

GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING

afholder

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Torsdag d. 19. maj 2022 kl. 19.00

I mødelokalet på boligforeningens kontor

Ahlefeldvej 1, Gråsten

Endelig dagsorden:

Velkomst

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning
3. Godkendelse af regnskab 2021 med tilhørende revisionsprotokol, samt forelæggelse af budget 2023.
4. Behandling af indkomne forslag
 - 4.a. Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.
5. Valg af bestyrelsesformand – på valg er:
Niels Christiansen – afd. 9
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer – på valg er
Kirsten Jacobsen – afd. 40, modtager ikke genvalg
Jette Christensen – afd. 40
7. Valg af suppleanter:
8. Valg af revisor.
9. Evt.

p.b.v.

Niels Christiansen
formand

Til organisationer med generalforsamling

Forslag om kompetence delegation til bestyrelsen

Det foreslås, at generalforsamlingen delegerer kompetencen på alle de i vedtægternes §6 stk. 5 nævnte punkter til boligorganisationens bestyrelse jf. vedtægternes §6 stk. 6.

Delegationen vil være gældende frem til den næste ordinære generalforsamling.

Delegationen omfatter kompetence til at træffe beslutning på følgende områder:

1. Godkendelse af afdelingernes regnskaber.
2. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
3. Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
4. Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
5. Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
6. Grundkøb.
7. Iværksættelse af nyt byggeri.
8. Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
9. Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

For så vidt angår punkt 2-5 og 9, så er det en forudsætning, at afdelingsmødet i de berørte afdelinger har godkendt beslutningen.

Begrundelse:

Der er to primære grunde til forslaget. For det første ønsker bestyrelsen at sikre, at beslutninger taget på afdelingsmøderne kan effektueres uden unødigt forsinkelse. For det andet ønsker bestyrelsen at have frihed til, at agere i forhold til muligheder for nybyggeri.

For at sikre mest mulig gennemsigtighed og løbende dokumentation for generalforsamlingens beslutning, vil delegationen kun være gældende frem til næste ordinære generalforsamling, hvor tilsvarende forslag evt. vil kunne fremsættes igen.

BoligorganisationLBF-nr.: **0058**

Navn - adresse:

**Gråsten Andelsboligforening
Ahlefeldtvej 1
6300 Gråsten**Telefon: **74653010**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dkCVR-nr.: **16836613****Administrationsorganisation**LBF-nr.: **8026**

Navn - adresse:

**Salus Boligadministration a.m.b.a.
Egevej 9
6200 Aabenraa**Telefon: **73456500**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dkCVR-nr.: **29365121****Tilsynsførende kommune**Kommunenr.: **540**

Navn - adresse:

**Sønderborg Kommune
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg**Telefon: **88726400**

Fax:

E-postadresse:

Antal afdelinger: 28 Antal støttet byggeri:	Antal lejebolig	Bruttoetageareal antal m ²	á lejeboligsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	707	55.325	1	707
2) Erhvervslejemål	13	1.222	1 pr. påbeg. 60 m ²	21
3) Institutioner			1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte			1/5	
5) Lejemål, m ² og lejeboligsenheder, i alt	720	56.547		728

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
BOLIGORGANISATIONEN					
RESULTATOPGØRELSE					
ORDINÆRE UDGIFTER					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	39.846	40	41
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	7.962	61	61
511	*	Personaleudgifter	1.326.536	1.333	1.365
512	*	Forretningsførelse	678.860	652	679
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	218.532	208	199
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	525.979	491	464
515	*	Afskrivning, driftsmidler	5.866	6	6
516	*	Særlige aktiviteter			
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	130.000	130	130
530		Bruttoadministrationsudgifter	2.933.581	2.921	2.945
531	*	Tilskud til afdelinger		6	
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	715.781		
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	7.850.497	7.795	7.875
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	11.499.859	10.722	10.820
541	*	Ekstraordinære udgifter	552.481		
550		UDGIFTER I ALT	12.052.340	10.722	10.820
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen			
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	12.052.340	10.722	10.820

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
ORDINÆRE INDTÆGTER					
601		Administrationsbidrag			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	2.921.998	2.923	2.941
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger			
		Konto 601 i alt	2.921.998	2.923	2.941
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	14.349	4	5
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	680.615		
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	7.850.497	7.795	7.875
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri			
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri			
		Konto 605 i alt			
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.			
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.			
		Konto 606 i alt			
607		Diverse	30		
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	11.467.489	10.722	10.821
611	*	Ekstraordinære indtægter	553.936		
620		INDTÆGTER I ALT	12.021.425	10.722	10.821
621		Årets underskud overført til konto 805	30.916		
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	12.052.341	10.722	10.821

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2021	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning	4.131.534	4.218
		Kontantværdi pr.		
		Kontantværdi		
702	*	Inventar		
703	*	Automobil		
704	*	EDB anlæg	5.865	12
709	*	Andre anlægsaktiver		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	1.843.561	1.872
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	100.000	100
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	5.948.625	5.548
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	12.029.585	11.750
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift		
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Afdelingstilgodehavender i alt		
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender	63.776	30
727		Forudbetalte udgifter		215
730		Tilgodehavende renter m.v.		
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	53.523.152	50.600
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning	1.373.973	3.669

Gråsten Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Udkast pr. 05-04-2022

Regnskabsår 2021

Fra 01-01-2021

Til 31-12-2021

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	54.960.901	54.514
750		AKTIVER I ALT	66.990.486	66.264

UDKAST

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele	308.735	309
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	24.983.235	23.048
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	2.478.463	2.515
810		EGENKAPITAL I ALT	27.770.433	25.872
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	1.308.560	1.415
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT	1.308.560	1.415
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	34.458.179	36.151
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	34.458.179	36.151
823		Godkendt administrationsorganisation	21.245	
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
825		Leverandører	1.357.829	299
826		Omkostninger	1.372.697	1.361
827	*	Afsætninger	276.420	269
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	178.241	591
830	*	Anden kortfristet gæld	246.882	307
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	37.911.493	38.978
850		PASSIVER I ALT	66.990.486	66.265
Eventualforpligtelse:				

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
502		MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER M.V			
		Udgifter til kurser og møder	7.818	56	56
		Godtgørelse kørsel, diæter mv.	144	2	2
		Div. repræsentation og gaver		3	3
		Konto 502 i alt	7.962	61	61
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	1.137.288	1.074	1.100
		2. Pension/pensionsbidrag	177.094	169	175
		3. Andre udgifter til social sikring	34.963	88	91
		4. Fremmed assistance			
		5. Forskydninger i feripengetilsvar, funktionærer	42	2	
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	22.851		
		Personaleudgifter i alt	1.326.536	1.333	1.366
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
		SPECIFIKATION LEDELSEUDGIFTER			
		Andre udg. til social sikring			-3
		Forskydning feripengetilsvar			2
		Ledelsesudgifter i alt			-1
		Samlede personaleudgifter	1.326.536	1.333	1.365
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Forretningsførelse i øvrigt	678.860	652	679
		Konto 512 i alt	678.860	652	679
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler og tryksager	1.344		
		EDB udgifter, kopimaskine, telefoni	28.009	37	42
		Småanskaffelser	3.748		
		Abonnementer, annoncer, juridisk ass.	49.343	54	40
		Øvrige kontorholdsudgifter	136.088	117	117
		Konto 513 i alt	218.532	208	199
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.	15.441	50	30
		2. Lejede lokaler, leje	162.045	86	86
		3. Ejendomsskatter	8.691	10	10

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		4. El	27.096	31	27
		5. Vand, varme			
		6. Forsikringer	7.292	12	9
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	145.585	145	145
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom			
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom	159.829	157	157
		Kontorlokaleudgifter i alt	525.979	491	464
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	525.979	491	464
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar			
		2. Bil			
		3. EDB	5.866	6	6
		4. Andet			
		Konto 515 i alt	5.866	6	6
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Konto 516 i alt			
531		TILSKUD TIL AFDELINGER			
		Flere afdelinger end plads til. Findes liste? (Skriv J/N)			
		Konto 531 i alt		6	
533/604		HENLÆGGELSE AF AFDELINGERNES BIDRAG M.V. TIL DISPOSITIONSFONDEN OG ARBEJDSKAPITAL SAMT INDBETALINGER TIL LANDSBYGGEFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden jf. konto 803.2			
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	2.310.351	2.375	2.400
		3. Nettoprovenu ved lånoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. konto 803.5			
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6			
		5. Indbetalinger til Landsbyggefond, jf. konto 803.24	4.872.668	4.750	4.800
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25			
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefond, jf. kt. 803.11	667.478	670	675
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	7.850.497	7.795	7.875
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Disp. tilskud til dækning af lejetab	546.999		
		Ekstraordinære udgifter i øvrigt	5.482		
		Konto 541 i alt	552.481		
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	2.933.581	2.921	2.945
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)			
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	14.349	4	5
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)			
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	2.919.232	2.917	2.940
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.010		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	2.867.746	2.868	2.886
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
		1.5 Tillægsydelser	54.252	55	55
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	2.921.998	2.923	2.941
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger			
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	14.349	4	5
		4. Ventelistegebyr			
		5. Antenneregnskabsgebyr			
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.			
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		23. Annonceindtægt m.v., beboerblade o.lign.			
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		25. Salg af publikationer, EDB-programmer o.lign.			
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rameaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt	14.349	4	5
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	468.310		
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning			
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	212.305		
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital			
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret			
		7. Andet			
		Konto 603 i alt	680.615		
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)	-228.833		
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)			
		Henlagte midler, rentesats			
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)			
		Driftsmidler, rentesats			
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			
		Sideaktiviteter, rentesats			
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld	51.073		
		4. Kreditorer	-2.447		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		5. Kurstab, obligationer m.v.	895.988		
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning			
		7. Egen trækningsret			
		8. Andet			
		Konto 532 i alt	715.781		
		Nettorenteindtægt / -udgift	-35.166		
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Korrekationer tidligere år	1.345		
		Tilskud t. dækning lejetab/frafly	546.999		
		Ekstraordinære indtægter i øvrigt	5.592		
		Konto 611 i alt	553.936		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo	5.039.222	5.039
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året	73.461	
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	5.112.683	5.039
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	821.320	664
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	159.829	157
		Af- og nedskrivninger ultimo	981.149	821
		Bogført værdi ultimo	4.131.534	4.218
702		INVENTAR		
		Anskaffelsessum primo	325.203	325
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	325.203	325
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	325.203	325
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo	325.203	325
		Bogført værdi ultimo		
703		BIL		
		Anskaffelsessum primo	306.893	307
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet anskaffelsessum ultimo	306.893	307
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	306.893	307
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo	306.893	307
		Bogført værdi ultimo		
704		EDB-ANLÆG		
		Anskaffelsessum primo	70.403	53
		+ Nyanskaffelser i året		18
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	70.403	71
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	58.672	53
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	5.866	6
		Af- og nedskrivninger ultimo	64.538	59
		Bogført værdi ultimo	5.865	12
709		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke anlægsaktiver:		
		Anskaffelsessum primo	619.103	619
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	619.103	619
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	619.103	619
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo	619.103	619
		Bogført værdi ultimo		
713		AKTIER OG ANDELE		
		Hvilke aktier/andele:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
716		INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN		
		1. Bundne A-og G indskud	776.223	776
		2. C-indskud	32.090	32
		3. Egen trækningsret:		
		Primosaldo	4.739.825	4.573
		Årets tilgang	400.487	397
		Årets afgang		230
		Tilskrevne renter		
		Ultimosaldo	5.140.312	4.740
		Indestående i alt	5.948.625	5.548
719		ANDRE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke finans. anlægsaktiver?		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
721.1		TILGODEHAVENDER, AFDELINGER I DRIFT		
		Konto 721.		
721.2		TILGODEHAVENDER I AFD. SIDEAKTIVITETER		
		Ekstern ejendomsadministration o lign. (afd. 91000)		
		Opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Indskud m.v. i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 721.2 i alt		
722		TILGODEHAVENDER I AFD. UNDER OPFØRELSE		
		Konto 722 i alt		
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	51.026.686	49.305
		+ Tilgang i året	28.318.211	51.856
		- Afgang i året	24.599.791	50.135
		Samlet anskaffelsessum ultimo	54.745.106	51.026
		Samlede opskrivninger primo	-210.499	597
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		201
		+ Opskrivninger i året		97
		Samlede opskrivninger ultimo	-210.499	493
		Samlede nedskrivninger primo	214.860	859
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året	796.595	60
		Samlede nedskrivninger ultimo	1.011.455	919

