

# INVITATION

## TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE


MANDAG DEN 9. SEPTEMBER 2024 KL. 10 I FÆLLESHUSET, SØNDERGÅRDS ALLÉ 238



### I DENNE FOLDER FINDER DU

- Afdelingens årsregnskab for 2023
- Afdelingsbestyrelsens budgetforslag for 2025
- 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 1,45 pct. for familieboliger og 1,45 pct. for medejerboliger

## 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. Du kan derfor ikke give en anden person fuldmagt til at stemme på dine vegne.

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](mailto:regnskab3b@kab-bolig.dk). Ellers kan du henvende dig på ejendomskontoret og få det udleveret på papir.*



## Dagsorden til afdelingsmøde den 9. september 2024

1. Valg af dirigent – herunder valg af referent og stemmetællere samt godkendelse af forretningsorden (se bagsiden).  
På valg som dirigent er Birthe K.  
På valg som referent er Kurt
2. Fremlæggelse og godkendelse af beretning for perioden siden sidste møde
3. Fremlæggelse af årsregnskabet for 2023 til orientering
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag
5. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2025
6. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år  
På valg er Tove Steiner-Jessen
7. Valg af suppleanter for 1 år  
På valg er Birte Smidt
8. Valg af medlemmer til repræsentantskabet – foretages efter afdelingsmødet
9. 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](http://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.

**Formandens beretning for perioden fra afdelingsmødet september 2023 frem til primo august 2024.**

**Bestyrelsens medlemmer:** Vivi Meldgaard (formand), Ulrik Falk-Sørensen (kasserer) og Tove Steiner-Jessen (sekretær). Som aktiv suppleant har vi Birte Smidt.

Medlemmer af 3B's repræsentantskab: Vivi Meldgaard og Ulrik Falk-Sørensen som repræsentanter for bestyrelsen og Kirsten Valgreen som beboerrepræsentant.

Bestyrelsen søger IGEN medlemmer til bestyrelsen. I 2024 er Tove på valg. Vores suppleant Birte ønsker ikke at fortsætte – hvilket vi i bestyrelsen er meget kede af. Birte har gennem årene deltaget i bestyrelsesarbejdet i skiftende perioder og ønsker nu at stoppe.

Det er en meget sårbar situation i forhold til vidensoverdragelse og til alle de opgaver, der til stadighed er i bestyrelsen, at vi har så få bestyrelsesmedlemmer.

Hvis et af de nuværende bestyrelsesmedlemmer trækker sig fra arbejdet, så bliver vi mindre end 3 medlemmer og har dermed ikke en bestyrelse.

I det tilfælde vil beslutninger blive taget i organisationsbestyrelsen i samarbejde med driften.

Det ønsker vi vel ikke?

Så PLEASE – meld jer til bestyrelsen!

**Seniorbofællesskabet Kløvermarken** har pt. 26 beboere fordelt på 19 huse plus Fælleshus. Siden sidste afdelingsmøde har vi mistet Birgit Danielsen.

**Økonomien** er stabil. Regnskabet for 2023 viser et overskud på 38.261 kr. Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at der har været flere renteindtægter end forventet – der var ikke budgetteret med renteindtægter.

**Møder**

- **Internt.** Der er blevet afholdt 8 bestyrelsesmøder + 2 budgetmøder og 8 fællesmøder.
- **Udenfor Kløvermarken.** Vi har deltaget i Netværksmøder, Områdemøder og 3B Repræsentantskabsmøde samt Generalforsamling i Grundejerforeningen Søndergård Syd.

**Aktiviteter i Kløvermarken.** Der er heldigvis stadig mange aktiviteter her i Kløvermarken.

Kulturgruppen har bl.a. arrangeret: Bustur til Roskilde Fjord med sejltur og besøg på Vikingeskibsmuseet. En tur, hvor vi fik tilskud fra aktivitetspuljen.

Herudover har kulturgruppen – som sædvanlig - også været primus motor for fødselsdagsfest, jule- og nytårsarrangementer. Rigtig mange gode og velbesøgte arrangementer.

