

Til beboerne i afdeling 40

Bellahøj, d. 15. maj 2024

## ENDELIG INDKALDELSE TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

I henhold til Boligforeningen AAB's vedtægter § 14 indkaldes til ordinært afdelingsmøde

Onsdag d. 22. maj 2024, kl. 18.00  
Restaurant Bellahøjgaard, Bellahøjvej 20, 2700 Brønshøj

### DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent og stemmeudvalg.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde.
4. Orientering om helhedsplanen.
5. Regnskab, til godkendelse.
6. Behandling af indkomne forslag.  
Der er ingen indkomne forslag.
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Alle valg er for to år.
  - a) Afdelingskasserer. Henrik Sørensen modtager genvalg.
  - b) 2 Afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Laila Jensen og Steen Harbo modtager genvalg.
  - c) Suppleant til afdelingsbestyrelsen. Carsten Olesen modtager genvalg.
8. Eventuelt.

### **Hvad er afdelingsmødet - og hvem kan deltage?**

AAB er en almen boligforening, hvor beboerne har indflydelse på, hvordan afdelingen skal udvikle sig. Vi håber, at du vil deltage og være med til at sætte præg på, hvordan afdelingen skal være at bo i.

Afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret på afdelingsmødet. Hver husstand har to stemmer, uanset husstandens størrelse.

Under mødet serveres en sandwich og en øl/vand.

**Af hensyn til bestilling af mad udbedes tilmelding senest 15. maj.**

Vi håber at se mange beboere til mødet.

Venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

Bilag:  
Beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde.  
Regnskab for 2023

Bemærk at denne indkaldelse også kan findes på afdelingens hjemmeside:  
[aab40.dk/afdelingsmødet](http://aab40.dk/afdelingsmødet)

## Beretning ved afdelingsmødet i AAB afdeling 40, d. 22. maj 2024

### Renovering

Vi er nu på rette spor med vores renovering, alle startproblemer er nu opdaget og udbedret. Dog er der en ting bestyrelsen er meget utilfreds med: Det er indflytning på Bellahøjvej 8. At vores beboere skal flytte ind på en byggeplads. Dette gælder alt det udvendige både på bygningen og arealerne omkring bygningen. Dette skaber utroligt mange gener, især for vores ældre beboere.

Bestyrelsen vil påpege over forbyggeledelsen og AAB's byggechef, at dette ikke må ske på vores fremtidige renoveringer i afd. 40.

Men en ting der er tilfredsstillende: vi kommer til at bo superdejlige lejligheder og bygninger.

### Tryghed

Sammen om Bellahøj (SOB) holder regelmæssigt møder, bl.a. om trivsel på Bellahøj. Der bliver talt meget om alle de problemer der er på Bellahøj. MEN et er sikkert: ifølge rigspolitiets statistikker er det sted i Storkøbenhavn hvor der forekommer mindst kriminalitet Brønshøj-Husum. Så kære beboere, vi bor et superdejligt sikkert sted.

### Ladestandere

Bellahøj Fælles Have har nu fået etableret 4 ladestandere fra Power Fuel, nær Bellahøjvej 6, og 4 nær Ved Bellahøj Nord 4. Senere er det planen der også skal komme 4 nær Ved Bellahøj Nord 16. Boligforeningerne og Bellahøj Fælles Have er nu ude af projektet, og alt foregår mellem brugerne og Power Fuel.

### Hjemmeside

Henrik Sørensen, vores kasserer, er ved at få en rigtig god hjemmeside op at stå. Det er et projekt som der stadig arbejdes på. Vi modtager gerne kommentarer eller forslag til nyt indhold.

### Beboerklubber

Når renoveringen er færdig i vores lejligheder, kommer kælderen under afdelingskontoret også til at blive renoveret. Vi vil undersøge om der er mulighed for at lave beboerklubber i disse lokaler. Når vi kommer nærmere, vil det blive taget op på et afdelingsmøde.

### Affaldshåndtering

Angående vores affaldshåndtering har vi fået en rigtig god aftale med Københavns Kommune. Aftalen indebærer at vi ikke selv skal køre affald til et fælles opsamlingssted. Nu hentes affaldet ved vores affaldspladser eller depoter.

