

GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING

afholder

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Torsdag d. 25. maj 2023 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 2022 med tilhørende revisionsprotokol, samt forelæggelse af budget 2024.
4. Behandling af indkomne forslag
 - 4.a. Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.
 - 4.b. Ændring af vedtægterne – Implementering af ændringer i normalvedtægten.
 - 4.c. Ændring af vedtægterne - Præcisering af at organisationen udøver sin virksomhed på non-profit grundlag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer – på valg er
Jan Clausen – afd. 1 - modtager ikke genvalg
Bent Alnor – afd. 33 - modtager ikke genvalg
6. Valg af suppleanter:
7. Valg af revisor.
8. Evt.

p.b.v.

Niels Christiansen
formand

Forslag A

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.

Forslag B – Ændring af vedtægterne – Implementering af ændringer i normalvedtægten

Stillet af:

Gråsten Andelsboligforening's bestyrelse.

Forslag:

Der foreslås følgende ændringer af vedtægterne.

Efter § 4 indsættes

»§ 4 a. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter disse vedtægter ikke sendes som digitale dokumenter.

Stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.«

§ 8, stk. 1 affattes således:

»Den ordinære generalforsamling afholdes i Gråsten, og bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle boligorganisationens medlemmer. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.«

§ 14, stk. 1, 5. og 6. pkt. slettes og i stedet indsættes:

»Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen.«

§ 16, stk. 4. slettes.

Begrundelse:

Forslaget er en teknisk tilpasning i forhold til anvendelse af digitale kanaler til indkaldelse til møder i beboerdemokratiet. Der er alene tale om en implementering af en ændring af ministeriets normalvedtægter.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget vedtages

Forslag C – Ændring af vedtægterne - Præcisering af at organisationen udøver sin virksomhed på non-profit grundlag

Stillet af:

Gråsten Andelsboligforening's bestyrelse.

Forslag:

Der foreslås følgende ændring af vedtægterne.

§ 2 affattes således:

»§ 2. Boligorganisationen er organiseret uden medlemsindskud, og udøver sin virksomhed på et non-profit grundlag.«

Begrundelse:

Nogle leverandører tilbyder i dag billigere priser, hvis vi klart kan dokumentere, at vi er en nonprofitorganisation. Herunder at det fremgår af organisationens vedtægter. Derfor dette ønske om præcisering.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget vedtages.

BoligorganisationLBF-nr.: **0058**

Navn - adresse:

**Gråsten Andelsboligforening
Ahlefeldvej 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 lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	å lejemålsenhed	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 lejemålsenheder, 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	40.923	41	41
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	15.594	61	30
511	*	Personaleudgifter	1.324.483	1.365	1.417
512	*	Forretningsførelse	678.861	679	693
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	243.016	199	234
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	432.569	464	366
515	*	Afskrivning, driftsmidler	5.865	6	
516	*	Særlige aktiviteter			
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	132.000	130	135
530		Bruttoadministrationsudgifter	2.873.311	2.945	2.916
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	4.335.976		
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggerifonden og nybyggerifonden.	8.812.006	7.875	8.180
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	16.021.293	10.820	11.096
541	*	Ekstraordinære udgifter	858.259		
550		UDGIFTER I ALT	16.879.552	10.820	11.096
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen			
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	16.879.552	10.820	11.096

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	2.940.300	2.941	2.911
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger			
		Konto 601 i alt	2.940.300	2.941	2.911
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	15.714	5	5
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	4.147.916		
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	8.812.006	7.875	8.180
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	1.160		
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	15.917.096	10.821	11.096
611	*	Ekstraordinære indtægter	858.259		
620		INDTÆGTER I ALT	16.775.355	10.821	11.096
621		Årets underskud overført til konto 805	104.194		
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	16.879.549	10.821	11.096

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2022	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning	3.971.706	4.131
		Kontantværdi pr.		
		Kontantværdi		
702	*	Inventar		
703	*	Automobil		
704	*	EDB anlæg		5
709	*	Andre anlægsaktiver		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	1.775.228	1.844
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	100.000	100
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	6.360.307	5.948
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	12.207.241	12.028
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift		
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	35.443	
		Afdelingstilgodehavender i alt	35.443	
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender	-16.022	64
727		Forudbetalte udgifter	303.844	
730		Tilgodehavende renter m.v.		
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	49.465.314	53.523
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning	5.655.123	1.374

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	55.443.702	54.961
750		AKTIVER I ALT	67.650.943	66.989

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	26.818.728	24.982
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	2.368.782	2.479
810		EGENKAPITAL I ALT	29.496.245	27.770
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	1.202.642	1.309
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT	1.202.642	1.309
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	34.108.004	34.459
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	34.108.004	34.459
823		Godkendt administrationsorganisation	293.869	21
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
825		Leverandører	608.405	1.358
826		Omkostninger	1.412.832	1.373
827	*	Afsætninger	213.527	276
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	190.793	178
830	*	Anden kortfristet gæld	124.621	246
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	36.952.051	37.911
850		PASSIVER I ALT	67.650.938	66.990
		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	7.095	56	25
		Godtgørelse kørsel, diæter mv.	251	2	2
		Div. repræsentation og gaver	750	3	3
		Andre bestyrelsesudgifter	7.498		
		Konto 502 i alt	15.594	61	30
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	1.106.895	1.100	1.185
		2. Pension/pensionsbidrag	175.766	175	190
		3. Andre udgifter til social sikring	83.307	88	40
		4. Fremmed assistance	21.180		
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	11.846	2	2
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	74.511		
		Personaleudgifter i alt	1.324.483	1.365	1.417
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER					
		Ledelsesudgifter i alt			
		Samlede personaleudgifter	1.324.483	1.365	1.417
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Administrationsbidrag til Salus	678.861		693
		Forretningsførelse i øvrigt		679	
		Konto 512 i alt	678.861	679	693
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler og tryksager	16.581		2
		EDB udgifter, kopimaskine, telefoni	27.463	42	33
		Småanskaffelser	1.800		2
		Abonnementer, annoncer, juridisk ass.	50.676	40	55
		Øvrige kontorholdsudgifter	146.496	117	142
		Konto 513 i alt	243.016	199	234
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.	15.380	30	17
		2. Lejede lokaler, leje		86	
		3. Ejendomsskatter	8.715	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	42.865	27	25
		5. Vand, varme			
		6. Forsikringer	6.905	9	9
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	198.876	145	145
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom			
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom	159.828	157	160
		Kontorlokaleudgifter i alt	432.569	464	366
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	432.569	464	366
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar			
		2. Bil			
		3. EDB	5.865	6	
		4. Andet			
		Konto 515 i alt	5.865	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			
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	2.327.593	2.400	2.500
		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 Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	4.907.152	4.800	5.000
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	891.125		
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	686.136	675	680
		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)	8.812.006	7.875	8.180
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Disp. tilskud til dækning af lejetab	852.772		
		Ekstraordinære udgifter i øvrigt	5.487		
		Konto 541 i alt	858.259		
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	2.873.311	2.945	2.916
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)			
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	15.714	5	5
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)			
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	2.857.597	2.940	2.911
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	3.925		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	2.940.300	2.886	2.911
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
		1.5 Tillægsydelser		55	
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	2.940.300	2.941	2.911
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger			
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	15.714	5	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	15.714	5	5
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	3.761.572		
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning	187		
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	386.157		
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital			
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret			
		7. Andet			
		Konto 603 i alt	4.147.916		
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)	-50.460		
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	1.091		
		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	24.677		
		4. Kreditorer			

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.	4.360.668		
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning			
		7. Egen trækningsret			
		8. Andet			
		Konto 532 i alt	4.335.976		
		Nettorenteindtægt / -udgift	-188.060		
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud t. dækning lejetab/frafly	852.772		
		Ekstraordinære indtægter i øvrigt	5.487		
		Konto 611 i alt	858.259		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo	5.112.683	5.039
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		73
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	5.112.683	5.112
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	981.149	821
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	159.828	160
		Af- og nedskrivninger ultimo	1.140.977	981
		Bogført værdi ultimo	3.971.706	4.131
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	131.125	
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året	102.242	

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet anskaffelsessum ultimo	335.776	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	102.242	
		+ Af- og nedskrivninger i året	131.125	
		Af- og nedskrivninger ultimo	335.776	307
		Bogført værdi ultimo		
704		EDB-ANLÆG		
		Anskaffelsessum primo	70.403	70
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året	52.806	
		Samlet anskaffelsessum ultimo	17.597	70
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	64.538	59
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	52.806	
		+ Af- og nedskrivninger i året	5.865	6
		Af- og nedskrivninger ultimo	17.597	65
		Bogført værdi ultimo		5
709		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke anlægsaktiver:		
		Anskaffelsessum primo	619.103	619
		+ Nyanskaffelser i året	281.772	
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året	353.103	
		Samlet anskaffelsessum ultimo	547.772	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	353.103	
		+ Af- og nedskrivninger i året	281.772	
		Af- og nedskrivninger ultimo	547.772	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	5.140.312	4.740
		Årets tilgang	411.682	400
		Årets afgang		
		Tilskrevne renter		
		Ultimosaldo	5.551.994	5.140
		Indestående i alt	6.360.307	5.948
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		
		Tilgodehavender afdl. under opførelse	35.443	
		Konto 722 i alt	35.443	
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	54.745.105	51.027
		+ Tilgang i året	19.290.020	28.318
		- Afgang i året	19.057.334	24.600
		Samlet anskaffelsessum ultimo	54.977.791	54.745
		Samlede opskrivninger primo	-210.499	-210
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo	-210.499	-210
		Samlede nedskrivninger primo	1.011.456	215
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året	4.290.522	797

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede nedskrivninger ultimo	5.301.978	1.012
		Bogført værdi ultimo	49.465.314	53.523
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Kassebeholdning	5.485.242	1.303
		Andre bankkonti	169.881	71
		Konto 732.2 i alt	5.655.123	1.374
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	24.983.234	23.048
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger		
		3. Rentetilskrivning	-50.460	-229
		4. Ydelser (beboerbetaling), udamortiserede lån	8.125.870	7.183
		5. Nettoprovenu ved lånoptagelse efter §24 i lov om almene boliger		
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
		7. Overskydende beboerbetaling 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	686.136	667
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden		
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation		
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	853.321	547
		23. Diverse		
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	5.181.606	5.140
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	891.125	
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækingsret)		
		50. Saldo ultimo	26.818.728	24.982

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	1.775.228	1.844
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation	2.769.064	2.823
		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)	6.360.307	5.948
		40. Disponibel del:	15.914.130	14.368
		50. Saldo ultimo	26.818.729	24.983
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	2.478.463	2.515
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)		
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		
		Afgang:		
		4. Årets underskud	104.194	31
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation	5.487	5
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	2.374.269	2.484
		Saldo ultimo	2.368.782	2.479
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger:		
		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 sideaktivitetsafdelinger i alt	100.000	100

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	2.268.782	2.379
		5.Saldo ultimo	2.368.782	2.479
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afdeling 1	2.902.432	3.327
		Afdeling 6	1.135.051	657
		Afdeling 7	3.083.005	1.516
		Afdeling 9	3.636.284	3.581
		afdeling 10	1.705.695	1.904
		Afdeling 11	1.562.293	1.596
		Afdeling 12	1.148.239	977
		Afdeling 13	1.334.991	1.572
		Afdeling 16	253.711	339
		Afdeling 17	1.639.204	1.668
		Afdeling 18	637.664	688
		Afdeling 20	1.249.473	1.373
		Afdeling 23	712.906	674
		Afdeling 26	613.342	683
		Afdeling 27	687.127	712
		Afdeling 28	324.014	335
		Afdeling 29	1.136.728	1.320
		Afdeling 30	576.411	521
		Afdeling 31	476.537	592
		Afdeling 33	1.089.284	1.384
		Afdeling 34	1.214.737	1.360
		Afdeling 36	520.634	574
		Afdeling 37	3.347.108	3.828
		Afdeling 40	1.100.113	1.307
		Afdeling 42	1.053.596	1.151
		Afdeling 43	621.523	437
		Afdeling 44	343.412	398

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling 45	2.490	-15
		Konto 821.1 i alt	34.108.004	34.459
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	213.527	276
		Konto 827 i alt	213.527	276
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Skyldig skat og AM-bidrag	93.708	211
		Skyldig ATP og pension	30.913	31
		Anden kortfristet gæld		4
		Konto 830 i alt	124.621	246

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 FERIEBOLIGER

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 særskilt 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 2022 er der ydet tilskud fra dispositionsfonden til lejeledighed på i alt kr. 103.631

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b

Pr. 31.12.22 var der følgende afdelinger med underskud på deres resultatkonto:

Afdeling 11: 64.923

Afdeling 12: 104.061

Afdeling 13: 27.705

Afdeling 18: 106.714

Afdeling 20: 16.523

Afdeling 28: 143.137

Afdeling 29: 534

Afdeling 31: 13.279

Afdeling 34: 6.788

Afdeling 36: 55.291

Afdeling 37: 143.060

Afdeling 42: 31.318

Afdeling 44: 39.538

Afdeling 45: 57.836

I alt kr. 810.707

Opsamlet resultat afvikles efter gældende regler.

