

GAB - Organisationsbestyrelsen (GAB
Organisationsbestyrelsesmøde)

19-09-2023 17:00 - 20:00

Ahlefeldvej 1, 6300 Gråsten

Indhold

Kategori - 1. Organisation

Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1
Punkt 1.2: Foreningsanliggender	1
Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender	2

Kategori - 2. Økonomi

Punkt 2.1: Budgetkontrol organisationen	3
Punkt 2.2: Landsbygefondsmidler	4

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.1: Renoverings-/byggeskadesager	5
---	---

Kategori - 5. Efterretningssager

Punkt 5.1: Udlejning	7
Punkt 5.2: Orientering fra nedsatte udvalg	8

Kategori - 6. Eventuelt

Punkt 6: Eventuelt	8
--------------------	---

Kategori - 7. Underskriftsark

Punkt 7: Underskriftsark	8
--------------------------	---

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Godkendelse af referat fra mødet den 13. juni 2023.

Punkt 1.2: Foreningsanliggender

1. SALUS – orientering v/ Lisbeth Jakobsen
2. 8. Kreds – orientering
3. Forsyningen
4. Sønderborg Fjernvarme v/ Niels Christiansen
5. Kontaktudvalg Sønderborg
Møde afholdt den 23. august, vært. Nordborg Andelsboligforening - bilag
Næste møde:
Onsdag den 29. november kl. 16.30. Vært Boligselskabet DANBO



Referat fra møde i kontaktudvalget onsdag, den 23. august 2023 , kl. 16.30 hos NAB Mads Clausensvej 45, Nordborg.

Deltagere:

SAB:	Jan Thiessen (JT)
DANBO:	Fraværende
GAB:	Niels Christiansen (NC)
SALUS:	Fraværende
SØBO:	Annalise Lyngkilde (AL) Hans Peter Hollænder (HPH)
B42:	Lars Riemann (LR)
Studiebolig	
Syd:	Niels Møller, (NM)
NAB:	Søren Weiss, (SW) Jan Mortensen, (JMO)

Dagsorden:

1. Velkomst ved Søren Weiss.

- SW bød velkommen og glædede fremmødet selvom der var indgået nogle sene afbud. Herefter orienterede SW om fusionen mellem Dalbo og BoligSyd, hvor BoligSyd er det fortsættende selskab. Det vil ikke påvirke driften i NAB men der vil være en del mere kapacitet i administrationen ved at de to organisationer er kørt sammen. Der vil ligeledes være bedre muligheder for at udvikle fælles løsninger på flere områder. NAB er godt tilfreds med konceptet.

2. Godkendelse af referat fra mødet (teams møde) den 22/2 2023.

- Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

3. Generelt om samarbejdet med kommunen.

- Kommunens boligstrategi vil være et højt prioriteret emne til næste møde med kommunen.
- Louise Munck er fratrådt sin stilling i tilsynet. Vi kender endnu ikke afløseren. Vi bruger Pia Høgh Bertelsen som kontakt indtil vi modtager anden information.
- Drøftet udfordringer med kommunens brug af anvisningsretten. Det kan være et punkt på næste fællesmøde.
- Udsatte teamet fungerer godt i de givne situationer NAB gav udtryk for et velfungerende samarbejde.



- SAB har en boligsocialmedarbejder. Det blev drøftet om man kan dele en boligsocial medarbejder da der ikke er økonomisk baggrund for ansættelse i de enkelte boligorganisationer. Er der et behov for dette i organisationerne.
- ABA anlæg er installeret hvor det er påkrævet. En fejlbetjening og dermed fejl alarm koster kr. 6.000 i Sønderborg kommune.

4. Udlejningssituationen.

Der er generelt god udlejning og ikke nævneværdig tomgang rundt i kommunen. Fremover rapporteres ikke om ledige boliger som kan aflæses i diverse statistikker.

5. Igangværende og planlagte byggerier samt større renoveringsprojekter.

B42: Overvejer salg af Prins Henriks Avenue 8 – 10.
Sydvang 4 (sygeplejeboliger) skal renoveres eller sælges.

NAB: 16 ny boliger i Guderup sammen med ommærkning af institution til 6 små familieboliger.

GAB: 12 ny boliger i Nybøl.

KollegieboligSyd: Store problemer med at skaffe boliger til nye studerende.
Der er meget stor efterspørgsel på boliger.
Alle bedes melde ind hvis der kan hjælpes.
50 midlertidige boliger i pavilloner på Borgmester Andersensvej.
Projekt på DSB grunden sammen med privat investor.

6. Erfaringsudveksling.

- Niels Møller planlægger at fratræde i foråret 2024 for at gå på pension.

7. Eventuelt nyt fra BL.

- BL kreds 8 har udarbejdet en folder omkring almene boligers betydning for kommunerne. Folderen vil kunne bruges som inspiration til kommende møder med kommunen. (vedhæftet eksempel på Aabenraa kommune). AL gennemgik i hovedpunkter indholdet.
- BL arbejder på en ny kredsstruktur. Måske færre og større kredse.
- Genhusning Nørager kører planmæssigt.
- Almene boligorganisationer kan nu ligesom det offentlige bruge e-boks til udsendelse af materialer.

8. Eventuelt.

Ingen ønskede ordet og mødet sluttede med lidt mad og drikke.

Næste møde er den 29. november 2023 hos Danbo i Nordborg.

2023.09.03.

Med venlig hilsen

Jan Mortensen forretningsfører

ALMENE BOLIGER GØR



AABENRAA

KOMMUNE

BEDRE

Almene boligers formål

“(...) at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje (...)” samt sektorens mulighed for at kunne indfri målsætningen om, at: “(...) udlejning af boliger [skal] tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår.”

Tre hovedprincipper i almene boliger



Non-profit

- Huslejen er lig med drifts-, vedligeholdelses- og finansielle omkostninger.
- Ikke muligt at spekulere i almene boliger.
- Ingen tjener penge på at udleje almene boliger.



Beboerdemokrati

- Selvstyrende og -organiseret.
- Alle boligorganisationer er styret af et beboerdemokrati.
- Beboerne sidder i bestyrelsen og træffer beslutninger vedr. budget og akkumulerede aktiver.

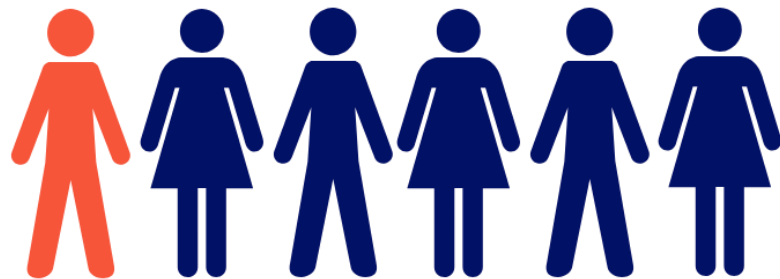


Stabil finansiell model

- Delvist finansieret med offentlig støtte.
- Staten garanterer lån og bidrager til betaling af de finansielle ydelser (vha. renteloft).
- Selvfinansiering er bygget ind i modellen gennem Landsbyggefonden.

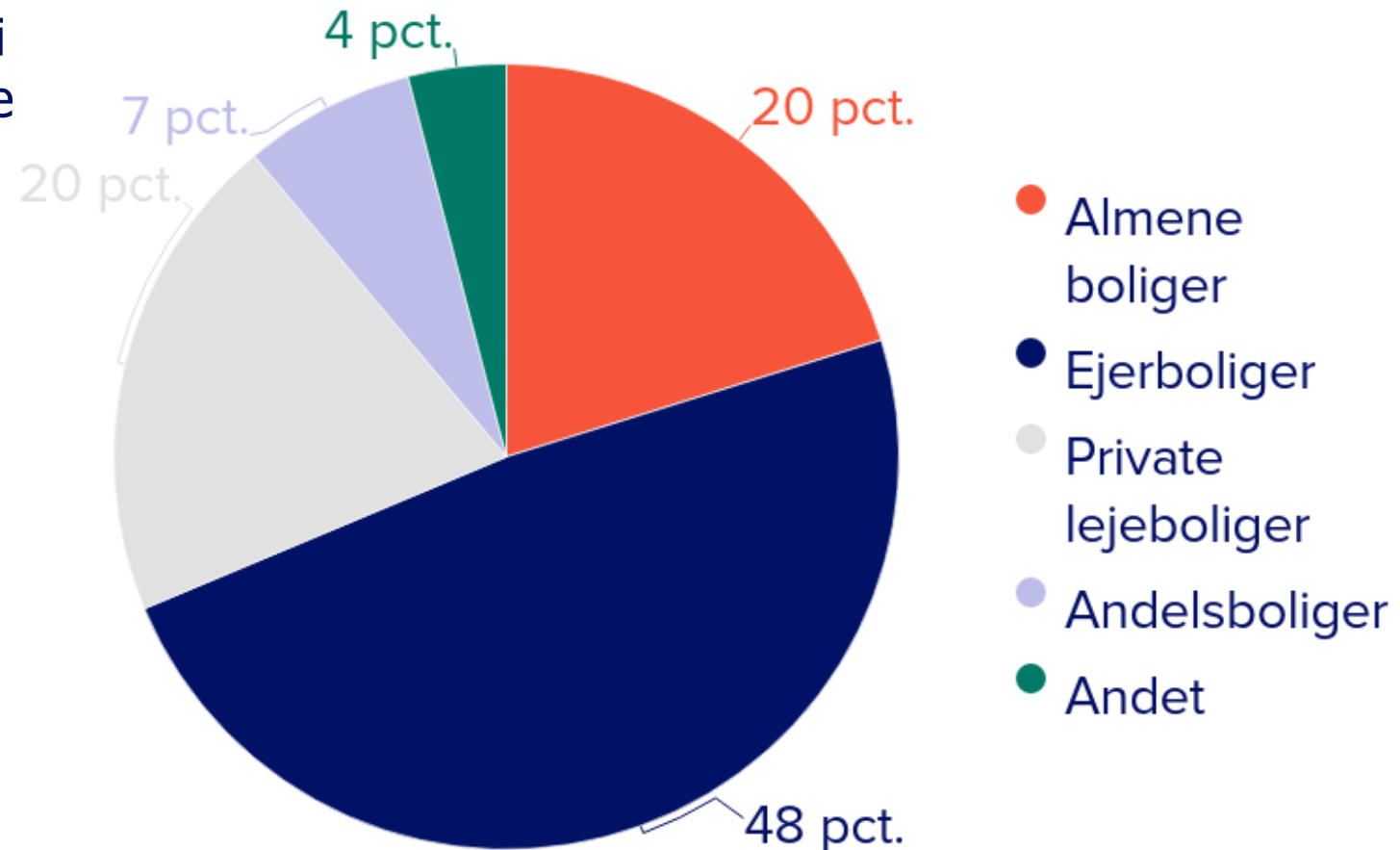
Den almene sektors størrelse

→ Næsten **1 million mennesker** bor i ca. 600.000 almene boliger over hele landet.



