

GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING

afholder

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Torsdag d. 23. maj 2024 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 2023 med tilhørende revisionsprotokol, samt forelæggelse af budget 2025
4. Behandling af indkomne forslag
 - 4.a. Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.
5. Valg af bestyrelsesformand – på valg er:
Niels Christiansen – modtager genvalg
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer – på valg er
Jette Christensen – modtager genvalg
Benny Petersen – modtager ikke genvalg
7. Valg af suppleanter
8. Valg af revisor
9. 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.

Boligorganisation

 LBF-nr.: **0058**

Navn - adresse:

**Gråsten Andelsboligforening
Ahlefeldvej 1
6300 Gråsten**

 Telefon: **74653010**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dk

 CVR-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.dk

 CVR-nr.: **29365121**
Tilsynsførende kommune

 Kommunensnr.: **540**

Navn - adresse:

**Sønderborg Kommune
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg**

 Telefon: **88726400**

Fax:

E-postadresse:

Antal afdelinger: 29 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	707	55.436	1	707
2) Erhvervslejemål	2	1.070	1 pr. påbeg. 60 m ²	18
3) Institutioner			1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte			1/5	
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	709	56.506		725

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	42.229	41	44
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	54.021	30	25
511	*	Personaleudgifter	738.868	1.417	647
512	*	Forretningsførelse	1.290.175	693	1.525
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	205.546	234	185
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	497.120	366	351
515	*	Afskrivning, driftsmidler			
516	*	Særlige aktiviteter	1.379		
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	139.500	135	135
530		Bruttoadministrationsudgifter	2.968.838	2.916	2.912
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	2.935.750		
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggerifonden og nybyggerifonden.	9.074.907	8.180	8.250
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	14.979.495	11.096	11.162
541	*	Ekstraordinære udgifter	658.277		
550		UDGIFTER I ALT	15.637.772	11.096	11.162
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	48.032		
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	15.685.804	11.096	11.162

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	2.899.021	2.911	2.911
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger			
		Konto 601 i alt	2.899.021	2.911	2.911
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	6.252	5	
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	3.041.525		
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	9.074.907	8.180	8.250
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			
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	15.021.705	11.096	11.161
611	*	Ekstraordinære indtægter	664.099		
620		INDTÆGTER I ALT	15.685.804	11.096	11.161
621		Årets underskud overført til konto 805			
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	15.685.804	11.096	11.161

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2023	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning	3.811.877	3.972
		Kontantværdi pr.		
		Kontantværdi		
702	*	Inventar		
703	*	Automobil	295.655	
704	*	EDB anlæg		
709	*	Andre anlægsaktiver		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	1.611.781	1.775
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	100.000	100
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	6.861.095	6.360
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	12.680.408	12.207
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift	1.308.840	
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	3.112.248	35
		Afdelingstilgodehavender i alt	4.421.088	35
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender	26.856	-16
727		Forudbetalte udgifter	76.572	304
730		Tilgodehavende renter m.v.		
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	56.165.724	49.466
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning	74.980	5.655

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	60.765.220	55.444
750		AKTIVER I ALT	73.445.628	67.651

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	29.561.872	26.819
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	2.416.814	2.369
810		EGENKAPITAL I ALT	32.287.421	29.497
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	1.096.341	1.203
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT	1.096.341	1.203
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	34.654.383	34.107
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	34.654.383	34.107
823		Godkendt administrationsorganisation	171.580	294
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	2.147.203	
825		Leverandører	1.439.541	608
826		Omkostninger	1.414.048	1.413
827	*	Afsætninger	85.500	213
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	121.248	191
830	*	Anden kortfristet gæld	28.359	125
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	40.061.862	36.951
850		PASSIVER I ALT	73.445.624	67.651
		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	20.579	25	20
		Godtgørelse kørsel, diæter mv.		2	2
		Div. repræsentation og gaver	4.365	3	3
		Kontingenter og telefon	945		
		Andre bestyrelsesudgifter	28.132		
		Konto 502 i alt	54.021	30	25
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	544.466	1.185	505
		2. Pension/pensionsbidrag	90.193	190	86
		3. Andre udgifter til social sikring	63.719	40	54
		4. Fremmed assistance	97.503		
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	-57.325	2	2
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	-312		
		Personaleudgifter i alt	738.868	1.417	647
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
		SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER			
		Ledelsesudgifter i alt			
		Samlede personaleudgifter	738.868	1.417	647
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Administrationsbidrag til Salus	1.290.175	693	1.525
		Konto 512 i alt	1.290.175	693	1.525
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler og tryksager	2.610	2	1
		EDB udgifter, kopimaskine, telefoni	22.204	33	27
		Småanskaffelser	3.810	2	2
		Abonnementer, annoncer, juridisk ass.	55.379	55	45
		Øvrige kontorholdsudgifter	121.543	142	110
		Konto 513 i alt	205.546	234	185
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.	14.453	17	17
		2. Lejede lokaler, leje	22.500		60
		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	28.785	25	30
		5. Vand, varme			
		6. Forsikringer	4.916	9	9
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	160.163	145	145
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom	97.759		
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom	159.829	160	80
		Kontorlokaleudgifter i alt	497.120	366	351
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	497.120	366	351
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar			
		2. Bil			
		3. EDB			
		4. Andet			
		Konto 515 i alt			
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Særlige aktiviteter i øvrigt	1.379		
		Konto 516 i alt	1.379		
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 (beboerbetalning) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	2.453.576	2.500	2.515
		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	5.000	5.030
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	965.138		
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	749.041	680	705

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3			
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	9.074.907	8.180	8.250
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Disp. tilskud til dækning af lejetab	536.666		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	121.611		
		Konto 541 i alt	658.277		
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	2.968.838	2.916	2.912
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)			
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	6.252	5	
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)			
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	2.962.586	2.911	2.912
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.086		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONSBRIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	2.899.021	2.911	2.911
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
		1.5 Tillægsydelser			
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	2.899.021	2.911	2.911
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger			
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	6.252	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.			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.			
		25. Salg af publikationer, EDB-programmer o.lign.			
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rammeaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt	6.252	5	
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	65.217		
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning	30.177		
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	2.797.008		
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital	97.759		
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	51.364		
		7. Andet			
		Konto 603 i alt	3.041.525		
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)	447.057		
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	2.259.890		
		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			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		4. Kreditorer	432		
		5. Kurstab, obligationer m.v.	60.638		
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	116.370		
		7. Egen trækningsret	51.363		
		8. Andet			
		Konto 532 i alt	2.935.750		
		Nettorenteindtægt / -udgift	105.775		
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Korrektioner tidligere år	5.822		
		Tilskud t. dækning lejetab/rafly	536.666		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	121.611		
		Konto 611 i alt	664.099		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo	5.112.683	5.113
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	5.112.683	5.113
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	1.140.977	981
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	159.829	160
		Af- og nedskrivninger ultimo	1.300.806	1.141
		Bogført værdi ultimo	3.811.877	3.972
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	335.776	307
		+ Nyanskaffelser i året	295.655	131
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året	118.750	102

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet anskaffelsessum ultimo	512.681	336
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	335.776	307
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	118.750	102
		+ Af- og nedskrivninger i året		131
		Af- og nedskrivninger ultimo	217.026	336
		Bogført værdi ultimo	295.655	
704		EDB-ANLÆG		
		Anskaffelsessum primo	17.597	70
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		53
		Samlet anskaffelsessum ultimo	17.597	17
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	17.597	65
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		53
		+ Af- og nedskrivninger i året		5
		Af- og nedskrivninger ultimo	17.597	17
		Bogført værdi ultimo		
709		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke anlægsaktiver:		
		Anskaffelsessum primo	547.772	619
		+ Nyanskaffelser i året		282
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året	203.500	353
		Samlet anskaffelsessum ultimo	344.272	548
		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	547.772	619
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	203.500	353
		+ Af- og nedskrivninger i året		282
		Af- og nedskrivninger ultimo	344.272	548
		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	5.551.994	5.140
		Årets tilgang	449.424	412
		Årets afgang		
		Tilskrevne renter	51.364	
		Ultimosaldo	6.052.782	5.552
		Indestående i alt	6.861.095	6.360
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		
		Afdeling 10	1.291.808	
		Afdeling 45	17.032	
		Konto 721.	1.308.840	
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	3.112.248	35
		Konto 722 i alt	3.112.248	35
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	54.977.791	54.745
		+ Tilgang i året	84.680.490	19.290
		- Afgang i året	83.635.557	19.057
		Samlet anskaffelsessum ultimo	56.022.724	54.978
		Samlede opskrivninger primo	-210.499	-210
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver	-210.499	
		+ Opskrivninger i året	143.000	
		Samlede opskrivninger ultimo	143.000	-210
		Samlede nedskrivninger primo	5.301.978	1.011

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver	5.301.978	
		+ Nedskrivninger i året		4.291
		Samlede nedskrivninger ultimo		5.302
		Bogført værdi ultimo	56.165.724	49.466
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Driftskonto		5.485
		Andre bankkonti	74.980	170
		Konto 732.2 i alt	74.980	5.655
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	26.818.728	24.983
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger		
		3. Rentetilskrivning	447.057	-50
		4. Ydelser (beboerbetaling), udamortiserede lån	8.325.866	8.126
		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	749.041	686
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden	51.363	
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	121.611	
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	536.666	853
		23. Diverse		
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	5.206.768	5.182
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	965.138	891

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækningsret)		
		50. Saldo ultimo	29.561.872	26.819
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	1.611.781	1.775
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation	2.715.536	2.769
		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)	6.861.095	6.360
		40. Disponibel del:	18.373.461	15.914
		50. Saldo ultimo	29.561.873	26.818
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	2.368.782	2.478
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)	48.032	
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		
		Afgang:		
		4. Årets underskud		104
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation		5
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	2.416.814	2.374
		Saldo ultimo	2.416.814	2.369
		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 håndværksevirsomhed (afd. 93000)		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger i alt	100.000	100
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	2.316.814	2.269
		5.Saldo ultimo	2.416.814	2.369
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afdeling 1	3.568.618	2.902
		Afdeling 6	1.358.367	1.135
		Afdeling 7	4.044.094	3.083
		Afdeling 9	4.114.038	3.636
		afdeling 10		1.706
		Afdeling 11	1.522.778	1.562
		Afdeling 12	1.065.512	1.148
		Afdeling 13	1.442.460	1.335
		Afdeling 16	244.721	254
		Afdeling 17	1.834.049	1.639
		Afdeling 18	447.330	638
		Afdeling 20	1.456.591	1.249
		Afdeling 23	824.781	713
		Afdeling 26	499.937	613
		Afdeling 27	880.319	687
		Afdeling 28	381.981	324
		Afdeling 29	1.112.341	1.137
		Afdeling 30	717.848	576
		Afdeling 31	503.413	477
		Afdeling 33	1.073.955	1.089
		Afdeling 34	1.221.753	1.215
		Afdeling 36	618.242	521
		Afdeling 37	2.726.923	3.347
		Afdeling 40	1.062.754	1.100
		Afdeling 42	1.178.550	1.054

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling 43	279.952	622
		Afdeling 44	473.076	343
		Afdeling 45		2
		Konto 821.1 i alt	34.654.383	34.107
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)		
		Bankgæld	2.147.203	
		Konto 824 i alt	2.147.203	
827		AFSÆTNINGER		
		Afsætninger diverse	85.500	213
		Konto 827 i alt	85.500	213
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Skyldig skat og AM-bidrag		94
		Skyldig ATP og pension	24.359	31
		Anden kortfristet gæld	4.000	
		Konto 830 i alt	28.359	125

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? | Ja |
| 12b. Istandsættelse ved fraflytning? | Nej |
| 12c. Tab ved fraflytning? | Ja |
| 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

Der er brugt 300.414 til dækning af tab ved lejeledighed. De 196.378 er dækning af husleje ifbm. stormflod, som ikke kan dækkes af forsikring.