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Bogført værdi ultimo	53.523.152	50.600
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Kassebeholdning	1.302.558	3.624
		Andre bankkonti	71.415	45
		Konto 732.2 i alt	1.373.973	3.669
801		BOLIGFORENINGSANDELE		
		Boligforeningsandele	308.735	309
		Konto 801 i alt	308.735	309
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	23.048.229	21.189
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger		
		3. Rentetilskrivning	-228.833	85
		4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	7.183.019	7.174
		5. Nettoprovenu ved lånoptagelse efter §24 i lov om almene boliger		
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v. (jf. § 91)		
		8. Overført fra arbejdskapital i boligorganisation		
		9. Provenu ved belåning/salg af administrationsejendom		
		10. Indskud i Landsbyggefonden, overført fra byggefonden		
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	667.478	662
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden		
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation		126
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	546.999	658
		23. Diverse		
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	5.139.659	5.048
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden		
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækingsret)		230
		50. Saldo ultimo	24.983.235	23.048
		SALDO ULTIMO OPDELT:		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	1.843.561	1.872
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation	2.822.974	2.803
		33. Finansiering af EDB-anlæg, jf. specifikation, årets bevægelser		
		34. Indskud i administrationsorganisation og/ eller byfornyelsesselskab. Jf. specifikation, årets bevægelser		
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	5.948.625	5.548
		40. Disponibel del:	14.368.075	12.825
		50. Saldo ultimo	24.983.235	23.048
804		OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER		
		1. Opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		2. Opskrivningshenlæggelser andre aktiver, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Konto 804 i alt		
805		ARBEJDSKAPITAL		
		1. Saldo primo	2.514.862	2.724
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)		33
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		
		Afgang:		
		4. Årets underskud	30.916	
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation	5.483	242
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	2.483.946	2.757
		Saldo ultimo	2.478.463	2.515
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)	100.000	100
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger i alt	100.000	100
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	2.378.463	2.415
		5.Saldo ultimo	2.478.463	2.515
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afdeling 1	3.287.311	3.529
		Afdeling 6	696.671	1.162
		Afdeling 7	1.516.326	2.727
		Afdeling 9	3.580.687	3.197
		afdeling 10	1.904.126	1.785
		Afdeling 11	1.595.637	1.651
		Afdeling 12	977.231	1.155
		Afdeling 13	1.571.893	1.614
		Afdeling 16	338.510	287
		Afdeling 17	1.668.471	1.901
		Afdeling 18	687.765	788
		Afdeling 20	1.372.909	1.337
		Afdeling 23	673.932	631
		Afdeling 26	682.742	684
		Afdeling 27	711.599	566
		Afdeling 28	334.626	457
		Afdeling 29	1.319.995	1.316
		Afdeling 30	520.787	421
		Afdeling 31	591.553	583
		Afdeling 33	1.384.120	1.380
		Afdeling 34	1.360.183	1.315
		Afdeling 36	574.434	495
		Afdeling 37	3.828.166	3.873
		Afdeling 40	1.307.104	1.465
		Afdeling 42	1.151.391	1.027
		Afdeling 43	437.248	417
		Afdeling 44	398.235	388
		Afdeling 45	-15.473	
		Konto 821.1 i alt	34.458.179	36.151

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
821.2		AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 821.2 i alt		
822		KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
		Konto 822 i alt		
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Konto 824 i alt		
827		AFSÆTNINGER		
		Afsætninger diverse	276.420	269
		Konto 827 i alt	276.420	269
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Skyldig skat og AM-bidrag	211.577	265
		Skyldig ATP	5.964	7
		Skyldig pension	25.356	24
		Anden kortfristet gæld	3.985	11
		Konto 830 i alt	246.882	307

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
----------	------	---------------	-----------	----------------	-------------

FAST NOTE - SIDEAKTIVITETER**AFDELING FOR EKSTERN EJENDOMSADMINISTRATION**

1. Administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§5), som en afdeling ikke har skøde på.

2. Administration og drift af kommunale beboelsesejendomme (§11)

3. Administration af opførelse og drift af visse kommunale ejendomme m.v. (§12).

4. Administration og opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§13).

5. Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§14).

6. Administration af drift af visse private kollegier (§15)

7. Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§16)

8. Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skøde på (§ 31, stk. 2)

AFDELING FOR OPFØRELSE OG DRIFT AF FERIAEBOLIGER

9. Ejerskab, administration af opførelse og drift af ferieboliger (§ 31, stk. 3)

AFDELING FOR INTERN TEKNISK RÅDGIVNING OG INTERN HÅNDVÆRKSVIRKSOMHED

10. Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværkssvirksomhed (§19).

AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER

11. Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4).

11.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

12. Indskud i visse kollektive anlæg o.lign. (§9, stk.2)

13. Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 10).

13.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

14. Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg o.lign., der ejes af andre (§ 17)

14.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§ 20 og § 31 stk. 6).

16. Etablering og indskud i særligt i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21).

16.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

17. Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 22).

17.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
		18. Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt 11, 13, 14, 16 og 17 (§ 24).			
		19. Indskud i danske håndværksvirksomheder (§ 31, stk.4)			
		20. Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenør ydelser til almene boligorganisationer (§ 31, stk. 5).			
		UDENFOR SIDEAKTIVITETSAFDELINGER rubriceres følgende aktiviteter			
		21. Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§3).			
		22. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§5).			
		23. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§7)			
		24. Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til boliger derfalder inden for formålet (§8, stk. 1 og 2)			
		25. Ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§9, stk. 1)			
		26. Iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter o.lign. (§18).			
		27. Ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§12).			
		28. Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt salg af EDB-programmer (§25)			
		29. Afholdelse af udgifter til arkitektkonkurrence i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§26).			
		Note: Hvis flere forskellige aktiviteter er samlet i ét selskab, jf. § 23, stk. 4, fordeles aktiviteterne på de respektive pkt., men med en note om, at det indgår i et selskab med andre nærmere angivne aktiviteter.			

SPØRGESKEMA for boligorganisation og administrator

Besvarelser med »Ja« skal uddybes særligt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant, sættes kryds i kolonnen »Irrelevant«. Spørgsmål:

ORGANISATIONEN / SELSKABET

- | | |
|--|-----|
| 1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance? | Nej |
| 2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret? | Nej |
| 3. Er der foretaget opskrivning på aktiver? | Nej |
| 4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 4a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)? | Nej |
| 4b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger? | Nej |
| 4c. Løbende retssager? | Nej |
| 4d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser? | Nej |
| 4e. Andre forhold? | Nej |
| 5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed? *) | Ja |
| 6. Er forfaldne ydelser betalt for sent? | Nej |
| 7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregninger til afdelingerne? | Nej |
| 8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien? | Nej |
- *) Besvares ikke af administrationsorganisationer uden dispositionsfond.

AFDELINGER

- | | |
|--|-----|
| 9. Er der afdelinger: | |
| 9a. hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering? | Nej |
| 9b. med underskudssaldi og/eller underfinansiering? | Ja |
| 10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder? | Nej |
| 11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 11a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom? | Nej |
| 11b. Løbende retssager? | Nej |
| 11c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse? | Nej |
| 11d. Aktiverede projekteringsudgifter? | Nej |
| 11e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer? | Nej |
| 11f. Andre forhold? | Nej |
| 12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende: | |
| 12a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse? | Nej |
| 12b. Istandsættelse ved fraflytning? | Nej |
| 12c. Tab ved fraflytning? | Nej |
| 13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler? | Nej |

NOTER TIL SPØRGESKEMAER

Spørgsmål 1

Spørgsmål 2

Spørgsmål 3

Spørgsmål 4a

Spørgsmål 4b

Spørgsmål 4c

Spørgsmål 4d

Spørgsmål 4e

Spørgsmål 5 I 2021 er der ydet tilskud fra dispositionsfonden til lejeledighed på i alt kr. 66.305

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b

Pr. 31.12.21 var der følgende afdelinger med underskud på deres resultatkonto:

Afdeling 10: 2.817

Afdeling 11 : 46.879

Afdeling 12 : 90.420

Afdeling 13 : 100.283

Afdeling 18 : 120.942

Afdeling 20 : 16.174

Afdeling 28 : 147.251

Afdeling 30 : 5.127

Afdeling 31 : 22.078

Afdeling 36 : 57.614

Afdeling 37 : 139.543

Afdeling 44 : 17.564

Afdeling 45 : 111.955

I alt kr. 878.647

Opsamlet resultat afvikles efter gældende regler.

Der er underfinansiering i afdeling:

Afdeling 6 - forbedring kr. 476.049

Afdeling 7 - forbedring kr. 1.217.815

Afdeling 16 - forbedring kr. 3.033

Afdeling 30 - forbedring kr. 122.094

Afdeling 36 - forbedring kr. 18.602

Underfinansieringen finansieres i afdelingerne af egne midler.

Spørgsmål 10

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a

Spørgsmål 12b

Spørgsmål 12c

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående årsregnskab er aflagt i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger.
By for underskrift	Gråsten
Dato for underskrift	05-04-2022
Underskrift (sign.)	Jimmy Povlsen, Direktør

REVISORS PÅTEGNING

UDKAST

Påtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gråsten Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af generalforsamlingen godkendte budgetter som sammen-ligningstal i resultatopgørelsen. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige. Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af den boligorganisation, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af den boligorganisation, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

By for underskrift	Gråsten
Dato for underskrift	05-04-2022
Underskrift (sign.)	EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR-nr. 30 70 02 28

Jan Thietje
statsaut. revisor
mne31429

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse
By for underskrift	Gråsten
Dato for underskrift	05-04-2022
Underskrifter (sign.)	Niels Christiansen, formand Jan Clausen, næstformand Kirsten Jacobsen Bent Alnor Jette Christensen

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning
By for underskrift
Dato for underskrift
Underskrifter (sign.)