**1 ud af 6
bor i en almen bolig**

Andel af boliger i Danmark



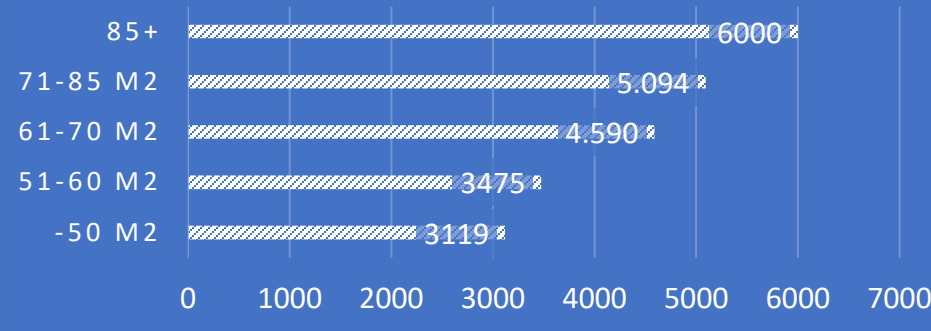
Note: 2022-tal.

Kilde: BL's egne beregninger pba. Statisikbanken|BOL101 og Danmarks Statistiks registerdata.

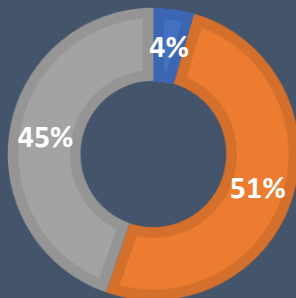
Almene boliger i Aabenraa Kommune

5769 almene boliger

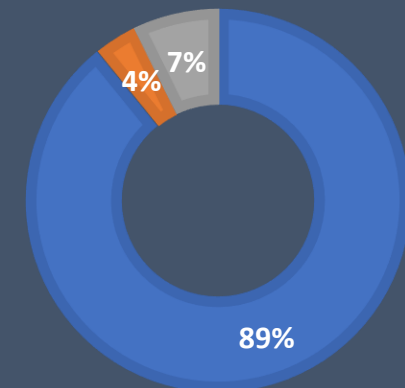
MEDIANHUSLEJE - ALMENE FAMILIEBOLIGER AABENRAA KOMMUNE



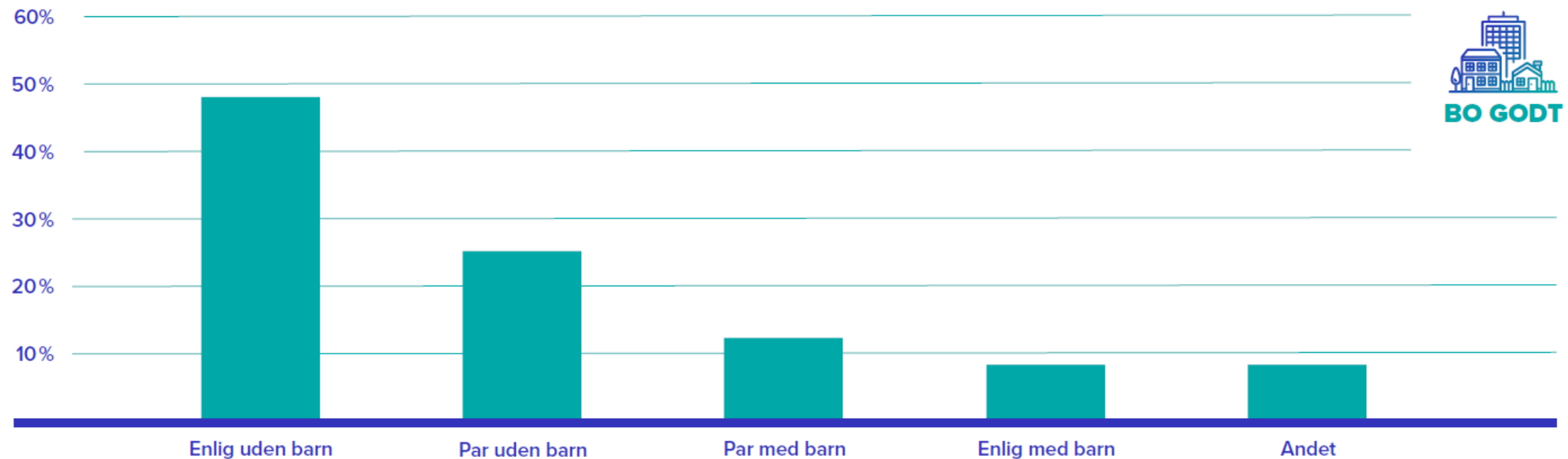
■ Parcel/Stuehuse
 ■ Række-, kæde- og dobbelthuse
 ■ Etageboliger



■ Familieboliger ■ Ungdomsboliger ■ Ældreboliger

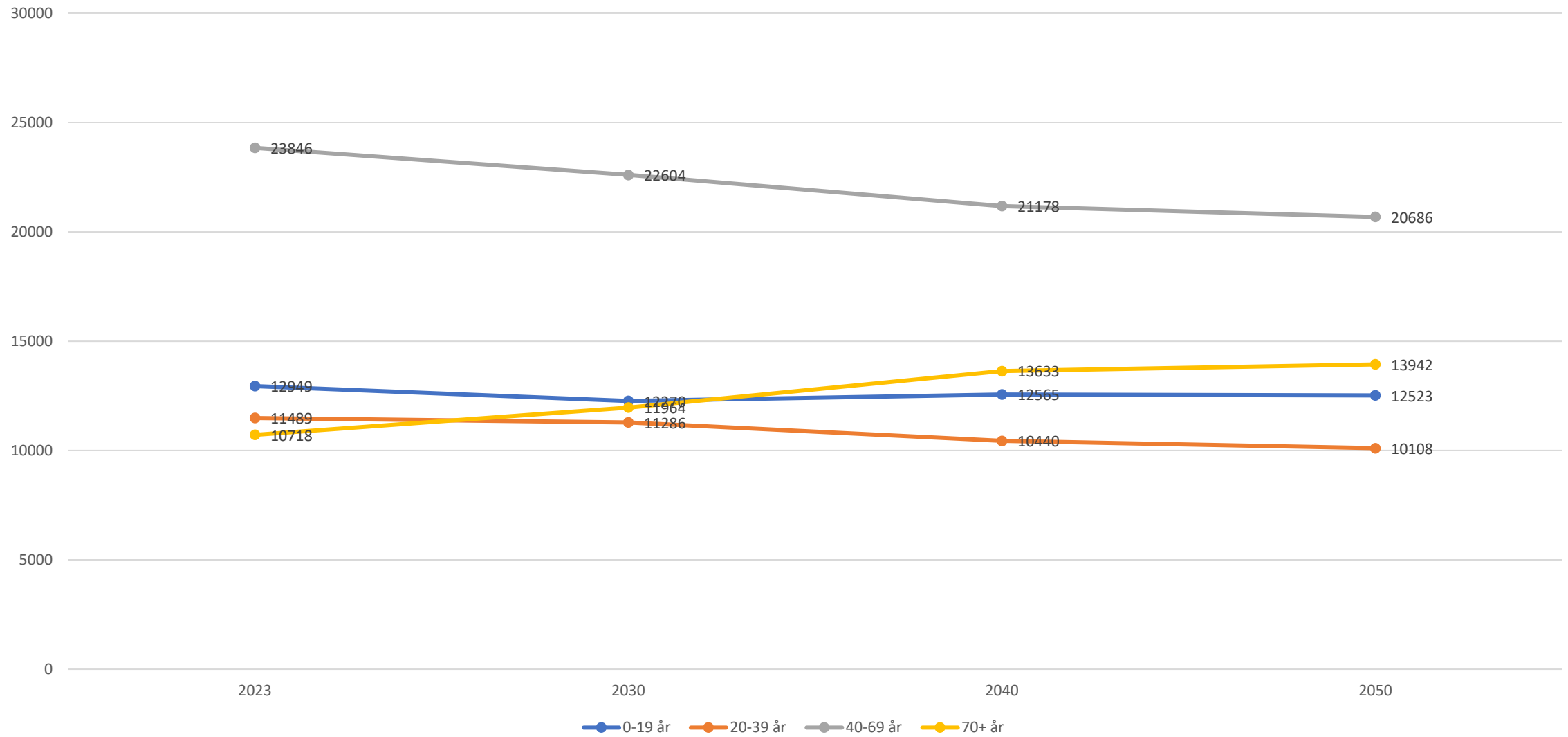


Husstandstyper i de almene boliger i Aabenraa Kommune



2021-tal

Befolkningsfremskrivning Aabenraa Kommune



En spændende tendens der er værd at følge

Folketal – Tyske statsborgere

	2020 K1	2021 K1	2022 K1	2023 K1
Haderslev	477	471	544	675
Sønderborg	1272	1362	1520	2046
Tønder	774	843	960	1313
Aabenraa	2147	2254	2620	3196
I alt	4670	4930	5644	7230

BL

DANMARKS ALMENE BOLIGER

Eksplodivt: Tyskere køber huse i Tønder som aldrig før



Tønders ejendomsmæglere melder om kæmpestigning i salget af boliger til tyske købere. En mægler fortæller om en fordobling i forhold til før coronakrisen.

JydskeVestkysten (jv.dk)

Det lokale samarbejde i BL's 8. kreds (Tønder, Sønderborg, Haderslev & Aabenraa)

'Kredsens opgave tager udgangspunkt i de vedtægtsbestemte formål for BL og er blandt andet realisering af BL's målsætningsprogram, lokal interessevaretagelse samt støtte samarbejdet med kommunerne. Herudover skal kredsene sikre samarbejde, videndeling og erfaringsudveksling på tværs af medlemsorganisationerne om fælles udfordringer.'

Vi er interessevaretagere, der arbejder med lokale problemstillinger

Vi samarbejder i de sønderjyske kommuner om fælles faglige udfordringer

Vi går i dialog med kommunerne om vores fælles målsætninger



DANMARKS ALMENE BOLIGER



Fora lokalt i BL

8. kreds repræsentantskab – Kredsens repræsentanter i BL's øverste myndighed. Indstilles af boligorganisationerne og repræsenterer kredsen bredt. Vælges for en 2. årig periode.

Forretningsførere- og direktører: Mødes på tværs af Region Syddanmark for at drøfte og bearbejde fælles temaer.

Møder og konferencer, herunder debatter med lokalpolitikere.



Det typiske samarbejde mellem BL og kommunerne



Udlejning og
anvisning



Bæredygtighed



Hjemløshed



Renovation



Boligstrategi

Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

1. Medlemmer af byggeudvalg samt afregning af honorar.
2. Udkast af ny forretningsorden til godkendelse - bilag
3. Julefrokost 2023 endnu ikke planlagt.



Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Introduktion

Organisationsbestyrelsen udgør den juridisk og økonomisk ansvarlige ledelse af boligorganisationen.

Organisationsbestyrelsens rolle og ansvar er fastsat i lovgivningen og i boligorganisationens vedtægter. Indenfor disse rammer tilrettelægger bestyrelsen selv sit arbejde, så det bedst muligt understøtter de lokale vilkår og ambitioner.

