

GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING

afholder

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Torsdag d. 22. maj 2025 kl. 19.00

**I mødelokalet på boligforeningens kontor
Ahlefeldvej 1, Gråsten**

Endelig dagsorden:

Velkomst

1. Valg af dirigent
2. Forretningsorden til godkendelse
3. Aflæggelse af bestyrelsens beretning
4. Godkendelse af regnskab 2024 med tilhørende revisionsprotokol, samt forelæggelse af budget 2026
5. Behandling af indkomne forslag
 - a. Bemyndigelse jf. vedtægternes §6
 - b. anbefaling om årlig beboertilfredshedsundersøgelse
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer – på valg er
 - Ida Moos – modtager genvalg
 - Poul Martin Vinther Andersen – modtager genvalg
7. Valg af suppleanter
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ønskes en printet udgave af materiale, ret da venligst henvendelse til administrationen.

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.

Generalforsamlingen kan til enhver tid fremsætte forslag om tilbagetrækning af delegationen.

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.

Forslag til generalforsamling/repræsentantskabsmøde

Hvert forår afholdes generalforsamlinger og repræsentantskabsmøder, hvor din boligorganisations overordnede forhold behandles. Vær opmærksom på, at disse møder er for beboere og andre relevante parter i hele boligorganisationen.

Vær venligst opmærksom på, at der kun kan sendes ét forslag pr. skema. Har du flere forslag, skal du udfylde flere skemaer. Dit forslag skal være boligorganisationen i hænde senest to uger før mødet.

Navn	John Hansen
Adresse	Solbakken 13 6300 Gråsten Danmark
Dato	20-03-2025
Mail	jasmine@bbsyd.dk
Telefonnummer	29176695
Forslag til mødet den	2025-05-08
i boligorganisationen	Gråsten Andelsboligforening
Forslagets emne:	Anbefaling om årlig beboertilfredshedsundersøgelse
Jeg/vi foreslår følgende: (Der skal kunne stemmes ja eller nej til forslaget).	Forslag: Generalforsamlingen anbefaler, at bestyrelsen gennemfører en årlig beboertilfredshedsundersøgelse for at evaluere boligorganisationens service og ydelser. Baggrund: En regelmæssig beboertilfredshedsundersøgelse vil give værdifuld feedback fra beboerne og bidrage til at identificere områder, hvor boligorganisationen kan forbedre service og vedligeholdelse. Undersøgelsen vil styrke dialogen mellem beboerne og boligorganisationen og sikre, at beboernes oplevelser og behov bliver inddraget i driften. Generalforsamlingen har ret til at udtrykke ønsker og anbefalinger om forhold, der vedrører beboerne direkte. Ifølge vedtægternes § 9, stk. 2 har enhver beboer ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Gennemførelse:

	Generalforsamlingen opfordrer bestyrelsen til at udarbejde og gennemføre en årlig beboertilfredshedsundersøgelse. Undersøgelsens resultater bør gøres offentligt tilgængelige for beboerne via boligorganisationens hjemmeside eller på anden vis. Afstemning: Ja – Generalforsamlingen anbefaler, at bestyrelsen gennemfører en årlig beboertilfredshedsundersøgelse. Nej – Generalforsamlingen ønsker ikke at anbefale en beboertilfredshedsundersøgelse.
Begrundelse for forslaget:	Beboerne i boligorganisationen er direkte berørt af den service og vedligeholdelse, som administrationen udfører. For at sikre, at boligorganisationens arbejde afspejler beboernes behov og tilfredshed, er det afgørende at få systematisk feedback fra beboerne. En årlig beboertilfredshedsundersøgelse vil skabe gennemsigtighed og give boligorganisationen mulighed for at tilpasse sin service, så den bedre imødekommer beboernes ønsker. Ved at gennemføre en sådan undersøgelse får bestyrelsen et beslutningsgrundlag baseret på faktuelle oplysninger om beboernes oplevelser, hvilket kan føre til bedre prioritering af vedligeholdelse, serviceforbedringer og en styrket dialog mellem beboere og administration. Derudover vil offentliggørelsen af resultaterne sikre, at beboerne får indsigt i, hvordan boligorganisationen præsterer på centrale områder. Dette vil bidrage til øget tillid og åbenhed i administrationens arbejde. Generalforsamlingen har som øverste organ i boligorganisationen ret til at udtrykke ønsker og anbefalinger om forhold, der vedrører beboerne direkte. En anbefaling om en beboertilfredshedsundersøgelse falder naturligt inden for generalforsamlingens kompetence, da den handler om beboernes oplevelse af boligorganisationens service og ydelser. Flere boligorganisationer anvender allerede i dag beboertilfredshedsundersøgelser som et redskab til at forbedre driften og sikre en højere grad af beboerinddragelse.

Forretningsorden for generalforsamlingen i Gråsten Andelsboligforening

1. Indledning

Generalforsamlingens opgaver og beføjelser er fastsat i lovgivningen og i boligorganisationens vedtægter. Denne forretningsorden supplerer boligorganisationens vedtægter.

Forretningsordenen udformes og ændres af generalforsamlingen. Forretningsordenen gælder kun for det møde, hvor den er godkendt. Godkendelse af forretningsorden skal derfor sættes på dagsordenen til hvert møde, og forslaget til forretningsorden skal udsendes sammen med den endelige indkaldelse til generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens størrelse og sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning ifølge vedtægterne:

”Bestyrelsen består af et ulige antal medlemmer inklusive formanden. Bestyrelsens medlemmer samt suppleanter for disse vælges af generalforsamlingen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer”

Generalforsamlingen har besluttet, at:

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

Ovenstående gælder indtil generalforsamlingen, efter fremsat forslag herom, ændrer en eller flere af beslutningerne.

3. Valg af dirigent og stemmeudvalg

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.

Generalforsamlingen vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.

4. Mødereferater

Dirigenten sikrer sig, at der tages referat af mødet. Referatet skal indeholde de trufne beslutninger, resultat af eventuelle afstemninger og evt. et kort sammendrag af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Referatet gøres tilgængeligt for boligorganisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse på boligorganisationens hjemmeside.

5. Person- og legitimationsoplysninger

Navneoplysninger på kandidater og valgte vil fremgå af materialet til og/eller fra mødet. Disse oplysninger anses for nødvendige og vil som udgangspunkt ikke kunne slettes eller anonymiseres.

Øvrige personoplysninger – herunder adresseoplysninger på kandidater og valgte samt navne på forslagsstillere mv. – vil kun fremgå, hvis det er nødvendigt efter forholdets karakter. Det kan f.eks. være en beboer, der stiller sig til rådighed som kontaktperson, og giver udtrykkeligt samtykke til, at kontaktoplysningerne må videregives.

Dagsorden, forslag, bilag og referat af mødet skal ifølge vedtægterne gøres tilgængelige for boligorganisationens beboere. Hvis materialet gøres tilgængeligt for en bredere kreds på f.eks. en åben hjemmeside, skal alle personoplysninger fjernes, medmindre den enkelte har givet udtrykkeligt samtykke til videregivelse af oplysningerne.

Medlemmer af organisationsbestyrelsen indgår i boligorganisationens tegningsberettigede ledelse. Medlemmerne vil derfor blive mødt med krav om at afgive legitimationsoplysninger som f.eks. kopi af pas, kørekort eller lignende overfor f.eks. banker og realkreditinstitutter, som skal leve op til reglerne i "Hvidvaskloven".