*Fastholde og
udvikle*

tryghed

&

sikkerhed

Beretning 2021



Bestyrelsen



GAB Bestyrelsesmedlemmer	Kontakt
Formand Niels Christiansen Afdeling 9 - Dyrkobbel	Mail: nielsc@youmail.dk
Næstformand Jan Clausen Afdeling 1 – Kongevej, Solbakken m.fl.	
Bestyrelsesmedlem Kirsten Jacobsen Afdeling 40 - Bryggen	
Bestyrelsesmedlem Bent Alnor Afdeling 33 – Peerløkke 33-41	
Bestyrelsesmedlem Jette Christensen Afdeling 40 - Bryggen	
Suppleant Benny Petersen Afdeling 6 - Degnevænget	

Indholdsfortegnelse

Teknisk afdeling.....	1
Projekt omkring fjernaflæste forbrugsmålere	2
Projekt omkring digital opmåling af vores boliger	2
Effektiv drift	2
Nyt IT-system	3
Energirenovering og bæredygtighed	3
Granskning af D&V	4
Teknisk afdeling Gråsten	4
Personale.....	4
HAPPI.....	5
Renoveringer	6
Sønderborg Varme	6
SALUS Boligadministration A.m.b.a.	9
Udlejning	9
Landspolitisk	10
Boligselskabernes landsforening – beretning kreds 8	15
Afslutning	16
Årsregnskab 2021.....	16
Gråsten Andelsboligforening.....	16
Årsregnskabet	17
Hovedforeningen	17
Arbejdskapital	17
Formueforvaltning	17
Dispositionsfonden	18
Egen trækningsret.....	19
Effektivisering og egenkontrol	20
Bruttoadministrationsomkostninger	21
Afdelingerne.....	22
Effektiviseringspotentiale.....	22
Drift og vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning	26
Energiforbrug.....	27
Løbende tilstandsrapport	27

Revision af årsregnskabet	28
---------------------------------	----

Teknisk afdeling

I 2021 fortsatte covid-19-pandemien. Selvom der var en lang periode, hvor vi var ved at komme tilbage til en næsten normal hverdag, så blussede pandemien op igen sidst på året.

For at imødegå at disse nedlukninger ikke skulle gå ud over den samlede danske økonomi, blev der fra regeringens side iværksat flere tiltag for at understøtte den danske økonomi.

Kommunerne fik blandt andet fremrykket bygge- og anlægsinvesteringer. Fra Landsbyggefonden blev der givet tilsagn til mange renoveringsprojekter i den almene sektor. Samtidig havde de negative renter medført, at mange private ejendomsudviklere satte skub i deres byggeprojekter. Dette medførte, at vi i starten af 2021 så en kraftig prisstigning på byggematerialer - især inden for tømmer- og træprodukter.

Efter sommerferien 2021 kom der yderligere prisstigninger, fordi timepriserne begyndte at stige på grund af mangel på arbejdskraft i byggebranchen. Hen over efteråret begyndte energipriserne at stige, hvilket medførte endnu en prisstigning på de byggematerialer, der kræver energi til forarbejdning - for eksempel mursten, jern, beton m.m.

Travlheden i byggebranchen kunne også ses på rådgivningsydelse. Her steg priserne også. Derudover tog det nu også længere tid at få behandlet de forskellige projekter ved rådgiverne. Ligeledes begyndte entreprenører og håndværkere at melde fra på opgaver, fordi de havde travlt. Ellers lå priserne langt over det beregnede niveau. Alt dette betyder, at vi kæmper for at holde økonomien i mange af de projekter, der er vedtaget og skal udføres i 2022. Fordi priserne ligger langt over det, der er vedtaget, kan det blive nødvendigt at udskyde nogle af de projekter, til priserne forhåbentlig er stabiliseret.

Sidst i 2021 steg energipriserne kraftigt. Især gas og elpriserne er steget kraftigt. Prisstigningerne slår igennem overalt. Fjernvarmen stiger, hvis der anvendes gas i produktionen. Det er dyrere at producere varer og produkter. Det er dyrere at transportere disse varer osv.

Stigninger på især gas medførte prisstigninger i flere afdelinger i boligorganisationerne Boligselskabet Danbo, Gråsten Andelsboligforening, Tønder Andelsboligforening og Tønder Andelsboligforening, hvor der er afdelinger, der er opvarmet med eget gasfyr. Derfor valgte de afdelinger på ekstraordinære afdelingsmøder at beslutte at overgå fra gas til fjernvarme. Ligeledes har vi flere steder sat solceller op under forudsætningen, at det vil medføre en besparelse på elregningen. Dog håber vi, trods prisstigninger, at vi i det mindste kan holde eludgiften i ro. Dette er grundet solcellerne, som

sikrer, at de prisstigninger ikke rammer de afdelinger så hårdt, da de nu har en egen produktion af el.

I 2021 kom også miljø, klima og bæredygtighed på dagsorden i hele samfundet.

Mange af boligforeningerne og deres afdelinger tog også debatten op. Emnet blev drøftet på diverse seminarer, og det blev drøftet i hovedbestyrelser samt afdelingsbestyrelser. Det er helt sikkert noget, der også vil fylde i debatten i 2022.

Projekt omkring fjernaflæste forbrugsmålere

Vi er kommet rigtigt langt med udskiftning af forbrugsmålere til fjernaflæste målere. Vi forventer at blive helt færdige med udskiftningen ultimo 2022. I takt med at udskiftningerne er kommet på plads, og de sidste afdelinger i 2022 får skiftet deres målere, skifter vi nu fokus til de muligheder, som vores beboere har for at kunne følge deres forbrug elektronisk. Herunder hører den gode beboeradfærd, der skal være med til at sikre en god energiadfærd og et godt indeklima i boligerne.

Vi er ved at udarbejde informationsmateriale til beboerne, som forklarer, hvordan de kommer i gang med dette. Vi forventer at have noget på plads primo 2022, som derefter skal kommunikeres ud til vores beboere.

Projekt omkring digital opmåling af vores boliger

I 2021 er vi nået rigtigt langt med digitalisering og opmålingen af vores boliger. Flere steder kan man se de nye tegninger på hjemmesiden. Vi arbejder også med at få 3D-tegninger ind på hjemmesiden, således eventuelle nye beboere kan se lejlighederne i et andet perspektiv.

Vi er så langt med opmålingen, at vi nu kan lave de første udbud på vores normalstandsættelse af fraflytningslejligheder. Til det skal vi nemlig bruge de rigtige mængder, og dem får vi fra opmålingen. Dermed ved de bydende, hvor meget de kan regne med at skulle udføre, hvilket gør, at de giver den rigtige pris. Når vi ved, hvor mange m² vægge, gulve, lofter m.m., der er i en lejlighed, og vi har en pris på opgaven, så kender vi den præcise pris på normalstandsættelse, når fraflytningssynet er afsluttet. Der vil selvfølgelig være undtagelser i enkelte fraflytningssyn, hvor der skal indhentes tilbud på udførelse efterfølgende.

Effektiv drift

Effektiv drift er stadig et tema, vi arbejder med. Vi har i 2021 haft fokus på

indkøb og leverandøraftaler. Lige nu arbejder vi med et rengøringsudbud på tværs af boligorganisationerne. I 2022 vil vi have større fokus på det område og sikre, at vi har nogle økonomiskfordelagtige aftaler.

Derudover ser vi på en bedre udnyttelse af vores maskinpark på tværs af afdelinger. Det vil sige, at vi sikrer, at vi har de rigtige maskiner til opgaven og ikke en masse små maskiner, der kun kan løse opgaven halvt.

Vi har også fokus på en god beboerservice fra teknisk afdeling. Vi ser på nogle systemer, der kan sikre en god service og på samme tid sikre en effektiv service fra teknisk afdeling. Vi har nogle dygtige medarbejdere med gode kompetencer, og de medarbejdere skal anvendes der, hvor det giver mening, og hvor deres kompetencer kommer til udtryk i en god beboerservice. Præcist som det sker i dag.

Nyt IT-system

Vi fik i 2021 nyt IT-system, da vi overgik til EG Bolig. Det betød, at vores inspektører skulle oplæres og vænne sig til et nyt system at arbejde i. En ny måde at udarbejde den periodiske plan for vedligeholdelse, et nyt budgetmodul og budgetopfølgning m.m.

Ligeledes var vores procedurer for afdelingsgennemgang og udarbejdelse af budget sat op til vores gamle IT-system. Selvom proceduren for, hvordan vi afholder en afdelingsgennemgang eller et afdelingsmøde ikke har ændret sig, så har stedet, hvor vi får dataene fra, ændret sig. Hvis afdelingsgennemgangen ikke helt ligner det, I plejer at se, så er formålet stadig at have fokus på næste års budget og den langsigtede plan for drift og vedligeholdelse i afdelingen. Det nye IT-system betyder også, at vores synsmodul skiftede fra I-syn til E-syn, som er del af EG Boligs pakke. I E-syn er der et indflytningsmodul, som er til stor gavn for vores nye indflyttere. Der bliver lavet en mere nøjagtig gennemgang af boligerne inden indflytning, hvor alt dokumenteres med billeder.

Energirenovering og bæredygtighed

I 2021 blev den energi- og bæredygtighedsstrategi, der er udarbejdet i forbindelse med HAPPI-projektet, forelagt de andre boligorganisationer. Derfor har vi nu en næsten enslydende strategi i alle boligorganisationer. Tingene i samfundet har det med at gå stærkt, og måske allerede nu trænger den til en revidering, hvor der måske skal være mere fokus på fossilbrændsler og det at blive Co2 neutrale – bl.a. på grund af de stigende energipriser. Klima og miljø har også sat sin dagsorden, som vi uden tvivl kommer til at drøfte meget mere

i fremtiden. Herunder genbrug af affald, kloaksepareringer og biodiversitet. Disse er blot nogle af emnerne.

Allerede i 2020, men også i 2021 tog mange afdelinger beslutningen om at udlægge områder til biodiversitet. Da mange af de udvalgte blomster til biodiversiteten er 2-årige, vil vi formentlig først her i 2022 virkelig se, hvordan de udlagte blomsterområder springer ud i fuldt flor til glæde for alle beboere i områderne. Til mange seminarer om biodiversitet har vi hørt, at nogle siger, at det bare er for at slippe for at slå græs, og derfor kan vi spare penge. Det er ikke helt sandt, fordi udlagte biodiversitetsområder skal stadig passes og plejes for at de til stadighed udfylder rollen som biodiversitet.

Granskning af D&V

Som tidligere beskrevet så er det fra 2021 blevet obligatorisk med en ekstern granskning af vores Drifts- og Vedligeholdelsesplaner jf. bekendtgørelsen om drift almene boliger nr. 70 af 26. januar 2018.

Landsbyggefonden ville betale for de to første granskninger og i samme ombæring sikre, at alle boligorganisationernes afdelinger har et nyt og gældende lovpligtigt energimærke. Derfor skulle Landsbyggefonden udbyde denne rådgivningsopgave i hele Danmark. Alle boligorganisationer skulle inden den 1. april 2021 have uploadet en masse data til Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB) – blandt andet en periodisk plan for vedligeholdelse, tegninger over afdelingerne, type af boliger, henlæggelser m.m.

Selvom systemet er sat op til, at DCAB selv henter dataene fra vores systemer, så var der en del manuelt arbejde i at uploade alle disse data.

Landsbyggefonden skulle hen over foråret og sommeren 2021 have udbudt denne rådgivningsopgave, således der til efteråret 2021 ville ske en granskning af boligorganisationernes afdelinger.

Det viste sig dog hurtigt, at det var en stor opgave at få det udbudt, så derfor blev tidsplanen flere gange udskudt.

Vinderen af granskning, tilstandsvurdering- og energimærkeopgaven i vores område blev rådgivningsfirmaet INGENIØR'NE. Arbejdet vil starte op i 2022 og kan forsatte ind i 2023.

Teknisk afdeling Gråsten

Personale

I 2021 valgte Svend Erik at gå på efterløn. Vi takker ham for mange års godt samarbejde. Som afløser for Svend Erik har vi ansat Niels Mamsen Mathiesen.

Niels kommer fra en lignende stilling i Tønder, og han har en stor erfaring inden for den almene sektor.