Bestyrelsens forretningsorden er reelt et supplement til vedtægterne og virker i praksis som en vejledning, der beskriver, hvordan bestyrelsen har valgt at tilrettelægge sit arbejde.

Bestyrelsen fastlægger selv sin forretningsorden, der til enhver tid kan ændres. Forretningsordenen udarbejdes og vedtages af bestyrelsen og kræver ikke andres godkendelse for at være gældende.

Indhold:

1.	Bestyrelsens størrelse og sammensætning	2
2.	Bestyrelsens ansvar og beføjelser.....	2
3.	Bestyrelsens møder.....	3
4.	Mødereferater	4
5.	Habilitet og tavshedspligt	5
6.	Regnskaber og budgetter mv.....	6
7.	Revisor og revisionsprotokol.....	6
8.	Bestyrelsesvederlag	7
9.	Suppleanter og vakancer	7
10.	Udvalg og udpegninger	7
11.	Politikker og retningslinjer	8
12.	Ændring og ikrafttræden af forretningsorden	8
	Forretningsordenens godkendelse.....	10
	Bilag 1: Fortegnelse over politikker og retningslinjer.....	11



1. Bestyrelsens størrelse og sammensætning

§ 1. Sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning ifølge vedtægterne:

”Bestyrelsen består af et ulige antal medlemmer inklusive formanden (for tiden 5, inklusive formanden).

Stk. 2. Bestyrelsens medlemmer samt suppleanter for disse vælges af generalforsamlingen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.”

§ 2. Valgmetode

Generalforsamlingen har besluttet, at:

Bestyrelsens formand vælges af:	☒ Generalforsamlingen ☐ Bestyrelsen
Bestyrelsens næstformand vælges af:	☐ Generalforsamlingen ☒ Bestyrelsen
Hvis formanden afgår i valgperioden, har generalforsamlingen bemyndiget bestyrelsen til at udpege ny formand af sin midte for perioden frem til førstkomende møde i generalforsamlingen.	☐ Ja ☒ Nej (Denne valgmulighed slettes, hvis formanden vælges af bestyrelsen)

2. Bestyrelsens ansvar og beføjelser

§ 3. Bestyrelsens ansvar

Bestyrelsen forestår den overordnede ledelse af boligorganisationen. Den udøver de beføjelser og varetager de pligter der tillægges boligorganisationen og bestyrelsen i henhold til lov om almene boliger m.v. med tilhørende bekendtgørelser samt vedtægterne og de opgaver, der af generalforsamlingen er henlagt til bestyrelsen.

Stk. 2. Bestyrelsen bestemmer den nærmere fordeling af opgaverne mellem bestyrelse og forretningsfører og fastsætter forretningsførerens stillingsbeskrivelse.

Stk. 3. Bestyrelsen vurderer med passende mellemrum, om boligorganisationens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med de gældende målsætninger, herunder at ønskede resultater nås, samt at sikre kvalitet og effektivitet i service og forvaltning.

Stk. 4. Bestyrelsen fører tilsyn med forretningsførerens ledelse af boligorganisationens virksomhed og påser, at den udøves på forsvarlig måde og i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for almen boligvirksomhed og organisationens vedtægter.

Stk. 5. Bestyrelsen ansætter og afskediger forretningsfører og/eller indgår aftale om ekstern administration i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning om boligorganisationens administrationsform. Nødvendig medhjælp for forretningsføreren ansættes af denne.



§ 6. Prokura m.m.

Boligorganisationen tegnes af den samlede bestyrelse eller af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene enten skal være formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren.

Stk. 2. Bestyrelsens formand og forretningsføreren repræsenterer boligorganisationen over for offentligheden, medmindre bestyrelsen i konkrete tilfælde træffer anden beslutning.

§ 7. Køb, salg og pantsætning af fast ejendom

Der stilles særlige krav i forbindelse med underskrift af dokumenter ved køb, salg og pantsætning af fast ejendom. Det skal fremgå af boligorganisationens vedtægter, hvem der er berettiget til at underskrive nødvendige dokumenter.

§ 8. Afgivelse af legitimationsoplysninger

Bestyrelsens medlemmer er pligtige at afgive nødvendig kopi af legitimationsoplysninger mv. til brug for fx lånoptagelse og tinglysning.

3. Bestyrelsens møder

§ 9. Konstituerende møde

Bestyrelsen konstitueres på det første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen. Hvis generalforsamlingen har besluttet det, vælger bestyrelsen en formand og/eller en næstformand af sin egen kreds. Mindst den ene af disse skal være valgt blandt beboerne.

Stk. 2. Øvrigt konstituering – herunder fordeling af særlige ansvarsområder, udvalgsposter og eksterne repræsentationer på bestyrelsens medlemmer – foretages efter behov og mindst en gang årligt.

§ 10. Bestyrelsesmøder

Der afholdes normalt 4 til 5 møder årligt. Møderne indkaldes af formanden eller af forretningsføreren efter bemyndigelse fra formanden.

Stk. 2. Bestyrelsen holder møde, så ofte formanden skønner det nødvendigt, eller hvis forretningsføreren, 2 medlemmer af bestyrelsen eller revisor fremsætter ønske om det.

Stk. 3. Møderne indkaldes så vidt muligt med et varsel på mindst en uge, og indkaldes så vidt muligt skriftligt med angivelse af mødedato, -tid og -sted. Samtidig med indkaldelsen eller snarest derefter sendes dagsorden til bestyrelsens medlemmer med angivelse af de sager, som ønskes behandlet.

Stk. 4. Formanden kan i samråd med forretningsfører beslutte og angive i den udsendte dagsorden, at en sag skal behandles på lukket dagsorden, når særlige forhold taler for det.

Stk. 5. Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter. Punkter på lukket dagsorden jf. stk. 4 udelades helt eller delvist i den dagsorden, der gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere.

Stk. 6. Bestyrelsen kan, når særlige forhold taler for det, beslutte at tage et punkt til behandling, selvom det ikke fremgår af den udsendte dagsorden.



Stk. 7. Bestyrelsesmøder kan efter behov gennemføres digitalt eller telefonisk.

Stk. 8. Bestyrelsens møder ledes af en af bestyrelsen udpeget mødeleder. Mødelederen sikrer en effektiv og hensigtsmæssig ledelse af mødet i relation til dagsordenens punkter, mødets tidsplan og hensynet til, at alle relevante synspunkter bliver fremsat og taget i betragtning.

Stk. 9. Bestyrelsens forhandlinger finder sted, når bestyrelsen er samlet, hvor ethvert medlem fremfører sine synspunkter i relation til den foreliggende sag. "Forhåndsforhandlinger" mellem bestyrelsens medlemmer kan have negativ indflydelse på samarbejdsklimaet i bestyrelsen, og bør derfor i videst muligt omfang undgås.

Stk. 10. Forretningsfører – herunder relevante betroede medarbejdere – deltager i bestyrelsens møder uden stemmeret. Bestyrelsen kan dog i det enkelte tilfælde beslutte, at forretningsfører af habilitetsmæssige hensyn ikke skal overvære mødet eller dele af dette.

Stk. 11. Bestyrelsen kan beslutte at lade særlige sagkyndige, herunder revisor, deltage i bestyrelsens møder.

§ 11. Beslutningsdygtighed

Bestyrelsen er – medmindre andet er angivet i vedtægterne – beslutningsdygtig, når formand eller næstformand og yderligere mindst halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer er til stede.

§ 12. Afstemning

Bestyrelsens beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed blandt de tilstedeværende. Hvis stemmerne står lige, er formandens stemme og i dennes fravær næstformandens stemme udslagsgivende.

§ 13. Forretningsførers rolle

På bestyrelsesmøder orienterer forretningsfører om organisationens virksomhed siden sidste møde, og giver især orientering om, hvad der er passeret af særlig interesse for organisationen.

Stk. 2. Mellem bestyrelsens møder sikrer forretningsfører i samråd med formanden, at bestyrelsen holdes løbende orienteret om emner af relevans for bestyrelsens arbejde og boligorganisationens virksomhed.

4. Mødereferater

§ 14. Forhandlingsprotokollen

Der føres en protokol over forhandlingerne i bestyrelsen. Navnene på bestyrelsesmedlemmer, der deltog i mødet, skal fremgå af protokollen. Desuden skal beslutningerne vedrørende de enkelte sager angives.

Stk. 2. Hvis et eller flere medlemmer af bestyrelsen eller forretningsfører er uenig i en beslutning, har vedkommende ret til at få sit standpunkt og en kort begrundelse herfor indført i protokollen.

Stk. 3. Bestyrelsen kan bestemme, at en sag helt eller delvist skal behandles på lukket dagsorden, når det findes nødvendigt på grund af sagens beskaffenhed – herunder nødvendiggøres af hensynet til overholdelse af tavshedspligt samt reglerne om håndtering af persondata.

Stk. 4. Bestyrelsesmedlemmerne skal snarest efter mødet have tilsendt referatet. Indsigelser og rettelsesforslag til referatet fra medlemmer, der har deltaget i mødet, fremsendes skriftligt og inden 14 dage fra modtagelsen af referatet.



Stk. 5. En (eventuel foreløbig) udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest fire uger efter mødets afholdelse. Sager behandlet på lukket dagsorden jf. stk. 3 udelades helt eller delvist af det referat, der gøres tilgængeligt for organisationens lejere.

Stk. 6. Referatet med eventuelle rettelser sendes til digital underskrift ved den samlede bestyrelse (jf. dog stk. 7).

Stk. 7. Når fx tinglysning kræver det, er formanden berettiget til at godkende og underskrive referat af mødet på bestyrelsens vegne efter indarbejdelse af eventuelle indsigelser og rettelsesforslag, der er modtaget indenfor den i stk. 3 angivne frist. Referatet forelægges herefter til orientering på næstfølgende møde, og eventuelle kommentarer noteres i referat af dette møde.

5. Habilitet og tavshedspligt

§ 15. Inhabilitet

Et bestyrelsesmedlem eller forretningsfører må ikke deltage i afgørelsen af spørgsmål om aftaler mellem organisationen og den pågældende eller om søgsmål mod denne. Det samme gælder aftaler mellem organisationen og tredjemand, herunder firmaer, foreninger og institutioner eller lignende, hvis vedkommende har en særinteresse heri, som kan være stridende mod boligorganisationen.

Stk. 2. Bestyrelsens medlemmer har en særlig pligt til at oplyse om deres mulige inhabilitet. Påstand om inhabilitet imødekommes, hvis et flertal af de tilstedeværende stemmer herfor. Et inhabilt erklæret medlem skal forlade lokalet under sagens behandling og evt. afstemning.

Stk. 3. Bestyrelsen er ansvarlig for overholdelsen af almenboliglovens bestemmelser om habilitet:

§ 17. Hvis et medlem af organisationsbestyrelsen, en afdelingsbestyrelse, forretningsføreren eller en funktionær leder eller deltager i ledelsen af eller i øvrigt har en nær økonomisk tilknytning til byggevirksomhed uden for boligorganisationen, skal det indberettes til kommunalbestyrelsen. Denne kan straks eller senere nedlægge forbud mod, at forholdet fortsætter.