Der er underfinansiering i afdeling:

Afdeling 10: 260.858

Afdeling 11: 30.000

Afdeling 12: 5.000

Afdeling 20: 2.500

Afdeling 18: 1.250

Afdeling 30: 84.154

Afdeling 33: 8.750

Afdeling 36: 32.352

Afdeling 37: 95.251

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 fremlægges hermed til godkendelse
By for underskrift	Gråsten
Dato for underskrift	18-04-2023
Underskrift (sign.)	Jimmy Povlsen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gråsten Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 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 revisorers 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 sammenligningstal 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 spassommelighed, 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

Sønderborg

Dato for underskrift

18-04-2023

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

18-04-2023

Underskrifter (sign.) Niels Christiansen, formand

Bent Alnor, næstformand

Jan Clausen

Benny Petersen

Jette Christensen

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning

By for underskrift

Dato for underskrift

Underskrifter (sign.)

Forslag til budget for

01-01-2024

31-12-2024

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	43.500	41.000	2.500	40.923
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	25.000	30.000	-5.000	15.594
Personaleudgifter, 511	647.000	1.417.000	-770.000	1.324.482
Forretningsførelse, 512	1.524.500	693.000	831.500	678.861
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	185.000	234.000	-49.000	243.015
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	351.000	366.000	-15.000	432.569
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	5.865
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	0
Revision, 521	135.000	135.000	0	132.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	0	0	0	4.386.435
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	8.250.000	8.180.000	70.000	8.812.005
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	858.258
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.1	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.2	0	0	0	0
Henlæggelse til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	11.161.000	11.096.000	65.000	16.930.007
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	2.911.000	2.911.000	0	2.940.300
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	0	5.000	-5.000	15.714
Renteindtægter, 603	0	0	0	4.198.376
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	8.250.000	8.180.000	70.000	8.812.005
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag forbedringsarbejder 606.2	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	1.160
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	858.258
Årets underskud, 621	0	0	0	0
Samlede indtægter	11.161.000	11.096.000	65.000	16.825.813
Reduktion/forhøjelse	0	0	0	-104.194
Balance	11.161.000	11.096.000	65.000	16.930.007

Forhøjelse af administrationsbidrag

I alt0,00%

	Budget 2024	Budget 2023	Regnskab 2022
500020 RESULTATOPGØRELSE			
500030 ORDINÆRE UDGIFTER			
501000 BESTYRELSESVEDERLAG MV.			
501010 1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift	43.500,00	41.000,00	40.923,38
501100 Bestyrelsesvederlag i alt	43.500,00	41.000,00	40.923,38
502000 MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV.			
502020 Udgifter til kurser og møder Bestyrelse	20.000,00	25.000,00	7.094,73
502120 Best. Godtgørelse kørsel diæt mv	2.000,00	2.000,00	251,42
502220 Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse	3.000,00	3.000,00	750,00
502420 Andre best. Udgifter	0,00	0,00	7.497,50
502500 MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	25.000,00	30.000,00	15.593,65
511000 PERSONALEUDGIFTER			
511010 1. Lønninger, adm. personale	500.000,00	1.175.000,00	1.100.803,43
511013 Kørsel personale	5.000,00	10.000,00	6.091,16
511020 2. Pension/pensionsbidrag	86.000,00	190.000,00	175.765,97
511030 3. Andre udgifter til social sikring	50.000,00	30.000,00	74.407,75
511031 3.1 ATP-bidrag	4.000,00	10.000,00	8.898,80
511040 4. Fremmed assistance	0,00	0,00	21.180,00
511050 Forskydning feriep.tilsvr funkt	2.000,00	2.000,00	11.846,24
511100 10. - Ref. syge- og dagpenge mv	0,00	0,00	-74.511,00
511110 Personaleudgifter i alt	647.000,00	1.417.000,00	1.398.993,35
511700 SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	647.000,00	1.417.000,00	1.324.482,35
512000 FORRETNINGSFØRELSE I ØVRIGT			
512020 Administrationsbidrag til Salus	1.524.500,00	693.000,00	678.861,00
512500 FORRETNINGSFØRELSE I ALT	1.524.500,00	693.000,00	678.861,00
513000 KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT			
513020 Kontorartikler og tryksager	1.000,00	2.000,00	16.580,63
513021 Kopimaskine, fax og telefon udg.	25.000,00	23.000,00	27.462,86
513022 EDB udgifter	2.000,00	10.000,00	0,00
513023 Småanskaffelser	2.000,00	2.000,00	1.799,95
513120 Abonnementer og kontigenter og forsikringer	35.000,00	45.000,00	44.048,84
513121 Annoncer og reklame	5.000,00	5.000,00	6.627,00
513220 Juridisk Assistance	5.000,00	5.000,00	0,00
513320 Kursus og møder pers.	20.000,00	25.000,00	34.730,00
513321 Øvrige personale udgifter	30.000,00	30.000,00	33.002,65
513322 Jubilæum, receptioner mv.	0,00	0,00	2.180,00
513420 Porto, fragt og udgifter til bude	2.000,00	16.000,00	14.309,50
513421 Diverse gebyrer og afrundinger	55.000,00	55.000,00	55.623,01
513422 Kontorhold i øvrigt	3.000,00	16.000,00	6.650,67
513500 KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	185.000,00	234.000,00	243.015,11
514000 KONTORLOKALEUDGIFTER INKL. AFSKRIVNINGEF			
514010 1. Egne lokaler, prioritetsrenter mv	17.000,00	17.000,00	15.380,12
514020 2. Lejede lokaler, leje	60.000,00	0,00	0,00
514030 3. Ejendomsskatter	10.000,00	10.000,00	8.714,73
514040 4. El	30.000,00	25.000,00	42.865,17
514060 6. Forsikringer	9.000,00	9.000,00	6.905,23
514070 7. Renovation, vedl.hold, reng. m.v.	145.000,00	145.000,00	198.875,56
514090 9. Afskrivning, adm.ejendom	80.000,00	160.000,00	159.828,00
514115 NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	351.000,00	366.000,00	432.568,81
515000 AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER			
515030 3. Afskrivninger EDB	0,00	0,00	5.865,00
515050 AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER I ALT	0,00	0,00	5.865,00
521000 Revision	135.000,00	135.000,00	132.000,00
530000 BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	2.911.000,00	2.916.000,00	2.873.309,30
532000 RENTEUDGIFTER			
532310 2.1. Renter afdelinger, henlagte midler	0,00	0,00	1.090,75
532410 3. Renter bankgæld	0,00	0,00	24.676,85
532510 4. Renter kreditorer	0,00	0,00	0,00
532610 5. Kurstab, obligationer m.v.	0,00	0,00	4.360.667,62
532650 6. Kurtage og renter obligationsbeh.	0,00	0,00	0,00
532900 RENTEUDGIFTER I ALT	0,00	0,00	4.386.435,22
533000 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV.			

533030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån	2.515.000,00	2.500.000,00	2.327.592,92
533052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.	5.030.000,00	5.000.000,00	4.907.152,00
533055 6. Indbet. til Nybyggerifonden.	0,00	0,00	891.124,84
533058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	705.000,00	680.000,00	686.135,92
533060 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I	8.250.000,00	8.180.000,00	8.812.005,68
540000 SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	8.250.000,00	8.180.000,00	13.198.440,90
541000 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
541120 Dispf. tilskud t/dækning af lejetab (afd.)	0,00	0,00	852.771,91
541420 Ekstraordinære udgifter i øvrigt	0,00	0,00	5.486,74
541500 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0,00	0,00	858.258,65
550000 UDGIFTER I ALT	11.161.000,00	11.096.000,00	16.930.008,85
560000 UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	11.161.000,00	11.096.000,00	16.930.008,85
600010 ORDINÆRE INDTÆGTER			
601000 ADMINISTRATIONS BIDRAG			
601010 1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-2.911.000,00	-2.911.000,00	-2.940.300,00
601900 ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-2.911.000,00	-2.911.000,00	-2.940.300,00
602000 LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
602030 3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	0,00	-5.000,00	-15.714,00
602300 LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER I	0,00	-5.000,00	-15.714,00
603000 RENTEINDTÆGTER			
603100 1. Renteindtægter afdelinger	0,00	0,00	-3.761.572,17
603120 2. Renteindtægter bankbeholdning	0,00	0,00	-187,48
603130 3. Kursgevinster obligationer	0,00	0,00	-386.156,54
603160 7. Renteindtægter i øvrigt	0,00	0,00	-50.459,96
603190 RENTEINDTÆGTER I ALT	0,00	0,00	-4.198.376,15
604000 AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFOND			
604030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån	-2.515.000,00	-2.500.000,00	-2.327.592,92
604052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.	-5.030.000,00	-5.000.000,00	-4.907.152,00
604055 6. Indbet. til Nybyggerifonden.	0,00	0,00	-891.124,84
604058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	-705.000,00	-680.000,00	-686.135,92
604060 AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFOND	-8.250.000,00	-8.180.000,00	-8.812.005,68
607000 Diverse	0,00	0,00	-1.160,00
610000 SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-11.161.000,00	-11.096.000,00	-15.967.555,83
611000 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
611120 Tilskud t/dækning lejetab/frafly	0,00	0,00	-852.771,91
611420 Ekstraordinære indtægter i øvrigt	0,00	0,00	-5.486,74
611500 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0,00	0,00	-858.258,65
620000 INDTÆGTER I ALT	-11.161.000,00	-11.096.000,00	-16.825.814,48
621000 Årets underskud overført til kt. 805	0,00	0,00	-104.194,37
630000 INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-11.161.000,00	-11.096.000,00	-16.930.008,85
633000 RESULTAT I ALT	0,00	0,00	0,00

*Fastholde og
udvikle*

tryghed

&

sikkerhed

Beretning 2022



Bestyrelsen



GAB Bestyrelsesmedlemmer	Kontakt
Formand Niels Christiansen Afdeling 9 - Dyrkobbel	Mail: nielsc@youmail.dk
Næstformand Bent Alnor Afdeling 33 - Peerløkke 33-41	
Bestyrelsesmedlem Benny Petersen Afdeling 6 - Degnevænget 13-21	
Bestyrelsesmedlem Jan Clausen Afdeling 1 - Kongevej, Solbakken m.fl.	
Bestyrelsesmedlem Jette Christensen Afdeling 40 – Bryggen	

Indholdsfortegnelse

Teknisk afdeling.....	1
SALUS.....	1
Teknisk afdeling.....	7
Gråsten Andelsboligforening.....	7
SALUS Boligadministration A.m.b.a	9
Nyt i år	9
Udlejning	9
Boligselskabernes landsforening – beretning kreds 8	10
Sønderborg Varme	10
Landspolitisk	13
Boligdirektører: Kæmpe problem at udskyde energirenoveringer og andre nødvendige renoveringer.....	13
Udsatte boligområder under lup: Her er konklusionerne.....	15
Fem ønsker til den kommende regering.....	17
Afslutning	20
Årsregnskab 2022.....	21
Gråsten Andelsboligforening.....	21
Årsregnskabet	22
Hovedforeningen	22
Afdelingerne.....	26

Teknisk afdeling

SALUS

Vi var ikke mange uger inde i 2022, før Rusland med Putin i spidsen havde iværksat et angreb på Ukraine. Deres såkaldte særlige militæroperation i Ukraine var et overfald på en suveræn stat. Samtidig var det starten på en tragisk og formentlig langvarende krig.

I 2021 havde vi set kraftige prisstigninger på byggematerialer, og vi håbede derfor, at priserne ville stabilisere sig i 2022. Med Ruslands angreb på Ukraine ændrede det sig dog. En af følgerne af angrebet var, at energipriserne steg kraftigt og hurtigt. Sammenholdt med leveranceproblemer fra Kina, hvor Covid-pandemien endnu ikke havde sluppet sit tag i flere af Kinas storbyer, tegnede det ikke godt.