6. Mødeledelse

Dirigenten giver talere ordet i den rækkefølge, de har anmodet om det. Rækkefølgen kan dog fraviges, hvis dirigenten finder det hensigtsmæssigt i forhold til mødets forløb.

Dirigenten sikrer, at debatten på mødet holder sig til dagsordenens punkter. Når dirigenten har afsluttet debatten om et dagsordenpunkt, kan der ikke fremsættes bemærkninger eller forslag til punktet. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller generalforsamlingen fastsætter en begrænsning.

Dirigenten skal – uanset talerækken – give plads til spørgsmål vedrørende mødets forretningsorden og ledelse.

7. Generalforsamlingens beslutninger

Bortset fra beslutninger om vedtægtsændringer eller boligorganisationens opløsning afgør generalforsamlingen alle spørgsmål ved simpelt stemmeflertal blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.

Afstemninger sker ved håndsoprækning medmindre dirigenten bestemmer, at der skal gennemføres skriftlig afstemning, eller mindst 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det. Skriftlig afstemning kan ske ved anvendelse af stemmesedler eller egnet digitalt afstemningssystem.

8. Valg

Generalforsamlingen vælger bestyrelsesmedlemmer i overensstemmelse med vedtægterne.

Ved valg foretages altid skriftlig afstemning ved brug af stemmesedler eller egnet digitalt afstemningssystem. Hvis der kun er opstillet kandidater svarende til det antal poster, som skal besættes, anses de/den opstillede dog for at være valgt uden afstemning.

Hvis der foreslås 2 kandidater til én post, vælges den der ved afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter stemmelighed, foretages lodtrækning.

Hvis der foreslås flere end 2 kandidater til én post og ingen kandidater ved første afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages en ny afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer. Er der herefter stemmelighed, foretages lodtrækning.

Ved valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og -suppleanter mv. gælder, at der stemmes på det antal kandidater, der skal vælges. Kandidaterne opnår valg i den rækkefølge, deres stemmetal angiver. Ved stemmelighed afgøres rækkefølgen ved lodtrækning. Stemmeafgivelsen er ugyldig, hvis der stemmes på flere eller færre kandidater end der skal vælges, hvis der stemmes flere gange på samme kandidat eller på personer, der ikke er bragt i forslag.

Generalforsamlingen vælger et antal suppleanter til organisationsbestyrelsen. Suppleanterne rangordnes efter deres indbyrdes stemmetal. Hvis stemmerne står lige, afgøres suppleanternes rangorden ved lodtrækning. En suppleant indtræder i organisationsbestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems udtræden eller hvis et bestyrelsesmedlem har forfald i mere end 3 måneder.

Denne forretningsorden er vedtaget af generalforsamlingen den _____

Formand

Dirigent

BoligorganisationLBF-nr.: **0058**

Navn - adresse:

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

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

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

Navn - adresse:

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

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

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

Navn - adresse:

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

Fax:

E-postadresse:

Antal afdelinger: 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	6	120	1/5	1
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	715	56.626		726

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	43.486	44	45
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	43.889	25	25
511	*	Personaleudgifter	632.161	647	686
512	*	Forretningsførelse	1.525.160	1.525	1.611
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	254.686	185	193
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	466.168	351	401
515	*	Afskrivning, driftsmidler	66.990		
516	*	Særlige aktiviteter	7.250		
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	138.250	135	137
530		Bruttoadministrationsudgifter	3.178.040	2.912	3.098
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	3.176.738		
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	9.238.059	8.250	8.250
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	15.592.837	11.162	11.348
541	*	Ekstraordinære udgifter	1.353.849		
550		UDGIFTER I ALT	16.946.686	11.162	11.348
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen			
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	16.946.686	11.162	11.348

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	2.910.953	2.911	3.097
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger			
		Konto 601 i alt	2.910.953	2.911	3.097
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	3.358.033		
604	*	Afdelingernes bidrag m.v.til dispositionsfonden og arbejdskapital	9.238.059	8.250	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	79		
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	15.507.124	11.161	11.347
611	*	Ekstraordinære indtægter	1.343.374		
620		INDTÆGTER I ALT	16.850.498	11.161	11.347
621		Årets underskud overført til konto 805	96.189		
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	16.946.687	11.161	11.347

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2024	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning	3.652.048	3.812
		Kontantværdi pr.		
		Kontantværdi		
702	*	Inventar	31.434	
703	*	Automobil	236.524	296
704	*	EDB anlæg		
709	*	Andre anlægsaktiver		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	1.467.324	1.612
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	100.000	100
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	6.991.690	6.860
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	12.479.020	12.680
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift	3.502.780	1.309
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	1.702.429	3.112
		Afdelingstilgodehavender i alt	5.205.209	4.421
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer	10.102	
726		Andre tilgodehavender	184	27
727		Forudbetalte udgifter	232.483	77
730		Tilgodehavende renter m.v.		
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	54.758.600	56.165
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning	6.864.075	-2.072

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	67.070.653	58.618
750		AKTIVER I ALT	79.549.673	71.298

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	30.996.267	29.561
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	2.319.597	2.417
810		EGENKAPITAL I ALT	33.624.599	32.287
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	989.462	1.096
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT	989.462	1.096
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	40.522.713	34.655
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	40.522.713	34.655
823		Godkendt administrationsorganisation	83.711	172
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
825		Leverandører	2.766.217	1.440
826		Omkostninger	1.423.719	1.414
827	*	Afsætninger	10.102	85
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	101.624	121
830	*	Anden kortfristet gæld	27.526	28
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	44.935.612	37.915
850		PASSIVER I ALT	79.549.673	71.298
Eventualforpligtelse:				
1. Fratrædelsesgodtgørelse				
2. Øvrige eventualforpligtigelser				