**Grupper;** der er en lang række, der dækker forskellige aktiviteter. Her kan nævnes: Bar, gourmetgruppe, læsegruppe, mandagsspising, strikkecafé, søndagsspising, kaffemøde og søndagsfrokost. Der har også være arrangementer i og ved Fælleshuset, som film aften og visning af højdepunkter i forbindelse med sport – mest fodbold.

Herudover har der været en række grillaftner, hvor vores nye gasgrill har været i brug.

**Driftsmæssigt** kan bl.a. nævnes følgende: Udskiftning af fuger i vådrum - i alle huse – blev ikke – som forventet udskiftet i 2023. Forventes udskiftet i 2024.

Varmeveksleren i fælleshuset var utæt og er udskiftet. Vi har også fået ny ekspansionsbeholder – da trykket på vores anlæg stadig faldt.

Der er stadig problemer med trykfald – hvilket betyder, at der for ofte skal påfyldes vand på anlægget i fælleshuset. Det har også vist sig, at vores anlæg er justeret forkert, så vi bruger for meget energi.

Hidtil har en bofælle holdt øje med anlægget og jævnlige fyldt vand på. Denne opgave har driften pt. påtaget sig, da der ikke er nogen bofæller der kan eller ønsker at påtage sig opgaven.

Det skal derfor drøftes og besluttes på fællesmødet 16. august om Kløvermarken skal have abonnement på en ydelse fra Energi Afdelingen i KAB – EVK-ydelse (Energi og Varme Konsulent), der vil betyde, at vi kan få gennemgået vores anlæg årligt og hidkalde konsulenten til justering af anlægget i samarbejde med driften.

**Genopretning af belægning;** belægningen – der skred - ud for hus 208 er blevet omlagt.

**Afskaffelse af rådighedskontoen, Acubiz, Eurocard og rekvisitioner;** fungerer stadig godt. Køb af materialer foregår nu oftest med Eurocard, og serviceydelser - som rengøring, vinduespuds og lign. - købes via rekvisitioner. Alt dette gør arbejdet for kasserer og revisor meget nemmere.

**Den fælles internetløsning** vi har til alle huse, er stadig stabil efter de fejlrettelser, der blev foretaget for et par år siden. Så vi har stadig en meget billig løsning for hvert enkelt hus. I 2024 har Smørum Kabelnet overtaget antenneanlægget fra Grundejerforeningen og samtidig bekostet en ombygning, så vi nu kan få 1.000 Mbit (til deling) i stedet for de kun 300 Mbit (til deling) der var muligt tidligere.

You See er pt. i gang med at lægge fibernet i Søndergårdsområdet. Så vi venter STADIG spændt på, hvad det evt. kan betyde for vores løsning og hvad der kan lade sig gøre?

**Driftskontoret/ejendomskontoret i Måløv Park.** Der har i det forløbne år – igen – været en god service fra Teamet i Måløv Park, hvilket vi takker for. Godt, at der nu bliver en ekstra serviceleder, så driftschefen kan blive aflastet og de opgaver, der har hobet sig op under driftschefs sygdom, kan blive løst.

**Tak.** Formanden takker - igen i år - for godt samarbejde i bestyrelsen, hvor vi har støttet hinanden med de forskellige kompetencer vi hver især har. Det har fungeret godt.

Også tak til alle bofæller for påskønnelse af bestyrelsens arbejde.

Vivi Meldgaard, formand.

**Egne noter**


## Egne noter






## Afdeling 24271 Kløvermarken

### Årets resultat

<b>Overskud overført til resultatkonto</b>	<b>38.260,55</b>
--	------------------

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har fået renteindtægter i året.