§ 18. Et medlem af boligorganisationsbestyrelsen, en afdelingsbestyrelse, forretningsføreren eller en funktionær må ikke deltage i behandlingen af sager, hvori den pågældende eller andre, som vedkommende ved slægtskab eller på anden måde er nært knyttet til, har en særinteresse.

§ 16. Tavshedspligt

Bestyrelsens medlemmer har tavshedspligt omkring personlige oplysninger (persondata), løbende forhandlinger om køb og salg af fast ejendom samt i andre forhold, hvor personlige interesser eller konkrete virksomheder eller institutioner har særlige interesser.

Stk. 2. Tavshedspligten omfatter tillige forretningsfører og andre, der deltager i bestyrelsesmøderne.

Stk. 3. Tavshedspligten er også gældende efter udtræden af bestyrelsen. Om overtrædelse af tavshedspligten gælder dansk rets almindelige regler om straf- og erstatningsansvar.



Stk. 4. Hvert enkelt medlem er ansvarlig for, at det materiale, som medlemmet modtager som led i bestyrelsesarbejdet, behandles fortroligt og opbevares på betryggende vis.

Stk. 5. Bestyrelsens *beslutninger* kan refereres, medmindre bestyrelsen beslutter, at en konkret afgørelse ikke må bekendtgøres før et nærmere angivet tidspunkt. Bestyrelsens interne drøftelser må ikke refereres.

6. Regnskaber og budgetter mv.

§ 17. Godkendelse af regnskaber, budgetter og styringsrapport

Bestyrelsen gennemgår og godkender de af forretningsføreren forelagte udkast til budgetter og regnskaber samt dokumentationspakke til styringsdialog.

Stk. 2. Boligorganisationens årsregnskab godkendes af bestyrelsen og forelægges herefter generalforsamlingen til endelig godkendelse.

Stk. 3. Afdelingernes årsregnskaber godkendes i afdelingsbestyrelsen (eller eventuelt på afdelingsmødet) inden forelæggelse for organisationsbestyrelsen. Findes ingen afdelingsbestyrelse, godkendes regnskabet af organisationsbestyrelsen på dennes vegne. Afdelingernes regnskaber godkendes af organisationsbestyrelsen og forelægges herefter generalforsamlingen til endelig godkendelse, medmindre generalforsamlingen har besluttet, at organisationsbestyrelsen kan foretage den endelige godkendelse.

Stk. 4. Boligorganisationens budget godkendes endeligt af bestyrelsen og forelægges herefter generalforsamlingen til orientering.

Stk. 5. Forslag til afdelingsbudgetter udarbejdes af forretningsføreren i samråd med afdelingsbestyrelsen i den pågældende afdeling, og godkendes af afdelingsbestyrelsen inden forelæggelse for afdelingsmødet. For afdelinger uden afdelingsbestyrelse, aftales det nærmere i hvert tilfælde, om forretningsførers udkast til budget skal forelægges organisationsbestyrelsen inden forelæggelse for afdelingsmødet.

Stk. 6. Afdelingernes budgetter forelægges organisationsbestyrelsen til endelig godkendelse efter forudgående godkendelse på afdelingsmødet i den enkelte afdeling.

Stk. 7. Udkast til dokumentationspakke til styringsdialog forelægges bestyrelsen til endelig godkendelse.

Stk. 8. Forretningsfører sikrer på bestyrelsens vegne, at indsendelse og indberetning af regnskaber mv. sker rettidigt og i overensstemmelse med gældende regler.

7. Revisor og revisionsprotokol

§ 18. Valg af revisor

Bestyrelsen afgiver indstilling til generalforsamlingen om valg af revisor.

§ 19. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen fremlægges ved alle bestyrelsesmøder. Tilføjelser eller ændringer siden sidste møde skal forud fremsendes i kopi til samtlige medlemmer, som ved deres underskrift i det originale revisionsprotokollat skal bekræfte, at de er gjort bekendt hermed.



8. Bestyrelsesvederlag

§ 20. Bestyrelsesvederlag

Der ydes vederlag for arbejdet i organisationsbestyrelsen iht. § 14 i driftsbekendtgørelsen.

Stk. 2. Bestyrelsen fastsætter skriftlige retningslinjer for vederlagets beregning, samlede størrelse og dets fordeling på medlemmerne.

Stk. 3. De fastsatte retningslinjer – herunder oplysning om vederlagets størrelse – gøres tilgængelig for offentligheden på boligorganisationens hjemmeside.

9. Suppleanter og vakancer

§ 21. Indkaldelse af suppleanter

Suppleanter indkaldes normalt ved et bestyrelsesmedlems varige eller længerevarende forfald. Ved varigt forfald indtræder suppleanten i valgperioden for det udtrådte medlem.

Stk. 2. Indkaldte suppleanter gøres bekendt bestyrelsens forretningsorden og underskriver denne i forbindelse med deres indtræden i bestyrelsen.

Stk. 3. Ved suppleanters indtræden foretager bestyrelsen nødvendig konstituering jf. § 9, stk. 2.

§ 22. Frivillig udtræden af bestyrelsen

Et bestyrelsesmedlems ønske om at udtræde af bestyrelsen imødekommes som hovedregel. Hvis formand eller næstformand ønsker at udtræde af bestyrelsen, kan dette dog først ske med virkning fra det tidspunkt, hvor ny formand eller næstformand er valgt/udpeget.

§ 23. Vakancer

Findes ingen suppleanter, når et medlem valgt af generalforsamlingen udtræder af bestyrelsen, eller opstår der på anden måde ledige poster i bestyrelsen, indkaldes uden unødigt ophør til ekstraordinær generalforsamling med henblik på gennemførelse af de nødvendige valg. Efter konkret vurdering kan ekstraordinært møde dog undlades, hvis ordinært møde er planlagt til afholdelse inden otte uger.

Stk. 2. Hvis andre end generalforsamlingen skal vælge/udpege til den ledigblevne post, rettes henvendelse til disse med henblik på valg/udpegning af nyt medlem hurtigst muligt.

10. Udvalg og udpegninger

§ 24. Intern fordeling af opgaver og ansvar

Bestyrelsen fordeler særlige opgaver og ansvarsområder mellem bestyrelsens medlemmer med udgangspunkt i boligorganisationens aktuelle behov og i de enkelte medlemmers kompetencer og præferencer. Herunder tages stilling til om og i hvilket omfang det enkelte medlem er bemyndiget til at agere på bestyrelsens vegne.

§ 25. Udvalg

Bestyrelsen kan nedsætte faste eller midlertidige udvalg af sin midte eller med ekstern deltagelse til varetæelse af særlige opgaver og ansvarsområder.



Stk. 2. For hvert udvalg udarbejdes særskilt kommissorium, der fastlægger udvalgets formål, funktionsperiode, sammensætning og arbejdsmåde samt eventuelt budget og særlig bemyndigelse.

Stk. 3. I udvalg med eksterne deltagere besættes formandsposten af et medlem af bestyrelsen.

§ 26. Eksterne repræsentationer

Bestyrelsen tilstræber, at boligorganisationen er repræsenteret i eksterne fora og organisationer, når det er påkrævet eller i øvrigt er relevant for boligorganisationens opbygning af viden, erfaringer, indflydelse og relationer.

Stk. 2. Bestyrelsen repræsenterer boligorganisationens afdelinger i de ejer- og grundejerforeninger, som afdelingerne måtte indgå i (jf. almenboliglovens § 37a).

Stk. 3. Udpegning til eksterne repræsentationer foretages af bestyrelsen og som hovedregel blandt bestyrelsens medlemmer.

Stk. 4. Ved udpegning til eksterne repræsentationer fastlægger bestyrelsen skriftlige retningslinjer for den udpegedes rolle og bemyndigelse som repræsentant for boligorganisationen.

Stk. 5. Omfanget og karakteren af eksterne repræsentationer evalueres i bestyrelsen mindst en gang årligt.

Stk. 6. Bestyrelsen udarbejder en løbende opdateret fortegnelse over de eksterne repræsentationer. Fortegnelsen gøres tilgængelig for offentligheden på boligorganisationens hjemmeside.

11. Politikker og retningslinjer

§ 27. Fastsættelse af politikker og retningslinjer

Bestyrelsen fastsætter boligorganisationens politikker og retningslinjer på de områder, hvor det er påkrævet eller hensigtsmæssigt indenfor rammerne af gældende lovgivning, nærværende forretningsorden samt boligorganisationens særlige behov, strategi og målsætninger. Boligorganisationens administrations- og byggepolitik fastsættes dog jf. vedtægterne af generalforsamlingen.

Stk. 2. Boligorganisationens politikker og retningslinjer udarbejdes og godkendes i skriftlig form.

Stk. 3. Bestyrelsen sikrer størst mulig åbenhed overfor omverdenen – i og udenfor boligorganisationen – om de vedtagne politikker og retningslinjer.

Stk. 4. De vedtagne politikker og retningslinjer evalueres og tilpasses løbende og gennemgås på bestyrelsesmøde mindst en gang årligt.

Stk. 5. Bestyrelsen udarbejder en løbende opdateret fortegnelse over de vedtagne politikker og retningslinjer. Fortegnelsen udgør et bilag til nærværende forretningsorden.

12. Ændring og ikrafttræden af forretningsorden

§ 28. Forretningsordenens ændring og ikrafttrædelse

Ændringer i denne forretningsorden kan foretages af bestyrelsen med den i § 12 angivne stemmeflerhed.



Stk. 2. Forretningsordenen træder i kraft dagen efter bestyrelsens vedtagelse.

Stk. 3. Gældende forretningsorden skal til stadighed være kendt og underskrevet af samtlige bestyrelsens medlemmer.

Stk. 4. Gældende forretningsorden lægges offentligt tilgængeligt på boligorganisationens hjemmeside.



Forretningsordenens godkendelse

Forretningsordenen er godkendt af boligorganisationens bestyrelse på møde den _____

Undertegnede medlemmer af bestyrelsen bekræfter med deres underskrift at være bekendt med forretningsordenens indhold og de vilkår og forpligtelser, der følger heraf.