Inspektør Henrik Møller Hjarsen valgte i 2021 at søge nye udfordringer. Inspektørstillingen i Gråsten Andelsboligforening er en deltidsstilling på cirka 22 timer om ugen. Derfor har vi gjort os mange overvejelser omkring genbesættelse af stillingen. Det er med stor fornøjelse og glæde, at Adde har valgt at tage over på den del. Adde har et indgående kendskab til afdelingerne og en stor erfaring inden for området.

HAPPI

2021 blev året, hvor nogle af alle de gode energitiltag, vi havde arbejdet på med HAPPI, blev udført. Mange ting er sket, og der er blevet arbejdet med mange emner siden opstarten i 2018. Gråsten Andelsboligforening fik udarbejdet en energi- og bæredygtighedsstrategi, og et grønt ambassadørkorps blev oprettet.

Ambassadøren kom på kursus ved EUC Syd. Desværre kom covid-19 på tværs og lukkede samfundet ned. Derfor gik arbejdet med og sammen med de grønne ambassadører i stå. Efterfølgende har det vist sig svært at genstarte dette arbejde.

Heldigvis har der været temaaftener arrangeret af HAPPI, som igen har sat fokus på det gode arbejde og den grønne omstilling. Det gør, at vi mener, at de grønne ambassadører stadig kan spille en stor rolle i det fremtidige arbejde med god beboeradfærd i forhold til energi og indeklima, men også hjælpe den grønne omstilling og understøtte beslutningerne om de rigtige miljø-, klima- og energiløsninger i afdelingerne.

Desværre lukker HAPPI-projektet ned her den 28. februar 2022. De investeringer, som Gråsten Andelsboligforening har foretaget i forbindelse med energirenovering, er imponerende og taler deres eget tydelige sprog. Det fine resultat er kun opnået, fordi beboerdemokratiet er gået foran og har taget de rigtige beslutninger. Det kan andre områder af vores samfund lære noget af.

Investeringer i GAB foretaget indtil den 31.01 2022 i HAPPI
Mål for investering ca. 10 mio. kr.
Gennemførte eller godkendte investering ca. 13,5 mio. kr.

Investeringerne fordeler sig på mange forskellige små som store projekter. Solcellerne i afdeling 6 og 7 bidrager pænt til resultatet. Med de stigende energipriser kan det vise sig at være et rigtig godt valg at sætte solceller op.

Selvom priserne stiger på el, så håber vi på at kunne holde eludgiften i ro i de afdelinger, der har fået monteret solceller. Nu må vi håbe på et solrigt forår og sommer, så det kan blive rigtig givtigt.

I resultatet er også beslutning om at overgå fra naturgas til fjernvarme for afdelingerne i Rinkenæs, hvilket er vedtaget.

Renoveringer

I byerne Kværs, Nybøl, Blans, Vester Sottrup, Avnbøl og Ullerup ser vi også på muligheden for at skifte opvarmningsform fra naturgas til en anden energikilde i de boliger, der opvarmes med naturgas.

Vi har i 2021 fået et tilsagn fra bygningspuljen på 1,5 mio. kroner til udskiftning af gasfyr. De alternative energikilder, som varmepumper og jordvarme, kræver nogle boliger, der har et forholdsvis højt energimærke og er i en god tilstand. Derfor kan det være nødvendigt at energirenovere boligerne i forbindelse med udskiftning af gasfyrene.

Vi forventer at have en afklaring herom i løbet af foråret 2022.



Sønderborg Varme

I fjernvarmens bestyrelse er lejerne repræsenteret af Erling Jürgensen (lejer hos SØBO), Niels Christiansen (lejer hos Gråsten Andelsboligforening), Jan Thiessen (lejer hos Sønderborg Andelsboligforening) og Torben A. Sørensen (lejer hos B42). Birger Persson (lejer hos B42) er suppleant for lejernes repræsentanter.

Corona og fjernvarmen

i 2021 har covid-19-pandemien sat sit præg på samfundet og dermed også på fjernvarmen.

Fjernvarmen er en del af den kritiske infrastruktur, og vi har derfor løbende tilpasset restriktioner med henblik på at kunne opretholde forsyningssikkerheden. Administrativt personale har arbejdet hjemmefra i

perioder, og kontoret, specielt vores kontrolrum på kraftvarmeværket, har været lukket for besøg udefra for at holde smitten ude. Det lykkedes så godt, at de første smittetilfælde blandt personalet først kom med den nye Omikron-variant. Da den giver et mildere sygdomsforløb end tidligere varianter af virussen, har det ikke påvirket arbejdet i væsentlig grad.

Sammenlægning med Augustenborg Fjernvarme

Sønderborg Varme har gennem flere år ført konstruktive forhandlinger med Augustenborg Fjernvarme om sammenlægning af de to selskaber. I sommeren 2021 fremlagde bestyrelserne så forslag om sammenlægning til afstemning på selskabernes generalforsamlinger. Forslaget blev vedtaget med stort flertal i begge selskaber, og efter sommerferien blev beslutningen så ført ud i livet med regnskabsmæssig virkning fra 1. januar 2021.

En vigtig forudsætning for sammenlægningen er etableringen af en ledningsforbindelse, som forbinder forsyningsområderne i Sønderborg, Vollerup/Hørup og Augustenborg fysisk med hinanden. Etableringen blev påbegyndt i de sene efterårsmåneder, og ledningen forventes taget i brug i sommeren 2022. Den betyder, at vi kan udnytte mere af varmen fra affaldsværket og vores eksisterende biomassefyrede anlæg på Vestermark og Glansager.

Fjernvarmen og ProjectZero

I 2021 blev der gennemført et midtvejseftersyn af ProjectZero-visionen. Konklusionen blev, at man ganske vist fulgte planen, men at der også skulle sættes yderligere handlingsplaner i værk for at nå målet om CO₂-neutralitet i 2029. I december 2021 godkendte byrådet i Sønderborg Kommune så en ny masterplan, hvor Sønderborg Varme har en betydelig rolle i den handlingsplan, som omhandler CO₂-neutral fjernvarme.

Sammen med de øvrige fjernvarmeselskaber i kommunen undersøger vi blandt andet muligheden for at sammenkoble alle fjernvarmenet i Sønderborg Kommune, så man kan udnytte de eksisterende produktionsanlæg bedre, og samtidig få bedre mulighed for at integrere for eksempel overskudsvarme i fjernvarmesystemet.

Nye forbrugere

Det kampagnetilbud, som fjernvarmen tidligere har haft på tilslutning af nye forbrugere, blev gjort til den normale pris i 2021. Den attraktive prissætning, og uden tvivl også de høje priser på gas og el, har betydet stor interesse for fjernvarmen. I 2021 kom der således 308 nye forbrugere til. Med tilgangen af nye forbrugere og sammenlægningen med Augustenborg fjernvarme går vi nu mod 15.000 forbrugere i Sønderborg Varme.

Det stopper ikke her. I løbet af 2021 er vi påbegyndt udrulningen af fjernvarme i Adsbøl, og i foråret 2022 starter vi så i Rinkenæs, hvor der har været en solid opbakning til at få fjernvarme fra både private boligejere, private- og almenyttige boligforeninger og kommunen.

Rammevilkår

I 2020 vedtog et stort flertal af folketingets partier en aftale på affaldsområdet, hvor et af målene er at reducere kapaciteten til affaldsforbrænding med 30% i 2030. Det er for at give større incitament til genbrug og genanvendelse samt samtidig hindre import af udenlandsk affald til danske forbrændingsanlæg. KL udarbejdede til det formål en "dødsliste" over anlæg, som de mente skulle lukkes. Til vores store overraskelse var Sønderborg Kraftvarme med på listen.

Vi har fra Sønderborg Varme, som ejer kraftvarmeværket, været med til at gøre opmærksomme på væsentlige fejl og mangler i oplægget fra KL. I foråret 2021 forkastede myndighederne det da også endeligt, da det ikke opfyldte de krav, der var sat. Aftalen står dog fast, og i stedet arbejder man nu på et lovforslag, som skal konkurrenceudsætte hele sektoren, så man ad den vej opnår den ønskede reduktion i forbrændingskapacitet.

Hos Sønderborg Varme bakker vi naturligvis fuldt op om at genbruge så meget som muligt, men så længe der er restaffald tilbage i Danmark og udlandet, som skal bortskaffes, så bør det ske på de mest effektive og miljørigtige anlæg. Her er Danmark oplagt, for vi lever op til de nyeste standarder på miljøområdet, og udnytter mere end 90% af energien fra affaldsforbrændingsanlæggene til at lave el og varme. I de fleste andre lande, hvor man ikke har samme tradition for fjernvarme som i Danmark, udnyttes energien kun til at lave el, og derfor er anlæggene langt fra så energieffektive som i Danmark.

Priserne

Gennem det meste af 2021 er både energi- og råvarepriser steget støt som følge af den generelt høje aktivitet i verdenssamfundet og uheldige sammenfald på det europæiske energimarked, som har presset priserne op.

Hos Sønderborg Varme har vi igennem længere tid arbejdet på at sprede risikoen i produktionen ved at satse på forskellige brændsler som affald, halm, sol og træflis, så fossile brændsler kun bruges til spids- og reservelast. Den målrettede indsats betyder, at vi, på trods af uroen på energimarkedene, er lykkes med at holde priserne uændret i 2022.

Efterfølgende er der udbrudt krig i Ukraine, som potentielt vil kunne påvirke blandt andet energisektoren Europa voldsomt. Europa er i den grad afhængige

af gasleverancerne fra Rusland, og dermed vil det uden tvivl også betyde nye udfordringer for fjernvarmen.

Alle priser kan findes på takstbladet, som kan findes på fjernvarmens hjemmeside www.sfjv.dk.



SALUS Boligadministration A.m.b.a.

SALUS vokser stadig. SALUS administrerer otte boligorganisationer med mere end 9.000 boliger. Vores vicedirektør og chef for økonomifunktionen servicerer Kolstrup Boligforening. Administrationschefen servicerer de tre boligorganisationer i Tønder Kommune. Ydermere servicerer den administrerende direktør boligorganisationerne i Sønderborg Kommune og Aabenraa Andelsboligforening.

På Egevej 9 i Aabenraa er funktionerne på kontoret ledelsen, sekretariatet, teknisk afdeling, bogholderiet og controllerfunktionen. På lokalkontoret i Sønderborg, Bygtoften 2, er funktionerne i hovedtræk teknisk afdeling, reception og udlejning for Sønderborg Andelsboligforening, Boligselskabet Danbo, Aabenraa Andelsboligforening og Kolstrup Boligforening. De ansatte i disse funktioner tager sig af beboerservice, vedligeholdelsesplaner, afdelingsbestyrelser, afdelingsbudgetter, renovering/boligforbedring, udlejning, medlemsadministration, reception m.v. På lokalkontoret i Nordborg på adressen Storegade 74F er der mulighed for at henvende sig til inspektøren og teknisk afdeling i løbet af ugen samt på torsdage også udlejningen. På Humlehaven 4 i Aabenraa sidder inspektører og inspektørsekretærer klar. På Ahlefeldtvej 1 i Gråsten er funktionerne udlejning, økonomi og teknisk afdeling. På Nørremarksvej 18A er udlejning og teknisk afdeling klar til at betjene vores beboere.

Udlejning

Organisationens boliger udlejes direkte fra ventelisten. Det vil sige, at det foregår uden forudgående annoncering. Der annonceres dog i forbindelse med udlejning af nybyggeri samt ved udlejningsvanskeligheder.

