

Til beboerne

18. juli 2023

**Referat af ekstraordinært afdelingsmøde i  
Afd. 450, Stejlepladsen**

**Tirsdag den 20. juni 2023, kl. 19:00 – 20:15**

**i fælleshuset "Kulturhuset", Baunebjergvej 420 A, 3050 Humlebak**

**Fra bestyrelsen deltog:**

Michael Bakhaug, konstitueret formand  
Annett Kjær-Andersen, kasserer  
Marie M. Andersen Græm, bestyrelsesmedlem  
Emilie Holm Hjortlund, bestyrelsesmedlem  
Maria Gyldsø, suppleant

**Ikke til stede fra afdelingsbestyrelsen:**

Susanne Hansen, suppleant

**Fra servicecentret deltog, uden stemmeret:**

Kristine Jacobsen, kundechef  
Hanne Felsum, servicekoordinator

**Fra Domea.dk deltog, uden stemmeret:**

Steen Pawrup Banner, senior økonomikonsulent  
Kim Henry Jensen, økonomichef

**Fra Revision BDO uden stemmeret:**

Claus Rogert

**Der var fremmødt 28 husstande og dermed 56 stemmer.**

**Mødet blev afholdt med følgende dagsorden:**

*Referat: Konstitueret formand Michael Bakhaug bød forsamlingen velkommen og takkede for det store antal fremmødte og præsenterede aftenens gæster, Steen Pawrup Banner og Kim Henry Jensen, begge fra Domea.dk/økonomi, samt Claus Rogert fra BDO.*

**1. Valg af dirigent:**

*Referat: Michael Bakhaug foreslog kundechef Kristine Jacobsen, som blev enstemmigt valgt. Dirigenten konstaterede, at mødet var rettidigt og lovligt indkaldt ifølge Humlebak Boligselskabs vedtægter og at forsamlingen var beslutningsdygtig.*

**2. Valg af referent og stemmetællere:**

Referat

Valg af stemmetællere: Michael/332 og Emilie/438

Valg af referent: Hanne Felsum/servicecentret

**3. Forelæggelse af afdelingens budget for 2023 til godkendelse:**

*Referat: Steen Pawrup Banner indledte med en kort redegørelse for forløbet frem mod, at budget 2023 forelægges til afdelingsmødet godkendelse et halvt år inde i 2023.*

*Steen Pawrup Banner orienterede om, at en række enkeltstående budgetmæssige fejl i foregående år har været medvirkende til, at Stejlepladsen kom ud af 2022 med et akkumuleret underskud. Domea.dk betaler en kompensation som følge af manglende kvalitet i budgetlægningen og organisationsbestyrelsen i Humlebak Boligselskab har besluttet, at dispositionsfonden skal dække resten. Det betyder, at afdelingen starter 2023 uden underskudssaldo. Regnskabet for 2022 først vil blive forelagt på ordinært afdelingsmøde til efteråret.*

Servicecenter  
Humlebak Boligselskab  
Baunebjergvej 283  
3050 Humlebak  
Tlf.: 4919 2324  
sc.humlebaek@domea.dk

Steen Pawrup Banner gennemgik derefter budget 2023, der udviser en huslejestigning på gennemsnitligt 6,17%, fordelt på 6,60% for afsnit II og 1,42% for afsnit III. Det blev understreget overfor afdelingsmødet, at da budgettet først kan varsles pr. 1. oktober 2023, vil der mangle en indtægt fra årets første 9 måneder. Dette medfører et forventet underskud, som skal afvikles fra budget 2025 og tre år frem.

Tina Kirsmeier foreslog at flytte 400.00 kr. fra konto 120 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse" til konto 115 almindelig vedligeholdelse, hvor pengene vil kunne bruges til at dække uforudsete udgifter, så afdelingen ikke igen kom ud med et minus. Hvis ikke det bliver nødvendigt at bruge af de 400.000 kr. ekstra på konto 115 almindelig vedligeholdelse i 2023, vil det påvirke årets resultat og derved også beløbet i budget 2025 til nedskrivning af tidligere års underskud, blandt andet det forudsete underskud fra 2023 på grund af manglende lejeindtægt 1. januar til 30. september.

Kristine Jacobsen orienterede om, at der i 2023 er afsat midler i DV-planen til molokker. Denne aktivitet kan pilles ud, og det vil derfor være forsvarligt at henlægge 400.000 kr. mindre i 2023 end først budgetteret. Fremtidig affaldsløsning tages op på det ordinære afdelingsmøde.