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b

Afdelinger med underskudssaldi:

Afdeling 11: 40.789

Afdeling 12: 39.529

Afdeling 18: 108.111

Afdeling 28: 117.052

Afdeling 34: 16.674

Afdeling 36: 31.703

Afdeling 37: 145.898

Afdeling 40: 46.374

Afdeling 43: 8.182

Afdeling 44: 52.687

Afdeling 45: 57.232

Opsamlet resultat afvikles efter gældende regler.

Afdelinger med underfinansiering:

Afdeling 1: 22.544 igangværende sag

Afdeling 10: 3.524.422 igangværende sag

Afdeling 11: 30.000 igangværende sag

Afdeling 12: 293.400 igangværende sag

Afdeling 18: 161.250 igangværende sag

Afdeling 20: 2.500 igangværende sag

Afdeling 29: 60.000 igangværende sag

Afdeling 30: 26.956 afdrages hver år

Afdeling 33: 8.750 igangværende sag

Afdeling 36: 13.750 igangværende sag

Afdeling 37: 381.723 igangværende sag

Afdeling 43: 223.002 igangværende sag

Underfinansiering finansieres i afdelingerne af egne midler.

Spørgsmål 10

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er generelt i den lave ende. Der arbejdes på at få bragt henlæggelserne op.

Spørgsmål 12b

Spørgsmål 12c

I afd. 7 og 37 er henlæggelser til tab lave. De sættes op.

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående årsregnskab fremlægges hermed til godkendelse
By for underskrift	Gråsten
Dato for underskrift	16-04-2024
Underskrift (sign.)	Lisbeth Jakobsen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gråsten Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af generalforsamlingen godkendte budgetter som 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 spasmæssighed, 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	16-04-2024
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	16-04-2024

Underskrifter (sign.) Niels Christiansen, formand
Poul Martin Vinther Andersen, næstformand
Ida Berit Moos
Jette Lykke Christensen
Benny Laurits Petersen

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning

By for underskrift Gråsten

Dato for underskrift

Underskrifter (sign.)

Gråsten Andelsboligforening

LBF - selskabsnr.

58

Forslag til budget for

01-01-2025

31-12-2025

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	45.000	43.500	1.500	42.229
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	25.000	25.000	0	54.021
Personaleudgifter, 511	685.500	647.000	38.500	738.868
Forretningsførelse, 512	1.610.700	1.524.500	86.200	1.290.175
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	192.500	185.000	7.500	205.545
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	401.000	351.000	50.000	497.120
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	0
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	1.379
Revision, 521	137.000	135.000	2.000	139.500
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	0	0	0	2.935.751
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	8.250.000	8.250.000	0	9.074.907
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	658.277
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	11.346.700	11.161.000	185.700	15.637.771
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	2.911.000	2.911.000	0	2.899.021
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	0	0	0	6.252
Renteindtægter, 603	0	0	0	3.041.524
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	8.250.000	8.250.000	0	9.074.907
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	0
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	664.099
Årets underskud, 621	0	0	0	0
Samlede indtægter	11.161.000	11.161.000	0	15.685.802
Reduktion/forhøjelse	185.700	0	-185.700	48.031
Balance	11.346.700	11.161.000	185.700	15.637.771

Forhøjelse af administrationsbidrag

I alt

6,38%

Gråsten Andelsboligforening

Ahlefeldvej 1

6300 Gråsten

salus@salus-bolig.dk

Selskabsdelin	Kontonumme	Kontonavn	ÅTD budget
58	0	500020 RESULTATOPGØRELSE	
58	0	500030 ORDINÆRE UDGIFTER	
58	0	501000 BESTYRELSESVEDERLAG MV.	
58	0	501010 1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift	45.000,00
58	0	501100 Bestyrelsesvederlag i alt	45.000,00
58	0	502000 MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV.	
58	0	502020 Udgifter til kurser og møder Bestyrelse	20.000,00
58	0	502120 Best. Godtgørelse kørsel diæt mv	2.000,00
58	0	502220 Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse	3.000,00
58	0	502500 MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	25.000,00
58	0	511000 PERSONALEUDGIFTER	
58	0	511010 1. Lønninger, adm. personale	550.000,00
58	0	511013 Kørsel personale	2.500,00
58	0	511020 2. Pension/pensionsbidrag	77.000,00
58	0	511030 3. Andre udgifter til social sikring	50.000,00
58	0	511031 3.1 ATP-bidrag	4.000,00
58	0	511050 Forskydning feriep.tilsvr funkt	2.000,00
58	0	511110 Personaleudgifter i alt	685.500,00
58	0	511700 SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	685.500,00
58	0	512000 FORRETNINGSFØRELSE I ØVRIGT	
58	0	512020 Administrationsbidrag til Salus	1.610.700,00
58	0	512500 FORRETNINGSFØRELSE I ALT	1.610.700,00
58	0	513000 KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT	
58	0	513020 Kontorartikler og tryksager	2.500,00
58	0	513021 Kopimaskine, fax og telefon udg.	25.000,00
58	0	513022 EDB udgifter	2.000,00
58	0	513023 Småanskaffelser	5.000,00
58	0	513120 Abonnementer og kontigenter og forsikringer	38.000,00
58	0	513121 Annoncer og reklame	5.000,00
58	0	513220 Juridisk Assistance	5.000,00
58	0	513320 Kursus og møder pers.	20.000,00
58	0	513321 Øvrige personale udgifter	25.000,00
58	0	513322 Jubilæum, receptioner mv.	0,00
58	0	513420 Porto, fragt og udgifter til bude	2.000,00
58	0	513421 Diverse gebyrer og afrundinger	60.000,00
58	0	513422 Kontorhold i øvrigt	3.000,00
58	0	513500 KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	192.500,00

Selskabsafdeling	Kontonummer	Kontonavn	ÅTD budget
58	0	514000 KONTORLOKALEUDGIFTER INKL. AFSKRIVNINGER	
58	0	514010 1. Egne lokaler, prioritetsrenter mv	17.000,00
58	0	514020 2. Lejede lokaler, leje	30.000,00
58	0	514030 3. Ejendomsskatter	10.000,00
58	0	514040 4. Ei	30.000,00
58	0	514060 6. Forsikringer	9.000,00
58	0	514070 7. Renovation, vedl.hold, reng. m.v.	145.000,00
58	0	514090 9. Afskrivning, adm.ejendom	160.000,00
58	0	514115 NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	401.000,00
58	0	521000 Revision	137.000,00
58	0	530000 BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	3.096.700,00
58	0	533000 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV.	
58	0	533030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån	2.515.000,00
58	0	533052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.	5.030.000,00
58	0	533058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	705.000,00
58	0	533060 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	8.250.000,00
58	0	540000 SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	8.250.000,00
58	0	541000 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER	
58	0	541020 Korrektioner tidl. år	0,00
58	0	541120 Disp. tilskud t/dækning af lejetab (afd.)	0,00
58	0	541500 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0,00
58	0	550000 UDGIFTER I ALT	11.346.700,00
58	0	560000 UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	11.346.700,00
58	0	600010 ORDINÆRE INDTÆGTER	
58	0	601000 ADMINISTRATIONS BIDRAG	
58	0	601010 1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-3.096.700,00
58	0	601900 ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-3.096.700,00
58	0	603000 RENTEINDTÆGTER	
58	0	603100 1. Renteindtægter afdelinger	0,00
58	0	603130 3. Kursgevinster obligationer	0,00
58	0	603190 RENTEINDTÆGTER I ALT	0,00
58	0	604000 AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV	
58	0	604030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån	-2.515.000,00
58	0	604052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.	-5.030.000,00
58	0	604058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	-705.000,00
58	0	604060 AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I ALT	-8.250.000,00
58	0	610000 SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-11.346.700,00
58	0	611000 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	
58	0	611120 Tilskud t/dækning lejetab/rafly	0,00
58	0	611500 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0,00
58	0	620000 INDTÆGTER I ALT	-11.346.700,00
58	0	630000 INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-11.346.700,00
58	0	633000 RESULTAT I ALT	0,00

*Fastholde og
udvikle*

tryghed

&

sikkerhed

Beretning 2023



Bestyrelsen



GAB Bestyrelsesmedlemmer	Kontakt
Formand Niels Christiansen	Mail: nielsc@youmail.dk
Næstformand Poul Martin Vinther Andersen	
Bestyrelsesmedlem Benny Petersen	
Bestyrelsesmedlem Ida Moos	
Bestyrelsesmedlem Jette Christensen	

Indholdsfortegnelse

Teknisk afdeling.....	1
Gråsten Andelsboligforening.....	1
SALUS Boligadministration.....	2
SALUS Boligadministration A.m.b.a	9
Udlejning	9
Boligselskabernes landsforening.....	10
Beretning 8. kreds.....	10
Landspolitisk	12
Afslutning	15
Årsregnskab 2023.....	16
Gråsten Andelsboligforening.....	16
Hovedforeningen	17
Afdelingerne	21

Teknisk afdeling

Gråsten Andelsboligforening

Personale

Gråsten Andelsboligforenings dygtige udlejningsmedarbejder Malene er blevet udlejningschef i SALUS. Derfor sidder hun mandag, tirsdag, onsdag og fredag sammen med de andre udlejningsmedarbejdere, der arbejder fra lokalkontoret i Sønderborg. Gråsten Andelsboligforenings dygtige økonomimedarbejder Pia befinder sig de samme dage i økonomiafdelingen ved SALUS på Egevej i Aabenraa, hvor hun har de andre økonomimedarbejdere at spare med, og hvor de alle kan hjælpe hinanden på tværs af boligorganisationer og arbejdsopgaver. Man finder både Malene og Pia på lokalkontoret på Ahlefeldvej i Gråsten om torsdagen, hvor åbningstiden er klokken 10.00-17.00.

Renoveringer

Fjernvarme

Alle afdelinger i Rinkenæs er kommet på fjernvarmen. Vi mangler endnu en afklaring på, hvornår de kommer ud til de andre byer i vores område. Det ser ud til at trække ud med afklaring i forhold til Avnbøl, Ullerup og Blans. Årsagen hertil er afklaringen ved Slagteriet i Blans. Ligeledes mangles en afklaring på, hvornår de begynder i Vester Sottrup og Nybøl. Ved vores nybyggeri i Nybøl vil fjernvarmen sætte en midlertidig varmepumpe op, indtil de får ført fjernvarmen derud, og så kan det hurtigt kobles om, hvilket de ikke ville gøre, hvis ikke de ville føre fjernvarmen derud.

Afdeling 1 – Solbakken, Kongevej m.fl.

Der arbejdes på en renovering af afdeling 1, hvor der skal skiftes vinduer og tag med udhæng. Samtidig får bygningerne et nyt omfangsdræn. Renoveringen forventes afklaret i 2024.

Afdeling 10 - Peerløkke i Vester Sottrup

I 2023 blev renoveringen af tag og vinduer i afdelingen afsluttet, og samtidig fik de på nye skurdøre på Dyreager.

Afdeling 37 - Mejeritoften, Vestvejen og Maitoft

I 2023 fik afdelingen endeligt et nyt tag. Det var meget tiltrængt, og nu er det kommet på plads.

Nybyggeri

I 2023 fik vi muligheden for at sætte gang i nybyggeri i Nybøl. Vi brugte det meste af 2023 på at få det på plads med kommunen og på projektering af nybyggeriet.

