 Henlæggelser; Stigning på 2.190.000 kr.

På baggrund af nye lovkrav er alle langtidsbudgetter i boligselskabet blevet eksternt gransket. Det er bl.a. blevet gennemgået om de indeholder planlægning af og opsparing af midler til renovering af 20 vitale bygningsdele (fx. tag, vinduer, facader og kloak). Dette betyder, at langtidsbudgettet er blevet tilføjet flere nye poster, hvorfor der skal henlægges flere midler end de foregående år. Dette giver en stigning på konto 120/124.

På flere poster i langtidsbudgettet er dog tilføjet en delvis eksternt finansiering, således at huslejen ikke stiger for meget i år, men langsomt kan tilpasses de nye krav om yderligere opsparing over en årrække. Forøgelsen af henlæggelserne vil blive brugt til at finansiere helhedsplanen.

125 Ydelser vedr. forbedringsarbejder; Fald på 1.249.000 kr.

Faldet skyldes primært, at 3 af lånene udløber i 2025, hvilket betyder at der ikke er budgetteret med en fuld ydelse.

126 Afskrivning på forbedringsarbejder; Stigning på 1.207.000 kr.

Stigningen på denne konto, skyldes afskrivninger til moderniseringspuljer. Etape 14 er afsluttet og er blevet til lån i egne midler, hvilket er derfor at ydelsen ikke budgetteres på konto 125, men på konto 126. Derudover er der startet en ny pulje, som der forventes afskrivning på. Denne konto påvirker ikke budgettet, da der afskrives med indkommende lejetillæg.

201.1 Lejetillæg; Fald på 501.000 kr.

Faldet skyldes, at der forventes færre indtægter fra køkken-/badmoderniseringer end i indeværende års budget. Dette skyldes at flere af lejetillæggene stopper i løbet af året, ligesom nogle af lånene udløber på konto 125.

203.6 Afvikling af overskud fra tidligere år; Stigning på 449.000 kr.

Da afdelingen havde et overskud i regnskab 2023/2024, skal dette afvikles over 3 år.

Fællesantennebudget for perioden 2025/2026

For beboere med TV-pakke:

Nuværende bidrag for TV-pakke	250
Nuværende fast bidrag	100
Nuværende bidrag i alt pr. måned	350
Ændring i bidrag pr. måned	37

Nyt bidrag pr. måned vil udgøre 387

For beboere der har fravalgt TV-pakke, udgør antennebidraget de faste udgifter:

Nuværende fast bidrag	100
Ændring i fast bidrag	3

Ny fast bidrag pr. måned vil udgøre 103

Ændringen træder i kraft den 1. april 2025

Beregningsgrundlag for ovenstående antennebidrag				
	Regnskab 2023/2024	Budget for 2023/2024	Forv. regn. 2024/2025	Budget for 2025/2026
Udgifter til TV-pakke				
Overført fra sidste antenneregnskab	419.901	185.573	608.269	296.031
Levering af TV-pakke fra YouSee	2.066.238	2.015.622	2.202.627	2.422.889
Copy-dan afgift (Verdens TV)	772.720	781.814	772.720	849.992
- Fællesstik	-44.911	-39.000	-48.000	-52.800
Udgifter til TV-pakke i alt	3.213.948	2.944.009	3.535.617	3.516.113
TV-pakke pr. bolig udgør pr. md.	259	237	285	284
Faste udgifter:				
Afskrivning af etableret antenneanlæg	656.766	660.000	656.766	656.766
Genanskaffelse af etableret antenneanlæg	500.000	500.000	500.000	505.000
Omlægning af antennepakke	-599	0	0	0
Service	368.367	305.000	350.000	350.000
Administrationshonorar for 1.345 boliger	143.009	142.380	146.013	148.495
Faste udgifter i alt	1.667.543	1.607.380	1.652.779	1.660.261
Faste udgifter pr. bolig udgør pr. md.	103	100	102	103
Antenneregnskabet resultat:				
Antenneudgifter i alt jf. ovenstående	4.881.491	4.551.389	5.188.396	5.176.374
- Beboernes indbetalte aconto antennebidrag	-4.273.222	-4.551.389	-4.596.334	-5.176.374
Resultat overført til nyt regnskabsår	608.269	0	592.062	0

Underskud over 2 år