



24-244 MÅLØV PARK

INVITATION

TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

MANDAG DEN 25. SEPTEMBER 2023 KL. 19.00 I FÆLLESHUSET, KLAkkeBJERG 1E



Foto: Ole Carlsen

I DENNE FOLDER FINDER DU

- Afdelingens årsregnskab for 2022
- Afdelingsbestyrelsens budgetforslag for 2024
- Eventuelt indkomne forslag, som afdelingsmødet skal tage stilling til

KOM OG VÆR MED

- - og hør, hvad afdelingsbestyrelsen har lavet siden sidste ordinære afdelingsmøde
- - og hør, hvilke forslag dine naboer er kommet med til ændringer i afdelingen. Du kan være med til at bestemme, om de skal føres ud i livet
- - og hør om budgetforslag, der giver en huslejestigning på 4,32 pct. for familieboliger

VELKOMMEN TIL AFDELINGSMØDET

Afdelingsmødet er afdelingens øverste bestemmende myndighed.

På afdelingsmødet skal vi (beboere) sammen beslutte:

- Hvad skal huslejen være til næste år
- Hvem skal sidde i afdelingsbestyrelsen
- Hvilke forslag om ændringer i afdelingen skal gennemføres
- Ændringer til husorden

På afdelingsmødet er der også mulighed for:

- At høre om afdelingsbestyrelsens arbejde
- Hilse på dine naboer
- Komme med dine egne synspunkter og stille spørgsmål

Når der skal stemmes, har hvert lejemål to stemmer, og du skal møde personligt frem for at kunne stemme.

På afdelingsmødet skal du blandt andet godkende det budgetforslag, som afdelingsbestyrelsen og administrationen i samarbejde har udarbejdet for det næste år.

I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen.

I budgetforslaget har vi valgt at opdele de enkelte budgetposter i tre grupper:

- Indflydelse (hvordan skal service- og vedligeholdelsesniveauet være i afdelingen)
- Nogen indflydelse (kan fremover nedsættes, hvis der vises besparelser)
- Ingen indflydelse (udgifterne er givet på forhånd af långivere, kommuner m.fl.)

Denne opdeling skal være med til at vise dig, hvor du som beboer kan være med til at bestemme over huslejens størrelse.

Der er derfor mange gode grunde til at deltage i afdelingsmødet, og vi glæder os til at se dig.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Vil du have et specificeret afdelingsbudget eller årsregnskabet med noter tilsendt på mail, kan du skrive til regnskab3b@kab-bolig.dk. Ellers kan du henvende dig på ejendomskontoret og få det udleveret på papir.



Dagsorden til afdelingsmøde den 25. september 2023

1. Valg af dirigent – herunder valg af referent og stemmetællere samt godkendelse af for-retningsorden (se bagsiden)
2. Fremlæggelse og godkendelse af beretning for perioden siden sidste møde
3. Fremlæggelse af årsregnskabet for 2022 til orientering
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag
5. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2024
6. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år
På valg er Henrik D. Thorenfeldt
7. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år
På valg er Henriette B. Clausen, Flemming Christensen og Jesper Thim Nilsson
8. Valg af suppleanter for 1 år
9. Evt. valg af 5 medlemmer til repræsentantskabet
10. Eventuelt

Forslag til forretningsorden for afdelingsmødet

Som retningslinjer for afdelingsmøder gælder sammen med foreningens vedtægter følgende bestemmelser:

Afdelingsmødets opgaver

§ 1

På det årlige, obligatoriske afdelingsmøde (budgetmødet) godkender afdelingsmødet afdelingens driftsbudget.

§ 2

Afdelingen har tidligere besluttet vedligeholdelses- og istandsættelsesordning B.

§ 3

Afdelingsmødet træffer beslutning om fx (listen er ikke udtømmende):

- Arbejder og aktiviteter (fx forbedringer, renoveringer og iværksættelse af forebyggende socialt arbejde)
- Individuel måling af vand
- Ændringer af husorden (herunder regler om husdyr)
- Udvidet råderet for beboerne (udvendige råderetsarbejder og kollektiv råderet)
- Sammenlægning af afdelinger

§ 4

Afdelingsmødet godkender forslag fra afdelingens beboere, afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet om øvrige aktiviteter og arbejder i afdelingen.

§ 5

Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsmødets og afdelingsbestyrelsens kompetence på konkrete områder til beboergrupper, opgange, udvalg og lignende.

Afdelingsmødets afholdelse

§ 6

Adgang til afdelingsmødet har alle lejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Adgang uden stemmeret har også organisationsbestyrelsen og dens repræsentanter fra administrationen. Afdelingsmødet kan desuden beslutte, at andre deltager i mødet uden stemmeret, ligesom organisationsbestyrelse kan beslutte, at andre deltager i mødet med taleret, men uden stemmeret.

§ 7

Afdelingsmødet vælger en dirigent, der leder mødet og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.

§ 8

Afdelingsmødet vælger et stemmeudvalg. Antallet af medlemmer til stemmeudvalget fastsættes af dirigenten.