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**



<b>Beboerregnskab for perioden</b> <b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>Regnskab</b> <b>2023</b>	<b>Budget</b> <b>2023</b>	<b>Afvigelse</b> <b>2023</b>
<b>Oprindelig lån i ejendom</b> Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.	<b>1.103.469</b>	<b>1.076.000</b>	<b>27.469</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>	<b>524.166</b>	<b>528.000</b>	<b>-3.834</b>
Ejendomsskatter	311.431	311.000	431
Vand og målerpasning	9.203	9.000	203
Renovation	62.766	68.000	-5.234
Forsikringer	23.957	25.000	-1.043
Administrationsbidrag, dispositionsfonden og arbejdskapital	116.809	115.000	1.809
<b>Variable udgifter</b>	<b>144.557</b>	<b>182.000</b>	<b>-37.443</b>
Løn til driftspersonale og anden renholdelse	34.554	39.000	-4.446
Ejendoms kontor	5.006	3.000	2.006
Almindelig vedligeholdelse	0	8.000	-8.000
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	124.122	207.000	-82.878
Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-124.122	-207.000	82.878
Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokale	87.265	108.000	-20.735
Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	6.600	16.000	-9.400
Diverse udgifter inklusiv BL kontigent og juridisk assistance	11.133	8.000	3.133
<b>Henlæggelser</b>	<b>197.732</b>	<b>198.000</b>	<b>-268</b>
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	190.000	190.000	0
Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	6.732	7.000	-268
Tab ved fraflytninger	1.000	1.000	0
<b>Ekstraordinære udgifter</b>	<b>33.154</b>	<b>2.000</b>	<b>31.154</b>
Afskrivning på forbedringsarbejder	1.800	2.000	-200
Renteudgifter	31.309	0	31.309
Korrektioner vedr. tidligere år	45	0	45
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.003.079</b>	<b>1.986.000</b>	<b>17.079</b>
<b>Boligafgifter og leje</b>	<b>1.953.504</b>	<b>1.954.000</b>	<b>-496</b>
Leje for boliger og indvendig vedligeholdelse	1.953.504	1.954.000	-496
<b>Andre ordinære indtægter</b>	<b>87.836</b>	<b>32.000</b>	<b>55.836</b>
Renteindtægter	65.205	0	65.205
Tilskud fra boligorganisationen	450	1.000	-550
Indtægter fra fællesvaskeri og fællesfaciliteter	6.181	15.000	-8.819
Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	16.000	16.000	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.041.340</b>	<b>1.986.000</b>	<b>55.340</b>
<b>Årets overskud</b>	<b>38.261</b>		



Indflydelse

Nogen indflydelse

Ingen



**Balance pr. 31. december 2023**

<b>Aktiver</b>		<b>Passiver</b>	
Anlægsaktiver	28.481.501	Henlæggelser	1.105.601
Omsætningsaktiver	1.589.023	Opsamlet resultat	60.443
		Langfristet gæld	28.499.777
		Kortfristet gæld	404.704
<b>I alt</b>	<b>30.070.524</b>	<b>I alt</b>	<b>30.070.524</b>

**Bemærkninger til beboerregnskab 2023**

**Oprindelig lån i ejendom**

Reguleringsprocenten på beboernes andel af udgifter til lån blev i 2023 højere end forventet i budgettet.

**Variable udgifter**

Der har ikke været pludselige opståede skader i løbet af året og derfor er der ikke noget forbrug på almindelig vedligeholdelse. Prisen på el til fællesfaciliteter og selskabslokale har været faldende, hvilket har givet en besparelse. Herudover har afdelingen brugt færre udgifter til beboeraktiviteter end budgettet.

**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.

**Andre ordinære indtægter**

Der har ikke været budgetteret med forrentning af afdelingens mellemregning i 2023. Afdelingen har alligevel fået renteindtægter, da afkastet i 2023 blev på 2,76 %. 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. Dette modsvares af, at der er afsat færre indtægter til elrefusion end budgettet.

## Egne noter




## Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2025

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2025.

**Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2025 stiger med kr. 29.000, hvilket svarer til 1,45 %.**

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



### Lejeændring pr. 1. januar 2025

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m <sup>2</sup> pr. år
Familieboliger	1,45	8.033,00	1.339,13
Medejerboliger	1,45	20.967,00	1.141,99

### Eksempel på månedlig leje for år 2025 inklusiv indvendig vedligeholdelse.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
3-rums Medejerbolig	90 m <sup>2</sup>	8.450 kr.	123 kr.	8.573 kr.
4-rums Medejerbolig	98,7 m <sup>2</sup>	9.252 kr.	134 kr.	9.386 kr.
2-rums Familiebolig	77 m <sup>2</sup>	8.575 kr.	123 kr.	8.698 kr.