Der vil blive opført seks dobbelthuse med i alt 12 boliger. Der er fokus på anvendelsen af gode byggematerialer og velkendte byggemetoder. Materialevalget skal også afspejle området, som boligerne opføres i. Derfor er det blandt andet klassiske mursten, der anvendes til facaderne. Der er også fokus på byggeriet som

energibesparende boliger. Derfor opføres de med solceller, og de får formentlig installeret et smart home system, der kan hjælpe med at spare på energien.

Byggeriet går i gang i 2024, og boligerne forventes at stå færdige i 2025. Der er allerede stor interesse for boligerne.

Stormfloden

Desværre afsluttede vi ikke 2023 så godt, som vi havde håbet. Sidst i oktober varslende DMI storm og stormflod. Vi begyndte at forberede sikringen af boligerne torsdag den 18. oktober, ligesom vi har gjort det før. Sandsækkene blev fundet frem, plastik blev lagt ud og støttet af krydsfinerplader, små huller i bygningerne blev lukket med videre. Fredag den 19. oktober, netop som stormen begyndte, blev vi færdige.

Desværre viste det sig klokken 01.00 om natten mellem den 20. og 21. oktober, at vandet fandt en vej igennem vores stormflodssikring og efterlod 15 af vores boliger på Bryggen oversvømmet. Beboerne blev hurtigt samlet i fælleshuset, og der blev informeret om, hvad der nu skulle ske. Det viste sig hurtigt, at omfanget af skaderne var så store, at der var tale om, at beboerne skulle genhuses, indtil vi kunne få deres boliger udbedret.

Selvom Naturskaderådet rimeligt hurtigt afgjorde, at der var tale om en stormflod, og det derfor var muligt at få erstatning gennem ens forsikringsselskab for de skader, som stormfloden havde forvoldt, havde vi ikke forestillet os, at det ville tage næsten tre måneder, før alle boliger var blevet besigtiget af en taksator. Den lange behandlingstid gjorde, at vi ikke kunne komme i gang med at udtørre alle lejlighederne på samme tid. Derudover ville det tage længere tid at udtørre de boliger, der blev besigtiget af en taksator som de sidste.

Den første beboer flyttede tilbage på Bryggen den 26. januar 2024. Derefter flyttede beboerne tilbage, efterhånden som deres boliger blev udbedret. Når vi når udgangen af maj 2024, skal alle beboere være flyttet tilbage.

I 2024 vil der være stor fokus på stormflodssikring af havnefronten i Gråsten. Vi må håbe, at der hurtigt kommer nogle beslutninger, så det hele ikke går med snak. Man bør ikke risikere at stå tilbage uden at kunne huske, hvad der til sidst var sket. Man bør heller ikke risikere at snakke så længe, at man ikke når at få gjort noget inden den næste stormflod kommer.

Vi vil følge projektet tæt og holde politikerne op på, at der skal ske noget. Samtidig holder vores dygtige medarbejdere sig klar, og skulle det vise sig, at der kommer varsel om stormflod igen, så sikrer vi bygningerne igen.

SALUS Boligadministration

I 2023 fortsatte den tragiske krig i Ukraine. Sammen med den krig fortsatte også den usikkerhed, der havde bredt sig omkring energiforsyning. I løbet af sommeren 2023 begyndte der at falde ro på energimarkederne. Selvom der stadig var en vis

usikkerhed i forhold til vinteren 2023/2024, så ser det dog ud til, at vi er kommet godt igennem vinteren uden de høje energipriser, som vi så i 2022.

I 2023 viste det sig også, at inflationen begyndte at falde. Fra de 7,7 procent vi så i 2022, så faldt den til 3,3% for hele 2023. Det blev lidt billigere at leve og bo i Danmark i 2023, men priserne er stadig høje.

Vi håbede på, at byggebranchen ville stabilisere sig i 2023, og at priserne ville nærme sig et mere realistisk niveau i forhold til de beløbsgrænser, som vi arbejder under i den almene sektor. Vi håbede især på, at priserne på byggematerialer ville begynde at falde lidt igen.

Ved overenskomstforhandlingerne viste det sig, at lønningerne ville stige væsentligt i hele Danmark. Det var uden tvivl en konsekvens af, at inflationen var steget i 2022 og i 2023. Det var blevet dyrere at bo og leve i Danmark, så forståeligt nok var der en masse på tværs af Danmark, der mente, at der var et behov for at hæve lønningerne. Desværre betød dette, at byggebranchen ikke helt stabiliserede sig, som vi håbede. Materialepriserne faldt lidt, men lønningerne steg.

En anden konsekvens af at skulle holde inflationen i ro er en af de værktøjer, som nationalbankerne bruger - nemlig at hæve renten. Det har en direkte konsekvens for vores byggesager, fordi det nu er væsentligt dyrere at have en byggekredit, mens byggeriet eller renoveringen foregår.

Der er områder i byggebranchen, hvor priserne stadig ligger over normalt niveau. Det er inden for de håndværksfag, hvor der er mangel på arbejdskraft. Det kunne for eksempel være el-, anlægs-, smede- og VVS-arbejde.

Grundet ovenstående havde vi i 2023 stadig svært ved at få den helt rigtige økonomi i nogle af vores byggesager. Især nybyggeri er svært at holde inden for rammebeløbet - specielt hvis byggeriet bliver for småt i forhold til de antal boliger, der skal opføres. Vi skal ikke under 14 boliger, og vi skal helst opføre over 20 boliger per nybyggeriprojekt. Efter en licitation i starten af 2024 ser det mere fornuftigt ud. Der skal dog stadig arbejdes for at få det hele til at hænge sammen.

Den politiske dagsorden

I 2024 kommer der en ny boligpakke, hvor sundhed formentlig kommer på dagsordenen. Nu må vi se, om den nye boligpakke kan give os nye muligheder, og i så fald hvilke. Indtil den foreligger anbefales det, at man går ind på Fagbladet Boligen under nyheder og finder indlægget fra Bent Madsen, som er administrerende direktør i BL. I Alment Inside fortæller han, hvad der muligvis er på den politiske dagsorden i 2024.

Den politiske dagsorden, set fra teknisk afdelings perspektiv, byder på flere opgaver i fremtiden. Vi har allerede hørt og talt om bæredygtighed, biodiversitet og klimatilpasning. Ord som Co2-regnskab, LCA-analyser (Life Cycle Assessment/livscyklusvurdering) er områder, som vi er begyndt at arbejde med i vores byggesager. De bruges til at beskrive, hvor meget bæredygtighed, eller nærmere hvor meget Co2, vi belaster miljøet med ved vores nybyggeri og

renoveringsopgaver.

LCA er en metode, som bruges til at evaluere miljøpåvirkninger af et produkt, en service eller en proces over hele deres livscyklus. Lige fra råmateriale til produktion, brug og bortskaffelse.

I fremtiden skal vi nok også vænne os til begreber som ESG. ESG står for Environmental, Social, and Governance (Miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige) faktorer. ESG er et rammeværk, der bruges til at vurdere virksomheders eller investeringers bæredygtighed og samfundsansvar.

- Environmental- (miljø) faktorer fokuserer på en virksomheds indvirkning på miljøet.
- Social- (sociale) faktorer vurderer virksomhedens forhold til samfundet og interessenter.
- Governance- (ledelses) faktorer ser på virksomhedens ledelse og beslutningsprocesser.

Det er noget omverden begynder at se mere på i forhold til, om man er en interessant samarbejdspartner, og om man derfor vil indgå et samarbejde.

Sundhedsstrukturen

Regeringen nedsatte en sundhedsstrukturkommission, der skal udarbejde et beslutningsgrundlag, der fordomsfrit opstiller og belyser modeller for den fremtidige organisering af sundhedsvæsenet. Modellerne skal understøtte et forebyggende og sammenhængende sundhedsvæsen med mere lighed, og som er mere nært og bæredygtigt.

Analysen viser, at mange af dem, der får brug for vores sundhedsvæsen i en eller andet sammenhæng i fremtiden, vil bo i almene boliger. Derfor tales der om, at der vil være et behov for, at tilbuddene i sundhedssektoren skal komme tættere på stederne, hvor dem, der har behov for disse tilbud, bor.

Det vil sige, at der muligvis skal bygges eller ombygges boliger, der kan sikre, at man kan bo i sit eget hjem så lang tid som muligt, også hvis der er behov for en særlig pleje, eller hvis man pludselig skal gennemgå et svært sygdomsforløb.

En anden mulighed, der drøftes, er om boligblokke skal ombygges til at kunne anvendes som nærsundhedshuse eller sundhedsklinikker, som ligger i nærområdet og derfor er lettilgængelige. Det betyder, at de gamle boligblokke potentielt i dagtimerne kan bruges til disse sundhedstilbud, og at de eventuelt samtidig kan fungere som fælleshuse, der også kan skabe rammerne for det sociale fællesskab i afdelinger og boligorganisationer.

Det bliver interessant at se, om der er taget højde for ovenstående i boligpakken, og om det giver os nogle nye støtte muligheder ved landsbyggefonden i forbindelse med renovering af vores afdelinger.

Servicecenteret

I april 2023 startede SALUS-regis fælles Servicecenter op, og i løbet af 2023 er alle vores medlemsorganisationer i SALUS stille og roligt blevet tilknyttet.

Servicecenteret er nu det sted, hvor vi modtager alle henvendelser om fejl og reparationer i beboernes boliger. Der sidder nogle dygtige medarbejdere og modtager henvendelserne fra klokken 08.00 til 14.30 mandag til torsdag og fra klokken 08.00 til 12.00 om fredagen. Dermed er åbningstiderne for disse henvendelser blevet betydeligt udvidet, da det ikke er som tidligere, hvor man skulle være heldig at komme igennem til viceværterne eller områdelederne i deres korte telefonåbningstider.

Det er også Servicecenteret, der modtager driftsformularer fra hjemmesiden og mails til driften. Derfra bliver opgaven sendt ud til driftspersonalet, der dermed har bedre tid til at planlægge opgaven og udføre den.

Alle vil få en bekræftelse fra Servicecenteret på, at vi har modtaget deres henvendelse. Derefter har vi på hverdage 24 timer til at besvare henvendelsen. Det betyder, at man inden for 24 timer på hverdage skulle have fået en besked om, hvad der er sket med ens henvendelse. Derefter har driften fem dage til at udføre- eller træffe aftale om udførelse af opgaven. Det gælder også ved eksterne håndværkere. Det samme gør sig gældende ved Håndværkergården ved de boligforeninger, hvor der er en Håndværkergård tilknyttet.

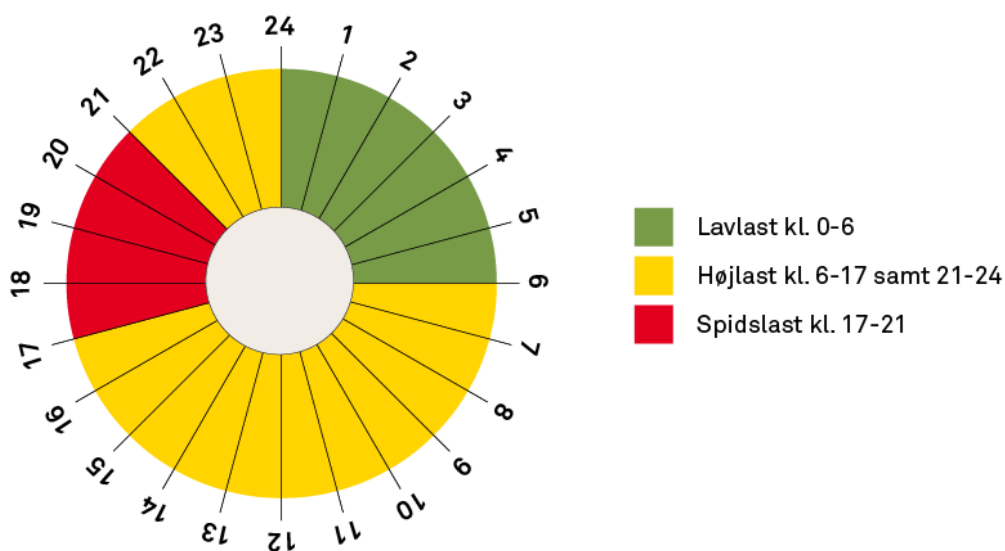
Energirenovering og bæredygtighed

Som et led i den grønne omstilling indførte N1 sammen med en række andre net-selskaber en ny tarifafregning for strøm i elnettet. Tarifmodel 3.0, som den kaldes, opdeler tarifafregning i tre tidskategorier; lavlast-, højlast- og spidslastperioder.