Medlemmer, som bor i organisationen, har ikke fortrinsadgang til en anden bolig i organisationen medmindre, at der er tale om en anden bolig i samme afdeling, som medlemmet i forvejen er bosiddende i. Her skal det siges, at

bolighavende kun har fortrin på hver anden opsigelse i en afdeling. De ledige boliger tildeles det medlem, der har højeste anciennitet på ventelisten, og som i øvrigt opfylder gældende udlejningsregler.

I 2021 har organisationen indgået 81 opsigelser i 2021. Dette er et fald i forhold til de 91 opsigelser, der var i 2020. Organisationens har også i 2021 oplevet, at der er enkelte afdelinger, hvor der i perioder har været tomgangslejligheder.

Oversigt for tomgangsboliger 2021 pr. 8. september 2021:

Afd.	Lejemål	Type	Tomgang fra	Tomgang til
7	65	Lejlighed	01.07.20	01.03.21
7	52	Lejlighed	01.11.20	01.02.21
16	4	Ungdomsb.	15.11.20	01.02.21
31	9	Lejlighed	01.12.20	15.02.21
6	12	Lejlighed	15.02.21	15.03.21
16	2	Ungdomsb.	01.03.21	15.03.21
17	16	Lejlighed	01.12.20	01.01.21
7	54	Lejlighed	01.05.21	01.06.21
17	20	Lejlighed	01.09.21	15.09.21

Landspolitisk

¹Det almene spiller nøglerolle i ny civilsamfundsstrategi

Boligforeningerne fremhæves som en vigtig aktør i ny civilsamfundsstrategi. I de almene boligområder er man tæt på nogle af de sårbare grupper i vores samfund og vant til at samle flere parter om opgaveløsningen, og det er netop en af hovedanbefalingerne.

Hvordan skal komplekse sociale udfordringer løses? I anbefalingerne til en ny civilsamfundsstrategi, lægger man vægt på de brede partnerskaber.

Boligselskabernes Landsforening har været med i tilblivelsen af strategien og glæder sig over hovedlinjerne i den nye strategi.

"Vi ser fine takter i det her strategipapir, fordi man er meget konkret i forhold til de udfordringer, man vil have løst og har fokus på partnerskaber. Det er sådan, man løser komplekse sociale udfordringer, og det er præcis den måde, vi er vant til at arbejde på i det boligsociale," siger Rikke Lønne, der er afdelingschef for strategisk udvikling og samarbejde i BL.

¹ Holst, Charlotte: *Det almene spiller nøglerolle i ny civilsamfundsstrategi*. Fagbladet Boligen, september 2021.

<https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2021/september/det-almene-spiller-noglerolle-i-ny-civilsamfundsstrategi/>

Vigtig medspiller

Rikke Lønne hæfter sig ved, at boligforeningerne flere gange fremhæves som en vigtig aktør, det er oplagt at samarbejde med i indsatsen for borgere med komplekse sociale problemer.

"Med vores store indsats på ensomhedsområdet, har vi netop vist, hvordan vi har en særlig mulighed for at bringe almene beboere tættere sammen i positive fællesskaber."

Det siger Rikke Lønne Afdelingschef for strategisk udvikling og samarbejde i BL.

"Det er afgørende, at vi samarbejder - også på tværs af sektorer. At vi ser os selv som en del af en værdikæde, hvor vi alle har en særlig rolle at udfylde. "

"Vi er sindssygt glade for- og stolte af, at man i strategipapiret peger særligt på de almene boligorganisationer som en vigtig medspiller i at løse de her udfordringer og at vi nævnes i forhold til konkrete partnerskaber," siger Rikke Lønne.

Arbejdsgruppen bag strategipapiret skriver blandt andet, at det er vigtigt at bruge velfungerende lokale og afprøvede indsatser og fremhæver "boligsociale samarbejder mellem boligforeninger, civilsamfund og kommune."

Huser mange udsatte

De komplekse sociale udfordringer kan være de titusinder af udsatte og sårbare unge uden job eller uddannelse. Eller mennesker med psykiske lidelser, som også har et misbrug.

Skal man hjælpe grupper som disse, er en tæt og tværgående indsats helt nødvendig, siger Rikke Lønne.

"Det er afgørende, at vi samarbejder - også på tværs af sektorer. At vi ser os selv som en del af en værdikæde, hvor vi alle har en særlig rolle at udfylde."

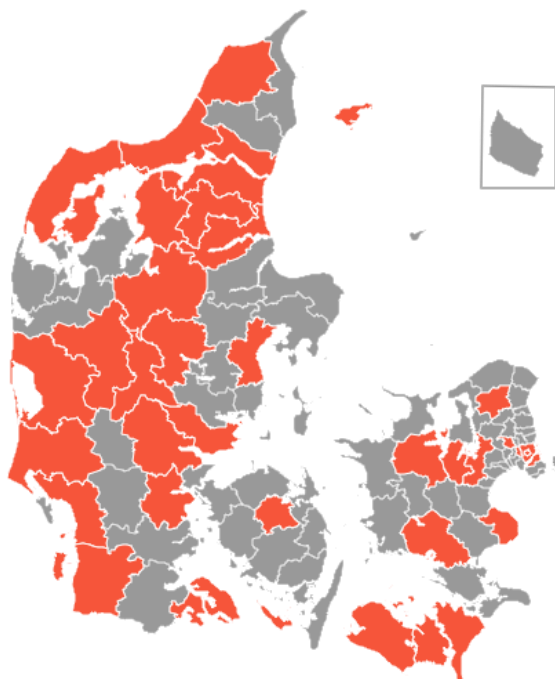
Boligforeningerne har blandt andet en nøglerolle i at opdage- og skabe kontakt til de mennesker, der har brug for hjælp.

"Vi huser jo mange af de mennesker, der kan have brug for en håndsrækning. Med vores store indsats på ensomhedsområdet, har vi netop vist, hvordan vi har en særlig mulighed for at bringe almene beboere tættere sammen i positive fællesskaber. Det er ikke nødvendigvis os, der udfører aktiviteterne, men vi kan spotte borgerne, etablere kontakt og bygge bro til andre vigtige indsatser, siger Rikke Lønne.

Anbefalingerne, der blev præsenteret for regeringen og Folketingets partier, rummer også bud på, hvordan man sikrer en mere holdbar finansiering af

civilsamfundets sociale arbejde, sikrer bedre inklusion af udsatte borgere i frivilligt arbejde og modarbejder ensomhed.

²Akut behov for hjælp: 73 procent af planlagt alment nybyggeri aflyst eller sat i stå



De tårnhøje priser på byggematerialer har ramt det almene nybyggeri hårdt. BL peger på et gennemførselsbidrag som løsning.

Næsten tre-fjerdedele af al det almene nybyggeri, som er klar til eller har ramt markedet, er enten helt opgivet eller sat på hold på grund af de høje priser på byggematerialer.

Det betyder, at byggerierne ikke kan gennemføres inden for den ramme, der er sat for, hvad et alment byggeri må koste.

Tallene er fra en ny undersøgelse, som BL - Danmarks Almene Boliger har gennemført af alt alment nybyggeri, hvor kommunerne har givet skema A tilsagn, og boligorganisationen enten har eller står overfor at udbyde byggeriet.

² Lauth, Mette: Akut behov for hjælp: 73 procent af planlagt alment nybyggeri aflyst eller sat i stå. Fagbladet Boligen, marts 2022. <https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2022/marts/akut-behov-for-hjaelp-73-procent-af-planlagt-almment-nybyggeri-aflyst-eller-sat-i-sta/>

Situationen er alvorlig. Hvis nybyggeriet skal kunne opføres, skal der flere penge til. Det siger viceadministrerende direktør i BL, Solveig Råberg Tingey.

Bidraget foreslår hun enten kan finansieres med støtte fra Landsbyggefonden eller staten.

Det er byggerier over hele landet, der er ramt. De store udfordringer i forhold til maksimumbeløbet er knyttet til materialepriserne i byggeriet, og her er stigningen den samme, om man bygger i hjertet af København eller ved den jyske vestkyst

”Det er en myte, at det kun går ud over nybyggeri i København og måske Aarhus. Tværtimod viser undersøgelsen, at der er lige så store udfordringer i for eksempel Esbjerg og Aalborg og i en hel del andre kommuner,” siger hun.

”Maksimumbeløbet rækker slet ikke i det nuværende byggeklima, hvor priserne på materialer er steget massivt. Det kan blive en seriøs hindring i forhold til at skabe mere blandede byområder. Vi mener, at der er brug for et midlertidigt gennemførselsbidrag til at gennemføre de projekter, som er i en akut knibe,” siger viceadministrerende direktør i BL, Solveig Råberg Tingey.

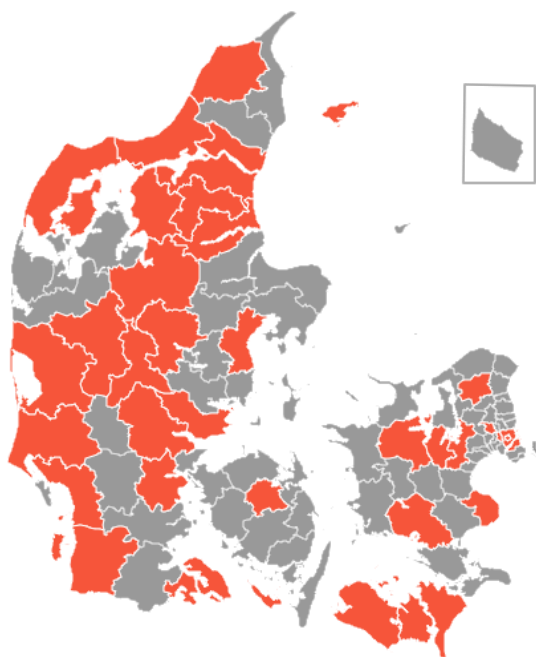
Alment byggestop rammer bredt

Samlet for hele landet:

Afventer: 800

Ikke udbudt: 1365

Opgivet: 572



Undersøgelsen omfatter byggerier med åbent skema A frem til januar 2022. Der er givet tilsagn til næsten 3.200 almene boliger. Godt 40 pct. er endnu ikke-udbudt.

Men for de knapt 60 procent af byggerierne, som er blevet klargjort til udbud, gælder:

- 27% er under gennemførelse
- 31% er blevet opgivet
- 43% er sat på hold og afventer situationen i byggeriet

Oveni er rammes en del af den tredjedel af byggerierne, der faktisk er i gang, nu også af særlige regler i byggeriet. De betyder, at det er muligt også efter kontraktindgåelse at hæve kontraktsummen, hvis der er ekstraordinære prisstigninger på byggemarkedet.

Flere boliger står til at blive opgivet

Problemet kan vokse sig endnu større i det kommende år.

For en række boligorganisationer over hele landet regner med at få tilsagn til nybyggeri i løbet af 2022. Vel og mærke til projekter, som har været planlagt igennem længere tid.

BL har også lavet en stikprøve på forventningerne i denne gruppe, og boligorganisationernes vurdering af mulighederne for at gennemføre byggerierne som det ser ud nu. Den peger på, at en tredjedel af nybyggerierne må opgives på forhånd.

Problemet står også klart på Christiansborg. En række boligordførere henviste til den nye undersøgelse under 1. behandlingen af boligaftalen i Folketinget, og pegede på, at der er akut brug for en løsning, hvis indholdet i boligaftalen skal kunne føres ud i livet.

Det glæder viceadministrerende direktør Solveig Råberg Tingey.