Medlem	Navn	Underskrift
Formand		
Næstformand		
Medlem		
Medlem		
Medlem		
Medlem		
Medlem		
Medlem		
Medlem		
Medlem		



Bilag 1: Fortegnelse over politikker og retningslinjer

Emne	Seneste ændring	Seneste gennemsyn	Tilgængelighed
Bestyrelsesvederlag			Hjemmeside >link<
Bestyrelsesudgifter i organisationsbestyrelsen			Hjemmeside >link<
Eksterne repræsentationer			Hjemmeside >link<
Godtgørelser til afdelingsbestyrelsesmedlemmer			Hjemmeside >link<
Anvendelse af dispositionsfond og arbejdskapital			Hjemmeside >link<
Anvendelse af egen trækingsret			Hjemmeside >link<
Gavepolitik			Hjemmeside >link<
Sponsorater og velgørenhed			Hjemmeside >link<
Introduktion af nye organisationsbestyrelsesmedlemmer			Hjemmeside >link<
Kompetenceudvikling af valgte i boligorganisation og -afdelinger			Hjemmeside >link<
Udlejningsregler			Hjemmeside >link<
Råderet udenfor boligen			Hjemmeside >link<
Indkøbspolitik			Hjemmeside >link<
Xxx			
Xxx			
Xxx			
Xxx			
Xxx			
Xxx			

Punkt 2.1: Budgetkontrol organisationen

Finansmodul (hjemmesiden)

Balance år til dato (PIOM) - bilag

Saldobalance Periode: 01-01-2023 - 01-09-2023 - Initial: piom - Udskrevet: 04-09-2023 08:18:47

Selskab	Afdeling	Kontonummer	Kontonavn	Primo	Bevægelse	ÅTD saldo	Sidste år
58	0	500020	RESULTATOPGØRELSE				
58	0	500030	ORDINÆRE UDGIFTER				
58	0	501000	BESTYRELSESVEDERLAG MV.				
58	0	501010	1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift	0,00	21.114,48	21.114,48	23.871,97
58	0	501100	Bestyrelsesvederlag i alt	0,00	21.114,48	21.114,48	23.871,97
58	0	502000	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV.				
58	0	502020	Udgifter til kurser og møder Bestyrelse	0,00	1.700,00	1.700,00	2.978,28
58	0	502120	Best. Godtgørelse kørsel diæt mv	0,00	0,00	0,00	147,42
58	0	502220	Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse	0,00	0,00	0,00	500,00
58	0	502420	Andre best. Udgifter	0,00	27.605,54	27.605,54	7.497,50
58	0	502500	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	0,00	29.305,54	29.305,54	11.123,20
58	0	511000	PERSONALEUDGIFTER				
58	0	511010	1. Lønninger, adm. personale	0,00	375.945,79	375.945,79	719.255,26
58	0	511013	Kørsel personale	0,00	1.018,96	1.018,96	4.170,86
58	0	511020	2. Pension/pensionsbidrag	0,00	58.326,57	58.326,57	113.524,39
58	0	511030	3. Andre udgifter til social sikring	0,00	56.982,58	56.982,58	66.803,41
58	0	511031	3.1 ATP-bidrag	0,00	1.987,95	1.987,95	5.869,40
58	0	511050	Forskydning feriep.tilsvr funkt	0,00	0,00	0,00	1.199,03
58	0	511100	10. - Ref. syge- og dagpenge mv	0,00	312,22	312,22	-7.259,00
58	0	511110	Personaleudgifter i alt	0,00	494.261,85	494.261,85	910.822,35
58	0	511700	SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	0,00	494.574,07	494.574,07	903.563,35
58	0	512000	FORRETNINGSFØRELSE I ØVRIGT				
58	0	512020	Administrationsbidrag til Salus	0,00	937.752,95	937.752,95	509.145,00
58	0	512500	FORRETNINGSFØRELSE I ALT	0,00	937.752,95	937.752,95	509.145,00
58	0	513000	KONTORHOLDSDUGIFTER INKL. EDB DRIFT				
58	0	513020	Kontorartikler og tryksager	0,00	2.207,96	2.207,96	11.844,75
58	0	513021	Kopimaskine, fax og telefon udg.	0,00	9.960,90	9.960,90	22.464,00
58	0	513022	EDB udgifter	0,00	0,00	0,00	0,00
58	0	513023	Småanskaffelser	0,00	5.702,21	5.702,21	1.799,95
58	0	513120	Abonnementer og kontingenter og forsikringer	0,00	32.284,23	32.284,23	23.418,44
58	0	513121	Annoncer og reklame	0,00	5.520,75	5.520,75	4.308,50
58	0	513220	Juridisk Assistance	0,00	11.000,00	11.000,00	0,00
58	0	513320	Kursus og møder pers.	0,00	11.103,46	11.103,46	32.356,00
58	0	513321	Øvrige personale udgifter	0,00	14.211,50	14.211,50	12.148,95
58	0	513420	Porto, fragt og udgifter til bude	0,00	-764,50	-764,50	9.587,00
58	0	513421	Diverse gebyrer og afrundinger	0,00	40.259,61	40.259,61	37.104,78
58	0	513422	Kontorhold i øvrigt	0,00	3.002,04	3.002,04	4.237,07
58	0	513500	KONTORHOLDSDUGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	0,00	134.488,16	134.488,16	159.269,44
58	0	514000	KONTORLOKALEUDGIFTER INKL. AFSKRIVNINGER				
58	0	514010	1. Egne lokaler, prioritetsrenter mv	0,00	7.391,52	7.391,52	7.659,36
58	0	514030	3. Ejendomsskatter	0,00	8.714,73	8.714,73	8.714,73
58	0	514040	4. EI	0,00	26.827,03	26.827,03	32.553,50
58	0	514060	6. Forsikringer	0,00	5.338,12	5.338,12	7.432,03
58	0	514070	7. Renovation, vedl.hold, reng. m.v.	0,00	106.987,11	106.987,11	114.594,07
58	0	514090	9. Afskrivning, adm.ejendom	0,00	119.871,72	119.871,72	119.871,00
58	0	514115	NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	0,00	275.130,23	275.130,23	290.824,69
58	0	515000	AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER				
58	0	515030	3. Afskrivninger EDB	0,00	0,00	0,00	4.398,75
58	0	515050	AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER I ALT	0,00	0,00	0,00	4.398,75
58	0	521000	Revision	0,00	87.666,64	87.666,64	87.164,00
58	0	530000	BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	0,00	1.980.032,07	1.980.032,07	1.989.360,40

Saldobalance Periode: 01-01-2023 - 01-09-2023 - Initial: piom - Udskrevet: 04-09-2023 08:18:47

58	0	532000 RENTEUDGIFTER				
58	0	532410 3. Renter bankgæld	0,00	0,00	0,00	16.743,77
58	0	532510 4. Renter kreditorer	0,00	432,26	432,26	0,00
58	0	532610 5. Kurstab, obligationer m.v.	0,00	0,00	0,00	33.037,71
58	0	532650 6. Kurtage og renter obligationsbeh.	0,00	9.774,71	9.774,71	0,00
58	0	532900 RENTEUDGIFTER I ALT	0,00	10.206,97	10.206,97	49.781,48
58	0	533000 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV.				
58	0	533030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån	0,00	1.163.796,46	1.163.796,46	1.163.796,46
58	0	533052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.	0,00	2.453.576,00	2.453.576,00	2.453.576,00
58	0	533058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	0,00	374.520,32	374.520,32	343.067,96
58	0	533060 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	0,00	3.991.892,78	3.991.892,78	3.960.440,42
58	0	540000 SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	0,00	4.002.099,75	4.002.099,75	4.010.221,90
58	0	541000 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
58	0	541120 Dispf. tilskud t/dækning af lejetab (afd.)	0,00	75.075,24	75.075,24	0,00
58	0	541500 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0,00	75.075,24	75.075,24	0,00
58	0	550000 UDGIFTER I ALT	0,00	6.057.207,06	6.057.207,06	5.999.582,30
58	0	560000 UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	0,00	6.057.207,06	6.057.207,06	5.999.582,30
58	0	600010 ORDINÆRE INDTÆGTER				
58	0	601000 ADMINISTRATIONS BIDRAG				
58	0	601010 1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	0,00	-2.183.250,06	-2.183.250,06	-2.205.225,00
58	0	601900 ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	0,00	-2.183.250,06	-2.183.250,06	-2.205.225,00
58	0	602000 LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER				
58	0	602030 3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	0,00	-6.252,00	-6.252,00	-9.312,00
58	0	602300 LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER I ALT	0,00	-6.252,00	-6.252,00	-9.312,00
58	0	603000 RENTEINDTÆGTER				
58	0	603100 1. Renteindtægter afdelinger	0,00	0,00	0,00	-24.933,33
58	0	603130 3. Kursgevinster obligationer	0,00	0,00	0,00	-288.574,98
58	0	603190 RENTEINDTÆGTER I ALT	0,00	0,00	0,00	-313.508,31
58	0	604000 AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV				
58	0	604030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån	0,00	-1.163.796,46	-1.163.796,46	-1.163.796,46
58	0	604052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.	0,00	-2.453.576,00	-2.453.576,00	-2.453.576,00
58	0	604058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	0,00	-374.520,32	-374.520,32	-343.067,96
58	0	604060 AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I ALT	0,00	-3.991.892,78	-3.991.892,78	-3.960.440,42
58	0	607000 Diverse	0,00	0,00	0,00	-1.160,00
58	0	610000 SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	0,00	-6.181.394,84	-6.181.394,84	-6.489.645,73
58	0	611000 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER				
58	0	611120 Tilskud t/dækning lejetab/frafly	0,00	-75.075,24	-75.075,24	0,00
58	0	611500 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0,00	-75.075,24	-75.075,24	0,00
58	0	620000 INDTÆGTER I ALT	0,00	-6.256.470,08	-6.256.470,08	-6.489.645,73
58	0	630000 INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	0,00	-6.256.470,08	-6.256.470,08	-6.489.645,73
58	0	633000 RESULTAT I ALT	0,00	-199.263,02	-199.263,02	-490.063,43
58	0	700000 BALANCE				
58	0	700900 AKTIVER				
58	0	700910 ANLÆGSAKTIVER				
58	0	700920 MATERIELLE AKTIVER				
58	0	701010 ADMINISTRATIONSBYGNING				
58	0	701110 Adm.bygning anskaffelsessum primo	5.112.682,77	0,00	5.112.682,77	5.112.682,77
58	0	701190 Samlet anskaffelsessum ultimo	5.112.682,77	0,00	5.112.682,77	5.112.682,77
58	0	701310 Af- og nedskr. primo (Adm.bygning)	-1.140.976,82	0,00	-1.140.976,82	-981.148,82
58	0	701330 + Af- og nedskr. i året (Adm.bygning)	0,00	-119.871,72	-119.871,72	-119.871,00
58	0	701390 Af- og nedskrivninger ultimo	-1.140.976,82	-119.871,72	-1.260.848,54	-1.101.019,82
58	0	701500 ADMINISTRATIONSBYGNING ULTIMO	3.971.705,95	-119.871,72	3.851.834,23	4.011.662,95

Saldobalance Periode: 01-01-2023 - 01-09-2023 - Initial: piom - Udskrivet: 04-09-2023 08:18:47