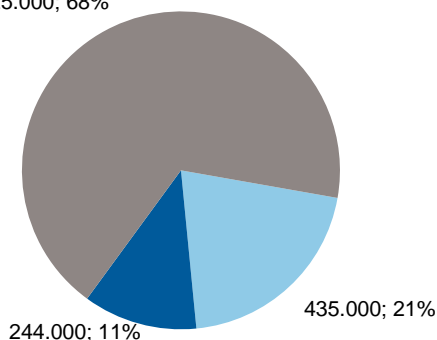
### Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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 2.104.000 kr.

1.425.000; 68%



- Indflydelse
- Nogen indflydelse
- Ingen indflydelse



Beboerbudget for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025	Budget 2025	Budget 2024	Afvigelse
<b>Oprindelig lån i ejendom</b>	<b>1.103.000</b>	<b>1.086.000</b>	<b>17.000</b>
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>	<b>551.000</b>	<b>539.000</b>	<b>12.000</b>
■ Ejendomsskatter	322.000	322.000	0
▲ Vand og målerpasning	14.000	9.000	5.000
▲ Renovation	62.000	64.000	-2.000
▲ Forsikringer	28.000	26.000	2.000
▲ Administrationsbidrag, dispositionsfonden og arbejdskapital	125.000	118.000	7.000
<b>Variable udgifter</b>	<b>170.000</b>	<b>178.000</b>	<b>-8.000</b>
★ Løn til driftspersonale og anden renholdelse	43.000	39.000	4.000
★ Ejendoms kontor	4.000	7.000	-3.000
★ Almindelig vedligeholdelse	8.000	8.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	220.000	408.000	-188.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-220.000	-408.000	188.000
★ Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokale	93.000	105.000	-12.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	10.000	8.000	2.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	12.000	11.000	1.000
<b>Henlæggelser</b>	<b>278.000</b>	<b>248.000</b>	<b>30.000</b>
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	270.000	240.000	30.000
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	7.000	7.000	0
▲ Tab ved fraflytninger	1.000	1.000	0
<b>Ekstraordinære udgifter</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	2.000	2.000	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.104.000</b>	<b>2.053.000</b>	<b>51.000</b>
<b>Boligafgifter og leje</b>	<b>2.006.000</b>	<b>2.006.000</b>	<b>0</b>
★ Leje for boliger og indvendig vedligeholdelse	2.006.000	2.006.000	0
<b>Andre ordinære indtægter</b>	<b>69.000</b>	<b>47.000</b>	<b>22.000</b>
■ Renteindtægter	17.000	9.000	8.000
■ Tilskud fra boligorganisationen	2.000	2.000	0
▲ Indtægter fra fællesvaskeri og fællesfaciliteter	12.000	14.000	-2.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	38.000	22.000	16.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.075.000</b>	<b>2.053.000</b>	<b>22.000</b>
<b>Nødvendig merindtægt</b>	<b>29.000</b>		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse



## Bemærkninger til Budget 2025

### 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

Afdelingen har ultimo 2023 har modtaget nye foreløbige vurderinger af grundværdien. Da vurderingerne er foreløbige og der kan ske efterreguleringer helt tilbage til år 2022, er det ud fra et forsigtighedsprincip budgetteret med samme udgift som sidste år. Der er indregnet en stigning på administrationsbidraget til KAB på 5,8 % og til 3B på 1 % i 2025.

### Variable udgifter

Der er indregnet færre udgifter til el vedrørende selskabslokalet, ud fra de faktiske udgifter til 2023.