§ 9

Afdelingsmødet vælger en referent, der skriver et referat af de truffe beslutninger og af resultatet af de eventuelle afstemninger. Referatet underskrives af dirigenten og afdelingsformanden. Referatet skal gøres tilgængeligt for afdelingens lejere senest 4 uger efter mødet. 3B tilbyder, at det kan ske på www.3b.dk/mitkab

§ 10

Dirigenten styrer rækken af talere. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller afdelingsmødet beslutter at fastsætte en begrænsning. Indlæg til et punkt på dagsordenen kan ikke fremsættes, efter debatten om det pågældende punkt er afsluttet.

Valg og afstemninger

§ 11

Afdelingsmødet beslutter afdelingsbestyrelsens størrelse (mindst 3 og et ulige antal) og vælger medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen. Valgbare er lejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.

§ 12

Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges særskilt på afdelingsmødet.

§ 13

Afdelingsmødet skal beslutte om, der skal vælges repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter for disse på afdelingsmødet, eller om afdelingsbestyrelsen udpeger afdelingens repræsentantskabsmedlemmer. I begge tilfælde er afdelingens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer valgbare.

§ 14

Ved valg og øvrige afstemninger har hvert tilstedeværende beboelseslejemål 2 stemmer uanset antallet af fremmødte personer fra lejemålet.

§ 15

Bortset fra valg og de spørgsmål, der i vedtægterne er fastlagt præcise stemmeandele for, afgør afdelingsmødet alle spørgsmål ved almindeligt flertal blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.

§ 16

Ved valg foretages skriftlig afstemning. Forslag om skriftlig afstemning vedrørende andre spørgsmål afgøres ved almindeligt flertal. Herudover afgør dirigenten afstemningsformen.

§ 17

Er der kun foreslået en kandidat til formand på afdelingsmødet, betragtes vedkommende som valgt uden afstemning. Er der foreslået 2 kandidater til formandsvalget, vælges den, der ved skriftlig afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne gyldige stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter fortsat stemmelighed, foretages lodtrækning. Hvis der er foreslået flere end 2 kandidater til formandsvalget, og ingen kandidater ved første skriftlige afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, så foretages ny skriftlig afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer.

§ 18

Ved valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer, repræsentanter til boligorganisationens repræsentantskab og suppleanter gælder, at der stemmes på mindst én over halvdelen af det antal, der skal vælges – og højst det antal, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig.

Afdelingsbestyrelsens beretning for perioden oktober 2022 til september 2023

Vi har valgt, som sidste år, at fremlægge beretningens emner alfabetisk. Desuden at skrive ganske kort. Punkter kan uddybes på Afdelingsmødet.

Affald.

Sidste år gik vi over til affaldssortering og fik etableret 9 "affaldsøer". Nu har vi haft et års tid til at øve os, og det går overordnet godt, vi skal bare lige have de sidste med for at få sorteringen ok.

Bestyrelsen.

Vi er 7 bestyrelsesmedlemmer og pt 1 suppleant. Alle deltager aktivt og vi trækker på samme hammel. Vi har et åbent diskussionsforum. Og det er vigtigt at alle kan komme frem med deres meninger, holdninger og bekymringer. Kun på den måde kan der træffes afbalancerede og holdbare beslutninger. Vores indsats er ulønnet.

Ejendomskontoret.

Det har været et rigtigt godt år på beboerservicesiden, ydet af ejendomskontoret. Mange har oplevet en positiv forandring i måden ejendomskontoret servicerer og tager imod os beboere. Det er dejligt at se at kontoret fungerer og at medarbejderne er glade for at være i Måløv Park. Der er også kommet elever og praktikanter i afdelingen. Servicelederen er stoppet, men en ny erfaren er startet – velkommen til Carsten.

Fælleshuset.

Lige efter afdelingsmødet er der planlagt maling og lakering af festsalen i Fælleshuset.

Det grønne.

Det der er udlagt til vilde blomster, har i år stået i de flotteste farver og med mange bier og andre insekter. Det må siges at være vellykket. Da der også var en ide om at plante pil, så de kunne være skelettet til tipier i den ende af prærien der vender op imod institutionsområdet, gik dette mindre godt, men måske skal de have endnu et forsøg. Plejen af området er også ved at tage form og der er nok at se til for personalet. Vi opfordrer dig til at melde dig til det grønne udvalg, for der er brug for flere frivillige til at hjælpe driften med at sætte en retning.

Klubber.

Vi har i øjeblikket 3 klubber: Yoga, Det grønne hjørne og Hønseringen. Der er plads i alle klubberne. Se kontakter på hjemmesiden.

Kulturgruppen.

Vi kan se tilbage på storskærm i november 22, Fastelavn i februar 23, Sommerfest i juni og en Romsmagning her i september. Vi er kun 5 medlemmer i Kulturgruppen. Vi kan ikke holde liv i aktiviteter uden yderligere aktive. En påtænkt Juletræsfest i november afhænger af, om flere melder sig.

Nybyggeri på institutionsgrunden

Vi besluttede at rive de to institutioner ned, efter lejeren er fraflyttet sidste år, men på grund af de høje omkostninger, på nybyggeri og håndværkere er dette arbejde ikke påbegyndt endnu. Der er fortsat ikke

afklaring omkring hvad der skal bygges, men processen starter igen til oktober, hvor vi håber på at blive præsenteret for et byggeri, der kan lade sig gøre, inden for den ramme der må bebygges for.