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	26.154	20	20
		Godtgørsel kørsel, diæter mv.		2	2
		Div. repræsentation og gaver	1.837	3	3
		Kontingenter og telefon	945		
		Andre bestyrelsesudgifter	14.953		
		Konto 502 i alt	43.889	25	25
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	388.984	505	553
		2. Pension/pensionsbidrag	79.233	86	77
		3. Andre udgifter til social sikring	20.923	54	54
		4. Fremmed assistance	143.021		
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer		2	2
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.			
		Personaleudgifter i alt	632.161	647	686
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
		SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER			
		Adm. direktør/forretningsføre (Titel)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pensione tekst			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Ledelsesudgifter i alt			
		Samlede personaleudgifter	632.161	647	686
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Administrationsbidrag til Salus	1.525.160	1.525	1.611
		Konto 512 i alt	1.525.160	1.525	1.611
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler og tryksager	6.605	1	3
		EDB udgifter, kopimaskine, telefoni	31.566	27	27
		Småanskaffelser	39.995	2	5
		Abonnementer, annoncer, juridisk ass.	71.201	45	48
		Øvrige kontorholdsudgifter	105.319	110	110
		Konto 513 i alt	254.686	185	193
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.	13.129	17	17
		2. Lejede lokaler, leje	30.000	60	30
		3. Ejendomsskat	7.135	10	10
		4. El	27.495	30	30
		5. Vand, varme			
		6. Forsikringer	4.779	9	9
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	154.574	145	145
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom	69.227		
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom	159.829	80	160
		Kontorlokaleudgifter i alt	466.168	351	401
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	466.168	351	401
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar	7.859		
		2. Bil	59.131		
		3. EDB			
		4. Andet			
		Konto 515 i alt	66.990		
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Særlige aktiviteter i øvrigt	7.250		
		Konto 516 i alt	7.250		
531		TILSKUD TIL AFDELINGER			
		Flere afdelinger end plads til. Findes liste? (Skriv J/N)			
		Konto 531 i alt			
533/604		HENLÆGGELSE AF AFDELINGERNES BIDRAG M.V. TIL DISPOSITIONSFONDEN OG ARBEJDSKAPITAL SAMT INDBETALINGER TIL LANDSBYGGEFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden jf. konto 803.2			
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	2.453.576	2.515	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	5.030	5.030
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	1.089.606		
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	787.725	705	705
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3			
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	9.238.059	8.250	8.250
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Andel af printer fra 2023	21.913		
		Disp. tilskud til dækning af lejetab	1.069.450		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	262.486		
		Konto 541 i alt	1.353.849		
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	3.178.040	2.912	3.098
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)			
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)			
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)			
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	3.178.040	2.912	3.098
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.377		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	2.910.953	2.911	3.097
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
		1.5 Tillægsydelse			
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	2.910.953	2.911	3.097
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger			
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)			
		4. Ventelistegebyr			
		5. Antenneregnskabsgebyr			
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.			
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		23. Annonceindtægt m.v., beboerblade o.lign.			
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.			
		25. Salg af publikationer, EDB-programmer o.lign.			
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rameaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt			
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		1. Afdelinger (konto 603.11)	252.860		
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning	65.527		
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	2.811.432		
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital	69.227		
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	157.959		
		7. Andet	1.028		
		Konto 603 i alt	3.358.033		
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)	181.131		
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	2.763.319		
		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	115		
		4. Kreditorer			
		5. Kurstab, obligationer m.v.	74.100		
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning			
		7. Egen trækningsret	157.959		
		8. Andet	114		
		Konto 532 i alt	3.176.738		
		Nettorenteindtægt / -udgift	181.295		
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Korrektioner tidligere år	11.438		
		Tilskud t. dækning lejetab/frafly	1.069.450		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	262.486		
		Konto 611 i alt	1.343.374		

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	1.300.806	1.141
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	159.829	160
		Af- og nedskrivninger ultimo	1.460.635	1.301
		Bogført værdi ultimo	3.652.048	3.812
702		INVENTAR		
		Anskaffelsessum primo	325.203	325
		+ Nyanskaffelser i året	39.293	
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	364.496	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	7.859	
		Af- og nedskrivninger ultimo	333.062	325
		Bogført værdi ultimo	31.434	
703		BIL		
		Anskaffelsessum primo	512.681	336
		+ Nyanskaffelser i året		296
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		119

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet anskaffelsessum ultimo	512.681	513
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	217.026	336
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		119
		+ Af- og nedskrivninger i året	59.131	
		Af- og nedskrivninger ultimo	276.157	217
		Bogført værdi ultimo	236.524	296
704		EDB-ANLÆG		
		Anskaffelsessum primo	17.597	18
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	17.597	18
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	17.597	18
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo	17.597	18
		Bogført værdi ultimo		
709		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke anlægsaktiver:		
		Anskaffelsessum primo	344.272	548
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		204
		Samlet anskaffelsessum ultimo	344.272	344
		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	344.272	548
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		204
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo	344.272	344
		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	6.052.782	5.552
		Årets tilgang	472.636	449
		Årets afgang	500.000	
		Tilskrevne renter	157.959	51
		Ultimosaldo	6.183.377	6.052
		Indestående i alt	6.991.690	6.860
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		1.292
		Afdeling 34	891.981	
		Afdeling 40	2.578.698	
		Afdeling 45	32.101	17
		Konto 721.	3.502.780	1.309
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	1.702.429	3.112
		Konto 722 i alt	1.702.429	3.112
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	56.022.724	54.978
		+ Tilgang i året		84.680
		- Afgang i året	3.990.224	83.636
		Samlet anskaffelsessum ultimo	52.032.500	56.022
		Samlede opskrivninger primo	143.000	-210
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver	74.100	-210
		+ Opskrivninger i året	2.657.200	143

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede opskrivninger ultimo	2.726.100	143
		Samlede nedskrivninger primo		5.302
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		5.302
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo	54.758.600	56.165
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Driftskonto	6.744.716	-2.147
		Andre bankkonti	119.359	75
		Konto 732.2 i alt	6.864.075	-2.072
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	29.561.873	26.819
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger		
		3. Rentetilskrivning	181.131	447
		4. Ydelser (beboerbetalng), udamortiserede lån	8.450.334	8.326
		5. Nettoprovenu ved lånoptagelse efter §24 i lov om almene boliger		
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
		7. Overskydende beboerbetalng 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	787.725	749
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden	157.959	51
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	261.458	122
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	1.069.450	537
		23. Diverse		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	5.222.241	5.207
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	1.089.606	965
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækningsret)	500.000	
		50. Saldo ultimo	30.996.267	29.561
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	1.467.324	1.612
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation	2.662.586	2.716
		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)	6.991.690	6.860
		40. Disponibel del:	19.874.667	18.373
		50. Saldo ultimo	30.996.267	29.561
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	2.416.814	2.369
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)		48
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		
		Afgang:		
		4. Årets underskud	96.189	
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation	1.028	
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	2.320.625	2.417
		Saldo ultimo	2.319.597	2.417
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)	100.000	100

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger i alt	100.000	100
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	2.219.596	2.317
		5.Saldo ultimo	2.319.596	2.417
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afdeling 1	3.721.597	3.569
		Afdeling 6	1.803.800	1.358
		Afdeling 7	4.504.087	4.044
		Afdeling 9	4.474.434	4.114
		afdeling 10	2.186.120	
		Afdeling 11	2.153.028	1.523
		Afdeling 12	1.328.538	1.066
		Afdeling 13	1.806.902	1.442
		Afdeling 16	272.977	245
		Afdeling 17	2.095.774	1.834
		Afdeling 18	604.415	447
		Afdeling 20	1.666.068	1.457
		Afdeling 23	917.167	825
		Afdeling 26	651.148	500
		Afdeling 27	1.166.027	880
		Afdeling 28	535.987	382
		Afdeling 29	1.195.479	1.112
		Afdeling 30	922.005	718
		Afdeling 31	626.608	503
		Afdeling 33	1.341.078	1.074
		Afdeling 34		1.222
		Afdeling 36	555.945	618
		Afdeling 37	3.831.046	2.727

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling 40		1.063
		Afdeling 42	1.486.870	1.179
		Afdeling 43	546.201	280
		Afdeling 44	129.412	473
		Konto 821.1 i alt	40.522.713	34.655
821.2		AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 821.2 i alt		
822		KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
		Konto 822 i alt		
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Konto 824 i alt		
827		AFSÆTNINGER		
		Afsætninger diverse		85
		Afsætninger	10.102	
		Konto 827 i alt	10.102	85
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Skyldig ATP og pension	27.526	24
		Anden kortfristet gæld		4
		Konto 830 i alt	27.526	28

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 håndværksvirksomhed (§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? | Ja |
| 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 Ja - Afd. 7,11,16,28,34,36,37,40 har modtaget tilskud til dækning af lejetab

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b Der er underskudssaldi i afdeling: 18, 28, 37, 40, 43, 44 og 45.
Der er underfinansiering i afdeling 44.
Afdeling 1, 10, 11, 12, 18, 20, 33, 36, 37 er igangværende byggesager.