De to dominerende verdenskriser medførte en yderligere prisstigning. Det var ikke kun ude i verden, men også herhjemme, at inflationen steg kraftigt. Vi hørte og læste historier i medierne; nu var det billigere at købe Cola end mælk til ens havregryn.

Inflationen og mediehistorierne forårsagede en usikkerhed i byggebranchen. Da priserne steg på byggematerialer, begyndte renten også at stige. Dette medførte, at det private typehusmarked gik helt i stå. Vi håbede stadig, at priserne ville stabilisere sig i 2022.

I takt med at typehusfirmaerne gik i stå, troede vi, at håndværkerne ville begynde at efterspørge arbejde. Det ser dog ikke ud til at ske lige foreløbig. Udmeldingerne herom er alligevel lidt forskellige, men hvor vi tidligere så, at priserne lå 15- til 30 procent over normalen, er vi nu nede på ca. 5- til 10 procent over normalen i det fleste områder inden for byggebranchen.

Der er områder i byggebranchen, hvor priserne stadig ligger langt over normalt niveau. Det er blandt andet på anlægsområdet, hvor entreprenøren mangler folk til at grave, lave smedearbejde med mere.

Da krigen startede i Ukraine, kom der en ny dagsorden. Vi skulle ikke længere afskaffe gasfyrene på grund af Co2-udledning. Vi skulle frigøres fra den russiske gas. Derfor skulle der sættes gang i omlægning fra gas til andre varmekilder, primært fjernvarme. Den omlægning trækker på de samme entreprenører, som vi også skal bruge i vores byggesager.

Vi havde en forhåbning om, at vi kunne få gang i nogle af de projekter, som vi skubbede fra 2021 til 2022, hurtigst muligt. Det samme gjaldt de projekter, der blev vedtaget i 2022. I starten af 2022 så det sort ud, men vi synes, at det begynder at lysne i horisonten nu.

Vi har et par licitationer i starten af 2023. Der får vi sandsynligvis den første indikator om, hvad prisniveauet er, og hvad der er muligt inden for de vedtagne økonomiske rammer.

Efter energipriserne steg, og regeringen sagde, at vi skulle frigøres fra den russiske gas, opstod behovet for at finde en god alternativ løsning til de eksisterende gasfyr. Dog ikke bare hos os, men i hele Danmark. Der var ikke umiddelbart en god økonomisk alternativ løsning til gasfyrene udover fjernvarme. Derfor er de SALUS-boliger, der ligger uden for fjernvarmeområdet, overladt til, hvornår de kan få fjernvarme, og om det er en mulighed.

Nu er der aftaler- eller planer om at rulle fjernvarmen ud i mange af de afdelinger, hvor der ikke er fjernvarme i dag. Inden for de næste par år vil alle afdelinger i DANBO være overgået til fjernvarme, og det samme er gældende for næsten alle afdelinger i Gråsten Andelsboligforening.

Også i Toftlund Andels Boligforening og Tønder Andelsboligforening begynder der nu at blive rullet fjernvarme ud. Vi har dog stadig afdelinger i små byer i landdistrikterne, hvor der ikke vil komme fjernvarme. Dem ser vi særskilt på i forsøget på at finde en rentabel alternativ løsning til deres gasfyr.

Energirenovering og bæredygtighed

Der kom fokus på energirenovering og energibesparelser i boligerne med de stigende energipriser i 2022. Gode råd var dyre! Eller var det omvendt? Der var mange billige råd derude. I medierne kunne man læse og høre om det ene gode råd efter det andet. Men det kunne blive dyrt!

Hvis man nu forsøgte at efterkomme nogle af alle de alternative råd, så kunne man uforsætligt komme til at skabe en adfærd i boligerne, der kunne medføre skade på vores bygninger eller skabe et dårligt indeklima. Det kunne være nogle af konsekvenserne, hvis man forsøgte at spare de forkerte steder eller på den forkerte måde, selvom det var ud fra de bedste intentioner eller måske endda af nød.

Derfor udarbejdede vi noget materiale til vores beboere, hvilket bestod af informationsmateriale og vejledninger. Derudover planlagde og afholdt personalet i SALUS nogle beboermøder omkring god energiadfærd. Vi mente, at det var vigtigt at komme ud og fortælle, hvad man kunne gøre, hvor man kunne finde hjælp, og hvor man skulle henvende sig, hvis man havde en god ide eller et godt forslag til afdelingsmødet, der vedrørte energitiltag og besparelser.

Vores beboermøder var særdeles velbesøgte. I Sønderborg havde vi for eksempel over 200 deltagere fordelt over tre aftener. Taget i betragtning i en tid, hvor deltagerantallet til de beboerdemokratiske møder er faldende, så er det ganske godt gået.

Efterfølgende har flere henvendt sig til os og sagt, at de har lignende arrangementer, som de kunne komme og fortælle os om. Det skal dog ikke være bagefter, det skal være, når behovet er der. Derfor iværksatte vi beboermøderne i efteråret 2022, hvor behovet var der.

Informationsmaterialet og vejledningerne ligger på vores hjemmeside salus.dk. Beboermødekonceptet omkring god energiadfærd ligger i skuffen, og det kan hurtigt tages op og anvendes igen, hvis der skulle være et behov eller et ønske herom. Vi kommer gerne ud og fortæller om den gode energiadfærd i boligorganisationerne og afdelingerne.

Solceller

Vi har sat solceller op i flere afdelinger i Boligselskabet DANBO, Gråsten Andelsboligforening og Sønderborg Andelsboligforening. I 2022 viste det sig, at det var en særdeles fornuftig beslutning med tanke på de høje elpriser, vi så i en periode. Flere afdelinger har efterfølgende efterspurgt lignede løsninger, og vi er i skrivende stund i gang med at opsætte et sort solcelleanlæg i afdeling 15 i Kolstrup Boligforening.

Andre boligforeninger har også forespurgt sig ved os. Hvordan gør I? Hvilke overvejelser gjorde I jer i forbindelse med etableringen af solcelleanlæggene? Det er fordi, der er en stor efterspørgsel på solceller i den almene sektor. Desværre kan det også ses i anlægsprisen. Omkostningerne til etablering af solceller er steget betragteligt. Sådan er det nu en gang desværre med udbud og efterspørgsel.

Bæredygtighed

Bæredygtighed og klimatilpasning er stadig og bliver endnu en større del af den politiske dagsorden. Ord som Co2-regnskab og LCA-analyser (Life Cycle Assessment) er noget, som vi skal vænne os til. Disse bliver formentlig gjort til krav i forbindelse med nybyggeri og renoveringssager. Man skal fremsende et Co2-regnskab og LCA-beregninger samt vise, at man har indtænkt bæredygtighed i byggesagerne allerede ved indsendelse af byggeansøgning.

I forbindelse med vores nybyggeri i Vollerup ved Sønderborg Andelsboligforening, havde vi bæredygtighed som en vigtig del af visionen og strategien for den nye bebyggelse.

Det lykkes at få mange bæredygtighedstiltag ind i byggeriet, såsom grønne tage, solceller med batteri, en begrænsning i anvendelse af betonbelægninger samt pæne, flotte og grønne områder med plads til biodiversitet.

I skrivende stund har vi et nybyggeri i udbud, men på grund af de høje priser i byggebranchen, er der måske ikke mulighed for at lave de samme tiltag her, fordi der skal besparelser til, hvis byggeriet skal blive til noget. Vi forsøger til stadighed at indtænke bæredygtighed og energibesparelser i alle vores byggesager, men med de høje priser er det blevet væsentligt sværere at få dem med inden for den økonomiske ramme.

Pointen er, at politikkerne ikke skal regne med, at vi i den almene sektor kan løfte opgaven. Det kræver hjælp og vilje fra politisk side og ikke mindst støttemuligheder. Til gengæld har den almene sektor et stort potentiale, som virkelig kan rykke i den grønne omstilling. Bare se på alle de tagflader, som vi har, hvor der kunne være solceller i stedet for, at man tager store grønne arealer ud af naturen for så at plastre dem til med store solcelleparker.

Bent Madsen fra BL og jeg, teknisk chef ved SALUS, var inviteret til at tale om potentialet i den almene sektor ved Kommunernes Landsforening i København. Her fortalte vi om muligheder til deres nyligt oprettede klimaråd. Vi fik ti minutter til at tale den gode sag og sætte den almene sektor på dagsorden. Det var samtidig dejligt, at vi dermed også fik fortalt dem i København, at de sønderjyske boligorganisationer godt kan gøre en forskel og allerede har været med til at gøre en forskel.

Genbrug af byggematerialer

I Sønderborg har vi en såkaldt ghetto, der skal rives ned. Her forsøger vi at indtænke genbrug af byggematerialer. Når man fjerner 236 boliger, som er opført som ti etageblokke, så er der et stort potentiale for genbrug af byggematerialer. Der er formentlig mere end, hvad der kan bruges til de nye 48 rækkehuse, der skal opføres i stedet.

Hvis vi kan genbruge nogle af betonelementerne fra de gamle blokke, vil vores Co2-regnskab ved opførelsen af de nye rækkehuse alene på den baggrund næsten gå i nul, fordi Co2-udlejning til fremstilling af beton- og betonelementer er meget høj. Desværre er der mange regler, der står i vejen. Mange skal sige god for det, herunder byggeskedefonden, myndigheder og landsbyggefonden.

Vi er i god dialog med kommunen og deres byggesagsbehandler. Også teknologisk institut har meldt sig på banen, fordi de meget gerne vil følge vores projekt. De er ved at udarbejde vejledning til, hvordan man kan genbruge blandt andet beton og betonelementer. De mangler dog et praktisk projekt at følge, hvilket kunne blive vores i Sønderborg.

Tiden er en udfordrende faktor for at komme i mål, men vi håber, at nogle af tingene kan falde på plads. Det ville være ærgerligt at lade en mulighed for at være forgangseksempel på området gå til spilde.

Fjernaflæste forbrugsmålere

Vi er kommet langt med udskiftning af vores forbrugsmålere til fjernaflæste forbrugsmålere i de afdelinger, hvor vi har forbrugsregnskabet. Det gælder altså ikke der, hvor der er direkte afregning med forsyningsselskaberne.

I forbindelse med beboermøderne omkring god energiadfærd i boligerne, kom Brunata forbi. Brunata er en af vores leverandører på den fjernaflæste løsning. Brunata

fortalte om deres beboerapp og hjemmeside, hvor man kan logge ind og følge sit forbrug.

Brunatas system er med til at sikre, at man ikke har unødvendigt højt forbrug i sin bolig. Samtidig sikrer det også et godt indeklima. Har man ikke fået adgang til denne løsning, kan teknisk afdeling kontaktes for at få udleveret en adgangskode sammen med et aktiveringsbrev, der giver adgang til løsningen.

Effektiv drift med nyt servicecenter

I starten af 2022 foretog SALUS en undersøgelse af beboerservicen i driften. Undersøgelsen viste, at der var en stor tilfredshed med vores medarbejdere i driften. Den viste også, at beboerne mente, at det var svært at komme i kontakt med os i teknisk afdeling.

Derfor har vi i 2022 arbejdet på at få lavet et servicecenter, der skal sikre, at vores beboere får bedre muligheder for at komme i kontakt med os vedrørende fejl og reparationer i deres boliger. Vi kunne samtidig ud fra undersøgelsen konstatere, at der er forskellige behov for, hvorledes vores beboere ønsker at kunne komme i kontakt med os. Det kunne være en længere telefontid, mail, driftsformular på hjemmesiden, og nogle efterspurgte også en app til dette formål. Alt dette forsøger vi at imødekomme, når det nye servicecenter går i luften til april 2023.

I servicecenteret vil der sidde nogle medarbejdere, som skal modtage alle henvendelser fra vores beboere, der vedrører fejl og reparationen i boligerne, hvilke skal udføres- eller tilses af vores driftspersonale. Servicecenteret vil have telefontid i tidsrummet klokken 08.00 til klokken 14.30 mandag til torsdag og klokken 08.00 til klokken 12.00 om fredagen.

Det vil stadig være muligt at kontakte driften via driftsformularen på hjemmesiden eller ved at sende en mail til os. Alle vil få en bekræftelse på, at vi har modtaget henvendelsen, og derefter har vi 24 timer til at besvare henvendelsen på hverdage.