Lavlast: Fra kl. 00.00 til kl. 06.00.

Højlast: Fra kl. 06.00 til 17.00 samt kl. 21.00 til 24.00.

Spidslast: Fra kl. 17.00 til 21.00.



Grundtanken er, at det skal være dyrere at bruge strømmen der, hvor der er spidsbelastning. Det skal så være med til at sprede strømforbruget ud over hele døgnet for derved bedre at udnytte de perioder, hvor der kan være overskudsstrøm til rådighed, for eksempel om natten.

Det er måske nemmere sagt end gjort ved os. I mange afdelinger har vi i vores ordensregler indskrevet, at der ikke må vaskes tøj om natten. Nogle afdelinger har måske en fastprisaftale på el, der er måske solceller i afdelingen med mere.

Det kan godt være svært at følge med i, hvornår strømmen helt præcist er billigst; skinner solen, blæser det, er det om vinteren, er det om sommeren og så videre? Udover disse forhold findes nu også den nye tarifafregning. Selvom der findes mange hjemmesider og app's, der kan hjælpe med dette, så er en god hovedregel, at strømmen er billigst om dagen mellem klokken 11.00 og 16.00 samt om natten mellem klokken 01.00 og 05.00.

Uanset hvordan forholdene lige ser ud i den enkelte afdeling, så er det altid vigtigt med god beboerenergiadfærd.

Solceller og elpriser

Kan solceller stadig betale sig? Hvad med batterier dertil? Giver det overhovedet mening?

I forhold til den grønne omstilling og bæredygtighed, ja så giver det stadig god mening!

I forhold til det økonomiske, så er der ikke den store gevinst at hente. Til dels er anlægspriserne til etablering af solceller steget, men besparelsen er desværre minimal. Energipriserne er tilbage på et mere normalt niveau. Vi får ikke noget af betydning for den overskudsstrøm, som vi sender ud på nettet. I den nye tarifafregning ligger de dyreste tidspunkter på dagen der, hvor solcellerne ikke kan hjælpe os betragteligt. Dog kan batterierne hjælpe os lidt til aftentariffen.

Yderligere er der kommet nye regler på området, som gør det sværere at etablere rentabelt solcelleanlæg i en afdeling, hvis boliger ikke ligger i en sammenhængende bygning. Derfor kan det være svært at få den helt rigtige økonomi i solcelleanlæggene.

Vi tror til gengæld at der i fremtiden vil komme mere fokus på energistyring, for eksempel smarte systemer, der køber strømmen, når den er billig, og gemmer den til, når strømmen er dyr eller til, når vi rent faktisk skal bruge den. Det kunne også være energistyringssystemer i boligerne, der slukker for alle unødvendige energiforbrugende kilder, når for eksempel strømmen er dyr.

En anden teknologi, som vi ser ind i, er brugen af overskudsstrøm til at lave en anden energiform, som er nemmere at gemme. Det kunne være overskudsstrøm til fjernvarme. I Kolstrup Boligforening indgår deres afdeling 15 i et sådant EU-projekt sammen med Aabenraa-Rødekro Fjernvarme. I projektet undersøger man, om overskudsstrømmen kan bruges til at lave varmt vand, der gemmes i nogle tanke, som Aabenraa- Rødekro Fjernvarme så kan trække på i deres fjernvarmenet.

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. Derfor er det vigtigt, at vi indtænker de rigtige løsninger i projekterne fra starten af, fordi de dermed er nemmere at få indeholdt i økonomien.

Et sidste emne er el-ladestandere. I mange af vores afdelinger har vi igennem Clever fået opsat ladestandere til elbiler. Det har været muligt, fordi Clever har afholdt udgiften hertil. Vi har ikke haft nogle driftsomkostninger efterfølgende til ladestanderne, fordi det er Clever, der har driften af dem. Dette gør det lettere for beboerne i de gældende afdelinger at have elbiler. Om beboerne og elbilejerne vil bruge de ladestandere, der er sat op, er helt frivilligt.

Granskning af PPV (Periodiske Plan for Vedligeholdelse)

I 2023 fik de fleste af vores afdelinger i boligorganisationerne gransket deres PPV og sammenholdt det med deres henlæggelsesniveau, ligesom det er sket i resten af den almene sektor.

Det viste sig hurtigt, at der var nogle uoverensstemmelser. De rådgivere, der skulle granske PPV ser lidt anderledes på det, end vi gør, og vi kalder ikke altid tingene det samme. Derfor skal granskningen tages med en gran salt. Vi har selvfølgelig forholdt os til granskning som helhed. Der, hvor vi har kunne se, at vi skal ændre noget, har vi selvfølgelig gjort det. De steder, hvor vi mener, at der er uoverensstemmelser, har vi kommenteret på det. Vi har nemlig seks måneder efter granskningsrapporten er frigivet til at kommentere på den, og derefter bliver den frigivet til kommunerne med flere.

Granskning er noget, som vi også skal foretage os i fremtiden. Inden Landsbygefonden begynder på runde to af granskningerne, vil man køre et par pilotprojekter for at samle op på nogle af de u hensigtsmæssigheder, der var i første runde. I dette pilotprojekt indgår Sønderborg Andelsboligforening med to afdelinger.

Inspektørerne vil kort vise og fortælle om resultatet i de pågældende afdelinger i forbindelse med afdelingsgennemgangen. Resultat af granskningen er også tilgængeligt ved Landsbygefonden under DCAB. Dermed er resultatet også tilgængeligt for kommunerne til styringsdialog.

Henlæggelsesstrategi

I 2023 kom der igen fokus på vores henlæggelser. Det bliver anbefalet af BL, at man udarbejder en henlæggelsesstrategi. Det begyndte vi at se på i 2023. I 2024 vil vi formentlig have det første udkast klar.

Henlæggelsesstrategien kan blive et godt værktøj til en drøftelse i boligorganisationernes afdelinger omkring vedligeholdelse og henlæggelser. Strategien vil mange steder bare beskrive det, som vi egentlig gør i dag, men nu bliver vi enige om, at det også er sådan, vi gør. Derfor kan vi i et samarbejde sammen tage stilling til de udfordringer, der er gældende for den enkelte afdeling.

Der er mange emner, der har indflydelse på henlæggelserne. Selvfølgelig er afdelings-PPV (Periodiske Plan for Vedligeholdelse) det styrende dokument. Det er dog ikke

sikkert, at henlæggelserne bare kan hæves efter det dokument, selvom dette vil være at fortrække. Der er andre ting, der kan spille ind på henlæggelsesniveauet, for eksempel:

- hvis afdelingen ligger i et belastet boligområde med mange udgifter til følge heraf.
- hvis der er stor tomgang i afdelingen, som dermed giver et huslejetab.
- hvis der er store udgifter ved fraflytning, som afdelingen skal afholde.
- hvis afdelingen har nogle gamle, dyre lån fra dengang, hvor den blev oprettet.
- hvis den geografiske beliggenhed i vores lokalområde også har en indflydelse.
- hvis boligerne er nemme eller svære at få lejet ud, fordi de er eller ikke er tidssvarende.
- hvis konkurrencen med det private husmarked og private udlejningsboliger også er begyndt at have en indflydelse.

Nybyggeri

I 2023 fik vi gang i nybyggeriet. De 38 bæredygtige boliger i Vollerup er afleveret den 15. marts 2024, og de er alle udlejet. Byggeriet på Sundquistsgade i Sønderborg er godt i gang. De 10 boliger, der opføres der, har allerede en lang venteliste, og vi forventer, at alle boliger bliver udlejet til tildelingsmødet i april 2024.

Tidligere har vi meldt ud, at der skal opføres 52 boliger på den gamle trælastgrund i Tønder. Projekteringen af de 52 boliger er godt i gang, og vi forventer et udbud og licitation her i 2024. Vi arbejder også på at opføre 31 boliger, som en rækkehusbebyggelse i Tønder. Vi forventer en afklaring af dem i starten af 2024.

I Nybøl ved Gråsten Andelsboligforening skal der opføres 12 boliger. Projektet opstartes i 2024, og det skal være færdigt i 2025. Selvom vi ikke er begyndt endnu, har vi allerede oplevet stor interesse for de boliger, hvor vi jævnligt bliver ringet op af interesserede.

Vi kan konstatere, at der er stor efterspørgsel på nye og tidssvarende boliger. Så det er jo bare at gå i gang! Men vi skal vurdere på alle projekterne, om det er et projekt, der passer til os, og om den geografiske beliggenhed er et sted, hvor vi kan leje boligerne ud. De sidste mange år er der blevet bygget mange private udlejningsboliger, og mange af dem er begyndt at stå tomme. Derfor skal vi passe på med, hvad vi sætter i gang.

De private projektudviklere er også begyndt at henvende sig til os. De spørger, om vi vil deltage i et blandet byggeri med private og almene boliger. Vi lytter naturligvis altid til dem, hvis der skulle være et interessant projekt. Vi fornemmer dog, at en af grundene til, at de henvender sig til os, er fordi de søger en vis sikkerhed for en del af projektet - nemlig den almene del. Den stigende rente, som har gjort det dyrere at bygge i opførelsesperioden, samt risikoen for, at boligerne står tomme efterfølgende,

gør, at de søger den sikkerhed, som vi giver i form af rammebeløbet, og dermed sikkerhed for betaling under opførelsen.

En anden grund til de stigende antal henvendelser kunne være, at kommunerne er ramt af en dårligere økonomi, og de har skulle spare på mange områder. Samtidig viser prognoserne, at befolkningstilvæksten er i tilbagegang. Derfor vil de gerne have midler i kommunekassen ved at sælge byggegrundene til private udviklere og ikke til os, hvor de skal stille grundkapital til rådighed. Dermed begynder kommunerne at stille krav til både os, den almene sektor, og de private udviklere, som indebærer, at det skal være blandede byggerier bestående af både almene boliger og private boliger.

Nogle kommuner har en så stram økonomi, at de ikke kan se behovet for nye almene boliger. De er sådan set enige med os om, at der skal være gode boliger til alle, men de skal bare ikke ligge der, hvor vi mener, at de skal ligge. Alternativt mener de, at det er bedre med private boliger, fordi de er af en bedre kvalitet og så videre. Vi behøver vel ikke skrive, hvad vi mener om det, fordi vi bygger lige så gode boliger, og det er til en billigere husleje. Den primære årsag hertil er, at vi ikke skal have minimum 10% i afkast på et projekt, som de private udviklere skal have. Vi skal have balanceleje, hvilket vil sige, at udgifter og indtægter skal balancere om et nul.

Vi ser frem til at se, hvad 2024 bringer af nye spændende projekter.

SALUS Boligadministration A.m.b.a

SALUS Boligadministration er Sønderjyllands største udlejer af boliger og administrerer otte boligorganisationer med mere end 9.000 boliger.