### Henlæggelser

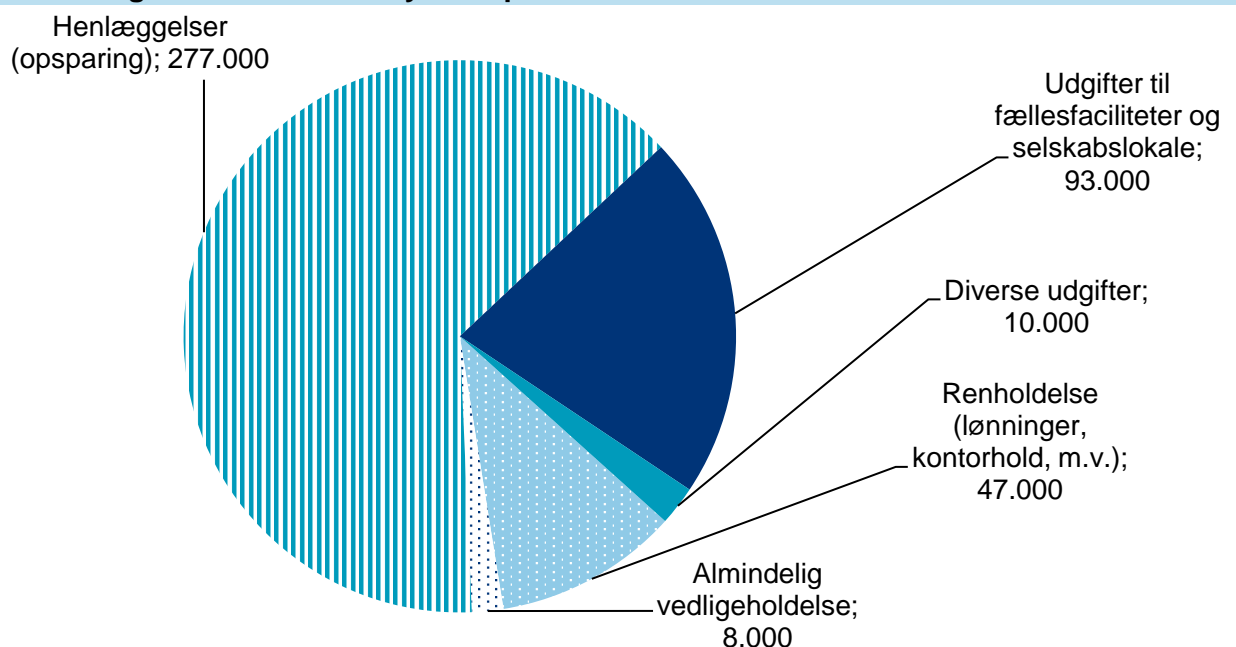
Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede vedligeholdelsesarbejder.

### Andre ordinære indtægter

Der er indregnet en forrentning på 2 % på afdelingens mellemregning med 3B. Afvikling af opsamlet resultat stiger, da afdelingen fik et overskud i 2023. Overskuddet afvikles over 1 år, tilsvarende hæves henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

## Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 435.000 kr.





## Vedligeholdelsesplan for 2025

<b>Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:</b>	(1.000 kr.)
Udskiftning af opvaskemaskine i fælleshus	30
Udskift varmtvandsbeholdere (afd.)	23
Vedligehold af skurer	20
Vedligeholdelse belægninger (afd.)	17
Vedligeholdelse varmeinstall. (afd.)	9
Vedligehold af afløb i boliger	6
Flytteboliger (almen)	6
Vedligeholdelse/udskift hvidevarer (almen)	6
Vedligeholdelse tagrender/nedløb (afd.)	6
Vedligeholdelse facader (afd.)	6
<b>Udvalgte opgaver i alt</b>	<b>129</b>

## Henlæggelsesplan for 2025-2034

Henlæggelser er opsparing 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.)
2025	675	220	455	270	0	<b>725</b>
2026	725	216	509	260	0	<b>769</b>
2027	769	238	531	260	0	<b>791</b>
2028	791	189	602	260	0	<b>862</b>
2029	862	196	666	260	0	<b>926</b>
2030	926	195	731	260	0	<b>991</b>
2031	991	241	750	260	0	<b>1.010</b>
2032	1.010	175	835	260	0	<b>1.095</b>
2033	1.095	5.388	-4.293	260	5.000	<b>967</b>
2034	967	199	768	260	0	<b>1.028</b>



## FORKLARINGER TIL REGNSKAB 2023 OG BUDGET 2025

### **Ny vurdering af ejendomsskatter**

I regnskabet for 2023 afsættes den maksimale efterregulering af ejendomsskat for år 2022 og 2023. Beregningen tager udgangspunkt i tidligere betalte grundværdi og forskellen til grundskatteloftværdien. Beløbene afsættes, da vurderingsstyrelsen har oplyst, at når endelig vurdering foreligger forventet primo 2025, skal der ske genberegning af alle årene med hensyntagen til maksimal stigning.