Samtidig fik vi afklaret, at driften har fem dage til at udføre- eller træffe aftale om udførelse af opgaven. Det gælder også ved eksterne håndværkere og vores håndværkergård ved de boligorganisationer, hvor der er en håndværkergård tilknyttet. Det vil stadig være de samme driftsmedarbejdere, der udfører opgaven, fuldstændig ligesom det er i dag.

Udbud af rengøringsydelse

I 2022 lavede vi et stort rengøringsudbud på tværs af boligorganisationerne, hvor udbuddet var delt op i tre delaftaler fordelt efter den geografiske placering af boligorganisationerne. På den måde havde de små, lokale rengøringsfirmaer også mulighed for at byde ind på deres nærområde.

Der blev fundet to vindere. Én vandt delaftale to, som dækker Sønderborg Andelsboligforening, Gråsten Andelsboligforening og Boligselskabet DANBO. En anden vandt delaftale et og tre, som dækker Tønder Andelsboligforening, Toftlund Andels Boligforening, Skærbæk Boligforening, Aabenraa Andelsboligforening, Kolstrup Boligforening og administrationsbygningen.

Desværre viste det sig, at dén, der havde vundet delområde et og tre, ikke kunne løse opgaven i henhold til den kontrakt, der var blevet indgået. Derfor var vi nødsaget til at ophæve kontrakten med dem og finde en anden leverandør. Heldigvis kunne dén, der blev nummer to i udbuddet træde til. I dag har de opgaven.

Granskning af PPV

Granskningen er i fuld gang i de fleste boligorganisationer. De sidste granskninger skal gennemføres i løbet af 2023. Det er rådgivningsfirmaet INGENIØR'NE, der vandt opgaven ved LBF med at granske vores boligorganisationer. Det var på nær Skærbæk Boligforening; der var det OBH-gruppen, der vandt opgaven. Skærbæk Boligforening var med i første runde, derfor er den allerede blevet udført.

Det er forskelligt, hvor lang tid, det tager i de enkelte boligorganisationer, fordi det afhænger af antal typeboliger, der er i boligorganisationen. Det tager et sted imellem en til fem måneder per boligorganisation. Derefter får vi en rapport, som vi skal granske, hvorefter der gives en tilbagemelding til boligorganisationerne. Resultat af granskningen vil være tilgængeligt ved LBF på DCAB. Dermed er resultatet også tilgængeligt for kommunerne til styringsdialog.

Nybyggeri

I 2022 fik vi for første gang i længere tid sat gang i et større nybyggeri i Vollerup ved Sønderborg Andelsboligforening. I alt 38 boliger er ved at blive opført. I 2021 havde vi afsluttet et mindre byggeri på seks dobbelthuse i Løjt ved Kolstrup Boligforening. De 19 dobbelthuse i Vollerup er det første større byggeri på en bar mark i lang tid.

Vi håber, at der vil komme gang i flere og større nybyggerier rundt omkring i boligorganisationerne i 2023. Det er allerede meldt ud, at der skal bygges 52 boliger i Tønder Andelsboligforening på den gamle trælastgrund. I Sønderborg har vi i øjeblikket et udbud på ti rækkehuse på Sundquistsgade. Vi er spændt på, om det lykkes at holde økonomien inden for rammebeløbet.

Vi arbejder på at få gang i nybyggeri i Gråsten Andelsboligforening. Vi har i skrivende stund et projekt liggende til politisk behandling. Forhåbentlig kan vi inden længe melde noget ud omkring opførelse af 12 boliger i Nybøl. I Toftlund arbejder vi på et spændende projekt. Ligesom vi også forsøger at komme igennem til kommunen andre steder.

De høje priser, som vi så i 2022, gjorde også, at kommunernes driftsbudgetter er sat under pres. Mange kommuner har derfor været ude og finde besparelser i de

kommunale budgetter. På ældreområdet, unge, skole, daginstitutioner m.m. Derfor er det blevet noget sværere at få afsat kapital til grundkapitalen i budgetterne ved nybyggeri hos kommunen. Når de skal spare de andre steder, så ser de selvfølgelig også på besparelser ved os.

Teknisk afdeling

Gråsten Andelsboligforening

Personale

Flemming Langendorf, vicevært igennem 13 år, valgte i 2022 at gå på efterløn. Som afløser for Flemming er Jo John Mathiasen ansat. Han kommer fra en stilling ved Hedeselskabet. Jo John har et indgående kendskab til boligorganisationen, da han igennem nogle år har været sommerafløser her.

Renoveringer - fjernvarme

I Rinkenæs er fjernvarmen i fuld gang med at blive rullet ud. Det bliver godt at komme af med de gamle og dyre gasfyr og bevæge sig over på en mere driftssikker løsning i stedet.

Fjernvarmen kommer også til Nybøl og Vester Sottrup. Det blev meldt ud af Sønderborg Varme A/S i 2022. Sønderborg Varme A/S har allerede afholdt det første beboermøde for at få nok tilslutninger til fjernvarmen. Dermed kan den forhåbentlig snart rulles ud i Nybøl og Vester Sottrup.

Vi er i løbende dialog med Sønderborg Varme A/S, og vi har givet en forhåndstilkendegivelse, som indeholder, at vores afdelinger i Nybøl og Vester Sottrup gerne vil tilsluttes fjernvarmen. Nærmere information om dette kommer til afdelingsmøderne.

Vi ser desværre ingen alternativ løsning til at komme af med gasfyrene end at overgå til fjernvarme, som er økonomisk fordelagtig for afdelingerne. Årsagen er, at løsninger som for eksempel varmepumper kræver store henlæggelser til den løbende drift og udskiftning. De samme store beløb til henlæggelser har man ikke ved fjernvarmen. Derfor er fjernvarme den bedste økonomiske løsning og den mest driftssikre løsning.

I Avnbøl og Ullerup gik borgergruppen sammen for at finde en løsning til, hvordan de små byer uden for fjernvarmenettet kunne komme af med deres gasfyr. Tilslutningen var stor i Avnbøl og Ullerup takket være det store arbejde, som den frivillige borgergruppe havde lagt i projektet. Tanken var, at der skulle opsættes en stor varmepumpestation et sted mellem Avnbøl og Ullerup, som derfra skulle levere varme til alle boligerne, der havde tilsluttet sig denne løsning.

Tilslutningen var rigtigt stor, og der blev nedsat en bestyrelse i det nye Avnbøl-Ullerup (AU) fjernvarme a.m.b.a. selskab. Efter aftale med formanden for Gråsten Andelsboligforening, Niels Christiansen, og SALUS' administrerende direktør, Jimmy Povlsen, blev jeg teknisk chef ved SALUS, Brian Skou Juhler Larsen, valgt ind i bestyrelsen. Årsagen dertil var, at det var vigtigt, at vi sikrede os, at der ikke blev taget nogle unødige risici, når det vedrørte vores almene boliger. Projektet viste sig at være så godt, at Sønderborg Varme A/S begyndte at vise interesse for det.

Fornyelig blev det meldt ud, at Sønderborg Varme A/S overtager projektet, netop fordi der var så stor en tilslutning til fjernvarmen i området. Det, at de overtager projektet, er kun en fordel for vores beboere. For det første er der ikke en stor risiko ved anlæggelse af et varmepumpeanlæg. For det andet er driften efterfølgende mere sikker, og dermed er forsyningssikkerheden på plads. Sønderborg Varme A/S vil samtidig samlet set også kunne levere lidt billigere varme, end det nye AU-fjernvarme a.m.b.a. selskab ville kunne.

I forbindelse med at Sønderborg Varme A/S skulle overtage projektet, nedlagde bestyrelsen i det nystartede selskab sig selv. Grunden til dette er, at Gråsten Andelsboligforening allerede er repræsenteret med formanden i Gråsten Andelsboligforening, Niels Christiansen, i Sønderborg Varmes bestyrelse. Avnbøl og Ullerups interesser er altså varetaget derigennem.

Vi har store forhåbninger til, at Blans også kan komme på fjernvarmenettet. Sønderborg Varme A/S er ved at undersøge mulighederne for, om de kan føre fjernvarmeledningen videre ud til Blans. De første meldinger er meget positive, men om det lykkes, afhænger af, om den store virksomhed på vejen derud også tilslutter sig fjernvarmen.

Vi mangler kun boligerne i Kværs. Her kommer der umiddelbart ikke fjernvarme. Derfor bliver vi nødt til at se særskilt på alternative løsninger til gasfyr i Kværs.

Afdeling 10, Peerløkke i Vester Sottrup

Renoveringsplan af tag og vinduer faldt på plads i slutningen af 2022, og arbejdet blev startet op i starten af 2023. Det forløber roligt, og det forventes afsluttet i maj/juni 2023.

Afdeling 37, Mejeritoften, Vestvejen og Maitoft

I 2023 kommer tagudskiftning i afdeling 37 i udbud. Vi ville have været i udbud i 2022, men der var måske en åbning for et tilskud ved Byggeskedefonden, så den mulighed skulle undersøges først. Desværre fik vi ikke et tilskud fra byggeskedefonden til dette. Vi håber på, at priserne bliver bedre i 2023, end de har været i 2022, så vi kan få gang i den tiltrængte tagudskiftning.



SALUS Boligadministration A.m.b.a

Nyt i år

SALUS er Sønderjyllands største udlejer af boliger og administrerer otte boligorganisationer med mere end 9.000 boliger. Jimmy Povlsen, administrerende direktør, servicerer SALUS-boligorganisationerne i Sønderborg Kommune og Aabenraa Andelsboligforening. Lisbeth Jakobsen, vicedirektør og økonomichef, servicerer Kolstrup Boligforening. Til sidst servicerer Toke Arndal, administrationschef, de tre boligorganisationer hos SALUS i Tønder Kommune.

Ledelsen, bogholderiet og controllerfunktionen holder til på hovedkontoret Egevej 9, 6200 Aabenraa. Sekretariatet sidder på hovedkontoret og lokalkontoret i Sønderborg. Udlejning og teknisk afdeling befinder sig på forskellige lokal- og områdekantorer i boligorganisationernes egne byer.

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 2022 har organisationen indgået 83 opsigelser. Dette er en lille stigning i forhold til de 81 opsigelser, der var i 2021. Organisationens har også i 2022 oplevet, at der er enkelte afdelinger, hvor der i perioder har været tomgangslejligheder.

Oversigt for tomgangsboliger 2022:

Type	Husleje tab	Årsag til tomgang	Tomgang fra	Tomgang til
Rækkehus	2.517,50	Tomgang renovering	01.02.22	15.02.22
Lejlighed	8.465,00	Tomgang	01.05.22	15.06.22
Lejlighed	6.093,00	Tomgang	01.05.22	01.06.22
Lejlighed	21.256,00	Tomgang	01.06.22	01.09.22
Lejlighed	13.730,00	Tomgang	01.06.22	01.08.22
Ungdomsb.	15.476,00	Tomgang	01.07.22	01.10.22
Rækkehus	4.582,00	Tomgang	15.11.22	01.12.22

Boligselskabernes landsforening – beretning kreds 8

Ny formand for 8. kreds er Leif Poulsen fra BoligSyd. Næstformand for kredsen er Lisbeth Jakobsen fra SALUS Boligadministration. Ny formand for BL's bestyrelse er Allan Werge fra AI2bolig i Århus.

Der er nedsat to udvalg i 8. kreds. Det ene er *Politik og lokal interessevaretagelse*. Formålet med dette udvalg er at opfordre til et samarbejde mellem boligorganisationerne inden for den samme kommune og støtte op om det, der findes. Udvalget arbejder samtidig på at få etableret et samarbejde, hvor det endnu ikke findes. Alle kan byde ind med temaer. Formålet er også at udbrede kendskabet til BL's målsætningsprogram.

Det andet er *Beboerdemokrati*. Formålet med dette udvalg er at understøtte og formidle materiale om afdelingsdemokratiet. Det gør man ved at udgive fire nyhedsbreve i 2023, hvilke indeholder værktøjer og eksisterende gode eksempler til inspiration. Disse udgives især med tanke på organisationsbestyrelsesformænd i kredsen.

Sønderborg Varme

Lejernes repræsentanter i Sønderborg Fjernvarme/Sønderborg Varme

I Fjernvarmens bestyrelse er lejerne repræsenteret af Erling Jürgensen (lejer hos SØBO), Niels Christiansen (lejer hos GAB), Jan Thiessen (lejer hos SAB) og Torben A. Sørensen (lejer hos B42). Birger Persson (lejer hos SØBO) er suppleant for lejerne.