Spørgsmål 10

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a Der er 18 afdelinger, som har henlæggelser til planlagt vedligehold pr. m2, der er lavere end landsgennemsnittet for 2023. Det er følgende afdelinger: 1, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 16, 18, 28, 31, 34, 36, 40, 42, 43, 44 og 45.

Spørgsmål 12b Der er 9 afdelinger, som har henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning pr. lejemålsenhed, der er lavere end landsgennemsnittet for 2023. Det er følgende afdelinger: 11, 13, 17, 18, 28, 37, 42, 43 og 44.

Spørgsmål 12c Der er 3 afdelinger, som har henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytninger pr. lejemålsenhed, der er lavere end den obligatoriske dækning i 2023. Det er følgende afdelinger: 7, 13 og 37.

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående årsregnskab fremlægges hermed til godkendelse
By for underskrift	Gråsten
Dato for underskrift	07-05-2025
Underskrift (sign.)	Lisbeth Jakobsen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gråsten Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

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

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om

boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af den boligorganisation, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter spasmørelighed, 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	07-05-2025
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	07-05-2025

Underskrifter (sign.)	Niels Christiansen, formand
	Ida Berit Moos, næstformand
	Poul Martin Vinther Andersen
	Jette Lykke Christensen
	Lone Hansen Brammer

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

01-01-2026

31-12-2026

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	52.000	45.000	7.000	43.486
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	25.000	25.000	0	43.889
Personaleudgifter, 511	566.100	685.500	-119.400	632.162
Forretningsførelse, 512	2.076.400	1.610.700	465.700	1.525.160
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	184.500	192.500	-8.000	254.686
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	410.500	401.000	9.500	466.168
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	66.990
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	7.250
Revision, 521	149.000	137.000	12.000	138.250
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	0	0	0	3.176.738
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	8.250.000	8.250.000	0	9.238.060
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	1.353.849
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	11.713.500	11.346.700	366.800	16.946.688
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	3.096.700	3.096.700	0	2.910.953
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	0	0	0	3.358.034
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	8.250.000	8.250.000	0	9.238.060
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	79
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	1.343.374
Årets underskud, 621	0	0	0	
Samlede indtægter	11.346.700	11.346.700	0	16.850.499
Reduktion/forhøjelse	366.800	0	-366.800	-96.189
Balance	11.713.500	11.346.700	366.800	16.946.688

Forhøjelse af administrationsbidrag

I alt

11,84%

Gråsten Andelsboligforening
Ahlefeldvej 1
6300 Gråsten
salus@salus-bolig.dk

Budgetkontrol Periode: indeværende år - Initial: LIJ - Udskrevet: 12-05-2025 07:53:39					
Selskab	Kontonummer	Kontonavn	Budget 2026	Budget 2025	Regnskab 2024
58	500020	RESULTATOPGØRELSE			
58	500030	ORDINÆRE UDGIFTER			
58	501000	BESTYRELSESVEDELAG MV.			
58	501010	1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift	52.000,00	45.000,00	43.486,18
58	501100	Bestyrelsesvederlag i alt	52.000,00	45.000,00	43.486,18
58	502000	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV.			
58	502020	Udgifter til kurser og møder Bestyrelse	20.000,00	20.000,00	26.154,42
58	502120	Best. Godtgørelse kørsel diæt mv	0,00	2.000,00	0,00
58	502220	Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse	3.000,00	3.000,00	1.837,35
58	502320	Kontingenter og telefon mv. best.	0,00	0,00	945,00
58	502420	Andre best. Udgifter	2.000,00	0,00	14.952,50
58	502500	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	25.000,00	25.000,00	43.889,27
58	511000	PERSONALEUDGIFTER			
58	511010	1. Lønninger, adm. personale	450.000,00	550.000,00	386.296,92
58	511012	1.2. Lønninger, andre	0,00	0,00	0,00
58	511013	Kørsel personale	2.500,00	2.500,00	2.687,11
58	511020	2. Pension/pensionsbidrag	59.600,00	77.000,00	79.233,46
58	511030	3. Andre udgifter til social sikring	50.000,00	50.000,00	19.042,14
58	511031	3.1 ATP-bidrag	4.000,00	4.000,00	1.881,00
58	511040	4. Fremmed assistance	0,00	0,00	143.021,42
58	511050	Forskydning feriepl.tilsv.funkt	0,00	2.000,00	0,00
58	511110	Personaleudgifter i alt	566.100,00	685.500,00	632.162,05
58	511700	SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	566.100,00	685.500,00	632.162,05
58	512000	FORRETNINGSFØRELSE I ØVRIGT			
58	512020	Administrationsbidrag til Salus	2.076.400,00	1.610.700,00	1.525.160,04
58	512500	FORRETNINGSFØRELSE I ALT	2.076.400,00	1.610.700,00	1.525.160,04
58	513000	KONTORHOLDSDUGIFTER INKL. EDB DRIFT			
58	513020	Kontorartikler og tryksager	2.500,00	2.500,00	6.605,08
58	513021	Kopimaskine, fax og telefon udg.	25.000,00	25.000,00	30.940,93
58	513022	EDB udgifter	2.000,00	2.000,00	625,00
58	513023	Småanskaffelser	5.000,00	5.000,00	39.995,31
58	513120	Abonnementer og kontingenter og forsikringer	35.000,00	38.000,00	41.920,77
58	513121	Annoncer og reklame	5.000,00	5.000,00	9.842,71
58	513220	Juridisk Assistance	5.000,00	5.000,00	19.437,50
58	513320	Kursus og møder pers.	20.000,00	20.000,00	14.397,27
58	513321	Øvrige personale udgifter	25.000,00	25.000,00	34.656,79
58	513322	Jubilæum, receptioner mv.	0,00	0,00	2.164,00
58	513420	Porto, fragt og udgifter til bude	0,00	2.000,00	0,00
58	513421	Diverse gebyrer og afrundinger	60.000,00	60.000,00	54.100,73
58	513422	Kontorhold i øvrigt	0,00	3.000,00	0,00
58	513500	KONTORHOLDSDUGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	184.500,00	192.500,00	254.686,09
58	514000	KONTORLOKALEUDGIFTER INKL. AFSKRIVNINGER			
58	514010	1. Egne lokaler, prioritetsrenter mv	17.000,00	17.000,00	13.128,80
58	514020	2. Lejede lokaler, leje	24.000,00	30.000,00	30.000,00
58	514030	3. Ejendomsskatter	10.000,00	10.000,00	7.135,09
58	514040	4. El	32.000,00	30.000,00	27.494,53
58	514060	6. Forsikringer	7.500,00	9.000,00	4.779,37
58	514070	7. Renovation, vedl.hold, reng. m.v.	150.000,00	145.000,00	154.573,89
58	514080	8. Int. forrentning, EK bundet i adm.ejd.	0,00	0,00	69.227,24
58	514085	8. Int. Forrentning EK bundet i adm. ejd. fast sats i %	10.000,00	0,00	0,00
58	514090	9. Afskrivning, adm.ejendom	160.000,00	160.000,00	159.829,00
58	514115	NETTODUGIFT KONTORLOKALER	410.500,00	401.000,00	466.167,92
58	515000	AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER			
58	515010	1. Afskrivninger inventar	0,00	0,00	7.859,00
58	515020	2. Afskrivninger bil	0,00	0,00	59.131,00
58	515050	AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER I ALT	0,00	0,00	66.990,00
58	516000	SÆRLIGE AKTIVITETER			
58	516420	Særlige aktiviteter i øvrigt	0,00	0,00	7.250,00
58	516500	SÆRLIGE AKTIVITETER I ALT	0,00	0,00	7.250,00
58	521000	Revision	149.000,00	137.000,00	138.250,12
58	530000	BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	3.463.500,00	3.096.700,00	3.178.041,67
58	532000	RENTEUDGIFTER			
58	532210	1.1. Renter dispositionsfond	0,00	0,00	181.131,03
58	532310	2.1. Renter afdelinger, henlagte midler	0,00	0,00	2.763.319,46
58	532410	3. Renter bankgæld	0,00	0,00	115,05
58	532610	5. Kurstab, obligationer m.v.	0,00	0,00	74.099,81
58	532700	7. Renter egen trækningsret	0,00	0,00	157.959,00
58	532710	8. Andre renter	0,00	0,00	113,52
58	532900	RENTEUDGIFTER I ALT	0,00	0,00	3.176.737,87
58	533000	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV.			
58	533030	2. Ydelser fra afd. udamort.lån	2.515.000,00	2.515.000,00	2.453.575,92
58	533052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	5.030.000,00	5.030.000,00	4.907.152,00
58	533055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	0,00	0,00	1.089.606,25
58	533058	8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	705.000,00	705.000,00	787.725,40
58	533060	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	8.250.000,00	8.250.000,00	9.238.059,57
58	540000	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	8.250.000,00	8.250.000,00	12.414.797,44
58	541000	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
58	541020	Korrektioner tidl. år	0,00	0,00	21.913,39
58	541120	Dispf. tilskud t/dækning af lejetab (afd.)	0,00	0,00	1.069.449,51
58	541320	Tilskud disp. fond og arb.kap	0,00	0,00	262.486,37
58	541500	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0,00	0,00	1.353.849,27
58	550000	UDGIFTER I ALT	11.713.500,00	11.346.700,00	16.946.688,38
58	560000	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	11.713.500,00	11.346.700,00	16.946.688,38
58	600010	ORDINÆRE INDTÆGTER			
58	601000	ADMINISTRATIONSBIIDRAG			
58	601010	1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-3.463.500,00	-3.096.700,00	-2.910.952,56
58	601900	ADMINISTRATIONSBIIDRAG I ALT	-3.463.500,00	-3.096.700,00	-2.910.952,56
58	603000	RENTEINDTÆGTER			
58	603100	1. Renteindtægter afdelinger	0,00	0,00	-252.859,97
58	603120	2. Renteindtægter bankbeholdning	0,00	0,00	-65.527,46
58	603130	3. Kursgevinster obligationer	0,00	0,00	-2.767.842,19