58	0	702000 INVENTAR				
58	0	702110 Inventar anskaffelsessum primo	325.202,70	0,00	325.202,70	325.202,70
58	0	702190 Samlet anskaffelsessum ultimo	325.202,70	0,00	325.202,70	325.202,70
58	0	702310 Af- og nedskr. primo (Inventar)	-325.202,70	0,00	-325.202,70	-325.202,70
58	0	702390 Af- og nedskrivninger ultimo	-325.202,70	0,00	-325.202,70	-325.202,70
58	0	703000 BIL				
58	0	703110 Køretøjer anskaffelsessum primo	335.775,50	0,00	335.775,50	306.892,50
58	0	703120 + Nyanskaffelser i året køretøjer	0,00	0,00	0,00	131.125,00
58	0	703140 - Afgang i året køretøjer	0,00	0,00	0,00	-102.242,00
58	0	703190 Samlet anskaffelsessum ultimo	335.775,50	0,00	335.775,50	335.775,50
58	0	703310 Af- og nedskr. primo (Køretøjer)	-335.775,50	0,00	-335.775,50	-306.892,50
58	0	703320 - Tbf. Nedskr. afhændede aktiver (Køretøjer)	0,00	0,00	0,00	102.242,00
58	0	703330 + Af- og nedskr. i året (Køretøjer)	0,00	0,00	0,00	-131.125,00
58	0	703390 Af- og nedskrivninger ultimo	-335.775,50	0,00	-335.775,50	-335.775,50
58	0	704000 EDB				
58	0	704110 EDB-anlæg anskaffelsessum primo	17.597,21	0,00	17.597,21	70.403,21
58	0	704140 - Afgang i året EDB-anlæg	0,00	0,00	0,00	-52.806,00
58	0	704190 Samlet anskaffelsessum ultimo	17.597,21	0,00	17.597,21	17.597,21
58	0	704310 Af- og nedskr. primo (EDB-anlæg)	-17.597,21	0,00	-17.597,21	-64.538,21
58	0	704320 - Tbf. nedskr. afhændede aktiver (EDB-anlæg)	0,00	0,00	0,00	52.806,00
58	0	704330 + Af- og nedskr. i året (EDB-anlæg)	0,00	0,00	0,00	-4.398,75
58	0	704390 Af- og nedskrivninger ultimo	-17.597,21	0,00	-17.597,21	-16.130,96
58	0	704500 EDB ULTIMO	0,00	0,00	0,00	1.466,25
58	0	709000 ANDRE ANLÆGSAKTIVER				
58	0	709121 Andre anlægsaktiver anskaffelsessum primo	547.771,71	0,00	547.771,71	619.102,71
58	0	709122 + Nyanskaffelser i året (Andre anlægsaktiver)	0,00	0,00	0,00	122.397,00
58	0	709124 - Afgang i året (Andre anlægsaktiver)	0,00	0,00	0,00	-353.103,00
58	0	709125 Samlet anskaffelsessum ultimo	547.771,71	0,00	547.771,71	388.396,71
58	0	709321 Af- og nedskr. primo (Andre anlægsaktiver)	-547.771,71	0,00	-547.771,71	-619.102,71
58	0	709322 - Tbf. nedskr. afhændede aktiver (Andre anlægsaktiver)	0,00	0,00	0,00	353.103,00
58	0	709323 + Af- og nedskr. i året (Andre anlægsaktiver)	0,00	0,00	0,00	-122.397,00
58	0	709325 Af- og nedskrivninger ultimo	-547.771,71	0,00	-547.771,71	-388.396,71
58	0	710000 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER				
58	0	714000 Dispositionsfond/Lån til afdelinger				
58	0	714042 Dispositionsfond/Lån til afdelinger	1.161.238,00	0,00	1.161.238,00	1.161.238,00
58	0	714045 Dispositionsfond/Lån til afdelinger	613.989,51	0,00	613.989,51	653.989,51
58	0	714100 Dispositionsfond/Lån til afdelinger i alt	1.775.227,51	0,00	1.775.227,51	1.815.227,51
58	0	715000 INDSKUDSKAPITAL SIDEAKTIVITETER				
58	0	715264 Indskudskapital Ekstern ejd.adm. (afd.91000)	100.000,00	0,00	100.000,00	100.000,00
58	0	715300 Indskudskapital Sideaktiviteter i alt	0,00	0,00	0,00	0,00
58	0	716000 INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN				
58	0	716100 1. Bundne A-og G indskud	776.223,00	0,00	776.223,00	776.223,00
58	0	716200 2. C-indskud	32.090,00	0,00	32.090,00	32.090,00
58	0	716310 3. Egen trækningsret primo:	5.551.993,55	0,00	5.551.993,55	5.140.311,99
58	0	716320 Årets tilgang egen trækningsret	0,00	224.712,18	224.712,18	205.840,78
58	0	716350 Egen trækningsret ultimo	5.551.993,55	224.712,18	5.776.705,73	5.346.152,77
58	0	716400 INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN I ALT	6.360.306,55	224.712,18	6.585.018,73	6.154.465,77
58	0	720000 ANLÆGSAKTIVER I ALT	12.207.240,01	104.840,46	12.312.080,47	12.082.822,48
58	0	720900 OMSÆTNINGSAKTIVER				
58	0	720910 TILGODEHAVENDER				
58	0	722000 TILGODEHAVENDER I AFD. UNDER OPFØRELSE				
58	0	722020 Tilgodehavender i afdelinger under opførelse	35.443,13	0,00	35.443,13	35.443,13

Saldobalance Periode: 01-01-2023 - 01-09-2023 - Initial: piom - Udskevet: 04-09-2023 08:18:47

58	0	722500 TILGODEHAVENDER I AFD. UNDER OPFØRELSE I ALT	35.443,13	0,00	35.443,13	35.443,13
58	0	726000 Andre tilgodehavender	0,00	0,00	0,00	31.088,10
58	0	726020 Tilgodeh. boligsikr.+boligyldelse	0,00	1.125.409,00	1.125.409,00	0,00
58	0	726100 Aconto løn o.lign.	-16.022,43	28.609,05	12.586,62	16.282,45
58	0	727000 Forudbetalte udgifter	303.843,55	-262.714,96	41.128,59	0,00
58	0	731000 VÆRDIPAPIRER				
58	0	731110 VÆRDIPAPIRER DEPOT 1				
58	0	731111 Værdipapirer anskaffelsessum primo depot 1	54.977.790,82	0,00	54.977.790,82	54.745.105,14
58	0	731112 + Tilgang i året værdipapirer	0,00	0,00	0,00	10.983.507,45
58	0	731113 - Afgang i året værdipapirer	0,00	0,00	0,00	-10.798.649,25
58	0	731115 Samlet anskaffelsessum ultimo	54.977.790,82	0,00	54.977.790,82	54.929.963,34
58	0	731116 Saml. opskr. primo (Værdipapirer)	-210.499,29	0,00	-210.499,29	-210.499,29
58	0	731125 Samlede opskrivninger ultimo	-210.499,29	0,00	-210.499,29	-210.499,29
58	0	731126 Saml. nedskr. primo (Værdipapirer)	-5.301.977,65	0,00	-5.301.977,65	-1.011.455,62
58	0	731135 Samlede nedskrivninger ultimo	-5.301.977,65	0,00	-5.301.977,65	-1.011.455,62
58	0	731140 VÆRDIPAPIRER ULTIMO DEPOT 1	49.465.313,88	0,00	49.465.313,88	53.708.008,43
58	0	731210 VÆRDIPAPIRER DEPOT 2				
58	0	731212 + Tilgang i året værdipapirer	0,00	3.990.224,45	3.990.224,45	0,00
58	0	731215 Samlet anskaffelsessum ultimo	0,00	3.990.224,45	3.990.224,45	0,00
58	0	731240 VÆRDIPAPIRER ULTIMO DEPOT 2	0,00	3.990.224,45	3.990.224,45	0,00
58	0	731500 VÆRDIPAPIRER ULTIMO I ALT	49.465.313,88	3.990.224,45	53.455.538,33	53.708.008,43
58	0	732000 BANKBEHOLDNING				
58	0	732200 Driftskonto	5.485.242,46	-2.467.247,89	3.017.994,57	6.493.675,46
58	0	732400 PM konto, depot 1	169.881,18	-15.413,16	154.468,02	141.640,38
58	0	732620 Aftalekonto	0,00	800.000,00	800.000,00	0,00
58	0	740000 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	55.443.701,77	3.198.866,49	58.642.568,26	60.426.137,95
58	0	750000 AKTIVER I ALT	67.650.941,78	3.303.706,95	70.954.648,73	72.508.960,43
58	0	800100 PASSIVER				
58	0	800200 EGENKAPITAL				
58	0	801000 BOLIGFORENINGSANDELE				
58	0	801020 Boligforeningsandele	-308.735,00	0,00	-308.735,00	-308.735,00
58	0	801500 BOLIGFORENINGSANDELE I ALT	-308.735,00	0,00	-308.735,00	-308.735,00
58	0	802910 DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG. KONTO				
58	0	803000 1. Saldo primo dispositionsfond	-26.818.727,96	0,00	-26.818.727,96	-24.983.234,29
58	0	803010 TILGANG:				
58	0	803050 4. Ydelser (beboerbet.) udamort.	0,00	-3.617.372,46	-3.617.372,46	-3.617.372,46
58	0	803150 11. Pligtmæssige bidrag afd.	0,00	-374.520,30	-374.520,30	-343.067,96
58	0	803200 AFGANG:				
58	0	803215 22. Tilskud til tab v/ledighed	0,00	101.807,24	101.807,24	0,00
58	0	803230 24. Indbetalinger til landsbyg.	0,00	2.603.384,12	2.603.384,12	2.590.803,18
58	0	803500 50. Saldo ultimo	-26.818.727,96	-1.286.701,40	-28.105.429,36	-26.352.871,53
58	0	803590 SALDO ULTIMO OPDELT:				
58	0	803600 BUNDEN DEL:				
58	0	803610 31. Udlån jf. spec. årets bev.	-1.775.227,51	0,00	-1.775.227,51	-1.815.227,51
58	0	803620 32. Finansiering af administrationsejendom	-2.769.064,03	0,00	-2.769.064,03	-2.822.973,61
58	0	803641 35. Indskud i landsbyggefond	-6.360.306,55	0,00	-6.360.306,55	-5.948.624,99
58	0	803650 40. Disponibel del:	-15.914.129,87	0,00	-15.914.129,87	-14.396.408,18
58	0	803699 50. Saldo Ultimo	26.818.727,96	0,00	26.818.727,96	24.983.234,29
58	0	805000 ARBEJDSKAPITAL				
58	0	805010 1. Saldo primo arbejdskapital	-2.368.782,38	0,00	-2.368.782,38	-2.478.463,49
58	0	805015 TILGANG:				
58	0	805060 SALDO ULTIMO	-2.368.782,38	0,00	-2.368.782,38	-2.478.463,49

Saldobalance Periode: 01-01-2023 - 01-09-2023 - Initial: piom - Udskrivet: 04-09-2023 08:18:47