### Parkering

Bellahøj Fælles Have er ved at få en parkeringsordning på plads, dette bliver dog ikke indført før vi er færdige med renoveringen. Vi arbejder på flere løsninger, f.eks. bredere båse og kun adgang for Bellahøjs beboere. Dette vil ske i samarbejde med Københavns Kommune.

### Almen orientering

Vi vil takke Palle Svensson, vores ejendomsinspektør, for det supergode samarbejde, der er mellem Palle, han medarbejdere og bestyrelsen. Og ikke mindst det gode samarbejde med formanden på de daglige morgenmøder, hvor vi får ordnet de fleste udfordringer.

Og velkommen til vores nye funktionær, René Grube, som faldt ind i rytmen med det samme.

Regnskab 2023

Afdeling 40 - Bellahøj



Slip for rykkergebyrer. Tilmeld din husleje til betalingservice.

**BS BETALINGSSERVICE**  
- det nemmeste i verden

Dette regnskab er et uddrag af det fulde regnskab. På bagsiden finder du afdelingens resultatopgørelse og balance.

Såfremt du ønsker at se det fulde regnskab, kan dette udleveres på ejendomskontoret eller hos afdelingsbestyrelsen.

I en boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne.

Har afdelingen et overskud tilgår det afdelingen, mens underskud skal dækkes af afdelingen, som udgangspunkt over de næste 3 år.

Regnskabet er blevet revideret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

**Årets resultat i kr.**  
**842.400**

Nøgletal	2021	2022	2023
Resultat	326.979	838.993	842.400
Afholdt planlagt vedligehold	38,98%	46,61%	66,66%

**Hovedårsag til årets resultat**

Afdelingen har haft en stor renteindtægt, som der ikke var budgetteret med.

<span style="color: red;">●</span>	Ingen indflydelse (lovbestemt)
<span style="color: yellow;">●</span>	Begrænset indflydelse
<span style="color: green;">●</span>	Indflydelse

## Sammendrag af det fulde regnskab

Resultatopgørelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Forskel
<b>Udgifter</b>			
<span style="color: red;">●</span> Oprindelige prioritetslån, ydelse	27.563	29.000	1.437
<span style="color: red;">●</span> Forbedringsarbejder m.v. ydelse	2.362.416	2.208.000	-154.416
<span style="color: red;">●</span> Hjemfaldslån, ydelse	485.245	508.000	22.755
<span style="color: red;">●</span> Ejendomsskatter	2.388.000	2.388.000	0
<span style="color: red;">●</span> Forsikringer	491.805	455.000	-36.805
<span style="color: yellow;">●</span> Vandafgift	647.482	1.149.000	501.518
<span style="color: yellow;">●</span> Renovation	737.153	785.000	47.847
<span style="color: yellow;">●</span> El og varme, fællesarealer	357.322	366.000	8.678
<span style="color: red;">●</span> Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	1.149.693	1.149.000	-693
<span style="color: red;">●</span> Kontingent BL og juridisk assistance	50.446	81.000	30.554
<span style="color: red;">●</span> Administrationsbidrag til AAB	1.421.741	1.338.000	-83.741
<span style="color: green;">●</span> Personaleomkostninger	1.767.318	1.760.000	-7.318
<span style="color: green;">●</span> Renholdelse	466.513	499.000	32.487
<span style="color: green;">●</span> Almindelig vedligeholdelse	868.898	936.000	67.102
<span style="color: green;">●</span> Planlagt vedligeholdelse	6.043.047	9.066.000	3.022.953
<span style="color: yellow;">●</span> - heraf dækket af henlæggelser	-6.043.047	-9.066.000	-3.022.953
<span style="color: green;">●</span> Drift af fællesvaskeri	495.218	621.000	125.782
<span style="color: green;">●</span> Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	999.196	782.000	-217.196
<span style="color: green;">●</span> Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter	100.476	117.000	16.524
<span style="color: yellow;">●</span> Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	8.855.000	8.855.000	0
<span style="color: yellow;">●</span> Henlæggelse til normalstandsættelse	311.000	311.000	0
<span style="color: red;">●</span> Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	116.964	106.000	-10.964
<b>Udgifter i alt</b>	<b>24.099.449</b>	<b>24.443.000</b>	<b>343.551</b>
<b>Indtægter</b>			
Husleje, beboelse	22.301.616	22.301.000	616
Husleje, erhverv, institutioner mv.	1.812.060	1.690.000	122.060
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	55.312	63.000	-7.688
Drift af fællesvaskeri	269.288	279.000	-9.712
Renter	393.572	0	393.572
Afvikling af tidligere års overskud	110.000	110.000	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>24.941.849</b>	<b>24.443.000</b>	<b>498.849</b>
<b>Arets resultat</b>	<b>842.400</b>	<b>0</b>	<b>842.400</b>
<b>Balance</b>	<b>Regnskab 2023</b>	<b>Regnskab 2022</b>	
<b>Aktiver</b>			
Anlægsaktiver i alt (incl bygningernes ansk.sum)	244.702.451	88.242.543	
Omsætningsaktiver	110.089.740	88.974.530	
<b>Aktiver i alt</b>	<b>354.792.191</b>	<b>177.217.073</b>	
<b>Passiver</b>			
Opsamlet over-/underskud fra tidligere år	2.073.812	1.341.411	
Opsparet henlæggelser til:			
Planlagt og periodisk vedligehold	13.457.707	11.967.458	
Normalstandsættelse	1.100.111	1.003.854	
Tab ved fraflytninger og øvrige henlæggelser	85.379.007	76.896.893	
Langfristet gæld	41.324.375	42.809.377	
Kortfristet gæld	211.457.179	43.198.080	
<b>Passiver i alt</b>	<b>354.792.191</b>	<b>177.217.073</b>	