Selskab	Kontonummer	Kontonavn	Budget 2026	Budget 2025	Regnskab 2024
58	603132	3.1. Renteindtægter obligationer	0,00	0,00	-43.589,95
58	603150	5. Beregnet rente af bunden egenkapital	0,00	0,00	-69.227,24
58	603155	6. Renter fra LBF vedr. egen trækingsret	0,00	0,00	-157.959,00
58	603160	7. Renteindtægter i øvrigt	0,00	0,00	-1.028,19
58	603190	RENTEINDTÆGTER I ALT	0,00	0,00	-3.358.034,00
58	604000	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV			
58	604030	2. Ydelser fra afd. udamort.lån	-2.515.000,00	-2.515.000,00	-2.453.575,92
58	604052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	-5.030.000,00	-5.030.000,00	-4.907.152,00
58	604055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	0,00	0,00	-1.089.606,25
58	604058	8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	-705.000,00	-705.000,00	-787.725,40
58	604060	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I ALT	-8.250.000,00	-8.250.000,00	-9.238.059,57
58	607000	Diverse	0,00	0,00	-79,20
58	610000	SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-11.713.500,00	-11.346.700,00	-15.507.125,33
58	611000	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
58	611020	Korrekationer tidl. år	0,00	0,00	-11.438,06
58	611120	Tilskud t/dækning lejetab/trafly	0,00	0,00	-1.069.449,51
58	611320	Tilskud disp. fond og arb.kap	0,00	0,00	-262.486,37
58	611500	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0,00	0,00	-1.343.373,94
58	620000	INDTÆGTER I ALT	-11.713.500,00	-11.346.700,00	-16.850.499,27
58	621000	Årets underskud overført til kt. 805	0,00	0,00	-96.189,11
58	630000	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-11.713.500,00	-11.346.700,00	-16.946.688,38
58	633000	RESULTAT I ALT	0,00	0,00	0,00

Årsberetning for Gråsten Andels- boligforening 2024

En oversigt over årets udviklinger og resultater.



Kvalitet – Kundefokus – Kompetencer – Åbenhed – Troværdighed – Trivsel – Service.

Indhold

Bestyrelsen.....	2
Indledning.....	2
Teknisk afdeling.....	2
Den politiske dagsorden	3
Beboerservicecenteret	5
Energirenovering og bæredygtighed	6
Solceller og elpriser.....	7
Henlæggelsesstrategi.....	9
Nybyggeri.....	9
Personaleforhold	11
Udlejning.....	11
Politiske begivenheder i den almene sektor	12
Boligpolitiske reformer.....	12
Øget fokus på bæredygtighed	13
Sociale initiativer	13
Demografisk udvikling i Tønder-, Sønderborg- og Aabenraa Kommune.....	14
Udviklinger i Salus Boligadministration	14
Nye boligprojekter	14
Renoveringsprojekter og boligsociale indsatser	15
Digitalisering og serviceforbedringer.....	15
Rekruttering og kompetenceudvikling i den almene sektor.....	16
Samarbejde og partnerskaber.....	17
Kredsarbejdet.....	17
Årsregnskab 2024	19
Hovedforeningen.....	19
Afdelingerne.....	23
Revision af årsregnskabet.....	30
Afslutning.....	30

Bestyrelsen

Formand: Niels Christiansen	nich_gab3@salus-bolig.dk
Næstformand: Ida Moos	
Bestyrelsesmedlem: Lone Brammer	
Bestyrelsesmedlem: Poul Martin Vinther Andersen	
Bestyrelsesmedlem: Jette Christensen	

Indledning

2024 har været et år præget af både forandringer og fremskridt for Gråsten Andelsboligforening samt for Salus Boligadministration, som varetager administrationen af Gråsten Andelsboligforening. I denne årsberetning sættes fokus på de væsentligste begivenheder og politiske beslutninger i Gråsten og den almene sektor samt på de centrale udviklinger og initiativer, der har fundet sted i Salus-regi.

