

## INDKALDELSE TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

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

**Tirsdag den 27. maj 2025 kl. 19.00**  
**I teltet i >>Den Store Gård>>**

### ENDELIG DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Formandens beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde
4. Regnskab 2024 til orientering
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag:
  - a) Afd. 121: Ændring af forretningsorden for afdelingsmøderne:  
Afdelingsbestyrelsen udpeger selv formand
  - b) Afd. 121: Husorden: Godkendelse af sletning af visse punkter
  - c) Omlægning af grønne arealer
6. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
  - a) Afdelingsformand for en periode på to år til 2027.  
*Mogens Wilcken Andersen er på valg og ikke villig til genvalg.*  
Hvis forslag 5a vedtages ændres valg af formand til bestyrelsesmedlem
  - b) Bestyrelsesmedlem for en periode på to år til 2027  
*Karin Ryder er på valg og villig til genvalg.*
  - c) Bestyrelsesmedlem for en periode på to år til 2027  
*Johnny Madsen på valg og villig til genvalg*
  - d) Bestyrelsesmedlem for resterende periode på et år til 2026.  
*Klaus Vestergaard Thomsen aftræder før tid*
  - e) Suppleanter til afdelingsbestyrelsen (for 1 år)
    - i. *Klaus Vorborg Jønsson. På valg og villig til genvalg*
    - ii. Vakant
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 boligejere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret på afdelingsmødet. Hver husstand har to stemmer, uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Vi håber at se mange beboere til mødet.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

*Bilag: forslag, beretning samt regnskab og budget*



## Formandens beretning 2025

Så er der igen gået et år i foreningen siden sidste afdelingsmøde, hvor vi bl.a. skulle arbejde videre med et forslag i 2023 om brandsikring i ejendomme. Forslaget kunne vi ikke få løst til afdelingsmødet i 2024 grundet stor travlhed hos brandinspektører, efter den store Vanløse-brand i 2022.

Hele ejendommen er nu gennemgået og vi har fået en grundig tilstandsrapport. Arbejdet er allerede sat i gang med de opgaver, som haster mest.

### Bede

Etableringen af bedene er nu afsluttet ved alle 3 blokke. Stor tak til Mogens Scott for hjælp med dette. Selve beplantningen vil dog ske løbende. Samtidig er der blevet lagt asfalt ved Spøttrupvej 6 og Spøttrupvej 20, da det altid har været svært at få noget til at gro her.

### Vaskerier

Vi har nu også fået nye vaskemaskiner Knivholtvej 8 og Spøttrupvej 8. Der var begyndt at komme mange reparationer på de gamle maskiner, og derfor kunne det betale sig at købe nye. Endvidere har vi fået sat overvågningskameraer op i alle 3 vaskerier på grund af hærværk.

### Fibernet

Fibernet er lagt ind (næsten) alle lejligheder. Visse lejligheder kunne der ikke opnås adgang til. Herefter kan beboeren selv vælge, hvilken udbyder man vil have. Administrationen af dette er ikke noget afdelingsbestyrelsen står for. TDC har også lovet at sende information/brochurer direkte til beboerne, så hold øje med din postkasse. Disse kan dog ikke lægges i postkasser med 'Nej tak til reklamer'-skilt. Yderligere information kan du finde på <https://www.sbf1.dk/fibernet>

### Hjemmeside

Vi opfordrer stadig vores beboere til at besøge vore hjemmeside [www.sbf1.dk](http://www.sbf1.dk), hvor man kan finde mange gode oplysninger. Her tilstræber vi også både at informere og opdatere beboerne om nyheder mv. Vi kommunikerer ikke via beboernes Facebook-gruppe.

### Festudvalg

En stor tak til vores festudvalg som har stået for forskellige arrangementer i vores forening i løbet af året, ligesom det bidrog til vores 80-års jubilæumsfest, som blev en stor succes med mange tilmeldte og glade beboere.

### Parlamentarisk bestyrelse – Afgang af bestyrelsesmedlemmer

Ved afdelingsmødet 2024 overgik vi til at blive det der hedder en parlamentarisk afdeling, da ingen stillede op til kassererposten. Dette betyder, at det økonomiske ansvar ligger hos AAB. Desuden har vi fået tilknyttet en driftsleder fra AAB, som tilrettelægger det daglige arbejde i afdelingen og som er ejendomsfunktionær Henriks arbejdsgiver.

Efter mange år i bestyrelsen, heraf de sidste 2 år som formand, stopper jeg i bestyrelsen på dette afdelingsmøde. Det samme gør Klaus V. Thomsen.

Vi håber derfor, at nogle beboere har lyst til at træde ind i bestyrelsen og med lyst og energi bidrage til fællesskabet. Bestyrelsesarbejdet er blevet mere overskueligt efter overgangen til parlamentarisk afdeling.

## Regnskab 2024

## Afdeling 121 - Sporvejsfunktionærene



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. Beboerne betaler den husleje der passer til afdelingens udgifter og eventuelle indtægter i øvrigt.

Afdelingernes overskud eller underskud overføres til afdelingens resultatkonto og afvikles som udgangspunkt over maksimalt tre år i de kommende års budgetter.

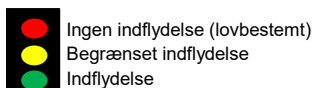
Regnskabet er blevet revideret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

**Årets resultat i kr.**  
**376.142**

<b>Nøgletal</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Resultat	640.040	457.327	376.142
Afholdt planlagt vedligehold	73,41%	49,82%	45,80%

**Hovedårsag til årets resultat**

Afdelingens overskud skyldes hovedsageligt besparelse på personaleomkostninger, almindelig vedligeholdelse samt bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter. Derudover er der tilgået flere renteindtægter end budgetteret. Resultatet nedbringes delvist af højere udgifter til renovation og forsikringer.