## Bemærkninger til beboerregnskab 2023

### Oprindelige lån og forbedringsarbejder

Består af ikke udløbne lån fra afdelingens oprettelse, samt betaling af lån til afsluttede byggesager og kollektiv råderet.

### Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskatter, forsikringer, vandafgift, renovation, el og varme)

I 2023 har afdelingen også fået forsikring vedrørende bekæmpelse af skadedyr.

Den kommunale udgift til renovation er generelt stigende blandt andet på grund af øget krav til affaldssortering. Kommunen må ikke opkræve mere end det koster at affaldshåndtere.

Afdelingen har søgt at spare på det fælles el- og varmeforbrug og prisen på el og varme er faldet fra det meget høje niveau i 2022.

Bidrag til AAB og Landsbyggefonden samt kontingent BL og juridisk assistance  
Afdelingens bidrag for AAB's administration af afdelingen er steget mere end normalt på grund af det øget løn – og prispres. Derudover betaler afdelingen til administrationen for udførelse af specifikke opgaver som opkrævning, evt. vaskeri og evt. for brug af en driftsleder til at varetage afdelingens drift, hvis afdelingen ikke har påtaget sig driftsansvaret. Afdelingens oprindelige lån betales efter udløb til Landsbyggefonden og AAB's dispositionsfond. På grund af afdelingens alder betales også et særlig bidrag til Landsbyggefonden, udgiften følger netto-prisindekset, der har været større end normalt.

### Udgifter til personale og renholdelse

Posten består af alle udgifter til personale, evt. ekstern ejendomsservice til renholdelse af fællesarealer inde og ude, samt snerydning. Udgifter til gårdlaug og ejerforeninger føres også her, hvis afdelingen har udgifter til dette.

### Almindelig og planlagt vedligeholdelse

Det almindelige vedligehold er uventede udgifter, der ikke er opsparet til på afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan (dv-plan). Hvert år henlægger afdelingen til kommende års vedligehold. Afdelingen har brugt 66,66 procent af det forventede budget til planlagt vedligeholdelse.

### Drift af vaskeri, selskabslokale, beboeraktiviteter og bestyrelsesarbejde

Udgifter til bestyrelsesarbejder er sat som note under udgifter.

### Renter

Afdelingen fik 2,66 procent i renteindtægter fra afdelingens midler i foreningen mod budgetteret 1 procent.

### Afdelingens opsparede resultat

Afdelingens resultat for året føres på afdelingens resultatkonto. Resultatkontoen udgør ultimo året samlet 2.073.812 kr. Resultatkontoen skal bruges inden for maksimalt tre år fra 2025 til f.eks. at dæmpe huslejestigninger eller øge afdelingens opsparing til vedligeholdelse af afdelingen.