### **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 2023, er henlæggelserne i budget 2025 hævet tilsvarende overskuddet, i henhold til 3B's henlæggelsespolitik.

### **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.

### **Medarbejderregistrering**

Repræsentantskabet besluttede den 9. juni 2022, at det skal oplyses hvorledes de fælles medarbejderressourcer i driften fordeles mellem afdelingerne på månedsbasis. Dette gøres med det formål at sikre, at afdelingerne kun betaler for den service der modtages. Det blev også besluttet, at hvis den årlige opgørelse viser en anden ressourcefordeling, end den gældende fordelingsnøgle i driftsområderne, kompenserer afdelingerne internt hinanden i driftsområderne.

Medarbejderne har siden september 2022 registreret, hvordan deres tid er fordelt på afdelingerne. Første opgørelse løber fra 1. september 2022 til 31. august 2023 og mer-/mindreforbrug er indarbejdet i regnskabet.

### **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.

# Forslag

## Forslag 1

### Ændringsforslag til budget for 2025 for afdeling 24-271 Kløvermarken i 3B

I forhold til administrationens budgetforslag foreslås følgende poster ændret:

Konto 106 Ejendomsskatter. Der er fra administrationen foreslået uændret ejendomsskat, altså samme beløb som afsat i 2024 og mange tidligere år. Beløbet er 322.000 kr. Der er imidlertid kommet en skattereform for boligskat, som helt ændrer selve beregningsformen og det endelige beløb. Tidligere var det Ballerup Kommune, der fastsatte den ejendomsprocent, man skulle bruge og staten havde overtaget selve vurderingen. Det betød, at vi i de sidste mange år stort set betalte det samme hvert år, nemlig ca. 322.000 [kr. om](#) året. Undtagelsen er indeværende år. Administrationen har budgetlagt med uændret ejendomsskat i budgettet for 2025.

Ejendomsskattesystemet er fra 2023 lavet helt om, hvilket skal give lavere skat.

Fremover skal vi betale med en helt anden ejendomsprocent og en helt ny vurdering. Dette gælder faktisk allerede fra 2023. Tallene var dog ikke kendte ved sidste års budgetlægning, men det er de nu. Vurderingen (ganske vist foreløbig) er sat til 23.572.000 af vurderingsstyrelsen (altså staten) og ejendomsprocenten er sat til 8,3 promille af folketinget (altså staten). Det er desuden besluttet hvor meget ejendomsskatten for almene boliger må stige om året. Dette betyder, at vi maksimalt kan komme til at betale 207.000 i ejendomsskat i 2025, forudsat at vurderingen holder. Men der er ingen, der har interesse i en højere vurdering. Derfor foreslår jeg, at budgettet til ejendomsskatter i 2025 nedsættes til 207.000 kr. Altså en besparelse på 115.000 kr.

Da der i budgettet er et underskud på 25.000 kr. vil denne ændring derfor betyde, at afdelingen vil få et overskud på 85.000 kr. Dette overskud foreslår jeg vi bruger til øgede henlæggelser.

Altså samlet set et forslag, der ikke giver huslejeforhøjelse, men styrker vores henlæggelser.



## Find selv mere information



### Se din afdelings hjemmeside

Har din afdeling en hjemmeside, finder du den herunder.



Hvad søger du svar på?



### 3B's hjemmeside

På 3B's hjemmeside, [www.3b.dk](http://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-appen.



### Mig og Min Bolig-app

Med Mig og Min Bolig-appen kan du sende en opgave med billeder direkte til ejendomskontoret, følge status på din opgave samt aftale besøg. Du kan også se husorden, referater, huslejeoplysninger og vaskeriforbrug.



### Mit KAB

Via [www.3b.dk](http://www.3b.dk) kan du logge på selvbetjeningsportalen Mit KAB. Her kan du også finde 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.