**Beslutning: Budget 2023 med ændringsforslag om at flytte 400.000 kr. til konto 115 i stedet for at henlægge dem til planlagt og periodisk vedligehold blev enstemmigt godkendt ved håndsoprækning.**

Dirigenten takkede for beboernes engagement og hævede mødet kl. 20:15

/Vedlagt som bilag er præsentation af budget 2023 som blev forelagt på mødet/

**For referatets godkendelse:**

Dato: 18. juli 2023



Dirigent Kristine Jacobsen



Konstitueret formand Michael Bakhaug

Ekstraordinært beboermøde  
450 Stejlepladsen  
tirsdag den 20. juni 2023

Budget for perioden 01/01 - 31/12 2023  
fremlægges til godkendelse

# Indledning

- Afdelingsmødet 2022, udskød fremlæggelsen og godkendelsen af budget 2023
- Første ekstraordinære beboermøde blev også udskudt, da afdelingsbestyrelsen ønskede at uoverensstemmelserne skulle løses, før I blev indkaldt igen
- Nu er vi her

## Indledning

- Grundet forskellige udfordringer endte det første sammenlagte årsregnskab for 2022 med en opsamlet underskudskonto på kr. 1.379.173
- Forklaring:
- Overført underskud 2021, og i 2022 forskel i budgettal til ydelser lån HH-plan og støtten dertil i forhold til faktiske tal, samt budget fejl i lejeindtægter i det godkendte sammenlagte budget. Derudover mindre overskridelser +/-
- Afdelings- og Organisationsbestyrelsen har i samarbejde med Domea.dk **besluttet at Humlebæk Boligselskab og Domea.dk vil dække underskudssaldoen** i den sammenlagte afdeling pr. 31/12 2022  
Dermed hæfter afdelingen ikke for de tidligere udfordringer.

## Forklaring

- Underskudssaldo 31/12 2022..... kr. 1.379.173
- Humlebæk Boligselskab..... kr. - 704.173 (tilskud budget 2023 kr. 129.000 samt tilskud 2023 kr. 575.173
- Domea.dk, tilskud i 2023..... kr. - 675.000
- Underskudskonto ..... Kr. 0, før regnskab 2023 er udarbejdet
- Det betyder afdelingen starter 2023 uden nogen gammel underskudssaldo, som skal nedskrives over kommende budgetter.
- Budget 2023
- Budget 2023, vil først kunne varsles pr. 01/10 2023, og afdelingsbestyrelsen har tænkt at **Stigningen går på 3 måneder og ikke 12 måneder.**
- Det vil sige godkendes budget 2023 – vil der være et besluttet underskud på 9 måneders leje svarende til kr. 525.750 (kr. 701.000/12mdr\*9mdr)

# Forklaring om huslejeudligning

Lejligheder	Afsnit	Afsnit	Husleje pr.
	Stejlepladsen II	Stejlepladsen III	1. januar 2023

m2

Samlet stigning drift i afsnit 2023

459,57

459,57

Låneydelse 2023

536,31

743,07

Gennemsnit ny m2 leje 2023

995,88

1.202,65

Gennemsnit m2 leje 2022

934,23

1.185,79

Stigning 2023

61,65

16,86

Stigning i %

6,60%

1,42%

## Forklaring lejeniveau efter HH-plan

- Stigningen 6,6% i afsnit II kan virke voldsom, men i forhold til Landsbygggefondens redegørelse (endelig opgørelse af HH plan og lejeniveau) skulle lejen være:
  - 2022
  - Lejeværdi efter HH plan pr m2                      kr. 922
  - Lejeværdi for gruppe 3 arbejder pr m2      Kr. 99
  - leje pr m2    Kr. 1.021
- Så vi ligger under Landsbygggefondens forventninger med en pris i 2022 på leje pr m2 kr. 934 og med stigningen i dette budget 2023 ligger vi forsat under den leje med kr. 996 pr m2 for boligerne i afsnit II



# udgifter budget 2023

	<u>2022</u>	<u>2023</u>
• <b>Nettokapitaludgifter</b>	2.687	2.685
• <b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	3.160	3.182
• (primært andel administrativt personale)		
• <b>Variable udgifter i alt</b>	1.140	1.252

- (primært renholdelse og almindelig vedligeholdelse)

**Uforudsete udgiftsstigninger, loven tillader at budgettere med 2-3% af ordinære udgifter for at undgå hyppige reguleringer af lejen, i dette budget er anvendt 1%**

• <b>Henlæggelser i alt</b>	1.847	1.141
• (falder til planlagt/periodisk vedl.holdelse. ingen henlæggelser til istandsættelse og tab ved fraflytning)		
• <b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	4.812	5.159
• (låneydelser HH-plan indregnet nedskrivning underskud tidligere år)		

# Indtægter budget 2023

2022                      2023

**12.200**                      **11.712**

• **Ordinære indtægter i alt**

- (primært budget fejl i 2022 i leje indtægt samt tilskud fra selskabet til nedskrivning underskud)

• **Ekstraordinære indtægter i alt**

**1.426**                      **1006**

- (primært budgetfejl i 2022 driftssikring LBF)

• Det giver en manglende huslejeindtægt i 2023 på kr. 701.000

• Hvilke betyder en stigning på 6,60 % til afsnit II og 1,42% til afsnit III

# Antennebudget 2023 ligeledes med 9 mdr underskud

Ændring af antennebidrag med virkning fra 1. januar 2023:

Stejlepladsen

Type	Nugældende bidrag	Ændring	Bidrag pr. 1. januar 2023
Antennebidrag	175	3	178
Copy-dan	54	2	55
Administration mv.	9	-1	8
Resultat tidligere år	11	-7	4
<b>Antenne udgift pr. måned</b>	<b>248</b>	<b>-3</b>	<b>245</b>