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 lokalkontorer i boligorganisationernes egne byer. Driften befinder sig på områdekontorer i de forskellige byer. I 2023 er et servicecenter for alle organisationerne blevet dannet for at forbedre servicen og effektivisere arbejdsgange. Servicecenteret er placeret på Humlehaven 4 i Aabenraa.

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 2023 har organisationen haft 72 fraflytninger. Dette er en reducereing i forhold til år 2022, hvor der var 83 fraflytninger. Det er svarende til en fraflytningsprocent på 10,2% af den samlede boligmasse på 709 boliger.

Oversigt over fraflytninger fordelt på boligtyper:

Flytninger		Flyt %
Almindelig bolig	60	9,2%
Ungdomsbolig	1	16,7%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	11	22,9%
	72	10,2%

Foreningen har i løbet af 2023 haft 10 tomgangsboliger, hvoraf 1 er en ungdomsbolig. I 2023 blev der lavet en aftale om at udlejning af ungdomsboliger sker igennem Studiebologsyd til studerende i Sønderborg Kommune.

Ved årets udgang var der 1 tomgangsbolig.

Oversigt over tomgang fordelt på boligtyper:

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	9
8	Ungdomsbolig	1
Hovedtotal		10

Boligselskabernes landsforening

Beretning 8. kreds

Kredsrepræsentanterne arbejder i det daglige på at få indholdet i BL's målsætningsprogram omsat til handlinger i lokalområdet. Repræsentanterne i 8. kreds har i 2023 arbejdet videre i de to nedsatte udvalg:

Politik og lokal interessevaretagelse i 8. kreds

Udvalgets formål

At opfordre til et samarbejde mellem boligforeningerne i den enkelte kommune og støtte op om det eksisterende, som allerede findes. At få etableret et samarbejde, der hvor det ikke findes. Byde ind med emner/temaer, som man kan drøfte. Udbrede kendskabet til BL's målsætningsprogram.

Beboerdemokrati

Udvalgets formål

At understøtte og formidle materiale om afdelingsdemokratiet (værktøjskasse, gode eksempler m.v.) gennem fire nyhedsbreve i 2023 stilet til organisationsbestyrelsesformændene i kredsen.

BL's demokratiske struktur

BL's demokratiske struktur og forankring har været drøftet ved afholdelse af forsamlingshusmøder, spørgeskemaundersøgelser og fokusgruppeinterviews.

Ovennævnte drøftelser gav et godt indblik i, at kredsrepræsentanterne og boligorganisationerne lægger vægt på fire centrale opgaver, som kredssystemet i dag løser:

- Den demokratiske opgave med at vælge repræsentanter til BL's øverste demokratiske myndigheder.
- Opgaven som boligpolitisk debatforum.
- Rammen om samarbejdet med kommunen visse steder.
- Opgave som ERFA-forum for brancherettede emner for både valgte og ansatte.

Den demokratiske opgave vurderes af alle som et selvfølgeligt grundprincip. Det boligpolitiske debatforum med fokus på både lokal og national politik prioriteres meget højt af kredsrepræsentanter og boligorganisationer, og der efterlyses mere fokus på virkelighedens problemer særligt udenfor de større byer.

Der lægges stor vægt på, at kredsene i dag fungerer som brancherettet ERFA-forum, hvor både valgte og ansatte mødes og kan tage gode erfaringer med hjem til sin boligorganisation. Denne funktion har været noget upåagtet, og BL's brancherettede arbejde har mest haft fokus på ansatte. Der er et ønske om at prioritere ERFA-fora, hvor både valgte og ansatte er til stede.

Processen omkring BL's demokratiske struktur og forandring forlænges og forsætter efter kredsvalget den 3. april 2024.

BL's 11 kredse



¹Landspolitisk

BL's arbejde for inflationshjælp

Krigen i Ukraine har skabt en energikrise, der bl.a. har været med til at skabe en rekordhøj inflation over det seneste år. De stigende forbrugerpriser har gjort et betydeligt indhug i mange almene beboeres rådighedsbeløb, som har skabt stor bekymring for at have råd til husleje og basale nødvendigheder. BL har arbejdet intensivt på at sikre hjælp til de mest udsatte beboere og boligorganisationer, bl.a. gennem en massiv presse- og kommunikationsindsats. I februar 2023 blev en ny politisk aftale indgået, som giver en økonomisk håndsrækning på 2,4 mia. kr. til de mest udsatte borgere i samfundet, herunder også flere almene beboere. Aftalen rummer også en forøgelse af Landsbyggefondens ramme til boligsociale indsatser på 350 mio. kr. og den økonomiske rådgivning i de almene boligområder styrkes med 10 mio. kroner.

Solceller på almene tage

Lokal produktion af vedvarende energi, som for eksempel solceller, er vigtig for den grønne omstilling og det lokale engagement for klimaindsatser. Solenergien fra almene tage vil nemlig kunne levere nok grøn strøm til beboerne i de almene boliger til, at det vil spare næsten 80.000 ton CO₂-udledninger. Samtidig kan det være et vigtigt bidrag til at opnå dansk uafhængighed af russisk gas. Love og bekendtgørelser begrænser imidlertid opsætning af større solcelleanlæg og udvikling af energifællesskaber, hvor energien produceres og deles lokalt. BL arbejder politisk for at fjerne disse bånd og for at skabe gode rammer for etablering af lokale energifællesskaber og opsætning af solceller på de almene tage.

Bæredygtigt byggeri

En stor del af Danmarks årlige CO₂-udledning kommer fra byggeri, og derfor stiller Bygningsreglementet nu krav angående CO₂-påvirkningen fra nybyggeri. Det er boligorganisationernes ansvar at overholde kravene. Kravene indebærer, at nybyggeris klimapåvirkninger skal dokumenteres med en klimaberegning i forbindelse med færdigmeldingen af byggeriet, og hvis byggeriet er over 1000 m² skal det overholde en grænseværdi på 12 kg CO₂-ækv/m²/år.

Der er ingen krav til renoveringer, men det fremgår af den nationale strategi for bæredygtigt byggeri at undersøge mulighederne for at sætte mål for renoveringer. BL sidder med i udvalgsarbejdet om implementering af de nuværende og kommende krav.

Biodiversitet

Naturen har det svært, og vi er midt i en biodiversitetskrise, som betyder, at der er mange plante- og dyrearter, der udrykkes i et tempo, der aldrig har været højere. Regeringen har annonceret, at de vil indføre en samlet lov om natur og biodiversitet med mål og virkemidler for et grønnere Danmark. I BL vil vi arbejde for, at de almene boligområder indtænkes og boligorganisationerne får gode rammer for at fremme

¹ Uddrag fra BL Danmarks Almene Boligers årsberetning 2022/2023: https://bl.dk/media/19313/bl_beretning_2022-2023_rt.pdf.

biodiversiteten lokalt og for at skabe levesteder for planter, svampe og dyr imellem boliger og bygninger.

Sundhed for alle

Vi ved desværre, at sundhedsudfordringerne er flere blandt beboere i almene boliger end i den øvrige befolkning. Det gælder både psykiske- og fysiske udfordringer. De offentlige behandlingsmuligheder og den faglige støtte er ikke altid tilstrækkelig i de almene boligområder. I 2023 fortsætter BL's arbejde for at skabe bedre sundheds- og lægetilbud og nære sundhedsindsatser i de almene boligområder samt skabe de bedste vilkår for at understøtte almene beboere med psykiske vanskeligheder. Flere myndigheder, private aktører og forskningsmiljøer har rakt ud for at drøfte modeller for bekæmpelse af ulighed i sundhed og mulige løsninger, herunder nye løsninger indenfor velfærdsteknologi, og partnerskaber mellem det etablerede sundhedsvæsen og civilsamfundet.

Psykisk sårbare beboere

Antallet af psykisk sårbare stiger, og den almene sektor huser forholdsvis flere borgere med psykiske lidelser end resten af samfundet. De offentlige behandlingsmuligheder og den faglige støtte er ikke altid tilstrækkelig i de almene boligområder, og det giver flere steder udfordringer. Regeringen vil i den kommende periode præsentere et nyt udspil til 10-års plan for psykiatrien. I BL vil vi arbejde for, at samarbejdet mellem de psykiatriske behandlingssteder, socialpsykiatrien og boligorganisationerne styrkes.

Nye løsninger på komplekse problemer

Regeringen nedsatte i 2020 en Reformkommission, som har til opgave at finde nye veje til at løse de mere komplekse velfærdsproblemer, herunder at mange unge stadig ikke får en uddannelse eller er i arbejde, og at mange voksne har ringe tilknytning til arbejdsmarkedet. BL har løbende givet input til kommissionen og fortalt om de gode erfaringer med lokale sociale indsatser i de almene boligområder og om potentialet ved at udrulle sociale investeringer med klare effektmål til flere almene boligområder. I maj 2023 præsenterede kommissionen sine anbefalinger, og heri er strategiske partnerskaber og de boligsociale helhedsplaner fremhævet som en del af løsningen.

Det gode seniorliv

Seniorgruppen vil vokse markant indenfor de næste ti år. Samtidig vil antallet af borgere, der bor alene, stige. Det skaber et stort behov for boliger, som både kan skabe rammen om et aktivt seniorliv, men også et langt seniorliv med større plejebehov. BL arbejder på at skabe bedre rammer for renovering, tilgængelighed og fællesskabsorienterede boligformer. En ny ældrelov er på vej, og BL er gået ind i et forarbejde til denne nye lov, hvor der arbejdes med en nytænkning på ældreplejeområdet, hvor ældre i højere grad modtager hjælp og pleje i deres egen bolig, frem for at være bosat i plejeboliger med tilknyttet plejepersonale.

Kommende boligpolitisk udspil

I regeringsgrundlaget 2023 er fremhævet, at regeringen ønsker et blandet boligmarked, hvor flere kan eje deres egen bolig, og hvor der er et blandet udbud af

ejerboliger, almene boliger, andelsboliger og privat udlejning. Regeringen vil i den kommende periode fremlægge et samlet boligpolitisk udspil. BL vil arbejde for, at der findes en balance, hvor et nødvendigt udbud af almene boliger understøttes, så sammenhængskraften opretholdes og med fokus på flere egnede boliger til seniorer og ældre og bedre rammer for at opføre betalbare og klimavenlige boliger.

Almene mål 2024-2026

Vi står i samfundet over for betydningsfulde udfordringer: klima- og biodiversitetskrisen, stigende mistrivsel, et udfordret demokrati og øget ulighed i adgangen til sundhed. Der er inflation og energikrise. Landets almene boliger bidrager til at skabe positive forandringer.

Målene er blevet udarbejdet af repræsentanter fra BL's bestyrelse og kredse, der inkluderer bred repræsentation fra boligorganisationer i hele Danmark. Dette sikrer, at målene afspejler behovene og visionerne for den almene boligsektor som helhed, og at de er skabt i samarbejde med de interessenter, de påvirker allermest.

Robuste by- og boligfællesskaber

Vi arbejder for byer med plads til alle, tilbyder betalbare og klimavenlige boliger og skaber sammenhængende byer på tværs af Danmark.

- Vi støtter udviklingen af boligløsninger tilpasset fremtidens behov i hele landet.
- Vi fremmer bedre og mere lige adgang til velfærd for alle beboere.
- Vi arbejder for at skabe bedre rammer for betalbare, fleksible og klimavenlige boligløsninger.

Ambitiøse grønne fællesskaber

Vi går forrest i bæredygtighed ved at reducere CO2-udledning, fremme biodiversitet og stille grønne krav i byggeri og drift.