Parkering

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i foråret, hvor parkering og p-selskab var på dagsordenen. Afdelingsmødet besluttede at fortsætte som hidtil og med en opfordring til at få udført den beslutning fra tidligere om opmærkning af p-pladser. Driften har ønsket selv at udføre dette arbejde, når der er plads i deres daglige program. Dette sikrer at vi får den billigste opmærkning, dog med den betingelse at det går noget langsommere, især over sommeren. Det virker til at være en god hjælp på de pladser der har fået en opmærkning.

Renovering.

Der arbejdes i driften og byggeafdelingen med at få indhentet tilbud og ikke mindst afsøgt muligheder for støtte. Det er yderst vanskeligt at få projektet til at hænge sammen, da der har været stigende materialepris blandt andet på grund af inflationen. Renten er også steget voldsomt, faktisk er den steget med 5-6 procent, siden vi bad byggeafdelingen arbejde på sagen! Så snart der er konkrete tilbud og støtte er afsøgt indkaldes der til ekstraordinært afdelingsmøde, om tagsagen.

Råderet.

Spør' før du gør. Det opfordrer vi til næsten hver gang vi udsender en beboerinformation. Alligevel oplever vi jævnligt, at folk bare gør, og at det så ikke er tilladt. Du skal genoprette det, du ikke har tilladelse til, for egen regning.

Varmt vand.

I løbet af efteråret og hen over vinteren vil vores varmtvandssystem blive ændret.

Dette indebærer en bedre balance i systemet, så alle får varmt vand. Modsat nu, hvor der ofte mangler varmt vand i yderpunkterne af systemet.

Desuden ændres rørsystemet inde i vores bolig – i teknikskabet. Så skulle vi gerne én gang for alle få fjernet årsagen til de rørbrud der har forekommet alt for mange af.

Vi krydser fingre for, at der ikke sker flere rørbrud og deraf vandskader.

youSee

Der blev endelig foretaget udskiftning af udstyret til transmission af internettet til vores boliger, så vores netværk kan understøtte større hastighed via antennekablet. Der er nu også mulighed for at benytte nye udbydere. I skrivende stund er anlægget ikke klarmeldt, men arbejdet er udført og afsluttet.

Økonomi.

Vores mulighed for SELV at finansiere alle de vedligeholdelses- og forbedringsopgaver, som er nødvendige og ønskværdige i Måløv Park, er ikke til stede. De "ekstra" huslejestigninger vi gennem de sidste 4 år har gennemført, for at spare op til at finansiere renoveringen, er mere end spist op af inflationen.

Så yderligere huslejestigninger kan ikke undgås.

Der afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde om tagrenoveringen når der er afklaring omkring finansiering og huslejekonsekvens.



Afdeling 24244 Måløv Park

Årets resultat

Underskud overført til resultatkonto 45.612,28

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at grundgebyret til renovation er steget. Dette modsvares til dels af, at der har været besparelser på lån, løn til driftspersonale og forsikringer.

Revisionspåtegningen indeholder ikke forbehold eller supplerende oplysninger.

Opdeling af udgifter og indtægter i beboerregnskab og budget

I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen. I regnskabet og budgettet har vi valgt at opdele de enkelte udgiftsposter i tre grupper:

- ★ Indflydelse (hvordan service- og vedligeholdelsesniveauet skal være i afdelingen)
- ▲ Nogen indflydelse (kan fremover nedsættes, hvis der vises besparelser)
- Ingen indflydelse (udgifterne er givet på forhånd af långivere, kommuner med flere)



Vil du have et specificeret årsregnskab med noter, kan du hente det på mit KAB (se vejledning efter bemærkninger til regnskab). Ellers kan du henvende dig på ejendomskontoret og få det udleveret på papir.

En del af **KAB-Fællesskabet**



Beboerregnskab for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022	Regnskab 2022	Budget 2022	Afvigelse 2022
Oprindelig lån i ejendom	3.696.870	3.797.000	-100.130
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	7.092.313	6.769.000	323.313
■ Ejendomsskatter	3.991.763	3.992.000	-237
▲ Renovation	1.001.652	713.000	288.652
▲ Forsikringer	275.235	362.000	-86.765
▲ Vand, fælles el mv.	429.328	279.000	150.328
▲ Administrationsbidrag, dispositionsfonden og arbejdskapital	1.394.335	1.423.000	-28.665
Variable udgifter	3.241.486	3.429.000	-187.514
★ Løn til driftspersonale og anden renholdelse	2.259.025	2.405.000	-145.975
★ Ejendomskontor	293.585	326.000	-32.415
★ Almindelig vedligeholdelse	72.608	99.000	-26.392
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.540.210	3.167.000	373.210
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-3.540.210	-3.167.000	-373.210
★ Udgifter til fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	486.244	434.000	52.244
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	80.248	128.000	-47.752
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontigent og juridisk assistance	49.776	37.000	12.776
Henlæggelser	8.452.908	8.454.000	-1.092
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.594.000	7.594.000	0
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, fælleskonto	146.000	146.000	0
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	625.908	627.000	-1.092
▲ Tab ved fraflytninger	87.000	87.000	0
Ekstraordinære udgifter	7.752.953	4.685.000	3.067.953
▲ Udgifter på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder	4.630.850	4.677.000	-46.150
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	8.853	8.000	853
■ Renteudgifter	2.842.812	0	2.842.812
▲ Korrektioner vedr. tidligere år	270.351	0	270.351
■ Godtgørelse til fraflyttede lejere	87	0	87
Udgifter i alt	30.236.530	27.134.000	3.102.530
Boligafgifter og leje	26.396.088	26.400.000	-3.912
★ Leje for boliger, erhverv, institutioner og indvendig vedligeholdelse	26.396.088	26.400.000	-3.912
Andre ordinære indtægter	3.740.379	734.000	3.006.379
■ Renteindtægter	3.123.278	143.000	2.980.278
■ Tilskud fra boligorganisationen	38.628	29.000	9.628
▲ Indtægter fra fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	228.474	212.000	16.474
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	350.000	350.000	0
Ekstraordinære indtægter	54.451	0	54.451
▲ Korrektioner vedr. tidligere år	54.451	0	54.451
Indtægter i alt	30.190.918	27.134.000	3.056.918
Årets underskud	45.612		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse



Balance pr. 31. december 2022

Aktiver		Passiver	
Anlægsaktiver	152.962.149	Henlæggelser	22.224.487
Omsætningsaktiver	27.421.993	Opsamlet resultat	383.347
		Langfristet gæld	153.229.911
		Kortfristet gæld	4.546.397
I alt	180.384.141	I alt	180.384.141

Bemærkninger til beboerregnskab 2022

Oprindelig lån i ejendom

Reguleringsprocenten på beboernes andel af udgifter til lån blev i 2022 lavere end forventet i budgettet.

Offentlige og andre faste udgifter

Grundgebyret til renovation er steget, hvilket også er justeret i budgettet for 2023. Dette modsvares til dels af, at forsikringerne i KAB-fællesskabet har været i udbud, hvilket har givet en besparelse. Derudover er udgifterne til el steget.

Variable udgifter

Der har været en besparelse på løn til driftspersonale, samtidig med at der har været budgetteret med renovering af ejendomskontoret, som ikke er blevet udført. Dette modsvares til dels af, at udgifterne til el på vaskeriet er steget.

Ekstraordinære udgifter

Efter ændring af regnskabspraksis, vil kursreguleringen fremover blive bogført i balancen på henlæggelser. Dette vil blive vist som både en indtægt og en udgift i regnskabet og vil derfor ikke påvirke årets resultat. Korrektionen fra tidligere år vedrører regulering af renovation for 2021.

Andre ordinære indtægter

Der var budgetteret med en forrentning på 0,5 % af afdelingens mellemregning. Da afkastet i 2022 blev på 1,04 %, har afdelingen fået flere renteindtægter end budgetteret. Derudover er der ændret regnskabspraksis, så fremover vil kursreguleringen blive bogført i balancen på henlæggelser. Dette vil blive vist som både en indtægt og en udgift i regnskabet og vil derfor ikke påvirke årets resultat.

Ekstraordinære indtægter

Korrektionerne vedrører primært råderet fra 2018 og 2019, samt kompensation fra KAB.

Indkomne forslag

Forslag 1

Stillet af Knastebakken 275

ok til at få en hund pr husstand.

Begrundelse: Vi bor i et dejligt område med meget natur omkring os, med masser af muligheder for at lufte hunden i skoven mm.

Selvfølgelig vil løse hunde i vores område ikke accepteres.

Ligesom kamphunde ikke er ok!

Jeg ved at der er andre afdelinger, hvor der er opsat specielle hundeskraldespande i området, hvor poser med efterladenskaber kan afleveres.

Så vi bibeholder renlige områder.

Forslag 2

Stillet af Knastebakken 163

Tilladelse til 1 indekat.

Begrundelse: Vi ved at der er en del i måløvpark, som ønsker at have en kat og tænker det også kunne være en fordel imod bekæmpelse mod rotter/mus i vores bag- og forhaver. Man kunne evt. tilføje at katten skal være chippet, i tilfældet af at katten bliver væk.

Forslag 3

Stillet af Knastebakken 263

Omlægning af emhætte konto

Jeg foreslår, at vi beboere får lov til, at overføre penge fra de konti der er øremærkede til komfur og køleskab, til emhættekontoen, når beløbet overstiger :

Køleskab 5000 kr.

Komfur 5000 kr.

Det skal stadig være muligt at nyanskaffe komfur/køleskab for de resterende penge på de 2 konti.

Begrundelse: det beløb vi hver måned via huslejen indbetaler til emhættekontoen (10 kr) er for lille til, at dække mere end en brøkdel af, hvad en emhætte, der kan dække det behov for udluftning i køkken/spisestue/stue, som vi har i Måløv Park. Vi har haft mange problemer med fugt og skimmel i MP, derfor synes jeg, at vi skal prioritere, at man som beboer, skal have mulighed for, at købe sig en ordentlig udsugning/emhætte. Vi skal naturligvis stadig lufte boligen ud jævnlige. Men en god emhætte (f.eks. Bosch DWQ66DM50B 3305 kr.)der kan give god udsugning af fugt og madlugt koster typisk fra 3300-10.000 kr. Som det er nu, kan man efter 20 års opsparing, kun købe en middelmådig model (f.eks. Flexa W/x A60 til 1499 kr.)som ikke er hverken god nok, eller særlig holdbar. Selv med en så billig model, kommer man typisk til at spæde mange penge til selv, for overhovedet at kunne anskaffe en emhætte, uanset prisen. Gode emhætter også er nogenlunde