Krigen i Europa og påvirkningen af fjernvarmen

Vinteren 2021/2022 var præget af høje priser på energi, men upåvirket forsyningssikkerhed. Det ændrede sig drastisk med Ruslands invasion af Ukraine den 24. februar 2022, som først og fremmest er ulykkelig for indbyggerne i Ukraine, men som også både har og har haft meget stor indflydelse på verdenssamfundet.

I budgettet for 2022 var vi forudseende, og vi tog hensyn til, at energipriserne ville være høje hen over vinteren. Vi tog dog også hensyn til, at alt pegede på, at det ville normalisere sig i løbet af foråret.

Europa har gennem mange år opbygget en stor afhængighed af forsyning med gas og olie fra Rusland. Den afhængighed valgte Rusland hurtigt at udnytte i krigen, selvom man havde lovet det modsatte. Rusland skar ned på forsyningerne. Da det faldt sammen med en række andre faktorer, som vindstille vejr, manglende nedbør m.m., gav det os historisk høje energipriser. De slog naturligvis direkte igennem, men også indirekte igennem med kraftige stigninger på snart sagt alle andre varer.

De store prisstigninger påvirker desværre fjernvarmens omkostningsniveau i en sådan grad, at man som ansvarlig virksomhed var nødt til at reagere på det. Grunden til det var, at fjernvarmen drives efterhvil-e-i-sig-selv princippet og derfor ikke har et kapitalberedskab, men er afhængige af, at der løbende er balance mellem udgifter og indtægter. Derfor valgte Fjernvarmen også at udvise rettidig omhu og reagere hurtigt med en justering af varmeprisen pr. 1. april 2022, selvom vi naturligvis var klar over, at det ikke var noget, forbrugerne brød sig om.

Det netop afsluttede regnskab for 2022 har vist, at det var det rigtige at gøre, da 2022 afsluttes med et regnskab næsten i balance. Uanset prisstigningen er fjernvarmen stadig en meget attraktiv løsning sammenlignet med andre opvarmningsformer, som er steget meget mere.

Budget 2023

Verdenssamfundet er fortsat under stor påvirkning af krigen i Ukraine, og som følge af den fortsatte uro og de øgede udgifter på både brændsler og serviceydelser, valgte bestyrelsen et relativt forsigtigt udgangspunkt for fastlæggelse af budgettet for 2023. Det resulterede i en, efter vores opfattelse, mindre prisstigning for at sikre, at indtægter og udgifter hænger sammen.

Bestyrelsen er meget bevidst om sikre en robust økonomi og en stabil varmepris, men den påvirkes naturligvis også af prissætningen i samfundet omkring os.

Udrulning af fjernvarmenettet

Den voldsomme turbulens på energimarkedet har sat yderligere skub i den tidligere regerings ønske om at frigøre Danmark for naturgas til opvarmning. For Sønderborg

Fjernvarme betyder det, at tempoet vedrørende udrulningen af fjernvarmenettet er øget væsentligt.

I 2022 har man afsluttet udrulningen af fjernvarmenettet i Adsbøl, og i forsommeren 2022 startede man op med udrulning af fjernvarme i Rinkenæs. De første forbrugere er allerede tilkoblet, og resten tilkobles efterhånden, som hovedledningsnettet rulles ud.

Med de øgede prisstigninger på naturgas, el og træpiller har interessen for at blive koblet på fjernvarme, også i de eksisterende områder, været rigtig stor. I 2022 kunne man byde hele 657 nye forbrugere velkommen, hvilket er rigtig mange nye tilslutninger på bare ét år.

Udrulningsplaner

Kommunen blev i 2022 pålagt, at den skulle sikre, at borgerne i kommunen senest ved årsskiftet 2022/2023 fik oplyst, om de kunne få fjernvarme, i givet fald hvornår, eller skulle have en anden varmeløsning. Det arbejde har vi bistået kommunen med.

I Sønderborg Fjernvarme har det haft den betydning, at man i 2022 har udarbejdet et projektforslag om etablering af en transmissionsledning mellem Sønderborg og Gråsten og samtidigt etablere fjernvarme i Nybøl og Vester Sottrup samt overtaget et projekt om forsyning af Avnbøl/Ullerup med fjernvarme.

Vi undersøger løbende mulighederne for at etablere fjernvarme nye steder, men kun hvis det kan ske således, at det også er en fordel for de eksisterende forbrugere i selskabet.

Desværre vanskeliggøres udrulningen af, at de centrale puljer, som har til formål at fremme udrulningen af fjernvarme, for ofte løber tør og dermed er med til at skabe usikkerhed i et i forvejen presset marked.

Fjernvarmen og Projekt Zero

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 det spor, som omhandler CO₂-neutral fjernvarme.

Under overskriften "Det integrerede energisystem – den kosteffektive vej til nullet", undersøger vi sammen med de øvrige fjernvarmeselskaber i kommunen muligheden for at sammenkoble alle fjernvarmenet i Sønderborg Kommune, så man kan udnytte de eksisterende produktionsanlæg bedre og samtidig får bedre mulighed for at integrere for eksempel overskudsvarme i fjernvarmesystemet.

Landspolitisk

¹Boligdirektører: Kæmpe problem at udskyde energirenoveringer og andre nødvendige renoveringer



Inflationshjælp er et samfundsproblem, der ikke skal løses med penge fra Landsbyggefonden, mener Finn Muus, der er direktør i Boligkontoret Fredericia. Han bakkes op af boligdirektører over hele landet. Foto: Boligkontoret Fredericia.

Inflationshjælp er et samfundsproblem, der ikke skal løses med penge fra Landsbyggefonden, mener Finn Muus, der er direktør i Boligkontoret Fredericia. Han bakkes op af boligdirektører over hele landet. Foto: Boligkontoret Fredericia

"Selve hjælpen er en god idé, men det skal ikke være på bekostning af, at man må sætte renoveringer i stå."

Sådan lyder det fra Finn Muus, der er direktør i Boligkontoret Fredericia.

Han reagerer på Socialdemokratiets forslag til inflationshjælp til de almene beboere, der har svært ved at betale huslejen som følge af den nuværende økonomiske krise. Partiet vil give 70.000 almene husstande et tilskud til huslejen på 5.000 kroner. Det vil koste 350 millioner kroner, som Socialdemokratiet vil finansiere med midler fra Landsbyggefonden og herunder Nybyggerifonden.

Samtidig foreslår partiet at udskyde renoveringsprojekter for tilsvarende op til 350 millioner kroner.

¹ Møller Rasmussen, Christian: Boligdirektører: Kæmpe problem at udskyde energirenoveringer og andre nødvendige renoveringer. Fagbladet Boligen, december 2022. <https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2022/december/boligdirektorer-kaempe-problem-at-udskyde-energirenoveringer-og-andre-nodvendige-renoveringer/>

Vil gå ud over nødvendige renoveringer

Ulrik Brock Hoffmeyer, administrerende direktør i BO-VEST

"Vi har adskillige renoveringer i støbeskeen med støtte fra Landsbyggefonden. Der er energiforbedringer og i det hele taget bare nødvendige renoveringer, som i virkeligheden bare bliver dyrere, hvis det bliver udsat," fortæller Ulrik Brock Hoffmeyer, administrerende direktør i BO-VEST.

Ifølge de tre boligdirektører vil det nemlig have meget uheldige konsekvenser, hvis man udskyder renoveringer for op til 350 millioner kroner.

I Fredericia står de i en lignende situation.

"Vi har i øjeblikket planlagte renoveringer, ombygning og nybyggeri liggende klar til projektering eller udbud for cirka 500 millioner kroner, og det ville være en ren katastrofe, hvis de sager bliver udskudt," forklarer Finn Muus.

"Det har omkostninger på flere niveauer, når vi ikke kommer i gang med vores renoveringer. De afdelinger, vi skal i gang med, har jo et problem, vi skal have løst," siger han.

Også Johnny Jensen, direktør i BoVendia i Hjørring, er bekymret for konsekvenserne, hvis forslaget bliver til virkelighed.

"Nogle af afdelingerne trænger virkelig til en renovering. Og vi er forholdsvis tæt på, at skurvognene kan rykke ind. Beboerne bor i dag i nogle boliger, som måske ikke har den standard, som vi gerne vil have, at de har. Og sådan kommer de så til at bo i noget ekstra tid nu, hvis der er nogle sager, der bliver rykket af programmet. Det vil være meget uheldigt," siger Johnny Jensen.

Find pengene et andet sted

Johnny Jensen fra Hjørring opfordrer derfor til, at politikerne på Christiansborg finder pengene til inflationshjælpen et andet sted.

"De her penge er øremærket til at gå tilbage til afdelingerne til at renovere og forbedre boligforholdene i den almene sektor. Og det synes jeg, man skal holde fast i," siger boligdirektøren.

Samme toner lyder fra Finn Muus.

"Det her er et samfundsproblem. Man må kunne finde pengene et sted, så det ikke går ud over de lokale renoveringer, der får støtte fra Landsbyggefonden," siger han.

²Udsatte boligområder under lup: Her er konklusionerne



Illustration: Niklas Asp Nielsen / Forskerne bag notatet er fra Venstre Hans Skifter Andersen, Rikke Skovgaard Nielsen, Mette Mechlenborg, Claus Bech-Danielsen og Marie Stender.

Hvad er et udsat boligområde?

Hvorfor er det udsat?

Kan der gøres noget ved udsatheden?

Mange – herunder politikere, embedsfolk, journalister, almene beboerdemokrater, almene boligdirektører, arkitekter, organisationsfolk, forfattere – har i de seneste 20 år søgt svar på de spørgsmål.

De udsatte boligområder, parallelsamfundene, udviklingsområderne er derfor omdrejningspunkt for stor opmærksomhed. Fra tid til anden er de endda arena for store værdipolitiske sammenstød.

”Det, som aktørerne lægger til grund for debattens argumenter og i sidste ende lovgivning, er ikke altid forhold eller konklusioner, som forskningen kan føre bevis eller dokumentation for,” siger seniorforsker, cand.polit ved Center for Bolig og Velfærd under Aalborg Universitet, Hans Skifter Andersen.

Ideen

”Da jeg skrev bogen 'Boligen i Samfundet', der indeholder viden om boligforskning, læste jeg en masse litteratur op. Den viden, som ikke er så udbredt, tænkte jeg

² M. Nielsen, Regnar: Udsatte boligområder under lup: Her er konklusionerne. Fagbladet boligen, november 2022.
<https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2022/november/udsatte-boligomrader-under-lup-her-er-konklusionerne/>

kunne være nyttig for en bred kreds, hvis det blev komprimeret og sammenskrevet," fortsætter han.

Sammen med fire forskerkolleger fra BUILD (Det tidligere Statens Byggeforskningsinstitut) Rikke Skovgaard Nielsen, Claus Bech Danielsen, Mette Mechlenborg og Marie Stender har Hans Skifter Andersen med notatet "Udsatte Boligområder" ført ideen ud i livet.

Resultatet er blevet en overkommelig maggi-terning, der på 15 sider dokumenterer, hvorfor udsatte områder opstår, hvorfor det er vanskeligt at gøre noget ved dem, og hvilke behandlings-initiativer der kan føres bevis for virker og ikke virker.

Notatets konklusioner bygger på et virkelig stærkt fundament. Der henvises undervejs til 117 forskellige stykker litteratur – faglitteratur, der på trods af notatets beskedne længde formentlig fylder et afsnit i universitetets bibliotek.

Elevatoreffekten

Notatet afsluttes med en central konklusion fra de fem eksperter om, hvorfor et boligområde forbliver udsat:

"Boligsociale indsatser har ofte haft en markant effekt for beboerne," står der i notatet.

Men notatet konstaterer også, at nogle af dem senere flytter. Det betyder, at den sociale sammensætning for selve områderne kun ændres lidt.

Når folk fravælger de udsatte boligområder, skyldes det dels reelle problemer, der opstod ved nogle boligområders opførelse tilbage i 70'erne. Byggestilen, med blandt andet flade tage, medførte store byggetekniske problemer og nedslidning.

Boligerne er derudover bygget efter den tids ide om ensartet arkitektur og monofunktionalitet isoleret fra den øvrige by. Det var modernismens tro på den ideelle maskine til at bo i. I realitetens verden medfører konceptet fravalg. Uheldigvis herskede netop det koncept, da der blev bygget flest almene boliger. Eksempelvis blev der alene i 1973 opført 55.000 almene boliger.

Medierne understøtter dårligt image

At udsatte boligområder har et dårligt omdømme skyldes ifølge forskerne, at medierne hellere fokuserer på dårlige fortællinger om hærværk, vold, narko og bander i stedet for de positive historier.