- Vi støtter grønne løsninger i byggeri og drift ved at stille høje krav til vores leverandører.
- Vi fremmer adgang til viden om bæredygtige handlinger.
- Vi arbejder for en grøn og sikker energiforsyning gennem bl.a. solceller og udskiftning af olie- og gasfyr.

Levende demokratiske fællesskaber

Vi styrker fællesskaber, bekæmper ensomhed og fremmer demokratisk deltagelse for bedre trivsel.

- Vi vil understøtte en stærkere fortælling om det demokratiske fællesskab i den almene sektor.
- Vi styrker de demokratiske processer gennem eksperimenter og beskrivelser af nye former for deltagelse, både fysisk og digitalt.
- Vi arbejder for bedre rammer for etablering af stærke lokale fællesskaber.

Afslutning

Tak til personalet i SALUS Boligadministration og Gråsten Andelsboligforening. Tak for arbejdsindsatsen, samarbejdet og servicen. Organisationsbestyrelsen sætter pris på den indsats, som vi oplever. Ydermere tak til de fremmødte på generalforsamlingen og afdelingsbestyrelsesmedlemmerne for det centrale arbejde, som driver beboerdemokratiet.

Årsregnskab 2023
Gråsten Andelsboligforening

Hovedforeningen

Boligorganisationen havde i 2023 et overskud på 48 t.kr. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

Arbejdskapital

	2022	2023
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	2.478	2.369
Årets overskud / afvikling af underskud	-104	48
Diverse tilskud	-5	0
Saldo ultimo	2.369	2.417
Bunden del:		
Indskud i Salus Boligadministration a.m.b.a.	100	100
Disponibel del	2.269	2.317
	2.369	2.417
Disponibel del pr. lejemålsenhed	3	3

Den disponible del af arbejdskapitalen er 3.196 kr./lejemålsenhed.

Formueforvaltning

Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der samlet opsparet 56.166 t.kr. Det afkast, der opnås af opsparingen, udbetales til afdelingerne. Markedet har i 2023 udviklet sig i en mere normal retning, så renterne igen er positive. Det betyder, at renteindtægten i 2023 har været 4,10%.

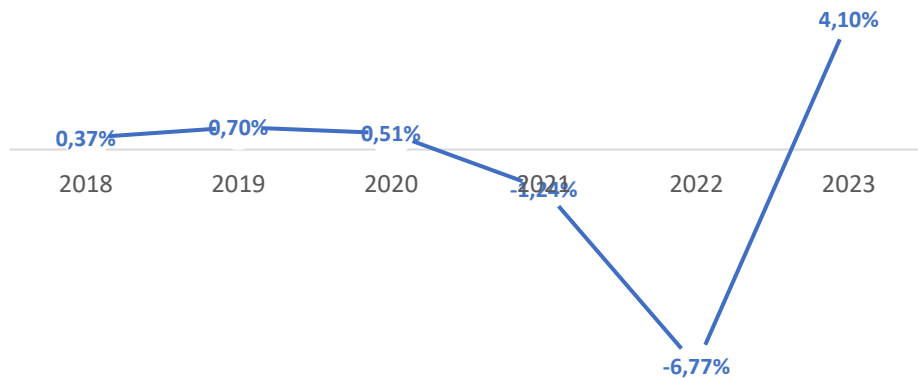
I 2022 er regnskabspraksis ændret, så afkast, der vedrører kursregulering, hensættes sammen med henlæggelser til den løbende drift og vedligeholdelse. De reelle renteindtægter-/udgifter vil fortsat være en del af driftsregnskabet.

I 2023 har der været et samlet positivt afkast på 2.260 t.kr. Heraf vedrører de 928 t.kr. kursregulering, og de er derfor jf. den nye regnskabspraksis posteret sammen med afdelingens henlæggelser på konto 401, mens 1.331 t.kr. er renteindtægter, der er indtægtsført på renteindtægter i driften.

Det betyder, at afdelingerne får en samlet renteindtægt, og værdien af afdelingens henlæggelser stiger, da kursreguleringen har været positiv.

Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor.

RENTE



Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 29.562 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 18.374 mio.kr. Det svarer til 25.343 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2022 t.kr.	2023 t.kr.
Saldo primo	24.983	26.819
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	0	0
Rentetilskrivning	-50	447
Ydelser udamortiserede lån	8.126	8.326
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	686	749
Renter af egen trækningsret	0	51
Tilgang i alt	8.762	9.573
Afgang:		
Tilskud mv. jf. specifikation	0	122
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	853	537
Diverse	0	0
Indbetalinger til Landsbyggefonden	5.182	5.207
Indbetalinger til Nybyggerifonden	891	965
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækningsret)	0	0
Afgang i alt	6.926	6.830
Saldo ultimo	26.819	29.562
Bunden del:		
Udlån til afdelingerne	1.775	1.612

Finansiering af administrationsejendom	2.769	2.716
Indskud i Landsbyggefonden (egen trækingsret)	6.360	6.861
Disponibel del	15.915	18.374
Saldo ultimo	26.819	29.562

Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	22	25
---	-----------	-----------

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

I Gråsten Andelsboligforening har der i 2023 været følgende bevægelser på trækingsretten:

Egen trækingsret

	2022	2023
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	5.140	5.552
Årets tilgang	412	449
Årets afgang	0	0
Tilskrevne renter	0	51
Saldo ultimo	5.552	6.053

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

Bruttoadministrationsomkostninger

	2019	2020	2021	2022	2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	2.965	2.813	2.934	2.873	2.969
Indeks, GAB	100	94,86	98,94	96,89	100,11
Indeks, jfr. Danmarks statistik	100	100,19	104,15	112,36	113,71

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode steget med ca. 0,11%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 113,71. Det synes vi faktisk er ret flot, særlig set i lyset af, at personaleomkostninger, hvor vi jo er underlagt de årlige overenskomst-mæssige lønstigninger, udgør ca. 1/3 af bruttoadministrationsomkostningerne.

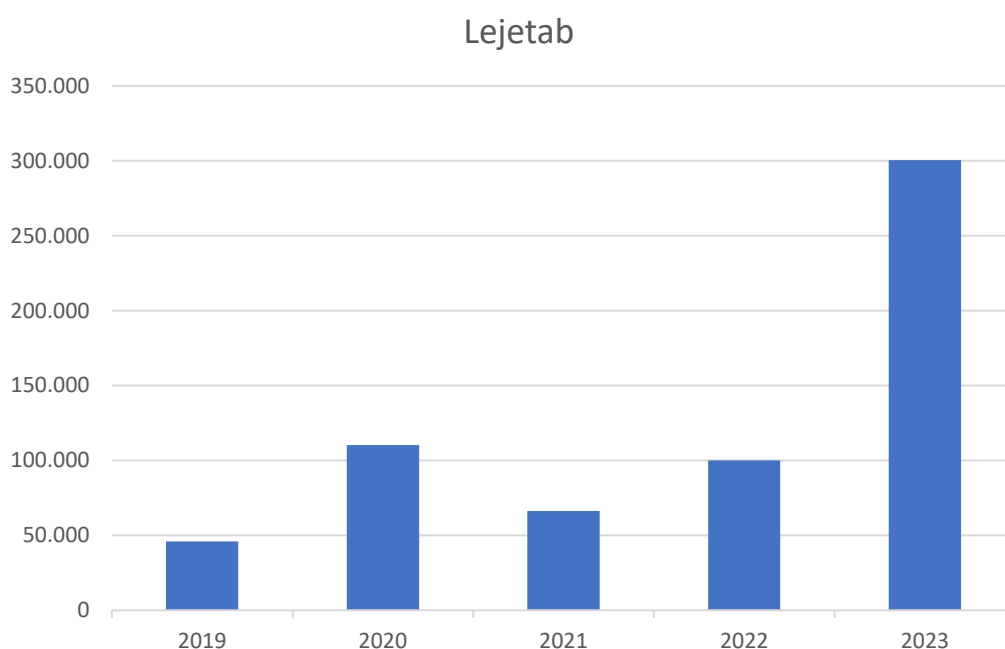
For at automatisere flere af vores arbejdsgange skiftede vi i 2021 it-system, og vi fik samtidig ny hjemmeside. Skiftet var en stor omvæltning, både for vores medarbejdere og for vores kunder, men vi begynder nu at kunne se effekten af skiftet, bl.a. ved forbedrede digitale løsninger for vores beboere.

I forbindelse med ændringer i personalesituationen besluttede Gråsten Andelsboligforening i 2023 at indgå aftale med SALUS Boligadministration omkring håndtering af boligorganisationens økonomi. Det betyder, at organisationens tidligere økonomimedarbejder nu er ansat i SALUS Boligadministration. Aftalen blev indgået for at imødekomme den sårbarhed, der er på et kontor med få ansatte.

Afdelingerne

I 2023 er der 10 afdelinger, der har haft underskud med i alt 269 t.kr. og 18 afdelinger, der har haft overskud med i alt 947 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 2023 er 300.414 t.kr., hvilket er en stigning på 201% i forhold til 2022.

I forbindelse med stormfloden sidst i oktober 2023 blev Gråsten ramt af en historisk oversvømmelse, og 15 boliger i afdelingerne 34 og 40 på Bryggen blev oversvømmet og beboerne måtte genhuses.

Da boligerne p.t. er ubeboelige, har der helt naturligt været et voldsomt lejetab i de to afdelinger på tilsammen 196.378 kr. Hvis vi korrigerer lejetabet med beløbene fra afdeling 34 og 40, så vil det samlede lejetab være 12% mindre end i 2022.

Effektiviseringspotentiale

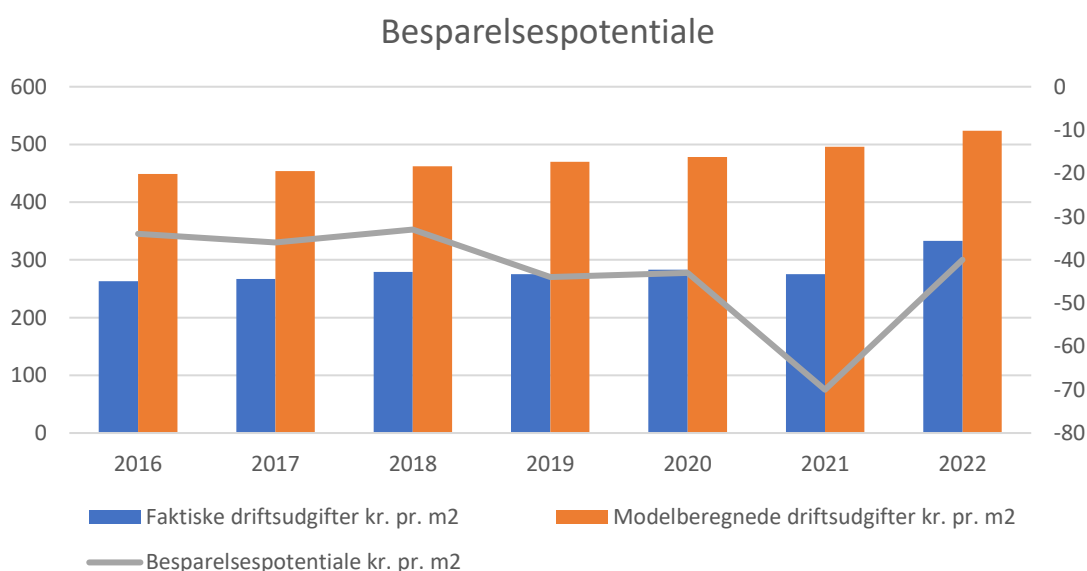
Organisationen arbejder løbende med følgende tiltag for at effektivisere driften:

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.