støjsvage, så køkkenet ikke lyder som et maskinrum, hvor man skal have høreværn på, for at lave mad. Ellers vil mange ikke være særligt motiverede for, at bruge den ved madlavning. Det er mit indtryk, at der ikke er mange Beboere, der kender til, at vi har en emhættekonto, og så længe den kun opsparer et symbolsk beløb, er den ikke meget bevendt i praksis. Derfor kunne det være en god og billig løsning, at bruge overskydende penge fra komfur og køleskab til anskaffelse af emhætte, når det er muligt.

Forslag 4

Stillet af Knastebakken 163

Forslag til ændring i råderetten - på S. 8 står der følgende om ændring af gulvbelægning i underetagen: 'Ændring af gulvbelægning i køkken, alrum entre og trappe. ANSØGES. Som udgangspunkt skal der ikke reableres'.

Vi foreslår at tilføje stuen ind i denne sektion. For lige nu hvis man fx. gerne vil have lagt vinyl gulv i underetagen, skal man lægge en skinne og "opdele" stuen og køkken/spiseområdet.



Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2024

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2024.

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2024 stiger med kr. 1.099.000, hvilket svarer til 4,32 %.

Stigningen skyldes, at der ikke vil være indtægter fra Unity Skolen fremover. Derudover er henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse hævet. Samtidig er der indregnet en stigning på både ejendomskontor, løn til driftspersonale og ejendomsskatter.



Lejeændring pr. 1. januar 2024

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	4,32	1.095.587,00	1.018,29

Eksempel på månedlig leje for år 2024 inklusiv indvendig vedligeholdelse.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
5-rums Familiebolig	110 m ²	9.139 kr.	385 kr.	9.524 kr.
2-rums Familiebolig	41 m ²	4.312 kr.	183 kr.	4.495 kr.
2-rums Familiebolig	69 m ²	6.886 kr.	291 kr.	7.177 kr.

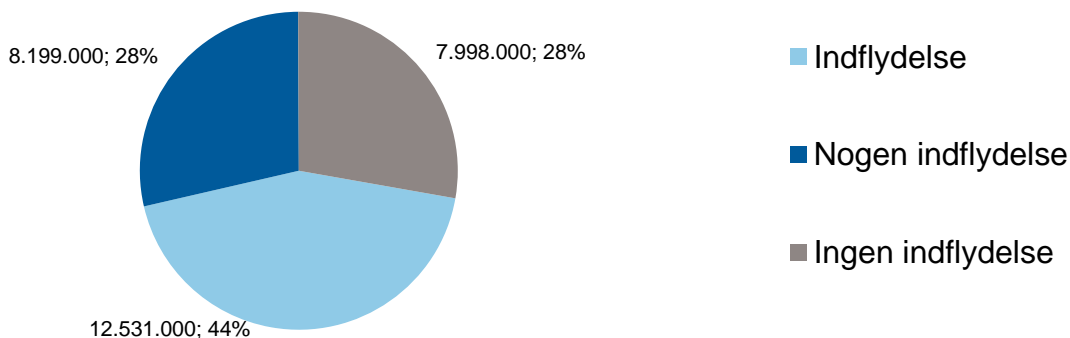
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen. I regnskabet og budgettet har vi valgt at opdele de enkelte udgiftsposter i tre grupper:

- ★ Indflydelse (hvordan service- og vedligeholdelsesniveauet skal være i afdelingen)
- ▲ Nogen indflydelse (kan fremover nedsættes, hvis der vises besparelser)
- Ingen indflydelse (udgifterne er givet på forhånd af långivere, kommuner med flere)

Diagrammet viser, hvor stor indflydelse du har på din husleje

I alt 28.728.000 kr.





Beboerbudget for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024	Budget 2024	Budget 2023	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	3.867.000	3.797.000	70.000
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	7.580.000	7.191.000	389.000
■ Ejendomsskatter	4.131.000	3.992.000	139.000
▲ Renovation	1.073.000	949.000	124.000
▲ Forsikringer	303.000	263.000	40.000
▲ Vand, fælles el m.v.	378.000	349.000	29.000
▲ Administrationsbidrag, dispositionsfonden og arbejdskapital	1.695.000	1.638.000	57.000
Variable udgifter	3.598.000	3.232.000	366.000
★ Løn til driftspersonale og anden renholdelse	2.554.000	2.364.000	190.000
★ Ejendoms kontor	481.000	243.000	238.000
★ Almindelig vedligeholdelse	48.000	102.000	-54.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.186.000	15.190.000	-10.004.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-5.186.000	-15.190.000	10.004.000
★ Udgifter til fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	385.000	395.000	-10.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	87.000	88.000	-1.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	43.000	40.000	3.000
Henlæggelser	9.063.000	8.963.000	100.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	8.100.000	8.000.000	100.000
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, fælleskonto	250.000	250.000	0
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	626.000	626.000	0
▲ Tab ved fraflytninger	87.000	87.000	0
Ekstraordinære udgifter	4.620.000	4.611.000	9.000
▲ Udgifter på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder	4.603.000	4.603.000	0
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	17.000	8.000	9.000
Udgifter i alt	28.728.000	27.794.000	934.000
Boligafgifter og leje	26.906.000	27.269.000	-363.000
★ Leje for boliger, erhverv, institutioner og indvendig vedligeholdelse	26.906.000	27.269.000	-363.000
Andre ordinære indtægter	723.000	525.000	198.000
■ Renteindtægter	241.000	0	241.000
■ Tilskud fra boligorganisationen	29.000	29.000	0
▲ Indtægter fra fællesvaskeri og selskabslokale	285.000	281.000	4.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	168.000	215.000	-47.000
Indtægter i alt	27.629.000	27.794.000	-165.000
Nødvendig merindtægt	1.099.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse



Bemærkninger til Budget 2024

Oprindelig lån i ejendom

Beboernes andel af betaling på lån (beboerbetalingen) følger den almindelige prisudvikling (inflation) beregnet af Staten. Derfor vil denne post stige hvert år.

Offentlige og andre faste udgifter

Der er budgetteret med en stigning i ejendomsskat på 3,5 % i forhold til opkrævningen af grundværdien for 2023. Dette for at imødegå evt. stigninger i forbindelse med det nye vurderingssystem. Herudover stiger udgiften til renovation, da Ballerup Kommune har hævet taksen på deres ordningsgebyr og på diverse tømninger. Derudover er der indregnet en stigning på forsikringer på 12 % i forhold til opkrævningen for 2023. Samtidig er der indregnet en stigning på administrationsbidraget til KAB på 3 % og til 3B på 5 % i 2024.

Variable udgifter

Udgifterne til løn til driftspersonale i område A stiger, da der er indregnet overenskomstmæssige stigninger. Derudover er der indregnet en stigning på udgifter til ejendomskontor, da der vil komme udgifter til ombygning, samtidig med at IT-ydelserne er steget i pris.

Henlæggelser

Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede vedligeholdelsesarbejder.

Boligafgifter og leje

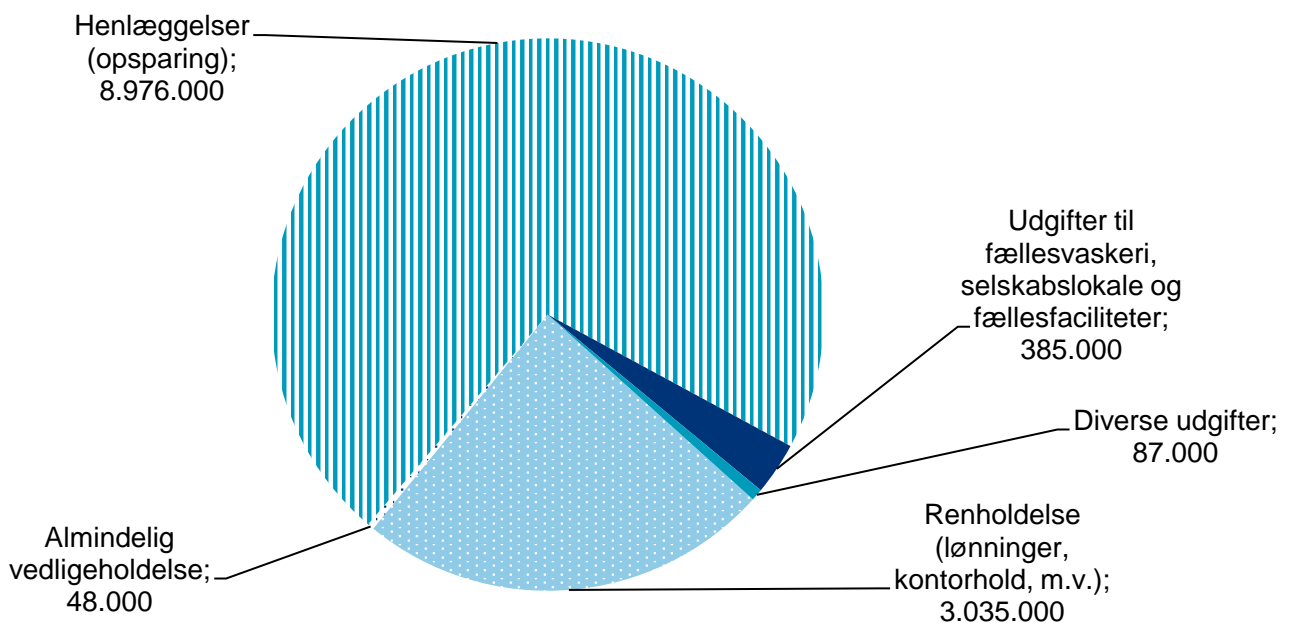
Der vil fremover ikke være lejeindtægt fra Unity Skolen.

Andre ordinære indtægter

Der er indregnet en forrentning på 1 % på afdelingens mellemregning med 3B. Afvikling af opsamlet resultat falder, da afdelingen fik et underskud i 2022. Det betyder at afdelingen skal afvikle på et mindre opsamlet overskud.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 12.531.000 kr.