58	0	805200 SALDO ULTIMO OPDELT:				
58	0	810000 EGENKAPITAL I ALT	-29.496.245,34	-1.286.701,40	-30.782.946,74	-29.140.070,02
58	0	810900 LANGFRISTET GÆLD				
58	0	811000 Prioritetsgæld, administrationsbygning	-1.202.641,92	53.078,32	-1.149.563,60	-1.255.576,41
58	0	820000 LANGFRISTET GÆLD I ALT	-1.202.641,92	53.078,32	-1.149.563,60	-1.255.576,41
58	0	821000 KORTFRISTET GÆLD, AFD. I DRIFT				
58	0	821001 Mellemregning afd.1	-2.902.431,77	-818.987,58	-3.721.419,35	-3.848.122,32
58	0	821006 Mellemregning afd.6	-1.135.051,15	-279.023,52	-1.414.074,67	-712.306,68
58	0	821007 Mellemregning afd.7	-3.083.004,94	-1.014.689,64	-4.097.694,58	-2.045.237,56
58	0	821009 Mellemregning afd.9	-3.636.284,14	-575.263,55	-4.211.547,69	-4.053.130,11
58	0	821010 Mellemregning afd.10	-1.705.695,21	2.746.276,08	1.040.580,87	-2.286.448,97
58	0	821011 Mellemregning afd.11	-1.562.292,99	-695.963,76	-2.258.256,75	-2.088.545,83
58	0	821012 Mellemregning afd.12	-1.148.238,88	-475.130,03	-1.623.368,91	-1.208.480,21
58	0	821013 Mellemregning afd.13	-1.334.991,41	-577.605,89	-1.912.597,30	-1.961.421,02
58	0	821016 Mellemregning afd.16	-253.710,61	-30.650,89	-284.361,50	-286.224,93
58	0	821017 Mellemregning afd.17	-1.639.204,15	-189.625,58	-1.828.829,73	-1.975.828,69
58	0	821018 Mellemregning afd.18	-637.664,02	-42.705,60	-680.369,62	-880.762,00
58	0	821020 Mellemregning afd.20	-1.249.473,32	-345.712,55	-1.595.185,87	-1.606.648,08
58	0	821023 Mellemregning afd.23	-712.906,24	-133.415,67	-846.321,91	-885.644,79
58	0	821026 Mellemregning afd.26	-613.342,50	-98.535,11	-711.877,61	-694.988,35
58	0	821027 Mellemregning afd.27	-687.126,92	-165.224,50	-852.351,42	-851.256,04
58	0	821028 Mellemregning afd.28	-324.014,02	-242.682,06	-566.696,08	-542.914,07
58	0	821029 Mellemregning afd.29	-1.136.728,11	-182.323,65	-1.319.051,76	-1.414.336,82
58	0	821030 Mellemregning afd.30	-576.411,38	-84.846,27	-661.257,65	-616.342,31
58	0	821031 Mellemregning afd.31	-476.537,18	-139.266,46	-615.803,64	-658.823,61
58	0	821033 Mellemregning afd.33	-1.089.284,45	-243.326,28	-1.332.610,73	-1.419.585,37
58	0	821034 Mellemregning afd.34	-1.214.737,13	-144.784,34	-1.359.521,47	-1.471.887,14
58	0	821036 Mellemregning afd.36	-520.634,42	-325.668,93	-846.303,35	-780.572,08
58	0	821037 Mellemregning afd.37	-3.347.107,83	181.917,82	-3.165.190,01	-3.964.524,75
58	0	821040 Mellemregning afd.40	-1.100.113,16	-244.317,62	-1.344.430,78	-1.565.848,92
58	0	821042 Mellemregning afd.42	-1.053.596,09	-619.684,58	-1.673.280,67	-1.683.702,02
58	0	821043 Mellemregning afd.43	-621.522,78	-32.911,32	-654.434,10	-727.963,96
58	0	821044 Mellemregning afd.44	-343.412,38	-229.040,47	-572.452,85	-500.370,04
58	0	821045 Mellemregning afd.45	-2.490,42	-50.210,79	-52.701,21	-29.416,32
58	0	821500 KORTFRISTET GÆLD AFD. I DRIFT I ALT	-34.108.007,60	-5.053.402,74	-39.161.410,34	-40.761.332,99
58	0	823000 Mellemregning Salus	-293.868,75	293.868,75	0,00	19.412,00
58	0	825000 Leverandører	-608.405,13	622.043,98	13.638,85	-302.374,79
58	0	826000 Skyldige omkostninger	-1.412.832,17	1.412.832,17	0,00	0,00
58	0	827000 AFSÆTNINGER				
58	0	827020 Afsætninger løn	0,00	521.885,70	521.885,70	0,00
58	0	827120 Afsætninger diverse	-213.527,24	129.860,68	-83.666,56	-274.691,24
58	0	827500 AFSÆTNINGER I ALT	-213.527,24	651.746,38	438.219,14	-274.691,24
58	0	829000 Feriepengeforpligtelse	-190.792,66	0,00	-190.792,66	-178.241,00
58	0	830000 ANDEN KORTFRISTET GÆLD				
58	0	830020 Skyldig A-skat	-93.708,00	150.797,00	57.089,00	-98.150,00
58	0	830030 Skyldig AM-bidrag	0,00	14.730,00	14.730,00	0,00
58	0	830120 Skyldig pension	-24.096,97	34.102,36	10.005,39	-23.328,55
58	0	830130 Skyldig ATP	-6.816,00	2.461,25	-4.354,75	-4.544,00
58	0	830500 ANDEN KORTFRISTET GÆLD I ALT	-124.620,97	202.090,61	77.469,64	-126.022,55
58	0	840000 KORTFRISTET GÆLD I ALT	-36.952.054,52	-1.870.820,85	-38.822.875,37	-41.623.250,57
58	0	850000 PASSIVER I ALT	-67.650.941,78	-3.104.443,93	-70.755.385,71	-72.018.897,00
58	0	860000 Totalafstemning - skal være 0,-	0,00	0,00	0,00	0,00

Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler

Opgørelse over trækningsret i Landsbyggefonden (HEA) - bilag

[illegible]

Punkt 3.1: Renoverings-/byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i GAB - bilag (lukket)

2. Hovedforening:

- Servicebygning

Hovedbestyrelsen har godkendt økonomi til opførelse af en muret lade med et budget til 1,1 mill. TA arbejder videre med en løsning og tidsplan.

Projektet ligger til afklaring ved rådgiver og entreprenør i forhold til den økonomiske ramme. Projektet skal bla. også i nabo høring (BSJL).

Byggeansøgning indsendt til kommunen. Forventes færdig 1.12.2021 (BSJL)

Byggetilladelse modtaget, men projektet er stoppet pt på henvendelse fra Bestyrelsen (BSJL)

Ny placering skitseret op, og der har været screeningsmøde med kommunen.

Endelige detaljer skal nu projekteres på plads og afklares. Ligeledes skal ny anlægsøkonomi afklares (BSJL).

Er skrinlagt. Der skal nu ses på en helt anden løsning (BSJL).

Der er indtænkt et forslag med en placering på den gamle politigrund under forudsætning, at det bliver muligt at opføre boliger på den gamle politigrund. Vi afventer kommunens tilbagemelding på dette.

Status: Intet nyt.

3. Afdeling 7, Engparken - Forurening, jord.

Udarbejdet tilstandsrapport der er sendt til inspektøren til videre ekspedition (MATM).

Det oprindelige påbud er forældet, men Kommunen kan godt komme med et nyt påbud, men de foretager sig intet lige pt. oplyst telefonisk til TC. TA foretager sig ikke yderligere pt. (BSJL)

Status: Intet nyt.

4. **Gasfyr.** Er i drøftelse med rådgivere, omkring muligheder og alternative løsninger i forhold til de støttemuligheder der er. (BSJL).

Konsekvensberegninger udarbejdes, herefter yderlig drøftelse med fjernvarmen (BSJL).

Afdelingerne i Rinkenæs har stemt ja til at udskifte gasfyr og overgå til fjernvarme, afventer

Sønderborg fjernvarme for nærmere tidsplan.

Afdelinger uden for Gråsten og Rinkenæs med gasfyr. Vi afventer projekt- og økonomiafklaring, med henblik på godkendelse ved de enkelte afdelingsmøder.

Forventes afklaret inden sommerferien 2022 (BSJL).

Rinkenæs bliver koblet på fjernvarme primo 2023

Afd. og boligerne i Ullerup-Avnbøl har stemt ja til det fælles fjernvarmeprojekt.

Forventet opstart april 2023 hvis der er nok tilslutninger til projektet.

Indledende drøftelser med Sønderborg Fjernvarme vedr. Nybøl og Vester Sottrup (BSJL).

Der arbejdes på at få Blans med i Avnbøl Ullerup løsningen, og vi ser på alternative løsninger i Kværs.

Sønderborg varme vil indenfor de næste par år rulle fjernvarmen ud i Avnbøl, Ullerup, Nybøl og Vester Sottrup og muligvis også i Blans.

I Blans afhænger det af, om slagteriet vil med på fjernvarmen. I Rinkenæs er de i fuld gang. Så herefter mangler vi kun en alternativ løsning til Kværs.

Status: Arbejdet er i gang, Gråsten og Rinkenæs, vi kigger på løsning til Kværs,

afventer fjernvarme til Ullerup-Avnbøl.

5. Afd 37, nyt tag samt vinduer. Forventer ekstraordinært afdelingsmøde før sommerferien.

Er vedtaget, projektering pågår (BSJL).

Opgaven udskiftning af tag er i udbud. Forventer et resultat den 6 april 2023.

Såfremt resultatet er positivt, forventer vi at begynde juni 2023 og er færdig december 2023.

Der er opstart den 19. juni 2023 og forventer at være færdig i december 2023.

Status: Renovering er begyndt, forventer at være færdig til den 01-12-2023.

6. Afd. 10, Perløkke 1-23, nyt tag, vinduer samt skurdøre, afventer afdelingsmøde før sommerferien.

Afd. 10, Dyrager, nye skurdøre, afventer afdelingsmøde.

Er vedtaget, projektering pågår (BSJL).

Der afholdelse licitation den 9. november med henblik på at opstarte arbejdet til januar 2023.

Følger tidsplanen. Vi er færdige med lidt over halvdelen af lejemålene. Der har ikke været noget uforudset. Forventer at være færdig sidst i maj 2023.

Status: Projektet er færdigt.

Punkt 5.1: Udlejning

1. Udlejning - bilag

- Oversigt over tomgangsboliger samt udsættelser (MLJO)
- Opsigelser pr. måned samt ind- og fraflytning (MLJO)
- Tab ved tomgang/fraflytning pr. 31.08.2023 (PIOM)
- Restanceliste månedlig (PIOM)
- Lowell statistik (PIOM)

Oversigt over tomgangsboliger 2023 pr. 01.06.23

Afd.	lejemål	Type	Husleje tab	Årsag til tomgang	Tomgang fra	Tomgang til
16	3	Ungdomsb.	21.496	Tomgang	01.05.23	01.09.23
43	13	Rækkehus	5.642,00	Tomgang renovering	01.05.23	01.06.23
7	38	lejlighed	4913,00	Tomgang	01.09.23	
26	26	Bofællesskab	5.462,00	Tomgang	01.07.23	01.08.23
7	15	lejlighed	17.308,00	Tomgang	01.01.23	01.05.23
7	30	lejlighed	14.514,00	Tomgang	15.01.23	15.04.23
7	52	lejlighed	9.098,00	Tomgang	01.02.23	01.04.23
7	55	lejlighed	2.274,00	Tom	01.05.23	15.05.23
7	64	lejlighed	8.758,50	Tomgang	01.03.23	15.04.23

Udsættelser 2023

Afd.	lejemål	Type	Udsat pr.