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

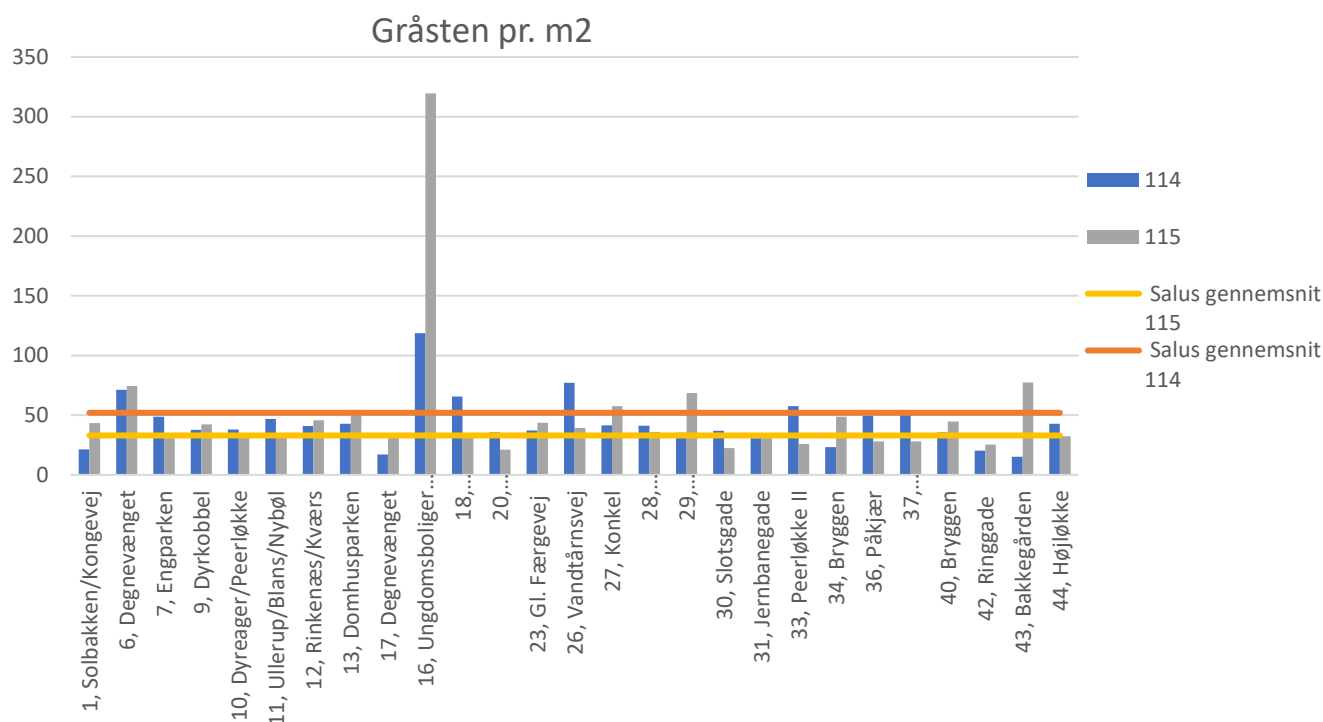
Værktøjet indeholder en "effektivitetssimulering", hvor afdelingernes faktiske udgifter på en række områder sættes i forhold til modelberegnete udgifter. Værktøjet viser forskellen mellem de to tal, og giver os dermed mulighed for at vurdere udgiftsniveauet i hver enkelt afdeling, herunder en indikation af besparelsespotentialer.



Baseret på Landsbyggefondens beregning på baggrund af årsregnskabet 2022 er der i Gråsten Andelsboligforening et samlet besparelsespotential på -40 kr. pr. m², hvilket er en forringelse i forhold til 2021 på 30 kr. Så selvom vi er rimeligt godt med, skal vi selvfølgelig forsat bestræbe os på at finde nye områder, hvor vi kan forbedre os. Det samlede besparelsespotential er et gennemsnit af alle afdelinger, og vi skal derfor

stadig være opmærksomme på de mulige besparelser, der kan findes i de afdelinger, hvor besparelspotentialitet 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 2023.



Tallene viser, at udgifterne i Gråsten Andelsboligforening på konto 114 i afdeling 6, 16, 18, 26 og 33 er højere end gennemsnittet i foreningerne under SALUS Boligadministration. Den gennemsnitlige udgift på konto 115 var i 2022 i alle afdelinger mindre end gennemsnittet SALUS. Det har ændret sig i løbet af 2023, hvor det nu kun er afdelingerne 7, 16, 18, 20, 31, 33, 34, 36, 27, 42 og 32, der har færre udgifter på konto 115 end gennemsnittet i SALUS Boligadministration. Den udvikling skal vi være opmærksomme på. Vi arbejder løbende på at få udgifterne til den daglige vedligeholdelse minimeret og i stedet for løbende vedligeholde bygninger og dermed undgå reparationer m.v., hvilket kan finansieres via henlæggelserne på konto 116.

Med udgangspunktet i regeringens 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.

<i>m2</i>	<i>Faktisk 2014</i>	<i>Indekseret til 2023</i>	<i>Besparelse 16%</i>	<i>Faktisk 2023</i>	<i>Skal spares</i>
konto 114	38 kr.	46 kr.	38 kr.	40 kr.	2 kr.
konto 115	25 kr.	30 kr.	25 kr.	42 kr.	17 kr. 19 kr.

Nettoprisindeks

jan-15	98,7
jan-24	117,8

Af tabellen fremgår det, at Gråsten Andelsboligforening i 2023 mangler en samlet besparelse på konto 114 og 115 på 19 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 2024 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 2022, 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	perB22
1	75	84		-11	18	44	5	24	-5	11.634	14.279	14.477
6	77	81	-75	-11	72	158	-20	35	-2	11.828	16.058	15.993
7	131	84	-47	-11	0	-11	-88	3	31	14.381	15.514	14.809
9	88	87	-42	-11	-4	-4	-51	5	9	13.119	13.427	13.819
10	75	85	-30	-11	-12	-11	-50	4	12	13.217	14.367	13.774
11	73	84		-11	-4	-5	0	9	1	13.275	15.192	14.494
12	76	84		-11	27	82	-40	25	-6	11.490	15.767	14.381
13	78	84	-31	-11	34	-5	-50	10	11	13.166	13.456	14.447
16	155	84	1	-11	60	42	-50	28	-12	10.269	11.144	13.173
20	83	84	103	-11	39	30	-67	20	-2	10.906	11.653	13.098
23	70	66	-26	-11	-10	-64	0	-20	8	17.178	15.113	13.765
29	90	84	27	-11	122	57	0	38	-17	9.943	13.477	13.692
30	89	-13	-88	-11	28	-80	-100	-33	100	16.843	10.777	11.219
31	79	76	-24	-11	134	34	-100	9	1	12.114	12.474	13.249
33	65	84	-21	-11	-16	-8	-10	-1	8	15.257	14.073	15.173
34	67	84	-5	-11	60	-24	-100	6	10	10.945	10.070	11.554
36	77	84		-11	-18	-41	0	0	4	14.290	16.018	14.252
37	73	84	7	-11	22	-52	-50	7	13	12.814	14.053	13.740
40	77	84	-100	-11	-38	-49	-100	-26	112	15.337	12.109	11.371

42	75	84	17	-11	66	-43	-88	7	16	14.482	14.416	15.446
43	79	84		-11	-47	99	-100	12	19	14.827	13.367	16.564
44	70	86		-11	141	-24	0	27	-12	10.288	14.600	13.081

U.Eff. = Udvikling effektivitet siden 2014.

perB14 = pr bolig 2014, kr.

per B21 = pr bolig 2021, kr.

perB22 = pr. bolig 2022, kr.

I oversigten er kun medtaget afdelinger med familieboliger.

Analysen viser, at udgiften pr. bolig er steget fra 2014-2022. Den samlede stigning i de medtagne afdelinger har i perioden været 6,25%. Prisindekset i samme periode er steget med 19,43%. Det betyder, at vi er steget mindre end prisindekset, og vi har forbedret vores effektivitet med 13,18%. Dermed er vi godt på vej mod målet på 16%, ligesom der er lagt op til i effektiviseringsaftalen.

Den samlede stigning fra 2021-2022 er på 1,38%. Afdelinger med stigning fra 2021-2022 er markeret med orange.

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.	72,6	3.671	1.565	0	4.039	2.472	2.155	575
6 Degnevænget 13-21	67,5	2.273	1.047	150	4.039	4.381	3.334	769
7 Engparken 1-9 og 11-19	75,4	3.112	1.130	676	4.039	3.913	1.871	69
9 Dyrkobbel	67,6	3.293	995	216	4.039	3.216	1.655	404
10 Dyreager og Peerløkke 1-23	69,2	3.652	998	165	4.039	2.950	1.686	286
11 Mejeritoften, Møllehøj, Langballe	67,3	3.453	1.150	0	4.039	3.189	2.153	510
12 Hvedemarken og Meyerstoft	69,5	3.015	1.162	0	4.039	3.072	2.677	417
13 Domhusparken	77,1	2.224	1.135	782	4.039	3.760	2.315	192
16 Degnevænget 1-7 og 11	73,1	3.045	931	835	4.039	2.289	1.785	250
17 Kongevej 72 - Ungdomsboliger	100,0	2.342	648	8.233	4.039	3.739	2.145	0
18 Ældreboliger Kystvej-dalsmark	71,7	3.200	867	799	4.039	4.267	1.256	417
20 Fredensgade og Meyerstoft	74,3	2.543	928	536	4.039	3.065	1.778	208
23 Gl. Færgevej 30 A-d	76,4	2.112	1.044	848	4.039	3.314	1.992	417
26 Vandtårnsvej 2b	78,6	2.646	804	5.077	4.039	4.991	4.669	833
27 Konkel 14 - Christiansro	100,0	1.030	1.444	0	6.058	3.842	1.764	0
28 Vandtårnsvej 2 og Ældreboliger	78,1	2.711	829	1.119	4.039	3.039	1.762	417
29 Fredensgade og Hvedemarken	74,9	2.724	899	244	4.039	3.002	2.368	417
30 Slotsgade 16 og Fredensgade 2	100,0	2.455	722	135	4.039	2.934	935	0
31 Jernbanegade 1a	86,9	2.231	835	1.459	4.039	2.603	2.083	0
33 Peerløkke	66,8	3.008	907	853	4.039	3.453	2.313	600
34 Bryggen 11-12	87,8	2.129	1.085	893	4.039	2.109	1.299	0
36 Påkjær	66,0	3.650	1.147	0	4.039	3.839	1.077	500
37 Mejeritoften, vestvejen, maitoft	69,5	3.562	983	235	4.039	3.776	874	270
40 Bryggen 13-14 og 20	91,8	2.192	1.179	0	4.039	2.925	1.037	0
42 Ringgården	79,7	2.082	1.463	4.407	4.039	2.432	876	147
43 Bakkegården	76,2	3.741	1.856	0	4.039	2.192	4.735	0
44 Højløkke	71,2	2.961	1.102	0	4.039	3.271	1.083	625

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.

Der er desværre også afdelinger, hvor effektiviteten er faldet fra 2021-2022, og de afdelinger skal vi selvfølgelig have ekstra opmærksomhed på. Afdelinger, hvor der har været en faldende effektivitet, er i oversigten nedenfor markeret med orange.