Vedligeholdelsesplan for 2024

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Udskift af traktore/redskabsbære	1.750
Boliger skimmelsvamp	255
Vedligeholdelse hårde hvidevarer, boliger	230
Genopret belægning	230
Vedligeholdelse sanitet	230
Vedligeholdelse og service, kørende maskiner	155
Vedligeholdelse varmeanlæg	126
Genopret støttemure	115
Tv-insp./genopret	115
Vedligeholdelse faldstammer/afløb	115
Udvalgte opgaver i alt	3.321

Henlæggelsesplan for 2024-2033

Henlæggelser er opsparring til fremtidige fornyelser og renoveringer. Henlæggelser er lovpligtige for alle boligafdelinger. Herunder ses, hvordan forbruget til vedligeholdelse udvikler sig og hvor meget, der skal henlægges:

Budget år	Saldo primo	Udgifter for året	Saldo før henlæggelser	Årets henlæggelser	Anden finansiering	Saldo ultimo
	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)
2024	10.484	5.186	5.298	8.100	0	13.398
2025	13.398	96.887	-83.489	7.900	92.000	16.411
2026	16.411	3.875	12.536	8.000	0	20.536
2027	20.536	3.685	16.851	8.100	0	24.951
2028	24.951	4.426	20.525	8.200	0	28.725
2029	28.725	3.611	25.114	8.300	0	33.414
2030	33.414	4.573	28.841	8.400	0	37.241
2031	37.241	5.359	31.882	8.500	0	40.382
2032	40.382	5.146	35.236	8.500	0	43.736
2033	43.736	5.171	38.565	8.500	0	47.065

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	21	5
I alt pr. måned	21	5



Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester pr. 1. januar 2024

	Budget 2024	Budget 2023	Regnskab 2022
Fællesantenne			
Administrationsbidrag	14.075	14.075	12.428
Vedligeholdelsesudgifter	11.950	11.950	0
Henlæggelse til fornyelser	47.800	47.800	48.000
Antenneudgifter i alt	73.825	73.825	60.428
Antennebidrag			-14.340
Antenneindtægter i alt			-14.340
Underskud i alt - 2022			46.088
Tidl. års resultat overført (- overskud / + underskud)	-12.736	-27.276	-74.672
Udgifter i alt / årets resultat	61.089	46.549	(28.584)
Antennehenlæggelse			-143.600
Antal lejemål i alt (drift af antenneanlæg):	239		
Pr. lejemål / pr. måned	Nuværende bidrag	Ændring	Bidrag efter ændring
Drift af antenneanlæg	16	5	21
I alt	16	5	21

FORKLARINGER TIL REGNSKAB 2022 OG BUDGET 2024

Ny vurdering af ejendomsskatter

Der er budgetteret med en stigning i ejendomsskat på 3,5 % i forhold til opkrævningen af grundværdien for 2023. Dette for at imødegå eventuelle stigninger i forbindelse med det nye vurderingsystem for ejendomsskatter.

Renovation

I visse kommuner er gebyr til dagrenovation steget væsentligt. Der er forskellige årsager, men den væsentligste er de landsdækkende krav om affaldssortering, som udrulles i forskellig takt i kommunerne.

Henlæggelser

Henlæggelser er de penge, hver boligafdeling sparer op til at vedligeholde, forny og istandsætte i boligafdelingen. Boligafdelingerne skal sørge for at spare korrekt op, så bygninger og boliger bliver ved med at være attraktive og rare at bo i – det handler altså om at have det rette henlæggelsesniveau.

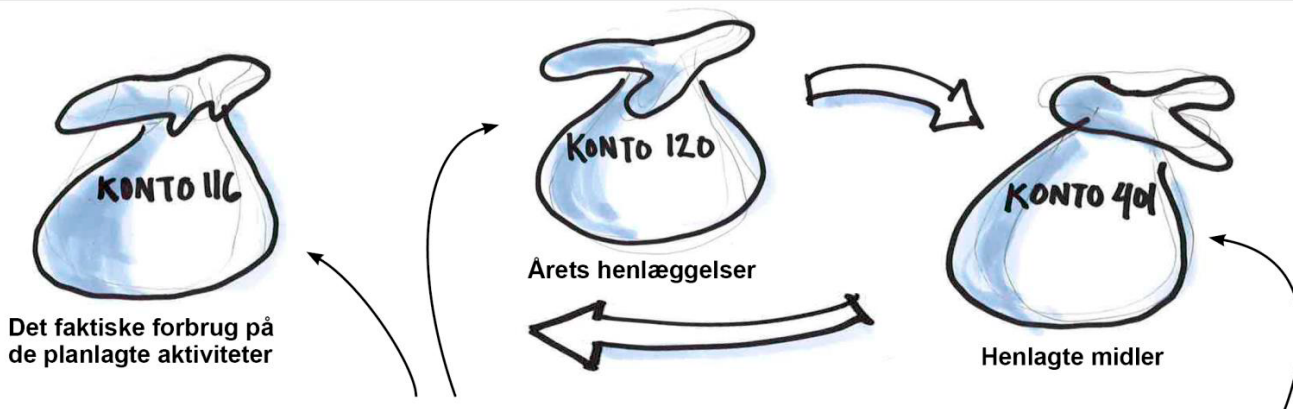
Hvis afdelingerne fik overskud i 2022, er henlæggelserne i budget 2024 hævet tilsvarende overskuddet i henhold til 3B's henlæggelsespolitik. Desuden er langtidsplanerne ændret fra 25 til 30 år fra 2024, hvilket også kan påvirke henlæggelsesniveauet.