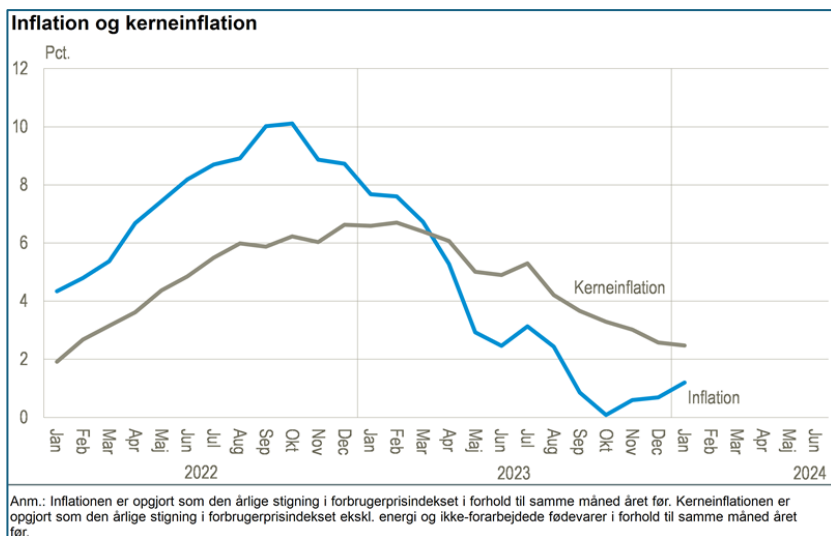


Teknisk afdeling

Trods en fortsat urolig situation i Ukraine lagde markederne sig en smule i 2024, og vi oplevede i teknisk afdeling en mere stabil udvikling. Energipriserne fandt et mere acceptabelt leje, og renterne begyndte at falde til ro. Mod årets afslutning så vi endda rentesænkninger – både fra EU og Danmarks Nationalbank. Samtidig er byggeindekset faldet en anelse, hvilket betyder, at det er blevet en smule billigere at bygge og renovere.

Inflationen har også været på retur. Fra 7,7 procent i 2022 og 3,3 procent i 2023, lå den i 2024 nede på 1,3 procent – selvom der sidst på året kom en mindre stigning til 1,9 procent, formentlig drevet af højere priser på fødevarer og alkohol-frie drikkevarer.

Selv med lav inflation er bolig og forsyning dog stadig relativt højt prissat med en



stigning på 3,2 procent – sandsynligvis som følge af høje renter og svingende forsyningspriser.

Byggebranchen har generelt set ud til at finde et stabilt leje i 2024. Byggeindekset steg samlet set med 0,7 procent, og fjerde kvartal bød endda på et lille fald på 0,3 procent. Materialepriserne er faldet i løbet af året, mens lønomkostningerne er steget. Vores håb er, at branchen nu har fundet et niveau, hvor der er ro og stabilitet omkring vores byggesager.

Renten er dog fortsat den største udfordring i vores byggeprojekter. I en byggesag til 50-60 millioner kroner, udgør renten til byggekreditten i omegnen af to millioner kroner, og den kan blive højere, hvis tidsplanen skrider. Det er penge, der ikke bliver omsat til mursten, og derfor har vi stort fokus på netop dette – uanset om der er tale om nybyggeri eller renovering.

På det geopolitiske plan bød årets afslutning på et skifte i USA, hvor Donald Trump blev valgt til ny præsident. Med Donald Trump tilbage i Det Hvide Hus er usikkerheden om USA's internationale kurs vokset. Der er varslet højere toldsatser, sået tvivl om opbakningen til NATO og senest udtrykt et ønske om at 'have' Grønland.

Sådanne meldinger har det med at sende rystelser gennem de finansielle markeder og kan påvirke alt fra forbrugspriser, energipriser og renter. Om det får direkte betydning for os, vil tiden vise – men i teknisk afdeling vælger vi at holde fast i et forsigtigt, men vedholdende håb om stabilitet.

Den politiske dagsorden

I slutningen af 2024 kom Tønder Andelsboligforening pludselig i centrum på den nationale, politiske scene. Tønder Kommune blev genstand for debat på Christiansborg – men hvorfor egentlig det? Jo, sagen begyndte med et ønske fra nogle læger om et nyt og tidssvarende lægehus. Samtidig havde vi en grund med en central placering, som vi ønskede at udvikle med nye boliger. Det blev begyndelsen på idéen om at tænke boliger og sundhedsydelser sammen – og integrere et sundhedshus i det almene byggeri. Et spændende skitseprojekt blev resultatet.



Fagbladet Boligen viste interesse for projektet og udgav en artikel om sagen, næsten samtidig med at JyskeVestkysten skrev om lægemangel – også i Tønder. Herefter kontaktede tvSyd os med henblik på et interview. Under den efterfølgende nyhedsudsendelse kommenterede statsministeren, at man burde se på reglerne og undersøge, om det almene boligområde skal have mulighed for at opføre sundheds- og lægehuse. Det arbejde er nu sat i gang.

BL – Danmarks Almene Boliger har i længere tid bidraget stærkt til debatten om nærhed i sundhedsvæsenet. Det, der manglede, var et konkret eksempel, som kunne bringe sagen helt ind i det politiske maskinrum – og det blev vores projekt i Tønder. Nu arbejdes der med at ændre lovgivningen, men der er stadig mange brikker, der skal falde på plads, før det bliver en realitet, at den almene sektor kan opføre sundhedshuse. Spørgsmålet om finansiering er ét af de uafklarede, og derudover melder sig også en overvejelse om, hvorvidt det overhovedet bør være vores opgave at bygge denne type faciliteter.

Men hvad betyder det for projektet ved Bargumsvej? Uanset lægehus eller ej er det et godt og gennemtænkt projekt, der kan tilføre Tønder bynære og attraktive boliger. Vi håber derfor, at det lokale politiske niveau også ser mulighederne – så vi kan komme i gang med at udvikle området.

Som en følge af sundhedsprojektet i Tønder deltager vi nu i et samarbejde gennem Landsbygefonden, støttet af to øvrige fonde. Målet er at undersøge fremtidens boligformer og de måder, vi skaber livskvalitet i boligområder – med fokus på, at beboerne kan blive længst muligt i eget hjem.

Undersøgelser peger nemlig på, at tryghed, trivsel og livskvalitet bedst opnås i vante rammer – også når der opstår behov for pleje eller behandling. Det sociale fællesskab i boligområdet spiller en vigtig rolle: Når man banker på hos naboen, hvis gardinerne stadig er trukket for ved ni-tiden, eller opfordrer hinanden til at deltage i fællesspisning – så skaber vi livsglæde og omsorg.

Bæredygtighed og dokumentation

Bæredygtighed og klima fylder stadig på den politiske dagsorden. Sidste år skrev vi om LCA – livscyklusvurdering – som bruges til at evaluere miljøpåvirkning af et produkt, en service eller en proces over hele dets livscyklus - lige fra råmateriale til produktion, brug og bortskaffelse.

Løbende skærpes kravene til LCA, og fra 2025 gælder de også for selve byggepladsen. Det betyder, at nybyggeri over 2000 m² skal leve op til krav om CO₂-udledning ved både transport og opførelse – dermed er det ikke længere kun byggeriets materiale, efterfølgende drift og klimapåvirkninger ved endt levetid, der dokumenteres og skal leve op til LCA-kravet.