Forskerne nævner, at mange yngre mennesker under uddannelse er glade for at bo i områderne, men når de får muligheden, flytter de derfra igen, fordi de ikke vil bo et sted, som bliver omtalt som en ghetto eller et parallelsamfund.

Til gengæld flytter borgere ind, der har akut brug for en ordentlig bolig til en overkommelig pris – ofte lavindkomstgrupper, socialt udfordrede og nytilkomne indvandrere.

”Problemer med udsatte boligområder findes desværre mange steder i Europa. I sammenligning med udsatte områder andre steder er de danske problemer om ikke beskedne så i hvert fald noget mindre. Dels er de udsatte områder mange nabolander større og problemerne derfor mere omfattende. Dels har vi i Danmark gjort mere for at bekæmpe dem,” siger Rikke Skovgaard Nielsen, seniorforsker ved Institut for Byggeri, By og Miljø.

³Fem ønsker til den kommende regering



Den almene boligsektor har fem ønsker til det nyvalgte folketing, når det efter regeringsdannelsen igen samles. Foto: Christoffer Regild.

Hjælp til udsættelsestruede beboere

Et af valget i 2022's største emner var inflationen. De stigende priser gør et markant indhug i mange husstandes rådighedsbeløb, og mange almene beboere har svært ved at betale huslejen. Selv efter vinterhjælpen har minimum 50.000 husstande et negativt rådighedsbeløb.

Antallet af ophævelser af lejemål er højere end sidste år (2021), og tendensen stiger. Udover de menneskelige omkostninger for både voksne og børn, har udsættelser store økonomiske omkostninger. Ikke bare for de berørte lejere – også deres naboer, der må dække huslejetab, boligorganisationer og kommuner med flere får store tab.

Det bør regeringen fokusere på:

³ M. Nielsen, Regnar: Fem ønsker til den kommende regering. Fagbladet boligen, november 2022.
<https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2022/november/fem-onsker-til-den-kommende-regering/>

- En målrettet inflationshjælp.

Der indføres et ekstra midlertidigt tilskud via boligsikring og boligydelse til de lejere, der enten helt eller overvejende får deres bolig opvarmet af gas. Udbetalingen kan nemt administreres via boligstøtteordningen og vil hjælpe både almene og private beboergrupper. Finansieringen kan ske ved at bruge en del af den støtte, der allerede er afsat på finansloven til havvindmølleparkerne, men som ikke er brugt, fordi energipriserne er høje.

Lokale energifællesskaber

Samtlige partier har i valgkampen haft ambitiøse klimamålsætninger. Energikilderne skal være CO₂-neutrale og vedvarende. Alle har tilsvarende været enige om, at vi på grund af stigende energipriser og den usikre internationale sikkerhedssituation i størst muligt omfang skal være selvforsynende med energi.

De almene boligers tage har et samlet areal svarende til 20 kvadratkilometer. Opsættes der solceller på blot en fjerdedel af arealerne, vil det samlede bidrag fra solenergien øges med 39 procent (0,5 GW). Det vil samtidig reducere udledningen af CO₂ med 80.000 ton om året.

På trods af stor velvillighed blandt almene boligafdelinger og beboere til at udnytte det ubenyttede energipotential, sker det sjældent. En række bureaukratiske barrierer og urimeligheder forhindrer det. Blandt andet må strømmen ikke føres ud til de enkelte boliger gennem afdelingens eksisterende kabler. Ligesom der skal betales elafgift og eltariffer af strømmen, som lokalafdelingen selv producerer.

Det bør en ny regering fokusere på:

- Klare mål og handlingsplaner for lokale energifællesskaber og opsætning af solceller på almene boligers tage.

Det skal være muligt at dele egenproduceret solcellestrøm på tværs af forskellige bygninger og matrikler og elafgifter og -tariffer skal fjernes. Delingen vil ikke belaste det kollektive elnet.

Boliger til seniorer og ældre

Vi bliver 200.000 flere ældre og seniorer frem mod 2030, og det stiller krav til fremtidens boliger. Det gælder i forhold til antallet af boliger, men også i forhold til at skabe nye attraktive boformer, der kan matche mangfoldige behov, fremme fællesskaber og muligheden for et godt liv – hele livet.

Undersøgelser viser, at de fleste helst vil blive boende i eget hjem gennem hele livet. Det skaber et stort behov for flere boliger, som passer til et langt livsforløb.

Det bør en ny regering fokusere på:

- Flere tilgængelige boliger.

Renoveringer kan gøre flere almene boliger tilgængelige, så de også kan fungere som hjem og bolig, hvis der bliver behov for rollator, kørestol eller for den sags skyld plads

til hjemmepleje. Der skal også skabes fællesskabsorienterede boformer med rum til socialt samvær, så et stigende samfundsproblem med ensomhed og isolation mindskes, og der skal tænkes i nye velfærds løsninger i boligområderne.

Styrk psykiatrien

I januar afleverede Sundhedsstyrelsen et oplæg til en 10-årsplan, som præsenterede 37 anbefalinger til forbedringer af psykiatrien. Den 27. september indgik regeringen sammen med et bredt folketingsflertal en aftale om en 10-årsplan for udviklingen af psykiatrien og mental sundhed. Partierne bag aftalen forpligtede hinanden til at arbejde med 19 konkrete målsætninger og en række prioriterede indsatser i løbet af de kommende ti år.

Den almene boligsektor spiller en vigtig rolle med at huse borgere med psykiske lidelser. Det er over årene blevet en mere vanskelig opgave, i takt med at antallet af sengepladser i psykiatrien er faldet, og antallet af mennesker med psykiske lidelser er steget.

Mennesker med psykiske lidelser har fået det sværere, og hjælpen er ikke fulgt med. Det har givet bekymringer og utryghed blandt naboerne i mange boligområder.

Det bør en ny regering fokusere på:

- Mere social støtte til borgere med psykiske vanskeligheder i egen bolig

med fokus på at sikre et trygt naboskab. Der skal iværksættes intensive opsporende indsatser og udvikles tilbud om uddannelse til frontlinjemedarbejdere i blandt andet lokale boligorganisationer. Alt for ofte har de i dag oplevelsen af at stå alene med beboere med psykiske sygdomme. Og så skal alle kommuner kun have én indgang, hvor boligorganisationer og civilsamfund kan henvende sig, når der er tegn på psykisk mistrivsel hos en borger.

Flere betalelige boliger med et fornuftigt klima-aftryk

Der er sat et ambitiøst mål om en reduktion af drivhusgasser i 2030 på 70 procent i forhold til niveauet i 1990. Den samlede boligmasse står for 40 procent af CO₂-udledningen. De almene boliger udgør en femtedel af boligmassen i Danmark. Derfor er der et stort potentiale i at gøre den eksisterende almene boligmasse grønnere.

Samtidig er der stadig et stort behov for betalelige boliger. En opinionsundersøgelse op til kommunalvalget sidste år for Fagbladet Boligen viste, at boliger, almindelige mennesker kan betale, i både København og Odense var det vigtigste valgtema.

Det bør en ny regering fokusere på:

- Mulighederne for at opføre betalelige boliger i en bæredygtig kvalitet til langsigtet gavn både for byudviklingen og den grønne bundlinje.

Afslutning

Personalet i SALUS og Gråsten Andelsboligforening skal have tak for deres samarbejde, handling og resultater. Som organisationsbestyrelse værdsætter vi den indsats, som vi har oplevet.

Der skal også lyde en tak til de fremmødte på generalforsamlingen og afdelingsbestyrelsesmedlemmerne for det engagerede og vigtige arbejde, som driver beboerdemokratiet.

Vi i organisationsbestyrelsen takker alle.

Årsregnskab 2022
Gråsten Andelsboligforening

Årsregnskabet

Hovedforeningen

Boligorganisationen havde i 2022 et underskud på 104 t.kr. Underskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

Arbejdskapital

	2021 t.kr.	2022 t.kr.
Saldo primo	2.515	2.479
Årets overskud / afvikling af underskud	-31	-104
Diverse tilskud	-6	-5
Saldo ultimo	2.479	2.369
Bunden del:		
Indskud i Salus Boligadministration a.m.b.a.	100	100
Disponibel del	2.379	2.269
	2.479	2.369
Disponibel del pr. lejemålsenhed	3	3

Den disponible del af arbejdskapitalen er 3.117 kr./lejemålsenhed.

Formueforvaltning

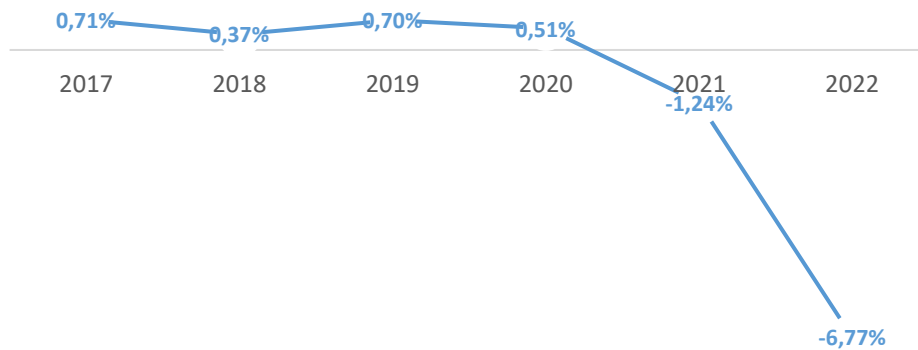
Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der samlet opsparet 49.465 t.kr. Det afkast, der opnås af opsparingen, udbetales til afdelingerne. Markedet har i 2022 været præget af negative renter og faldende kurser, og det betyder, at afkastet i 2022 er negativt med 6,77%. I 2022 er regnskabspraksis ændret, så afkast, der vedrører kursregulering hensættes sammen med henlæggelser til den løbende drift- og vedligeholdelse. De reelle renteindtægter-/udgifter vil fortsat være en del af driftsregnskabet.

I 2022 har der været et samlet, negativt afkast på 2.435.113 kr. Heraf vedrører de 2.628.683 kr. kursregulering, og de er derfor jf. den nye regnskabspraksis posteret sammen med afdelingens henlæggelser på konto 401, mens 193.570 kr. er renteindtægter, der er indtægtsført på renteindtægter i driften.

Det betyder, at afdelingerne får en samlet renteindtægt, men værdien af afdelingens henlæggelser falder, da kursreguleringen har været negativ.

Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor.

RENTE



I løbet af 2022 er bankrenten blevet positiv. Sammenholdt med den ændrede regnskabspraksis har vi derfor en forventning om, at renterne fremadrettet vil have en positiv effekt på driftsregnskaberne.

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 26.819 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 15 mio.kr. Det svarer til 21.860 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2021 t.kr.	2022 t.kr.
Saldo primo	23.048	24.983
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	0	0
Rentetilskrivning	-229	-50
Ydelser udamortiserede lån	7.183	8.126
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	667	686
Renter af egen trækningsret	0	0
Tilgang i alt	<u>7.621</u>	<u>8.762</u>
Afgang:		
Tilskud mv. jf. specifikation	0	0
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	547	853
Diverse	0	0
Indbetalinger til Landsbyggefonden	5.139	5.182
Indbetalinger til Nybyggerifonden	0	891
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækningsret)	0	0
Afgang i alt	<u>5.686</u>	<u>6.926</u>

Saldo ultimo	24.983	26.818
---------------------	---------------	---------------

Bunden del:

Udlån til afdelingerne	1.844	1.775
Finansiering af administrationsejendom	2.823	2.769
Indskud i Landsbyggefonden (egen trækingsret)	5.948	6.360
Disponibel del	14.368	15.914
Saldo ultimo	24.983	26.818

Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	20	22
---	-----------	-----------

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

I Gråsten Andelsboligforening har der i 2022 været følgende bevægelser på trækingsretten:

Egen trækingsret

	2021	2022
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	4.740	5.140
Årets tilgang	400	412
Årets afgang	0	0
Tilskrevne renter	0	0
Saldo ultimo	5.140	5.552

Årets afgang:	0	0
----------------------	---	---

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

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, at 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 analyseret alle omkostningsarter og opgaver i organisationen og afdelingerne. Herunder vil vi gennemgå de væsentligste konklusioner og tiltag.