"Helt siden efteråret har vi i BL arbejdet hårdt for at få politikerne til at forstå alvoren i situationen, og vi er glade for, at flere af de politiske ordførere nu bakker op om, at der skal findes en løsning – og at det kun kan gå for langsomt," siger Solveig Råberg Tingey.

Miljøet, de blandede byer og beboere er taberne

De aflyste byggerier rammer ikke bare de mange, der venter på en bolig og det politiske projekt om mere blandede byer.

Omkostningerne for boligorganisationerne i forbindelse med de nybyggerier, der allerede er opgivet, skønnes til at være ca. 30 mill.kr. Oveni kommer

omkostningerne for de virksomheder, der havde forventet at skulle bygge og havde reserveret tid, mandskab og maskiner.

Undersøgelsen viser også, at i næsten to-tredjedel af de byggerier, der gennemføres, har der måttet laves besparelser. Både med tab for kvalitet og miljø.

Miljøvenlige træbyggerier er blevet ændret til beton, eller aflyst, og trægulve i stue og værelser er erstattet af linoleum. Det løser problemerne nu, men kommer til at koste på penge og miljø senere.

”Mange boligorganisationer står i den paradoksale situation, at de arbejder med at leve op til høje standarder for bæredygtighed, og til de kommende krav til udledning af CO₂, som bliver obligatorisk fra 2023. Men de må reelt skære dybt i de bæredygtige tiltag, så byggerierne kommer under sædvanlig standard. Det kan komme til at give udfordringer i forhold til de løbende driftsudgifter fremover,” siger Solveig Råberg Tingey.



Boligselskabernes landsforening – beretning kreds 8

Også i 2021 har arbejdet i 8. kreds været påvirket af covid-19-situationen. Således er flere møder blevet afholdt virtuelt via Teams.

Af væsentlige områder, som kredsens arbejde med, kan følgende nævnes:

- God almen ledelse. Et område, der for alvor kom i søgelyset efter skandalen i Østjysk Boligforening.
- Involvering af beboerdemokrati. Hvordan får vi gjort vores beboere mere interesserede i være med i det frivillige arbejde i en boligorganisation, navnlig vores yngre beboere.
- Kommunevalget. Her har kredsens samarbejde med de enkelte boligorganisationer i at ”vække” de lokale kandidaters interesse for arbejdet i almene boligorganisationer. Kredsens afsluttede dette arbejde med en debataften den 30. oktober 2021 på Folkehjem i Aabenraa, hvor to spidskandidater fra hver kommune deltog med tidligere boligminister Lotte Bundsgård som ordstyrer.

- Jan Radik fra hovedbestyrelsen, der hidtil har været suppleant, er indtrådt i kredsrepræsentantskabet. Kredsens formand, Jan Mortensen, har meddelt, at han ikke ønsker genvalg i 2022. Det samme gør sig gældende for BL's formand, Palle Adams.

Afslutning

Tak til al personalet i SALUS Boligadministration A.m.b.a. og Gråsten Andelsboligforening for deres arbejdsindsats, gåpåmod og samarbejde. Vi værdsætter den indsats, som vi har set. Vi er særligt stolte, når vi tænker på de udfordrende covid-19-tider og nye tiltag, som vi har haft i 2021.

Tak til de deltagende på generalforsamlingen og afdelingsbestyrelserne for det fortsatte aktive og betydningsfulde samarbejde, der holder gang i det hele.

Vi i hovedbestyrelsen takker for alles bidrag.

Årsregnskab 2021
Gråsten Andelsboligforening

Årsregnskabet

Hovedforeningen

Boligorganisationen havde i 2021 et underskud på 31 t.kr. Underskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

Arbejdskapital

	2020	2021
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	2.724	2.515
Årets overskud / afvikling af underskud	33	-31
Diverse tilskud	-242	-5
Saldo ultimo	2.515	2.479
Bunden del:		
Indskud i Salus Boligadministration a.m.b.a.	100	100
Disponibel del	2.415	2.379
	2.515	2.479
Disponibel del pr. lejemålsenhed	3	3

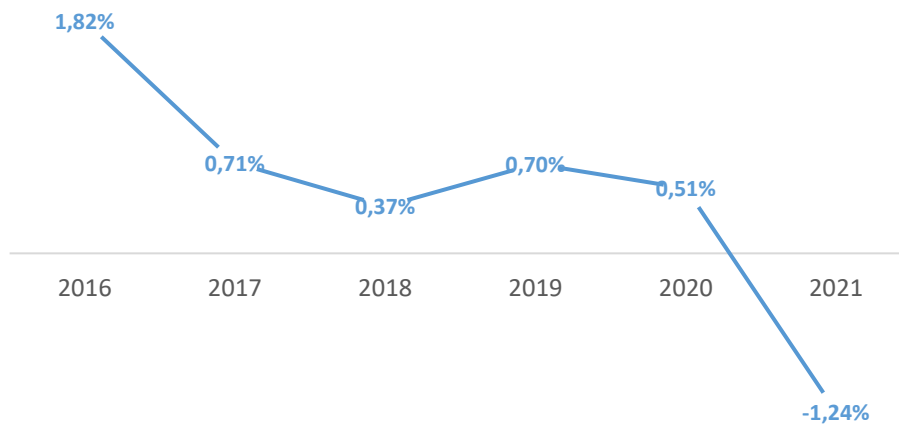
Den disponible del af arbejdskapitalen er 3.268 kr./lejemålsenhed.

Formueforvaltning

Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der samlet opsparet 53.523 t.kr. Det afkast, der opnås af opsparingen, udbetales til afdelingerne. Markedet har i 2021 været præget af negative renter, og det betyder, at afkastet i 2021 er negativt med 1,24%. Afdelingerne har derfor en udgift til renter i 2021 i stedet for en indtægt.

Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor.

RENTE



Primo 2022 har vi set stigende renter og vi forventer derfor, at afkastet i 2022 vil være omkring 0%.

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 24.983 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 14 mio.kr. Det svarer til 19.736 kr. pr lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2020 t.kr.	2021 t.kr.
Saldo primo	21.189	23.048
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	0	0
Rentetilskrivning	85	-229
Ydelser udamortiserede lån	7.174	7.183
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	662	667
Renter af egen trækningsret	0	0
Tilgang i alt	<u>7.921</u>	<u>7.621</u>
Afgang:		
Tilskud mv. jf. specifikation	126	0
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	658	547
Diverse	0	0
Indbetalinger til Landsbyggefonden	5.048	5.139
Indbetalinger til Nybyggerifonden	0	0
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækningsret)	230	0
Afgang i alt	<u>6.062</u>	<u>5.686</u>
Saldo ultimo	23.048	24.983
Bunden del:		
Udlån til afdelingerne	1.872	1.844
Finansiering af administrationsejendom	2.803	2.823
Indskud i Landsbyggefonden (egen trækningsret)	5.548	5.948
Disponibel del	12.825	14.368
Saldo ultimo	<u>23.048</u>	<u>24.983</u>
Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	<u>18</u>	<u>20</u>

Egen trækningsret

En del af den bundne del i dispositionsfonden er egen trækningsret. Egen trækningsret er en slags opsparingskonto, boligforeningen har i Landsbyggefonden. Midlerne i egen trækningsret kan bruges til at støtte forbedringsarbejder i afdelingerne.

I Gråsten Andelsboligforening har der i 2021 været følgende bevægelser på trækningssretten:

Egen trækningssret

	2020 t.kr.	2021 t.kr.
Saldo primo	4.573	4.740
Årets tilgang	397	400
Årets afgang	-230	
Tilskrevne renter	0	0
Saldo ultimo	4.740	5.140

Årets afgang:

Afdeling 31	-230
-------------	------

Det er boligorganisationens bestyrelse, der beslutter, hvilke arbejder, der skal støttes med midler fra trækningssretten.

Effektivisering og egenkontrol

I juni 2016 indgik den almene boligsektor sammen med regeringen og KL en aftale om at effektivisere sektorens drift med 1,5 mia. kr. i perioden 2014-2020. Det var et ambitiøst mål, som man dog kunne konstatere, allerede var opnået med de indberettede regnskaber for 2019.

I perioden 2021-2026 er der indgået en ny aftale om effektivisering på yderligere 1,5 mia.kr. Som i den tidligere aftale tages der udgangspunkt i de indberettede årsregnskaber fra 2014. Så samlet set skal der i perioden 2014 – 2026 ske driftseffektiviseringer for 3 mia.kr. Herudover forventes det, er der i perioden 2021-2026 vil blive energirenoveret svarende til en besparelse på 300 mio.kr. på det årlige energiforbrug. Altså en samlet besparelse i perioden inkl. besparelser på energi på i alt 3,3 mia.kr.

Aftalen betyder, at vi skal fortsætte med at effektivisere vores arbejdsgange. Ikke kun ude i afdelingerne, men også i administrationen. For beboerne kan det f.eks. betyde, at det ikke vil være den samme ejendomsfunktionær de møder i deres afdeling, men i stedet for den medarbejder, eller eksterne samarbejdspartnere, der kan løse opgaven bedst og billigst.

For at imødekomme kravet i boligaftalen udføres der løbende forvaltningsrevision i organisationen, hvor overskrifterne er bebyggelser, administration, køb af ydelser, økonomi og indkøbsaftaler. Forvaltningsrevisionen bruger vi som et redskab til at sikre os, at vi hele tiden

har fokus på, hvor vi kan effektivisere og forbedre organisationen til gavn for beboerne. Vi trykprøver med jævne mellemrum vores indkøbsaftaler og køb af tjenesteydelser, og ved hjælp af de årlige MUS-samtaler sikrer vi den nødvendige uddannelse og efteruddannelse af vores medarbejdere.

For at sikre en effektiv og ensartet drift bruger vi de forretningsgange, der er implementeret i vores boligprogram. Her er udarbejdet manualer til alle væsentlige arbejdsgange, og vi er sikret, at manualerne hele tiden er opdaterede, hvis der forekommer ændringer i arbejdsopgaverne. Efter behov har vi suppleret med egne, interne forretningsgange.

Som en del af egenkontrollen har vi lavet en analyse af alle omkostningsarter og opgaver i organisationen og afdelingerne. Herunder vil vi gennemgå de væsentligste konklusioner og tiltag.

Bruttoadministrationsomkostninger

	2017	2018	2019	2020	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	3.369	2.994	2.965	2.813	2.934
Indeks, GAB	100	88,85	88,01	83,48	87,08
Indeks, jfr. Danmarks statistik	100	101,28	102,27	102,47	106,52

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode faldet med 12,92%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 106,52. Det synes vi faktisk er ret flot, særlig set i lyset af, at personaleomkostninger, hvor vi jo er underlagt de årlige overenskomst-mæssige lønstigninger, udgør ca. 1/3 af bruttoadministrationsomkostningerne. Der har været en forholdsvis stor stigning i indekstallene fra 2020 til 2021, hvilket også afspejles i stigende udgifter i foreningen.