LCA måles i kg CO₂-ækvivalenter (CO₂e) pr. m². I 2025 skal rækkehuse holde sig under 6,7 kg CO₂e pr. m². I 2027 falder grænsen til 6,0, og i 2029 er målet 5,4. For etageboliger er kravene lidt højere: 7,5 kg CO₂e pr. m² i 2025, faldende til 6,8 i 2027 og 6,1 i 2029.

Konsekvensen er, at der i byggesagerne skal leveres væsentligt mere dokumentation for at kunne bevise, at disse grænseværdier overholdes. Det medfører øgede rådgiveromkostninger og stiller krav om mere bæredygtige løsninger – for eksempel brug af genbrugsmaterialer og trækonstruktioner.

ESG

Vi nævnte også ESG sidste år – et begreb, der står for *Environmental, Social and*

Governance, og som handler om virksomheders ansvarlighed på miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige områder.

- *Environmental* ser på klima og miljø.
- *Social* handler om relationen til beboere og samfund.
- *Governance* dækker over ledelse og beslutningsprocesser.



Det er begyndt at stå mere klart, hvad ESG indebærer. I den almene sektor er vi gået sammen om at udvikle et fælles værktøj, AlmenKompass, som gør det muligt at skabe en ESG-profil på baggrund af data og klare målepunkter. Værktøjet, som er udviklet i samarbejde med 135 almene boligorganisationer, sætter en fælles standard og gør det nemmere at arbejde databaseret med

bæredygtighed og rapportering. Man kan læse mere om på hjemmesiden www.almenkompas.dk.

Hos os vil ESG fremadrettet være en integreret del af vores byggeprojekter og vores samlede profil. Det diskuteres stadig, hvad der egentlig kendetegner en god ESG-profil, og vi forventer, at der vil ske justeringer i takt med, at arbejdet med ESG udvikler sig.

Én ting står dog klart: ESG bliver et væsentligt parameter i fremtidens samarbejder. En god ESG-profil kan åbne døre – både til finansiering og til nye partnerskaber. Omvendt kan fraværet af en stærk ESG-profil vise sig at blive en barriere – måske endda over for kommende beboere, der i stigende grad vælger eller fravælger en boligorganisation eller en afdeling ud fra ansvarlighed og bæredygtighed i ESG-profilen.

Beboerservicecenteret

I 2024 blev det tydeligt, hvor sårbare vi var i servicecenteret – især ved sygdom og ferie. Der kunne være dage, hvor én enkelt medarbejder skulle håndtere op mod 300 opkald alene. Det er ikke en situation, vi kan forsvare – hverken over for vores medarbejdere eller beboere.

Samtidig oplevede vi lignende udfordringer i omstillingen, hvor spidsbelastningsperioder – særligt i ferieuger – gjorde området sårbart. Det satte gang i tankerne: Hvad nu, hvis vi slog de to funktioner sammen? På den måde kunne vi både sikre bedre dækning og give mulighed for at hjælpe hinanden på tværs, når der er travlt.

Resultatet blev et navneskift fra servicecenter til beboerservicecenteret. Navneskiftet afspejler den vigtigste opgave i praksis, som sker ved sammenlægningen: at yde en god og effektiv service til vores beboere. Når man ringer til os, skal man opleve at få hjælp – uden lange ventetider. Derfor har medarbejderne nu rykket sammen i én fælles funktion, som både tager imod opkald og skaber overblik.

Vi arbejder stadig på at optimere det nye beboerservicecenter – både teknisk og praktisk. Én af de ting, vi ved, kan virke forvirrende for nogle beboere, er opdelingen mellem to telefonnumre og to forskellige åbningstider. For eksempel kan man først få at vide, at man skal ringe til servicecenteret – og så få samme person i røret kort tid efter. Det skyldes, at der er forskel på, hvilke funktioner der er åbne hvornår.

Åbningstiderne ser således ud:

- *Beboerservicecenteret* har åbent fra mandag til torsdag kl. 08.00-14.30 og fredag kl. 08.00-12.00 og modtager fejl- og reparationshenvendelser, som sendes videre til driften.
- *Omstillingen* har åbent mandag og tirsdag kl. 10.00-14.00, torsdag kl. 10.00-17.00 og fredag kl. 10.00-12.00 og viderestiller opkald til udlejning, økonomi og teknisk afdeling.



Siden opstarten har servicecenteret oprettet mere end 30.000 opgaver – og det er vel at mærke ikke engang med alle medlemsorganisationer tilknyttet fra begyndelsen. På travle dage – typisk mandage, tirsdage eller dage før og efter ferier og helligdage – håndteres der mellem 200 og 250 opkald samt 50 til 100 mails. Gennemsnitlig ventetid på disse dage er cirka tre minutter. På mere almindelige hverdage ligger opkaldstallet mellem 80 og 150, med en gennemsnitlig ventetid på cirka ét minut.

Uden for åbningstid

Uden for den normale åbningstid er det BELFOR, der håndterer akutte opgaver. Det kan være vandskader, strømudfald eller andre situationer, der kræver øjeblikkelig indsats. Desværre ringer nogle beboere også med ikke-akutte henvendelser – og da det koster os et beløb hver gang BELFOR tager telefonen, uanset opgavens art, giver det unødige udgifter.

Derfor vil vi i den kommende tid have fokus på at informere vores beboere om, hvornår og hvordan man skal kontakte akutservicen. Det handler både om at holde udgifterne nede og om at sikre, at vores beboere får den rette hjælp.

Vi kommer til at bringe information om dette i vores beboerblad, SALUS-Nyt, og vil supplere med opslag i afdelingerne, på beboermøder og andre relevante steder.

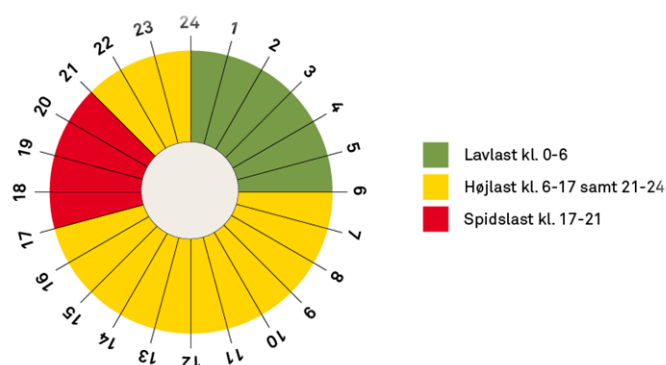
Energirenovering og bæredygtighed

Vores nuværende energi- og bæredygtighedsstrategi, som blev formuleret i 2020, nærmer sig sin udløb i 2025. Strategien blev til som led i EU-projektet Happi og med udgangspunkt i ProjectZero-samarbejdet i Sønderborg Kommune. Dengang gik Boligselskabet Danbo, Gråsten Andelsboligforening og Sønderborg Andelsboligforening sammen om at udarbejde en fælles strategi med fokus på energi, bæredygtighed og klima. Strategien blev til i samarbejde med øvrige boligforeninger i kommunen og har sidenhen fået sit særpræg gennem de enkelte hovedbestyrelses bidrag og prioriteringer.