Bruttoadministrationsomkostninger

	2018	2019	2020	2021	2022
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	2.994	2.965	2.813	2.934	2.873
Indeks, GAB	100	99,06	93,96	98,01	95,98
Indeks, jfr. Danmarks statistik	100	100,97	101,17	105,17	113,45

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode faldet med ca. 4%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 113,45. Det synes vi faktisk er ret flot, særlig set i lyset af, at personaleomkostninger, hvor vi jo er underlagt de årlige overenskomstmæssige lønstigninger, udgør ca. 1/3 af bruttoadministrationsomkostningerne. Trods den store stigning i indekstallet fra 2021-2022 har foreningen formået at reducere de samlede udgifter.

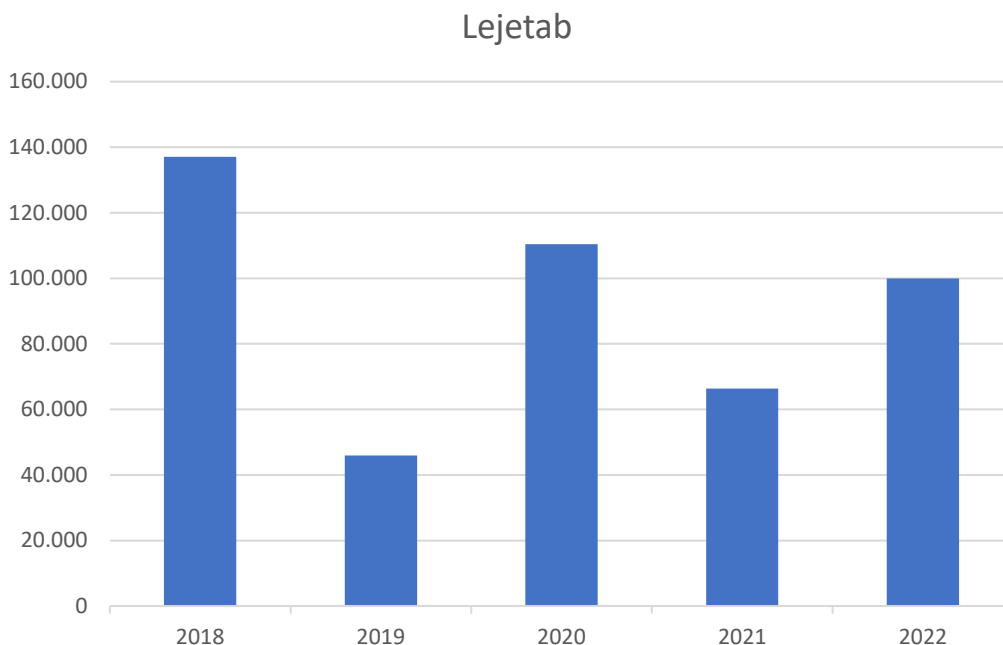
For at automatisere flere af vores arbejdsgange skiftede vi i 2021 it-system, og vi fik samtidig ny hjemmeside. Skiftet var en stor omvæltning, både for vores medarbejdere og for vores kunder, men vi begynder nu at kunne se effekten af skiftet, bl.a. ved forbedrede digitale løsninger for vores beboere.

I 2023 implementeres en ny løsning til forsendelse af digital post. Løsningen betyder, at vi – modsat tidligere – vil få besked retur, hvis vi forsøger at sende digital post til en beboer, der er fritaget for modtagelse af digital post. Ændringen vil betyde større sikkerhed for, at vores forsendelser når frem til modtageren og vil spare tid i forhold til kontrol af forsendelserne.

Afdelingerne

I 2022 er der 15 afdelinger, der har haft underskud med i alt 159 t.kr. og 13 afdelinger, der har haft overskud med i alt 893 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 2022 er 100 t.kr., hvilket er en stigning på 51% i forhold til 2021.

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:

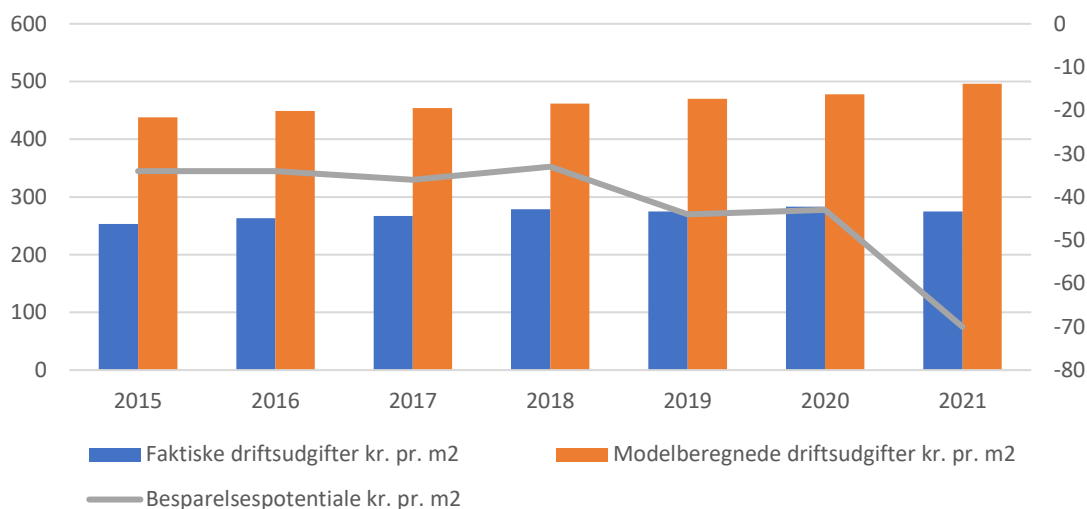


Vi forsøger løbende at indarbejde målene i vores daglige drift under hensyntagen til, at huslejen skal holdes i ro. Det betyder bl.a., at vil vi energieffektivisere, skal investeringen kunne betales med den opnåede besparelse på forbrug, og på sigt give en bedre økonomi i afdelingen og for beboerne. I 2022 har vi bl.a. arbejdet med udskiftning af gas til fjernvarme i de afdelinger, hvor det er muligt, ligesom vi fortsat vurderer, hvor det er hensigtsmæssigt at installere solceller.

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 besparelеспotentialet.

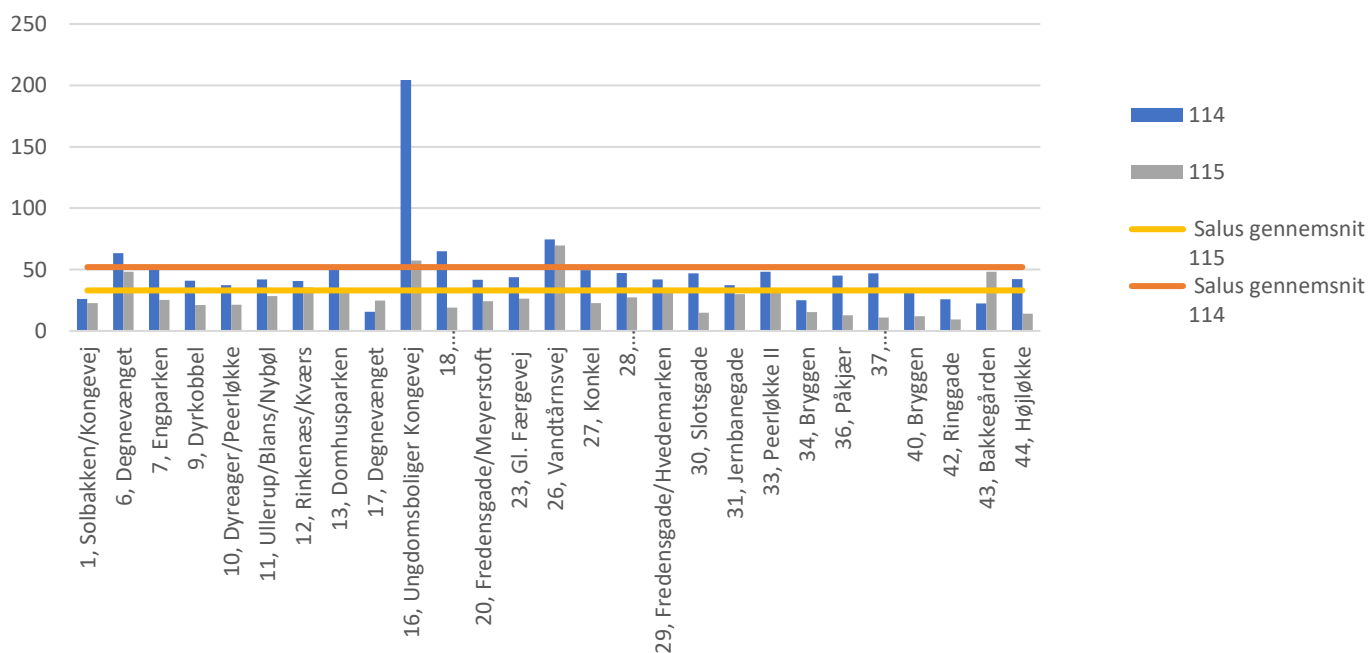
Besparelsespotentiale



Baseret på Landsbyggefondens beregning på baggrund af årsregnskabet 2021 er der i Gråsten Andelsboligforening et samlet besparelsespotentiale på -70 kr. pr. m². Vi er altså rimeligt godt med, men vi skal selvfølgelig fortsat bestræbe os på at finde nye områder, hvor vi kan forbedre os. Det samlede besparelsespotentiale er et gennemsnit af alle afdelinger, og vi skal derfor stadig være opmærksomme på de mulige besparelser, der kan findes i de afdelinger, hvor besparelsespotentialet 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 2022.

Gråsten pr. m2



Tallene viser, at udgifterne i Gråsten Andelsboligforening på konto 114 i afdeling 6, 16, 18 og 26 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. 16 og 26.

Med udgangspunktet 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 2022	Besparelse 16%	Faktisk 2022	Skal spares
konto 114	38 kr.	45 kr.	38 kr.	42 kr.	4 kr.
konto 115	25 kr.	30 kr.	25 kr.	25 kr.	0 kr.
					4 kr.

Nettoprisindeks

jan-15	98,7
jan-23	116,4

Af tabellen fremgår det, at Gråsten Andelsboligforeningen i 2022 mangler en samlet besparelse på konto 114 og 115 på 4 kr./m2.

Effektivitetstal fra ministeriet

Selvom vi jf. vores egen analyse er tæt på målet i forhold til de krævede besparelser, så kan opgørelsen fra ministeriets effektiviseringsenhed godt vise noget andet.

I 2022 har vi fået tilsendt en analyse fra effektiviseringsenheden, hvor vores udgifter på følgende konti benchmarkes med udgifterne på hhv. regions, og landsgennemsnittet. Analysen tager udgangspunkt i tallene fra 2021, og der benchmarkes på følgende konti:

109	Renovation
110	Forsikringer
111	Energiforbrug
112.1	Administrationsbidrag
114	Renholdelse
115	Almindelig vedligeholdelse
117	Istandsættelse ved fraflytning

Afd	k109	k110	k111	k112.1	k114	k115	k117h	sum	U.Eff.	perB14	perB21
1	66	94		-13	-6	77	5	23	-15	11.634	14.279
6	-14	92	-100	-2	43	286	-20	36	8	11.828	16.058
7	103	94	-39	-10	-22	68	-88	8	15	14.381	15.514
9	80	97	-68	-13	-31	40	-50	2	4	13.119	13.427
10	65	95	-61	-13	-3	20	-50	9	1	13.217	14.367
11	63	94		-13	1	28	0	14	-8	13.275	15.192
12	66	94		-13	36	173	-40	37	-12	11.490	15.767
13	69	94	-63	-10	11	-5	-50	2	4	13.166	13.456
16	70	94	-50	-10	10	42	-50	8	-9	10.269	11.144
20	74	94	17	-13	2	12	-67	7	-3	10.906	11.653
23	70	77	-60	-10	30	-62	0	-12	-1	17.178	15.113
29	80	94	-33	-13	41	134	0	36	-19	9.943	13.477
30	67	-1	-100	-10	-41	-51	-100	-36	101	16.843	10.777
31	70	94	-56	-10	65	70	-100	3	-4	12.114	12.474
33	60	94	-22	-10	-30	-30	-10	-8	3	15.257	14.073
34	60	94	-43	-13	6	-43	-100	-8	11	10.945	10.070
36	67	94		-13	-14	55	0	12	-10	14.290	16.018
37	67	94	-38	-13	9	2	-50	10	0	12.814	14.053
40	69	94	-100	-13	-42	0	-100	-21	52	15.337	12.109
42	71	94	-33	-6	11	44	-88	0	0	14.482	14.416
43	71	94		-13	-70	8	-100	-10	34	14.827	13.367
44	62	96		-13	94	139	0	42	-24	10.288	14.600

U.Eff.= Udvikling effektivitet siden 2014

perB14 = pr bolig 2014, kr.

per B21 = pr bolig 2021, kr.

