

Afdelingsbestyrelsen indbyder til:

ordinært afdelingsmøde

Tirsdag d. 8. november 2022 kl. 18:00

i Salen, Centerbygningen, Værebrovej 72

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 01.04.2023 – 31.03.2024.
8. Afdelingens antennebudget til orientering.
9. Indkomne forslag.
10. Valg af 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen. På valg er:
 - Bent Raspe-Pedersen
 - Sarhat Kara
 - Tiam Mohabat
 - Umais Usman Shoaib
11. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
12. Valg af repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter.
Værebro 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 **tirsdag d. 25. oktober 2022, 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 1. november 2022 omdeles den endelige dagsorden og eventuelle forslag til samtlige beboere. Bemærk, at forslagsstilleren skal være til stede på afdelingsmødet.

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 Værebro Parks underside.

Med venlig hilsen Afdelingsbestyrelsen

BUDGETUDKAST

for perioden
1. april 2023 - 31. marts 2024

Budgettet indeholder en regulering af huslejen på 1,60%

Husleje almene boliger

Nuværende gennemsnitlige husleje pr. år 762 kr. pr. m²
Ny gennemsnitlig husleje pr. år 775 kr. pr. m²

Eksempler på den månedlige husleje ud fra boligtype

Boligtype	Antal m²	Nuv. husleje	Ændring	Ny husleje
Etagebolig 1 rum	38,82	2.718	44	2.762
Etagebolig 2 rum	52,92	3.565	57	3.622
Etagebolig 3 rum	78,80	5.013	80	5.093
Etagebolig 4 rum	94,05	6.013	96	6.109
Etagebolig 4 rum	116,00	8.357	134	8.491
Etagebolig 5 rum	118,00	8.498	136	8.634

Antennebidrag	Nuv. bidrag	Ændring	Nyt bidrag
Grundpakke	259	50	309
Fast antennebidrag	100	0	100

Afdelingen består af:	Antal lejemål	Lejemåls- enheder	Areal i m²
Almene boliger	1.345	1.345,0	99.193,95
Erhvervslejemål	16	58,0	3.422,00
Institutioner	5	39,0	2.312,60
Garager/carporte (1/5 enh.)	262	52,4	
I alt	1.628	1.494,4	104.928,55

Budgettet er:

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den:

12. september 2022

Godkendt på afdelingsmødet den:

- ✓ Medindflydelse
- ⚠ Delvis medindflydelse
- ✗ Ingen medindflydelse

Konto	Udgifter	Regnskab 2021/2022	Budget 2022/2023	Nyt budget 2023/2024	Ændring
105.9	✗ Nettokapitaludgifter	6.155.528	6.204.000	6.204.000	0
106	✗ Ejendomsskatter	5.446.072	5.648.000	5.233.000	-415.000 *
107	⚠ Vandafgifter	423.837	485.000	443.000	-42.000
109	⚠ Renovation	3.325.951	3.352.000	3.438.000	86.000
110	✗ Forsikringer	2.312.517	2.369.000	2.657.000	288.000 *
111	⚠ Afdelingens energiudgifter	2.379.689	2.748.000	2.666.000	-82.000
112	✗ Bidrag til selskabet	5.906.302	5.891.000	6.217.000	326.000 *
114	✓ Renholdelse	11.983.711	12.799.000	13.056.000	257.000 *
115	✓ Almindelig vedligeholdelse	798.917	1.050.000	1.050.000	0
116.1	✓ Planlagt vedligeholdelse og fornyelser	25.294.627	26.179.000	25.503.000	-676.000
116.2	Dækkes af tidligere henlæggelser	-25.294.627	-26.179.000	-25.503.000	676.000
117.1	✗ Istandsættelse ved fraflytninger	510.205	517.000	516.000	-1.000
117.2	Dækkes af henlæggelser	-510.205	-517.000	-516.000	1.000
118	✓ Drift af særlige aktiviteter	846.653	969.000	989.000	20.000
119	✓ Diverse udgifter	1.828.736	2.207.000	1.893.000	-314.000 *
120/124	✓ Henlæggelser	36.265.000	33.222.000	33.384.000	162.000 *
125	✗ Ydelser vedr. forbedringsarbejder	7.580.621	7.878.000	7.463.000	-415.000 *
126	✗ Afskrivning på forbedringsarbejder	317.148	290.000	294.000	4.000
127	✗ Ydelser vedr. byggeskader m.v.	4.588.995	4.630.000	4.630.000	0
129.1	✗ Tab ved lejeledighed m.v.	163.225	143.000	0	-143.000
129.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	-163.225	-143.000	0	143.000
130.1	✗ Tab ved fraflytninger	707.982	664.000	687.000	23.000
130.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	-400.749	-664.000	-687.000	-23.000
131	✗ Renteudgifter	542.724	0	418.000	418.000 *
132	✗ Ydelser vedrørende driftsstøtte	207.623	211.000	211.000	0
134	✗ Korrektion til tidligere års regnskab	7.455	0	0	0
136	✗ Ekstraordinære udgifter	4.752.659	0	0	0
Udgifter i alt		95.977.370	89.953.000	90.246.000	293.000