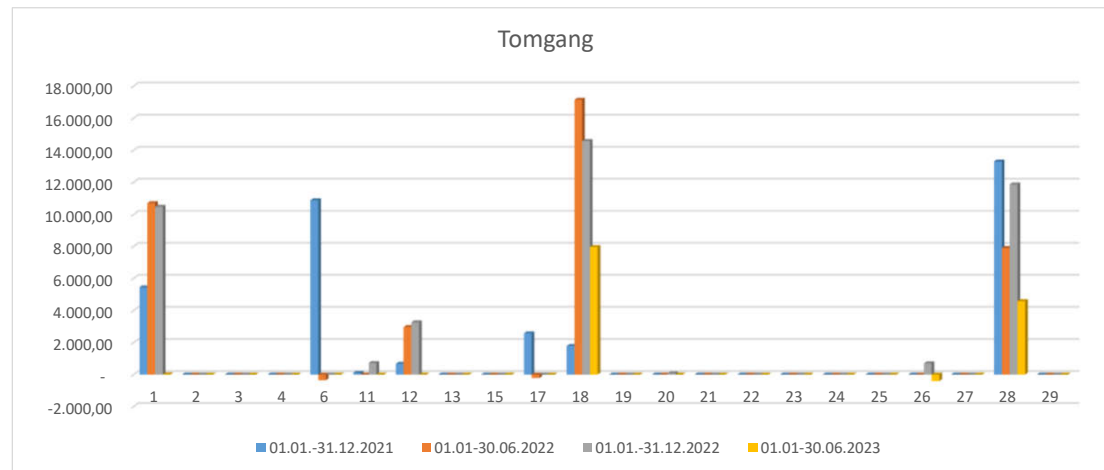
Indflytninger/Fraflytninger 2022

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
jan	3/1	11/12	5/5	6/8	5/6	5/5
feb	10/12	9/8	6/6	7/7	7/10	2/4
mar	6/7	3/5	12/10	7/7	9/12	5/7
apr	14/14	10/9	7/7	9/8	11/2	9/8
maj	10/9	3/8	5/6	5/7	6/3	7/7
jun	4/4	11/12	6/7	6/3	6/7	7/12
jul	9/9	6/7	5/9	9/4	5/3	10/6
aug	10/9	4/4	11/11	4/5	6/7	6/4
sep	10/11	5/6	6/9	3/6	7/9	6/5
okt	11/11	10/11	8/7	9/5	10/5	
nov	6/6	9/7	6/10	8/7	5/9	
dec	8/7	5/6	5/4	6/7	6/6	
I alt	101/102	86/95	82/91	79/74	83/79	

Tab ved tomgang
GAB

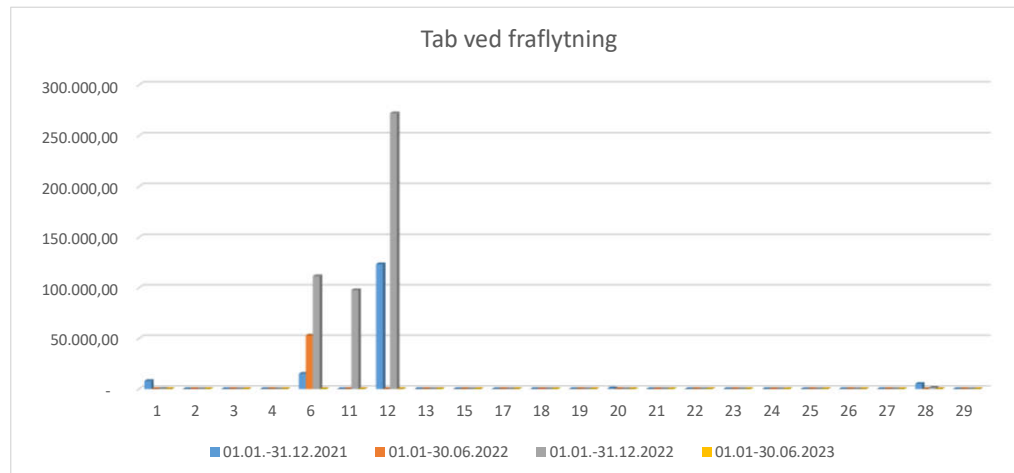
2023

Afd./Tomgang	01.01.-31.12.2021	01.01.-30.06.2022	01.01.-31.12.2022	01.01.-30.06.2023
1	5.440,64	10.688,94	10.460,36	7,70
2	-	-	-	-
3	-	-	-	-
4	-	-	-	-
6	10.875,50	-356,46	-0,00	-
11	97,08	-	713,50	-
12	664,38	2.954,96	3.254,71	-
13	-	-	-	-
15	-	-	-	-
17	2.567,00	-221,17	-	-
18	1.776,33	17.141,89	14.577,03	7.957,63
19	-	-	-	-
20	-	-	63,65	-
21	-	-	-	-
22	-	-	-	-
23	-	-	-	-
24	-	-	-	-
25	-	-	-	-
26	-	-	695,00	-407,49
27	-	-	-	-
28	13.298,79	7.893,78	11.863,71	4.582,21
29	-	-	-	-
	34.719,72	38.101,94	41.627,96	12.140,05



**Tab ved fraflytning
GAB**
2023

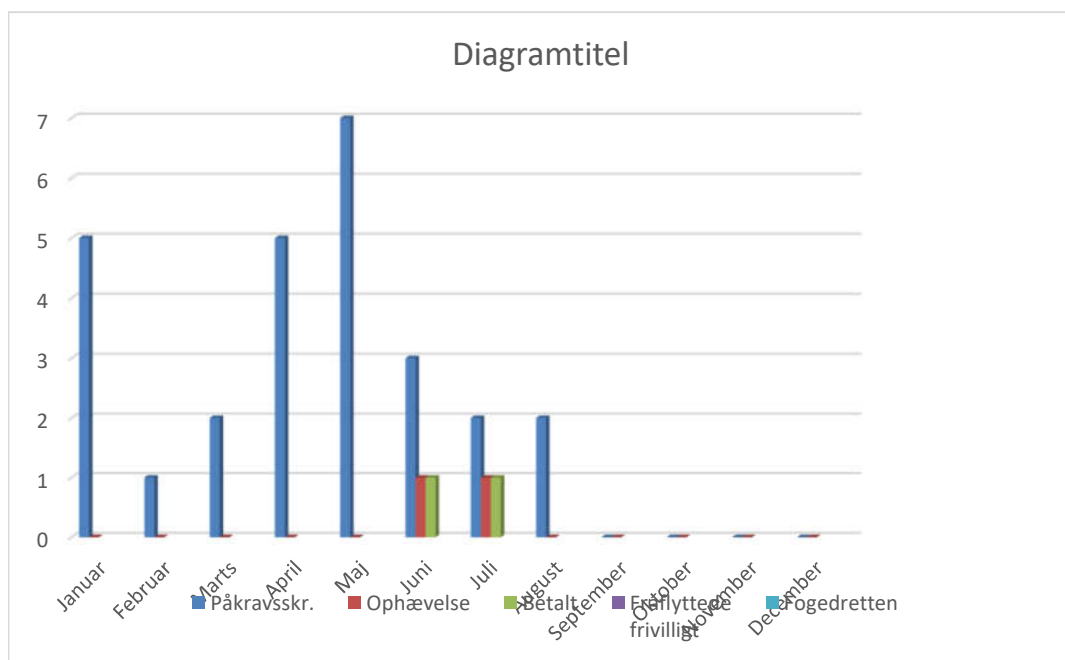
Afd./Fraflytning	01.01.-31.12.2021	01.01.-30.06.2022	01.01.-31.12.2022	01.01.-30.06.2023
1	7.860,50	-	113,80	-
2	-	-	-	-
3	-	-	-	-
4	-	-	-	-
6	14.998,04	52.752,24	111.576,26	-
11	-	-	97.889,03	-
12	123.393,17	-	272.096,03	-
13	-	-	-	-
15	-	-	-	-
17	-	-	-	-
18	-	-	-	-
19	-	-	-	-
20	547,66	-	-	-
21	-	-	-	-
22	-	-	-	-
23	-	-	-	-
24	-	-	-	-
25	-	-	-	-
26	-	-	-	-
27	-	-	-	-
28	5.043,00	-	1.281,35	-
29	-	-	-	-
	151.842,37	52.752,24	482.956,47	-



Gråsten Andelsboligforening

PÅKRAVSSKRIVELSER 2023

	Påkravsskr.	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttede frivilligt	Fogedretten
Januar	5	0			
Februar	1	0			
Marts	2	0			
April	5	0			
Maj	7	0			
Juni	3	1	1		
Juli	2	1	1		
August	2	0			
September	0	0			
Oktober	0	0			
November	0	0			
December	0	0			
	27	2	2	0	0



Oversigt sager hos Lowell - GAB

2020

Antal sager pr. 31/12	38,00
Samlet gæld pr. 31/12	1.017.519 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	26.777 kr.
Indgået i året	45.567 kr.

2021

Antal sager pr. 8/9	42,00
Samlet gæld pr. 8/9	1.155.644 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	27.515 kr.
Indgået i året	29.600 kr.

2021

Antal sager pr. 31/12	42,00
Samlet gæld pr. 31/12	1.010.752 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	24.066 kr.
Indgået i året	72.600 kr.

2022

Antal sager pr. 12/9	42,00
Samlet gæld pr. 12/9	1.080.300 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	25.721 kr.
Indgået i året	23.235 kr.

2023

Antal sager pr. 17/3	55,00
Samlet gæld pr. 17/3	1.385.207 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	25.186 kr.
Indgået i året	1.672 kr.

2023

Antal sager pr. 22/8	45,00
Samlet gæld pr. 22/8	1.442.968 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	32.066 kr.
Indgået i året	4.572 kr.

Punkt 5.2: Orientering fra nedsatte udvalg

1. Bladudvalg
Medlem af redaktionsudvalget: Ida Moos, bestyrelsesmedlem
Næste møde afholdes onsdag den 20. september 2023
2. [BL- Informerer](#)
3. [LBF - Orienterer](#)

Punkt 6: Eventuelt

1. Bordet rundt ved bestyrelsesmedlemmerne.
2. Møderække
GAB organisationsbestyrelsesmøder 2023:
2. halvår
Tirsdag den 28. november
Hvis intet andet er nævnt afholdes mødet på adresse Ahlefeldvej 1, kl. 17.00

Generalforsamling 2024
Torsdag den 23. maj

Julefrokost 2023
Endnu ikke planlagt
Deltagere: Organisationsbestyrelsen, direktionen (Lisbeth Jakobsen) og samtlige medarbejdere i GAB.
Arrangør: Personale GAB, kontoret
3. **Fælleskurser:**

Introduktion for nyvalgte:
Afholdes hvert andet år i lige år
Dato for 2024 endnu ikke planlagt
Underviser: BSJL

Vedligeholdelse og fraflytning:
Afholdes hvert år (ulige år på Folkehjem)/(lige år via Teams)
Næste gang torsdag den 12. oktober 2023 - Folkehjem, Aabenraa
Undervisere: BSJL og AJ

Budget:
Afholdes hvert år
Næste gang onsdag den 1. november 2023 - Folkehjem, Aabenraa
Underviser: LIJ

Punkt 7: Underskriftsark

Gråsten, den 19. september 2023

Underskrift via Penneo