I oversigten er kun medtaget afdelinger med familieboliger

Analysen viser, at udgiften pr. bolig er steget fra 2014-2021. Den samlede stigning i de medtagne afdelinger har i perioden været 4,8%. Prisindekset i samme periode er steget med 7,2%. Det betyder, at vi er steget mindre end prisindekset, men kun har forbedret vores effektivitet med 2,4%, hvilket er langt fra de 16%, der er lagt op til i effektiviseringsaftalen.

Analysen viser også, hvilke konti, der har højere udgifter pr. bolig/år end gennemsnittet i regionen. I oversigten nedenfor, er det de konti, der er markeret med rødt:

afd afdnavn	Eff	k109	k110	k111	k112_1	k114	k115	k117h
1 Solbakken, Kongevej m.fl.	87,2	3.481	1.652	0	3.972	1.956	2.641	575
6 Degnevænget 13-21	85,9	1.110	1.106	0	4.451	3.641	4.980	769
7 Engparken 1-9 og 11-19	74,8	2.736	1.193	782	4.117	3.072	3.544	69
9 Dyrkobbel	72,5	3.154	1.051	118	3.972	2.307	2.407	417
10 Dyreager og Peerløkke 1-23	71,0	3.454	1.054	91	3.972	3.248	2.262	286
11 Mejeritofte, Møllehøj, Langballe	74,2	3.260	1.214	0	3.972	3.351	2.886	510
12 Hvedemarken og Meyerstoft	74,9	2.850	1.227	0	3.972	3.291	4.011	417
13 Domhusparken	76,5	2.114	1.198	415	4.117	3.108	2.311	192
16 Degnevænget 1-7 og 11	82,8	2.027	983	417	4.117	1.570	1.780	250
17 Kongevej 72 - Ungdomsboliger	100,0	1.115	684	7.392	3.972	2.850	2.674	0
18 Ældreboliger Kystvej-dalsmark	73,2	3.022	915	613	3.972	3.939	3.443	417
20 Fredensgade og Meyerstoft	78,4	2.416	980	308	3.972	2.239	1.530	208
23 Gl. Færgevej 30 A-d	67,3	2.115	1.111	460	4.117	4.818	2.077	417
26 Vandtårnsvej 2b	84,2	2.519	849	5.242	4.117	2.505	2.244	833
27 Konkel 14 - Christiansro	97,7	1.949	1.525	0	3.972	3.573	2.280	0
28 Vandtårnsvej 2 og Ældreboliger	70,1	2.106	875	866	4.068	5.976	2.120	417
29 Fredensgade og Hvedemarken	76,5	2.581	950	129	3.972	1.901	3.528	417
30 Slotsgade 16 og Fredensgade 2	100,0	2.173	823	0	4.117	1.357	2.307	0
31 Jernbanegade 1a	86,4	2.115	924	844	4.117	1.836	2.638	0
33 Peerløkke	66,9	2.909	958	848	4.117	2.877	1.764	600
34 Bryggen 11-12	91,7	2.050	1.145	530	3.972	1.392	982	0
36 Påkjær	67,0	3.450	1.212	0	3.972	4.031	2.853	500
37 Mejeritofte, vestvejen, maitoft	71,3	3.439	1.038	138	3.972	3.350	1.846	270
40 Bryggen 13-14 og 20	89,9	2.089	1.245	0	3.972	2.751	2.052	0
42 Ringgården	80,3	2.030	1.544	2.534	4.306	1.631	2.223	147
43 Bakkegården	88,5	3.582	1.960	0	3.972	1.265	2.587	0
44 Højløkke	70,8	2.817	1.164	0	3.972	2.633	3.389	625
Gns. SALUS	74,3	2.680	856	926	4.322	4.431	2.776	1.565
Gns. region	80,6	2.480	841	860	3.988	4.622	1.331	1.000
Gns. bedste praksis region	100,0	2.158	788	833	3.231	3.380	663	1.136

Kolonnen "Eff" viser, hvor effektiv afdelingen er. Afdelinger med en effektivitet under 70% vurderes som værende rød, mellem 70-90% vurderes som værende gul, og over 90% vurderes som værende grøn.

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.

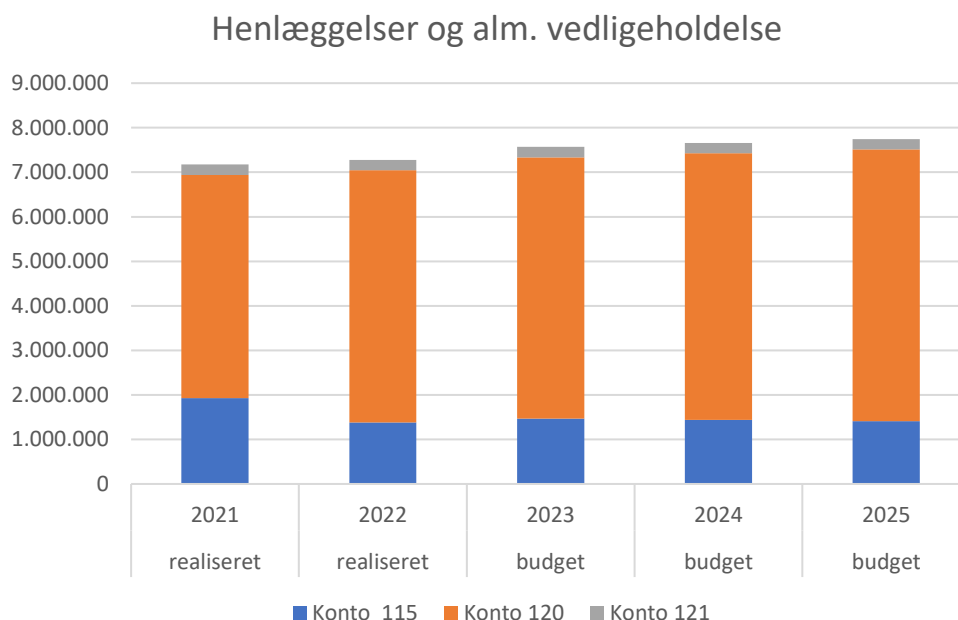
- Konto 115 vedligeholdelse
- Istandsættelse ved fraflytning
- Drift- og vedligeholdelsesplaner
- Energiforbrug

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

fokuserer 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.

Fra 2021 til 2022 kan man i diagrammet se, at udgifterne på konto 115 er faldet, mens henlæggelserne er steget tilsvarende.



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

Energiforbrug

I 2022 er der etableret solceller i afdeling 6 og 7. Konvertering fra gas til fjernvarme er igangsat i afdelingerne i Rinkenæs og vi forventer, at der i løbet af 2023 igangsættes samme tiltag i flere afdelinger, der i dag opvarmes med gas.

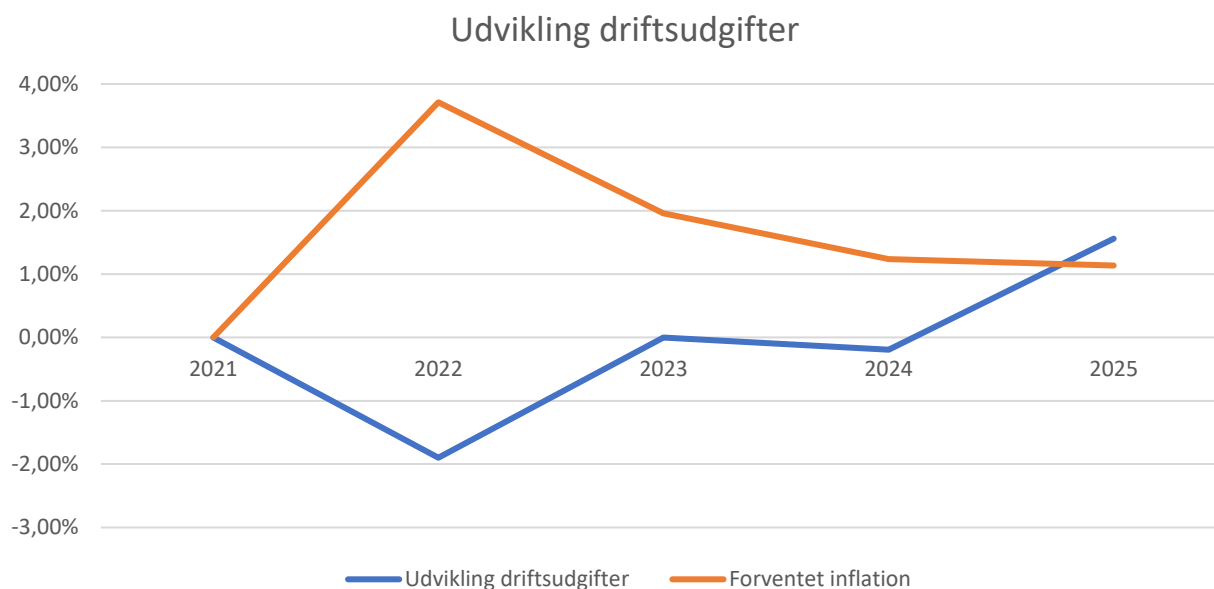
Hvor det ikke er muligt at skifte fra gas til fjernvarme, undersøger vi mulighederne for en varmepumpe løsning.

Løbende tilstandsrapport

Som et supplement til drifts- og vedligeholdelsesplanen har vi i 2022 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 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 1,9% i forhold til 2021.

Revision af årsregnskabet

Revisionen har gennemgået organisationen 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.



Egevej 9
6200 Aabenraa
Tlf.: 73 45 65 00
www.salus.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

Generalforsamling GAB

d.25/05-2023

Det foregående år har været mærket af eftervirkningen af Corona, de høje materialepriser og langsom levering har sat sine spor på vores projekter.

Vi har været så uheldig at Malene har søgt andet arbejde, men intet er så skidt at det ikke godt alligevel, hun forbliver i SALUS og har nogle timer ved os. Vi ønsker Malene held og lykke med den nye stilling.

Det har desværre givet os nogle udfordringer at Malene ikke sidder på kontoret mere, der var ikke tid til at oplære en evt. erstatning, det er jo store sko at fylde, og kun at have en, Pia, siddende er alt for sårbart.

Vi valgte derfor, at Pia flyttede til Aabenraa (SALUS) og kun at holde åbent hver torsdag. Jeg har ikke hørt megen utilfredshed om denne beslutning, kun en enkel har klaget.

Pia forbliver tilknyttet til os, GAB, men har fået nogle opgaver i SALUS.

Næste udfordring er så det store tomme hus, posthuset, vi skal have et sted til kontoret, og viceværterne skal også være et sted. Vi har nogle ideer, mere hertil lidt senere.

Vi har fået ny direktør, Lisbeth Jakobsen, hjertelig velkommen, du skal nok få din sag for.

Vi skal desværre sige farvel til 2 bestyrelsesmedlemmer, Jan Clausen har valgt ikke at genopstille til bestyrelsen, grundet hans arbejde. Bent Alnor genopstiller heller ikke.

Jeg vil takke for det gode samarbejde også selv om vi ikke altid var enige, I er altid velkommen til at stille op igen.

Jeg ved, at der opstiller mindst 3 til bestyrelsen, det glæder mig at der er denne opbakning.

Sønderborg fjernvarme arbejder på højtryk i Rinkenæs, det ser ud til planen holder og vi har snart billig og grøn varme i Rinkenæs. I Nybøl og Sottrup er der stor opbakning om fjernvarme så her kører det på skinner. Avnbøl/Ullerup tager langsomt form. Det viser sig, at der ligger en lille fabrik i området der gerne vil være med, derfor er der nu også mulighed for at fjernvarmen når helt ned til Blans. Nu er der så kun Kværs der desværre ikke kan få fjernvarme, her arbejder vi på anden løsning i form af varmepumpe.

For at komme tilbage til vores ideer, vi har søgt kommunen om at bygge 28 lejemål på den gamle politigrund, her vil vi så lægge kontoret! Svar fra kommune var, hvis I bygger i Nybøl først, må I meget gerne bygge på politigrunden. Vi fremsender et forslag om 12 boliger i Nybøl, nu er beslutning "udsat"? jeg forstår mig ikke på politik. Vi må væbne os med tålmodighed.

Afslutningsvis vil jeg takke SALUS for det gode og konstruktive samarbejde samt administrationen og viceværterne for det gode og positive samarbejde.