Afd	Eff 2021	Eff 2022	Afd.navn
1	87,2	72,6	Solbakken, Kongevej m.fl.
6	85,9	67,5	Degnevænget 13-21
7	74,8	75,4	Engparken 1-9 og 11-19
9	72,5	67,6	Dyrkobbel
10	71,0	69,2	Dyreager og Peerløkke 1-23
11	74,2	67,3	Mejeritoften, Møllehøj, Langball
12	74,9	69,5	Hvedemarken og Meyerstoft
13	76,5	77,1	Domhusparken
16	82,8	73,1	Degnevænget 1-7 og 11
17	100,0	100,0	Kongevej 72 - Ungdomsboliger
18	73,2	71,7	Ældreboliger Kystvej-dalsmark
20	78,4	74,3	Fredensgade og Meyerstoft
23	67,3	76,4	Gl. Færgevej 30 A-d
26	84,2	78,6	Vandtårnsvej 2b
27	97,7	100,0	Konkel 14 - Christiansro
28	70,1	78,1	Vandtårnsvej 2 og Ældreboliger
29	76,5	74,9	Fredensgade og Hvedemarken
30	100,0	100,0	Slotsgade 16 og Fredensgade 2
31	86,4	86,9	Jernbanegade 1a
33	66,9	66,8	Peerløkke
34	91,7	87,8	Bryggen 11-12
36	67,0	66,0	Påkjær
37	71,3	69,5	Mejeritoften, vestvejen, maitoft
40	89,9	91,8	Bryggen 13-14 og 20
42	80,3	79,7	Ringgården
43	88,5	76,2	Bakkegården
44	70,8	71,2	Højløkke

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

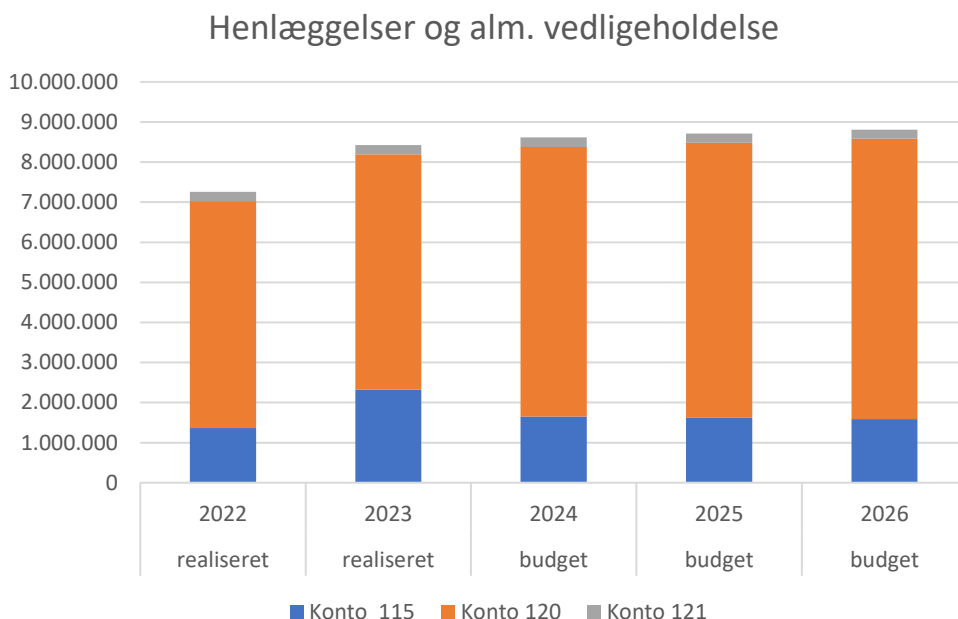
- Konto 115 vedligeholdelse.
- Istandsættelse ved fraflytning.
- Drift- og vedligeholdelsesplaner.
- Energiforbrug.

Drift og vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning

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

vedligeholdelse forhøjet. Vi har en forventning om, at det vil føre til besparelser på udgifterne til almindelig vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning.

Fra 2022 til 2023 kan man i diagrammet se, at henlæggelserne er steget. Udgifterne på konto 115 er også steget væsentligt, hvilket ikke er i overensstemmelse med vores strategi om at vedligeholde i stedet for at reparere. En del af stigningen kan skyldes den høje inflation i 2023 og dermed højere priser på både udgifter til håndværkere og materiel.



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

Energiforbrug

I 2023 er organisationens afdelinger i Rinkenæs påbegyndt udskiftning af gasfyr med fjernvarme. Udskiftningen forventes afsluttet primo 2024.

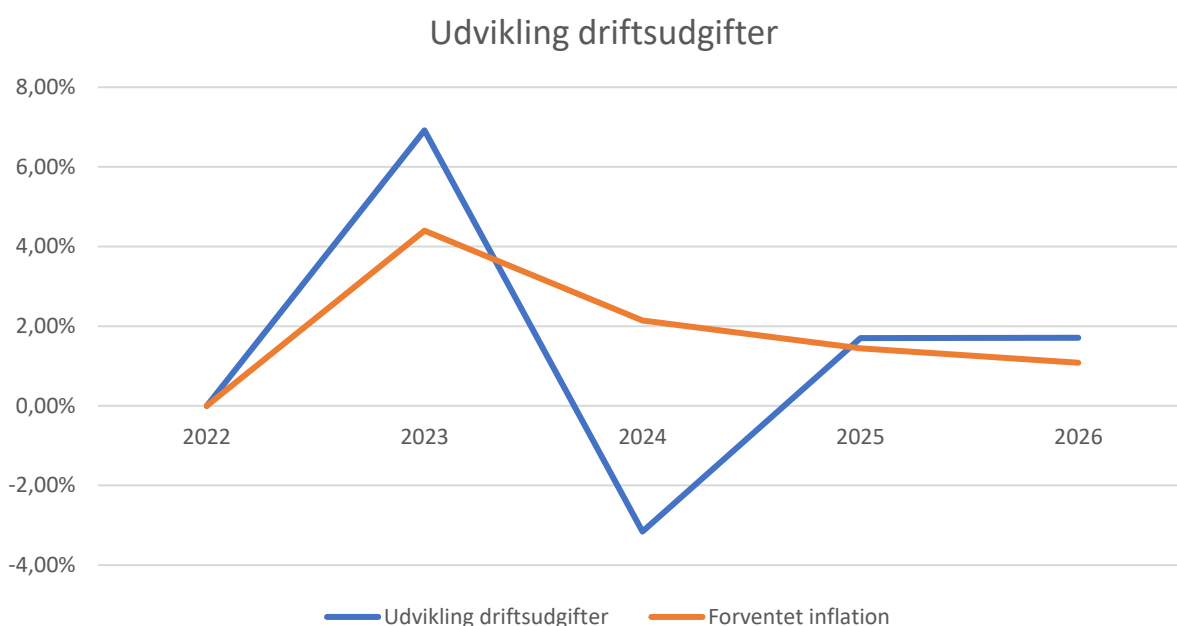
Løbende tilstandsrapport

Som et supplement til drift- 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 det er også et godt redskab ved den årlige afdelingsgennemgang.

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

I 2023 er organisationens drift- og vedligeholdelsesplaner gennemgået af en ekstern rådgiver, der ligesom vi selv gør, har sammenholdt dem med afdelingens byggetekniske tilstand. Rapporterne fra den eksterne rådgiver har ikke været direkte sammenlignelige med vores egne drift- og vedligeholdelsesplaner, men den overordnede konklusion er, at vi har godt styr på den byggetekniske tilstand, men der mangler henlæggelser i mange afdelinger, hvilket ikke er nogen overraskelse for os, og det er en udfordring, som vi løbende arbejder med.

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



Driftsudgifterne er steget 6,92% i forhold til 2022.

Revision af årsregnskabet

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

Revisionen har resulteret i, at alle afdelinger vil blive forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold. For yderligere information henviser vi til revisionsprotokollens afsnit 1 samt det spørgeskema, der er udfyldt i forbindelse med hovedforeningens årsregnskab.



Bestyrelsens beretning GAB generalforsamling 23. maj 2024

Endnu en gang velkommen.

2023 startede godt. Håndværker- og materialepriser begyndte at stabilisere sig, og vi kunne planlægge de projekter vi havde skubbet, grundet den store prisstigning krigen i Ukraine havde skabt.

Vi fik skiftet tag og vinduer på Peerløkke og tagpap på Maitoft.

Der arbejdes stadig på en løsning med posthuset, mere herom lidt senere.

Parkeringspladsen på Ringgade bliver offentlig, og der opsættes ladestandere.

Fjernvarmen kom til Rinkenæs, og projektet med grønnere varme i Rinkenæs er ved at være afsluttet. Der er lige nogle småting i afd. 12, som de ikke helt er tilfredse med, det finder vi også en løsning på.

Planen med at få fjernvarme til Nybøl og Vester Sottrup ser ud til at holde, der er endda kommet mere på. Der er nu også planer om at få fjernvarme til Avnbøl og Ullerup, og der arbejdes hårdt på at linjen kommer helt til Blans. Her er der lige en lille fabrik, som skal hoppe med på ideen.

Der er nogle udfordringer, som vi ikke kan planlægge os ud af. Her har naturen sin egen vilje, og derfor gav det sved på panden, da der kom en melding om "ekstrem forhøjet vandstand" ved Gråsten havn. Viceværterne brugte derfor 3 hele dage på at sikre Bryggen, men det var desværre ikke nok. Lørdag morgen stod det klart, vi havde nu 15 lejligheder der var ubeboelige, og der ventede os et kæmpe arbejde. Der skulle ryddes op, vi skulle skabe os et overblik over de skader vandet havde forårsaget, og vi vidste der ville komme en del forståelig frustration fra de berørte beboere, kampen med forsikringen osv.

Hele denne sag med stormflod viser alt for tydeligt, hvor vigtigt det er, at man har en indbo-forsikring. Det er din egen forsikring, der bl.a. bistår med at genhuse.

Arbejdet er nu ved at være færdigt, og de første beboere er længe flyttet ind igen. Vi holder en lille sammenkomst i de to afdelinger som afslutning af arbejdet.

Det næste arbejde består nu i at undgå, at sådan noget sker igen. Vi er derfor i god dialog med både de private og Sønderborg Kommune om kystsikring af havnen og hele vejen forbi Sildekulen.

Det går rigtig godt med udlejningen, eller det går faktisk skidt. Vi har så godt som alt udlejet og efterspørgslen for at komme til at bo i GAB stiger, vi kan simpelthen ikke opfylde alle der står på ventelistens ønsker. Jeg kan derfor meddele, at vi har første spadestik i Nybøl i starten af juni til 6 dobbelthuse, 12 bæredygtige lejemål. Jeg er overbevist om, at det bliver godt.

Den gamle Politigrund på Kongevej; her er vi i dialog med Sønderborg Kommune. Deres plan om blandet byggeri og en detailbutik ser ikke ud til at holde. Derfor er de ved at bløde op, og vi har indsendt alternative ideer. I en af disse ideer har vi kontor og materialelade med. Vi krydser fingre for, at det snart bliver til noget, vi har brug mere boligmasse i Gråsten.

Igen i år skal den almene sektor spare en stor sum penge. Vi har i samarbejde med SALUS set på vores muligheder for at spare lidt. Vi har trimmet vores organisation, og det ser ud til, at vi går fri for de store besparelser. Vi kan ikke spare mere end vi i forvejen gør.

Servicecenteret er godt kørende nu. Opgaverne havner de rigtige steder. Jeg kan kun opfordre til at bruge dem, de er her for at hjælpe og det virker faktisk ret godt.

Kontoret holder åbent hver torsdag. Jeg kan se på de fysiske fremmøder, at det er passende med en dag ugentligt. Vi er i gang med at undersøge, om torsdag er den bedste dag.

Her til sidst vil jeg gerne sige tak. Tak til SALUS for det gode og konstruktive samarbejde, tak til alle ansatte i GAB for jeres arbejdsindsats også ud over det normale. Boligforeningen ville ikke være den samme uden jer.

Tak til alle beboere i GAB. Tak for den tillid I har i os (hovedbestyrelsen)

God Sommer