Kursregulering

3B investerer boligafdelingernes opsparede penge – dem vi kalder henlæggelser – via investeringsforeninger. Det har historisk givet pæne afkast til de enkelte boligafdelinger og de positive afkast har hjulpet med til at holde huslejen nede. Afkast består af en kursregulering og renteindtægter.

Der er kommet nye regler for regnskabspraksis, så fremover vil kursreguleringen blive bogført i balancen på henlæggelser. Dette vil blive vist som både en indtægt og en udgift i regnskabet. Derfor vil reguleringer i kursen ikke påvirke årets resultat, men kan derimod ses i afdelingens henlæggelser. Når der er negative kursreguleringer, kan det derfor være nødvendigt at hæve henlæggelserne, for at holde henlæggelsesniveauet. Renteindtægterne vil fortsat blive bogført som en indtægt og påvirke årets resultat.

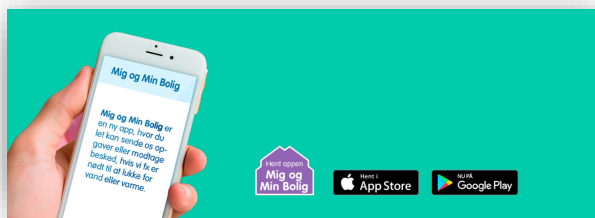
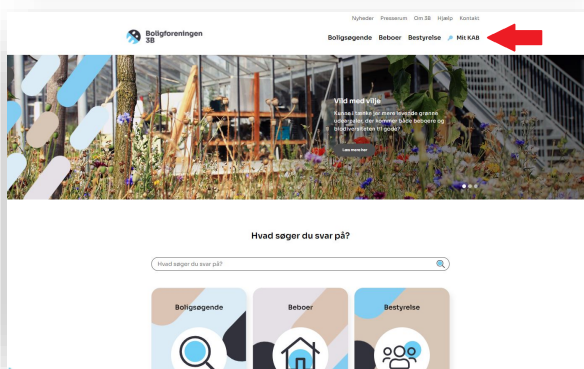
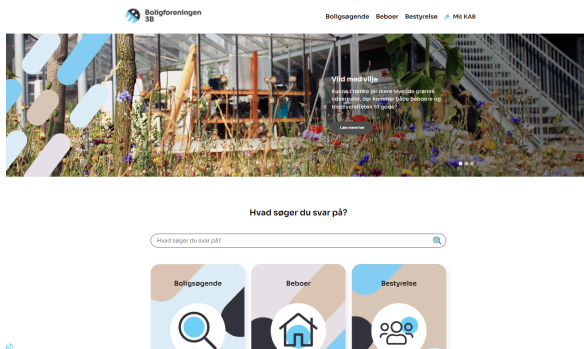
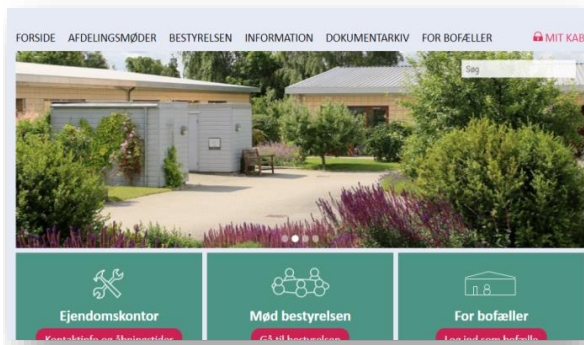
PRINCIP FOR HENLÆGGELSER TIL PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE



Langtidsplanen for de kommende 30 års vedligeholdelsesaktiviteter (konto 116) bestemmer niveauet for henlæggelserne (konto 120)

Beløbet, der er opsparet i "banken" (konto 401), må aldrig blive mindre end samme års henlæggelser (konto 120)

Find selv mere information



Se din afdelings hjemmeside

Har din afdeling en hjemmeside, finder du den herunder.

3B's hjemmeside

På 3B's hjemmeside www.3b.dk finder du information om 3B, vores boligafdelinger og hjælp til både bestyrelser, beboere og boligsøgende. Du finder også nyheder fra 3B og om den almene sektor, ligesom du kan læse mere om beboer-app'en.

Log ind på Mit KAB

Via www.3b.dk kan du logge på selvbetjeningsportalen Mit KAB. Her finder du information om din bolig, dit forbrug, dokumenter fra din afdeling og meget mere.

Det er også her, du kan skrive dig op som boligsøgende og vælge, hvilke boliger, du ønsker at være skrevet op til.

Tilknyt dit MitID

Når du logger på Mit KAB første gang bliver du bedt om at tilknytte dit MitID.

Det gør du for din egen sikkerheds skyld, så vi er sikre på, kun du får adgang til information om din bolig.

Mig og Min Bolig-app

Med Mig og Min Bolig-app'en kan du melde opgaver direkte til dit ejendomskontor digitalt på alle tider af døgnet. Det giver også ejendomskontoret mulighed for at informere dig, hvis der fx bliver lukket for vandet i din afdeling.