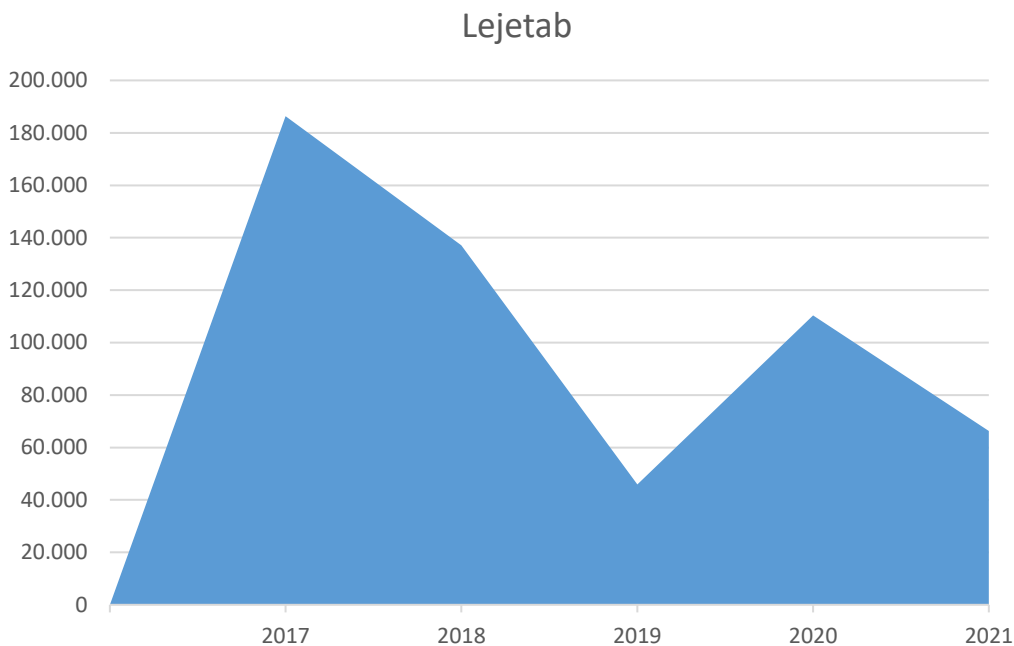
Vi forventede i 2021 en ny digital postløsning, der sammen med en ændring i lov om leje af almene boliger ville gøre det muligt at fremsende påkrav og opsigelse af lejemål som digital post. Den digitale postløsning er udskudt til foråret 2022. Vi forventer, at ordningen vil minimere vores udgifter til porto.

For at automatisere flere af vores arbejdsgange skiftede vi i 2021 it-system og fik samtidig ny hjemmeside. Skiftet var en stor omvæltning, både for vores medarbejdere og for vores kunder, og vi har endnu ikke fået det ønskede udbytte af ændringen. Vi har dog fået implementeret underskrift af kontrakter i e-Boks, hvilket gør denne arbejdsgang lettere, både for vores udlejning og for lejere.

Afdelingerne

I 2021 er der 17 afdelinger, der har haft underskud med i alt 572 t.kr. og 12 afdelinger, der har haft overskud med i alt 420 t.kr.

Ligesom i hovedforeningen er også alle omkostningsarter og opgaver i afdelingerne blevet analyseret. En del af de samlede omkostninger i afdelingerne kan tilskrives lejetab.



Organisationens udgifter til lejetab er svingende. For at minimere lejetabet er vi hele tiden opmærksomme på, at boligerne skal fremstå attraktive og velholdte. Lejetabet i 2021 er 66 t.kr., hvilket er en reduktion på 40% i forhold til 2020.

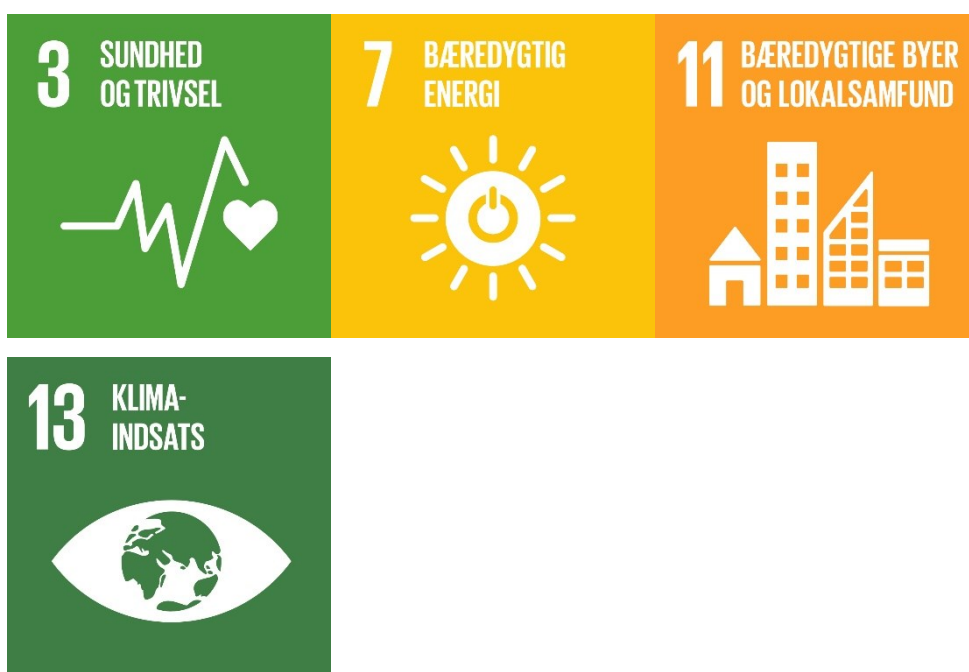
Effektiviseringspotentiale

Organisationen arbejder løbende med følgende tiltag for at effektivisere driften:

1. Øget samdrift, bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner, budgetopfølgning samt overvejelser om in/outsourcing
2. Fælles indkøbspolitik, udbud, forbrugstjek og så vidt muligt én indkøbsansvarlig
3. Bedre affaldshåndtering – f.eks. molokker eller lignende
4. Løbende udbud af forsikringer, brug af mægler, forsikringsmæssig gennemgang af bygninger

5. Energioptimering af fællesarealer – f.eks. LED-belysning og fjernvarme
6. Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, opmåling, én ansvarlig
7. Bedre forventningsafstemning om serviceniveau med beboere
8. Administrative stordriftsfordele – f.eks. ved sammenlægning af afdelinger
9. Digitale selvbetjeningsløsninger

De løbende effektiviseringer skal gå hånd-i-hånd med FN's verdensmål, hvor vi især har fokus på følgende 4 områder:

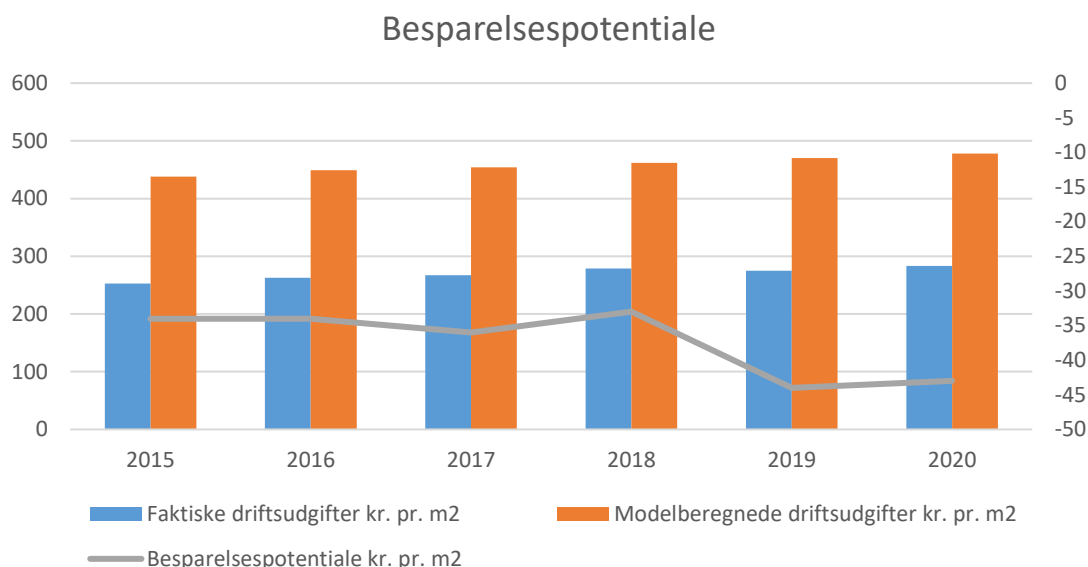


Vi forsøger løbende at indarbejde målene i vores daglige drift under hensyntagen til, at huslejen skal holdes i ro. Det betyder bl.a., at vi vil energieffektivisere, skal investeringen kunne betales med den opnåede besparelse på forbrug, og på sigt give en bedre økonomi i afdelingen og for beboerne. I 2021 er der i to afdelinger installeret solceller, og vi forventer, at det vil bidrage positivt til de 300 mio.kr., der skal energibesparens inden 2026.

Landsbyggefonden udarbejder hvert år effektivitetstal for alle boligorganisationer. Tallene kan vi bruge til at belyse, hvor effektive vi er i forhold til andre boligorganisationer.

Værktøjet indeholder en "effektivitetssimulering", hvor afdelingernes faktiske udgifter på en række områder, sættes i forhold til modelberegnete udgifter.

Værktøjet viser forskellen mellem de to tal, og giver os dermed mulighed for at vurdere udgiftsniveauet i hver enkelt afdeling, herunder en indikation af besparelspotentialet.

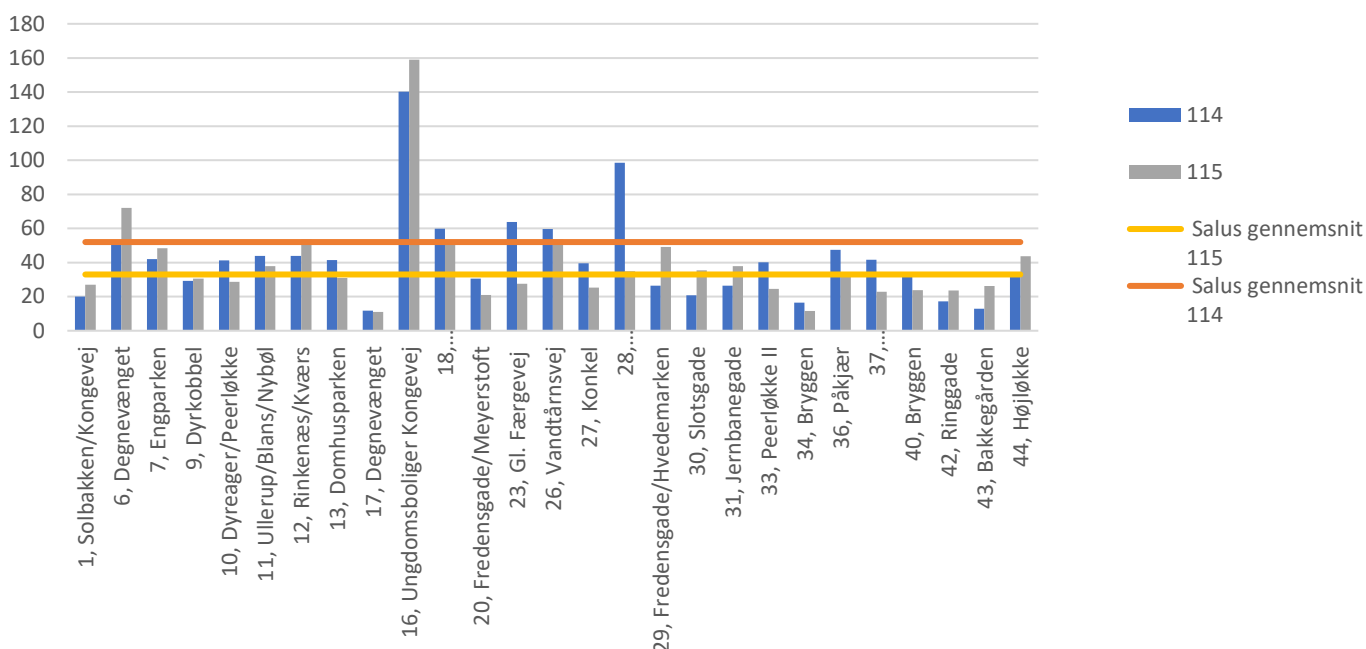


Baseret på Landsbyggefondens beregning på baggrund af årsregnskabet 2020 er der i Gråsten Andelsboligforening et samlet besparelspotentiale på -43 kr. pr. m². Vi er altså rimeligt godt med, men skal selvfølgelig forsat bestræbe os på, at finde nye områder, hvor vi kan forbedre os. Det samlede besparelspotentiale er et gennemsnit af alle afdelinger, og vi skal derfor stadig være opmærksomme på de mulige besparelser, der kan findes i de afdelinger, hvor besparelspotentialet er positivt.