Konto	Indtægter	Regnskab 2021/2022	Budget 2022/2023	Nyt budget 2023/2024	Ændring
201.1	✗ Lejeindtægter fra almene boliger	75.626.112	75.626.000	76.838.000	1.212.000
201.1	✗ Lejetillæg	5.635.597	5.125.000	5.011.000	-114.000
201.4	✗ Lejeindtægter fra erhvervslejemål	3.352.200	4.863.000	3.386.000	-1.477.000 *
201.5	✗ Lejeindtægter fra institutioner	1.744.764	0	1.721.000	1.721.000 *
201.6	⚠ Kældre m.v.	862.840	817.000	831.000	14.000
201.7	✓ Lejeindtægter fra garager og carporte	314.736	302.000	315.000	13.000
201.8	✗ Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	9.836	0	4.000	4.000
201.9	✗ Merleje	-373.380	-373.000	-373.000	0
202	✗ Renteindtægter	13.376	0	0	0
203	⚠ Andre ordinære indtægter	1.348.467	1.274.000	1.375.000	101.000 *
203.6	✗ Afvikling af overskud fra tidligere år	3.277.000	2.319.000	1.138.000	-1.181.000 *
204	✗ Driftsstøtte m.v.	5.140.788	0	0	0
206.1	✗ Indgået fra tidligere afskrevne debitorer	307.233	0	0	0
206	✗ Korrektion til tidligere års regnskab	2.526.591	0	0	0
Indtægter i alt		99.786.161	89.953.000	90.246.000	293.000
Årets resultat / budgetbalance		3.808.791	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; Fald på 415.000 kr.

Faldet skyldes, at afdelingen har fået ændret deres grundværdi hvilket har medført en mindre

110 Forsikringer; Stigning på 288.000 kr.

Stigningen skyldes at alle forsikringer er steget mellem 8-13%.

112 Bidrag til selskabet; Stigning på 326.000 kr.

DAB's hovedbestyrelse har vedtaget at honoraret til DAB skal reguleres.

114 Renholdelse ; Stigning på 257.000 kr.

Stigningen skyldes, at udgifterne til rengøring og trappevask er opjusteret.

119 Diverse udgifter; Fald på 314.000 kr.

Faldet skyldes, at posterne er blevet reguleret så det stemmer bedre overens med de faktiske

120/124 Henlæggelser; Stigning på 162.000 kr.

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelse er tilpasses, så henlæggelsen svarer overens med langtidsbudgettet. I følge den nye driftsbekendtgørelse skal der indarbejdes og budgetteres vedligeholdelsesarbejder for 30 år. Førhen har der kun været indarbejdet for 20 år. Grundet helhedsplanen henlægges der ekstra, ligesom tidligere år.

125 Ydelser vedr. forbedringsarbejder; Fald på 415.000 kr.

Faldet skyldes, at der er lån der udløber.

131 Renteudgifter; Stigning på 418.000 kr.

Stigningen skyldes, at der pt. budgetteres med negativ rente.

201.4 Lejeindtægter fra erhvervslejemål; Fald på 1.477.000 kr.

Hænger sammen med konto 201.5, da budgetvisning ikke tidligere har været opdelt med erhverv

201.5 Lejeindtægter fra institutioner; Stigning på 1.721.000 kr.

Hænger sammen med konto 201.4, da budgetvisning ikke tidligere har været opdelt med erhverv

203 Andre ordinære indtægter; Stigning på 101.000 kr.

Stigningen skyldes, at der forventes flere indtægter på udlejning af selskabslokaler.

203.6 Afvikling af overskud fra tidligere år; Fald på 1.181.000 kr.

Faldet skyldes, at der er et mindre overskud at afvikle.

Fællesantennebudget for perioden 2023/2024

For beboere med TV-pakke:

Nuværende bidrag pr. måned udgør	159
Nuværende fast udgift pr. måned udgør	100
Nuværende bidrag i alt pr. måned udgør	259
Ændring i bidrag pr. måned udgør	50

Nyt bidrag pr. måned vil udgøre	309
--	------------

For beboere der har fravalgt TV-pakke, udgør antennebidraget den faste udgift:

Nuværende fast udgift pr. måned udgør	100
Ændring i fast udgift pr. måned udgør	0

Ny fast udgift pr. måned vil udgøre	100
--	------------

Ændringen træder i kraft den 1. april 2023

Beregningsgrundlag for ovenstående antennebidrag				
	Regnskab 2021/2022	Budget for 2021/2022	Forv. regn. 2022/2023	Budget for 2023/2024
Udgifter til TV-pakke				
Overført fra sidste antenneregnskab	-232.197	-145.063	-21.430	185.573
Levering af TV-pakke fra YouSee	1.641.866	1.665.851	1.901.530	2.015.622
Copy-dan afgift (Verdens TV)	766.928	839.808	737.561	781.814
- Fællesstik	-34.050	-42.000	-38.000	-39.000
Udgifter til TV-pakke i alt	2.142.547	2.318.596	2.579.661	2.944.009
TV-pakke pr. bolig udgør pr. md.	152	165	183	209
Faste udgifter:				
Afskrivning af etableret antenneanlæg	660.251	728.000	660.000	660.000
Genanskaffelse af etableret antenneanlæg	500.000	400.000	500.000	500.000
Service	271.053	350.000	300.000	305.000
Internetforbindelse	0	0	0	0
Administrationshonorar for 1.345 boliger	136.700	129.668	140.000	142.380
Faste udgifter i alt	1.568.004	1.607.668	1.600.000	1.607.380
Faste udgifter pr. bolig udgør pr. md.	97	100	99	100
Antenneregnskabet resultat:				
Antenneudgifter i alt jf. ovenstående	3.710.551	3.926.264	4.179.661	4.551.389
- Beboernes indbetalte aconto antennebidrag	-3.731.981	-3.926.264	-3.808.515	-4.551.389
Resultat overført til nyt regnskabsår	-21.430	0	371.146	0