## Sammendrag af det fulde regnskab

Resultatopgørelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Forskel
<b>Udgifter</b>			
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	129.283	86.000	-43.283
● Ejendomsskatter	880.000	880.000	0
● Forsikringer	187.103	151.000	-36.103
● Vandafgift	289.470	282.000	-7.470
● Renovation	351.862	318.000	-33.862
● El og varme, fællesarealer	144.477	167.000	22.523
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	817.927	801.000	-16.927
● Kontingent BL og juridisk assistance	19.361	0	-19.361
● Administrationsbidrag til AAB	586.916	577.000	-9.916
● Personaleomkostninger	593.643	708.000	114.357
● Renholdelse	234.831	216.000	-18.831
● Almindelig vedligeholdelse	132.182	222.000	89.818
● Planlagt vedligeholdelse	1.106.893	2.417.000	1.310.107
● - heraf dækket af henlæggelser	-1.106.893	-2.417.000	-1.310.107
● Drift af fællesvaskeri	80.978	90.000	9.022
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	9.071	4.000	-5.071
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter	84.606	152.000	67.394
● Uforudsete udgifter / Korrektioner, tidligere år	13.988	0	-13.988
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.247.000	2.247.000	0
● Henlæggelse til normalstandsættelse	81.000	81.000	0
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	46.740	46.000	-740
<b>Udgifter i alt</b>	<b>6.930.440</b>	<b>7.028.000</b>	<b>97.560</b>
<b>Indtægter</b>			
Husleje, beboelse	5.960.676	5.961.000	-324
Husleje, erhverv, institutioner mv.	123.000	123.000	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	134.647	91.000	43.647
Drift af fællesvaskeri	123.773	93.000	30.773
Drift af fælleslokaler	2.100	6.000	-3.900
Renter	272.385	64.000	208.385
Afvikling af tidligere års overskud	690.000	690.000	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.306.581</b>	<b>7.028.000</b>	<b>278.581</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>376.142</b>	<b>0</b>	<b>376.142</b>
<b>Balance</b>			
	<b>Regnskab 2024</b>	<b>Regnskab 2023</b>	
<b>Aktiver</b>			
Anlægsaktiver i alt (incl bygningernes ansk.sum)	2.807.896	2.867.898	
Omsætningsaktiver	9.661.342	8.503.562	
<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.469.238</b>	<b>11.371.460</b>	
<b>Passiver</b>			
Opsamlet over-/underskud fra tidligere år	783.059	1.096.918	
Opsparet henlæggelser til:			
Planlagt og periodisk vedligehold	5.150.939	3.883.637	
Normalstandsættelse	1.384.621	1.359.442	
Tab ved fraflytninger og øvrige henlæggelser	46.740	46.740	
Langfristet gæld	3.576.564	3.758.566	
Kortfristet gæld	1.527.315	1.226.157	
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.469.238</b>	<b>11.371.460</b>	

## Bemærkninger til beboerregnskab 2024

### 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 2024 har afdelingen også 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 forsøgt at spare på det fælles el- og varmeforbrug og prisen på el og varme er faldet fra det meget høje niveau i 2023.

### 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. vasker 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.

### Almindelig, planlagt vedligeholdelse og henlæggelse af vedligehold

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 45,8 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 3,34 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 783.059 kr. Resultatkontoen skal bruges inden for maksimalt tre år fra 2026 til f.eks. at dæmpe huslejestigninger eller øge afdelingens opsparing til vedligeholdelse af afdelingen.

## Forslag til afdelingsmøde i afdeling 121

Mødedato: 27. maj 2025

*Kort overskrift*

**Ændring af forretningsorden for afdelingsmøderne:  
Afdelingsbestyrelsen udpeger selv formand (jf. vedtægternes § 14, stk. 6)**

### Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:

Bestyrelsen

Adresse:

### Beskrivelse af forslaget

*Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.*

Ændring af forretningsorden for afdelingsmøderne: Bestyrelsen foreslår, at afdelingsbestyrelsen selv udpeger formand (jf. vedtægternes § 14, stk. 6).

Vedtagelse	Ja	Nej	Dato for vedtagelse
Afdelingsbestyrelsen udpeger selv formand (jf. vedtægternes § 14, stk. 6)			

### Motivation

*Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?*

Det øger fleksibiliteten i bestyrelsesarbejdet, herunder fordeling af arbejdsopgaver og ressourcer, når behovet melder sig. Ved at lade bestyrelsen konstituere sig selv, undgår man at skulle indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde med valg til formand på dagsordenen.

### Økonomiske beregninger

*Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.*

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser.

### Bilag

*Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget og husk at vedlægge bilagene.*

### Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:  
12. maj 2025

Forslagsstillers underskrift:  
Bestyrelsen

Forslag til afdelingsmøde i afdeling **121**

Mødedato: **27. maj 2025**

Kort overskrift

### Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:	Adresse:
Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboerne):	Evt. e-mail (slettes inden omdeling til beboerne):

### Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.

### Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?

### Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

### Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget og husk at vedlægge bilagene.

### Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:	Forslagsstillers underskrift:
----------------------------------	-------------------------------

- Afdelingsbestyrelsen skal have modtaget dit forslag i god tid inden og senest to uger før afdelingsmødet.
- Undlad at skrive personoplysninger om f.eks. dine naboer eller afdelingsbestyrelsen, som er unødvendige for behandlingen af forslaget.
- Boligforeningen AAB indsamler, anvender og beskytter dine persondata i overensstemmelse med Boligforeningen AAB's persondatapolitik. Læs mere på [aab.dk](http://aab.dk)