Vi har også udarbejdet vores egen analyse på foreningerne i Salus, idet vi har beregnet et gennemsnit af alle foreningers forbrug på konto 114 og 115. Diagrammet giver et overblik over, hvilke afdelinger, der ligger hhv. over og under gennemsnittet. Tabellen er udarbejdet på baggrund af indberettede

årsregnskaber for 2021.

Gråsten pr. m2



Tallene viser, at udgifterne i Gråsten Andelsboligforening på konto 114 i afdeling 16, 18, 23, 26, og 28 er højere end gennemsnittet i foreningerne under Salus Boligadministration. Den gennemsnitlige udgift på konto 115 i alle afdelinger er mindre end gennemsnittet i Salus, undtagen afd. 6, 7, 11, 12, 16, 18, 26, 29, 30, 31 og 44.

Med udgangspunkt i regeringen og den almene sektors aftale om en besparelse på 16% frem til 2026 har vi beregnet, hvor langt Gråsten Andelsboligforening er med de pålagte besparelser.

m2	Faktisk 2014	Indekseret til 2021	Besparelse 16%	Faktisk 2021	Skal spares
konto 114					
	38 kr.	42 kr.	35 kr.	37 kr.	2 kr.
konto 115					
	25 kr.	27 kr.	23 kr.	35 kr.	12 kr. 14 kr.
Nettoprisindeks					
jan-15	98,7				
jan-22	107,9				

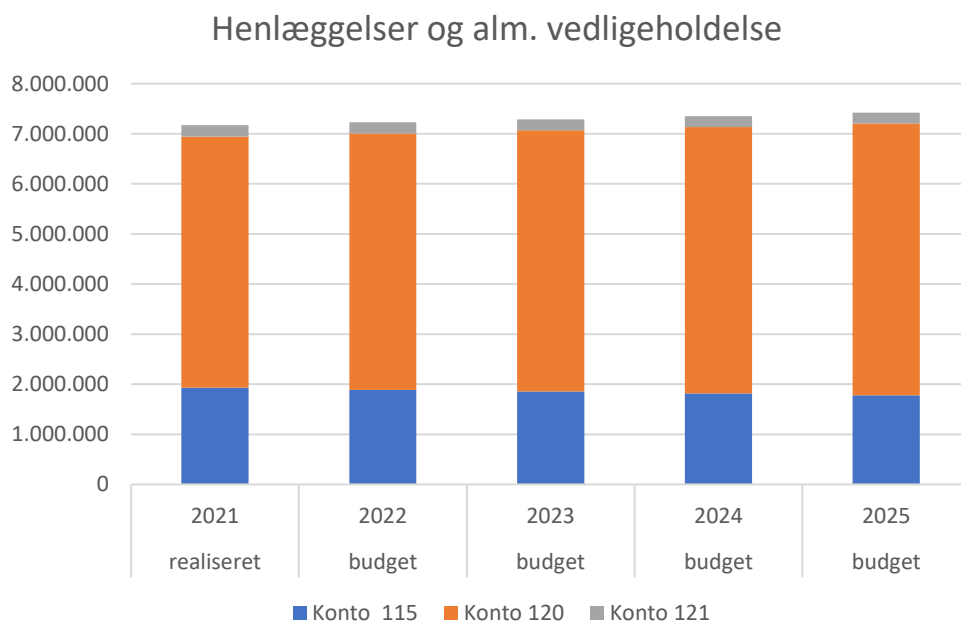
Af tabellen fremgår det, at Gråsten Andelsboligforeningen i 2021 mangler en samlet besparelse på konto 114 og 115 på 14 kr./m2.

På baggrund af den løbende analyse af omkostningsarter og opgaver i afdelingerne har vi udvalgt de opgaver, hvor vi kan påvirke omkostningerne, til nærmere analyse.

- Konto 115 vedligeholdelse
- Istandsættelse ved fraflytning
- Drift- og vedligeholdelsesplaner
- Energiforbrug

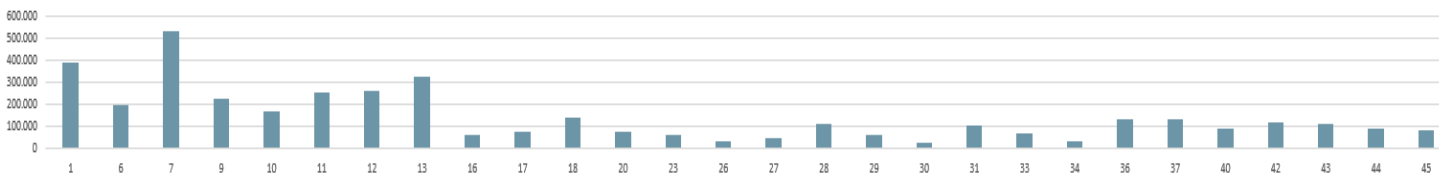
Drift og vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning

Vi har i mange år været tilbageholdende med at øge afdelingernes opsparing, fordi huslejen meget nemt vil komme til at ligge over markedsniveauet. I flere afdelinger er der derfor ikke opsparet tilstrækkeligt til at gennemfører de arbejder, som er indarbejdet i drift- og vedligeholdelsesplanerne. For at få et mere jævnt og forudsigeligt flow i driftsudgifterne vil vi fokusere på at få henlæggelserne til vedligeholdelse forhøjet. Vi har en forventning om, at det vil føre til besparelser på udgifterne til almindelig vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning.



Organisationen har i flere år udarbejdet 30-årige drift- og vedligeholdelsesplaner, og den der således på forkant med de kommende krav hertil.

Nedenfor kan vi se, at udgiften på konto 115 pr. lejemål varierer i de forskellige afdelinger, og vi kan også se, at vi skal have særlig fokus på udgifterne i afdeling 1-13.



Energiforbrug

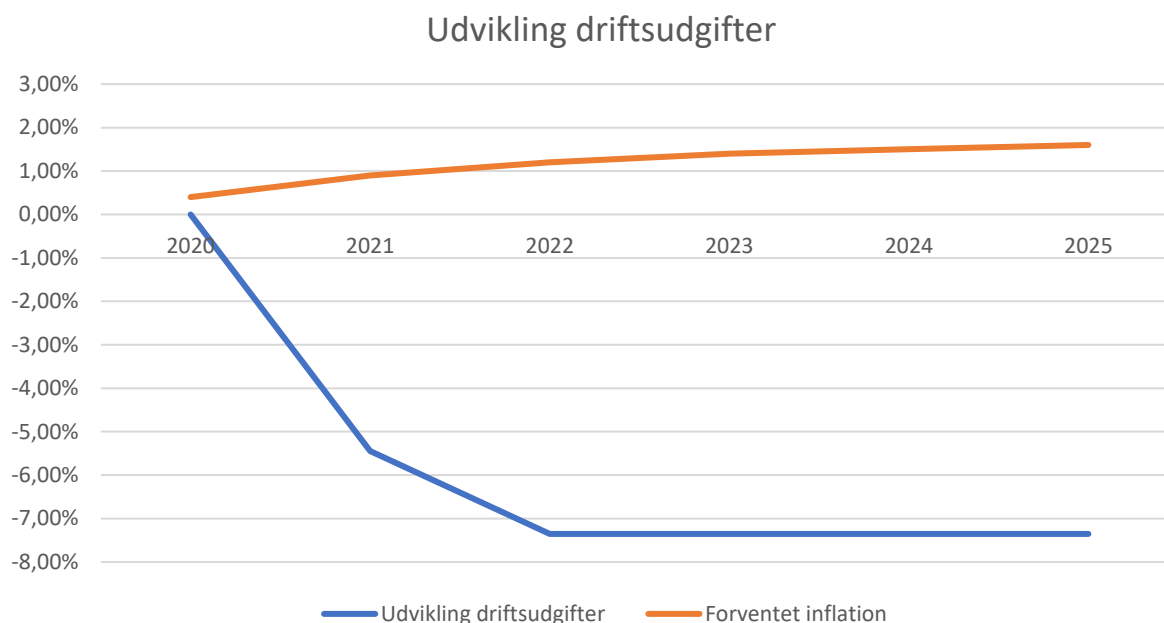
To afdelinger har, som tidligere nævnt, fået installeret solceller i 2021. I flere afdelinger sker varmeforsyningen via gas. Gaspriserne er steget voldsomt i 2021, og den udvikling ser ud til at fortsætte i 2022. I de afdelinger, hvor det er muligt, planlægges omlægning fra gas til fjernvarme. Hvor det ikke er muligt at koble på fjernvarme, regnes der på en varmepumpe-løsning.

Løbende tilstandsrapport

Som et supplement til drifts- og vedligeholdelsesplanen har vi i 2021 udarbejdet en ensartet vurdering af afdelingernes tilstand. For hver afdeling udarbejdes et "scorekort", hvor afdelingens byggetekniske tilstand vurderes. Teknisk afdeling foretager en kritisk gennemgang af afdelingen, hvor den vedligeholdelsesmæssige tilstand af tage, facader, vinduer, badeværelser, køkkener og installationer vurderes og sammenholdes med afdelingens henlagte midler samt energiklasse. Bedste score er 100, og det tilstræbes, at afdelingernes score ligger på 80+. Scorekortet sikrer, at der hele tiden er fokus på nødvendige tiltag i afdelingerne, og det er også et godt redskab ved den årlige afdelingsgennemgang.

En acceptabel score sammenholdt med effektivisering kan være en vanskelig balancegang, som boligforeningen konstant arbejder for at løse på bedste måde.

Ud fra de planlagte tiltag forventer vi følgende udvikling i afdelingernes samlede driftsudgifter de næste 4 år:



Driftsudgifterne er faldet 5,45% i forhold til 2020.

Revision af årsregnskabet

Revisionen har gennemgået organisationens og afdelingernes regnskaber og undersøgt, om de er rigtigt aflagt i overensstemmelse med lovgivningen. Revisionen har analyseret de enkelte regnskaber samt stikprøvevis afstemt organisationens indtægter og udgifter samt aktiver og passiver.

Revisionen har resulteret i, at alle afdelinger vil blive forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold. For yderligere information henviser vi til revisionsprotokollens punkt 7 samt det spørgeskema, der er udfyldt i forbindelse med hovedforeningens årsregnskab.


Gråsten
Andelsboligforening
Ahlefeldvej 1
6310 Gråsten
Tlf.: 74 65 30 10
www.graasten-bolig.dk

GAB GAB GAB GAB GAB GAB
Gråsten Andelsboligforening
Ahlefeldvej 1
6310 Gråsten
GAB GAB GAB GAB GAB GAB
Tlf.: 74 65 30 10
Mail: admin@graasten-bolig.dk

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB

GAB GAB GAB GAB GAB GAB


Boligadministration Amba
Egevej 9
6200 Aabenraa
Tlf.: 73 45 65 00
www.salus-bolig.dk