I løbet af 2025 igangsætter vi en grundig evaluering af strategien. Dels for at vurdere, om vi har nået de målsætninger, vi satte os i sin tid, og dels for at indhente erfaringer og input til en ny strategi. En kommende strategi vil sandsynligvis også få et stærkere fokus på ESG, og vi vil arbejde på, hvordan ESG-vurderinger konkret kan indarbejdes i det strategiske arbejde. Det skal sikre, at vores fremtidige indsatser inden for energi og bæredygtighed også understøtter vores samlede ESG-rapportering.

Solceller og elpriser

Elpriserne svinger betydeligt i løbet af døgnet – både på grund af forbrugsmønstre og den grønne omstilling, der har medført indførelse af tarifafregning med forskellige belastningszoner. Derfor giver det rigtig god mening at tænke batteriløsninger ind sammen med solceller.

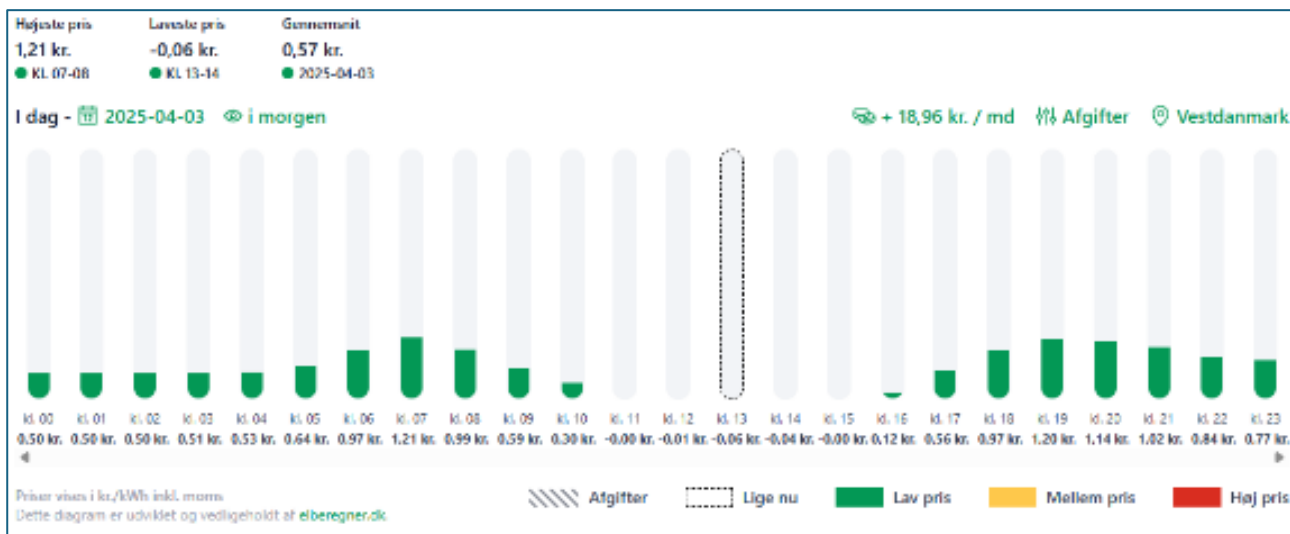


Tarifafregningen er opdelt i tre perioder:

- **Lavlast:** kl. 00.00–06.00
- **Højlast:** kl. 06.00–17.00 og kl. 21.00–24.00
- **Spidslast:** kl. 17.00–21.00

Samtidig ændrer selve elprisen sig løbende hen over dagen – og i visse tilfælde falder den endda til under nul. Det sker typisk i perioder med høj produktion fra både solceller og vindmøller – ikke bare i Danmark, men i hele Europa. En kombination af meget sol og kraftig vind kan medføre, at der opstår såkaldte minuspriser på elmarkedet.

Det kan være en fordel for dem, der skal købe strøm, men det er knap så godt for dem, der producerer strøm fra egne solceller og får en negativ afregning ved salg af overskud. Her er batterier en vigtig del af løsningen. Med batterier kan man gemme den producerede strøm og bruge den i de tidsrum, hvor elprisen er høj – og dermed få mere værdi ud af solcellerne.



Dunkelflaute og intelligent energistyring

På enkelte dage oplever vi det, der kaldes *dunkelflaute* – en situation, hvor det både er overskyet og vindstille. Når hverken solceller eller vindmøller producerer strøm, opstår der hurtigt mangel på grøn energi, og det får elpriserne til at stige markant. Da en stor del af vores strøm i dag kommer fra netop sol og vind, kan disse dage få stor økonomisk betydning.

Derfor arbejder vi løbende med at optimere energiforbruget i afdelingerne – både gennem god energiadfærd og ny teknologi. Et af de tiltag, vi netop nu tester, er en intelligent styring til solceller og batterier, som kaldes *Emma*. Emma er en kunstig intelligens, der tager højde for en lang række faktorer – blandt andet afdelingens elforbrug, elpriser, solindstråling og tilgængelig strøm fra nettet. På den baggrund kan Emma løbende optimere afdelingens energiforbrug og økonomi.

Systemet fungerer ved, at Emma køber strøm fra nettet, når priserne er lave, og gemmer den på batterier til tidspunkter med højere priser eller større behov. Omvendt kan den også vente med at købe strøm, hvis der snart kommer sol og egenproduktion kan dække forbruget. Det smarte er, at systemet hele tiden lærer af sine beslutninger og bliver bedre over tid – til gavn for både klima og økonomi.



Som en del af dette pilotprojekt har vi – for første gang – indgået en variabel elprisaf-tale i en af vores afdelinger. Vi har som udgangspunkt en forsigtig tilgang til beboer-nes økonomi og indgår normalt ikke aftaler med svingende priser, men for at kunne høste det fulde potentiale af Emma-styringen, er en variabel pris nødvendig. Vi følger projektet tæt og overvåger nøje både elpriser og styringens effekt, så vi kan vurdere, om løsningen skal udbredes til andre afdelinger.

Henlæggelsesstrategi

Fokus på henlæggelser er stadig helt afgørende for afdelingernes økonomiske sundhed og fremtid. I 2024 så vi for første gang, at tilsynet i en kommune ikke ville anbefale garantien til et låneoptag i en afdeling, fordi de mente, at lånet gik til almindelige ved-ligeholdelsesarbejder, der burde være henlagt til. Det medførte selvfølgelig, at byrådet efterfølgende ikke godkendte garantien.

Det er vigtigt, vi får henlagt tilstrækkelige midler til de kommende vedligeholdelsesop-gaver i afdelingerne. Man kan godt henledes til at tænke, hvorfor skal jeg stige i hus-leje og henlægge til udskiftning af et tag om 20 år, og det kan man kalde generations-tyveri. Det man kalder generationstyveri er, at man *ikke* henlægger, og så skal fremti-dige beboere låne til at finansiere udbedring af den slitage, som tidligere beboere har lavet.

Desuden er det langt dyrere at låne til vedligeholdelse end at spare op. Der er mange ekstraomkostninger ved lån: renter, gebyrer, tinglysning, kurstab og mere. De penge går ikke til mursten eller nyt tag – de forsvinder i finansieringsomkostninger. Derfor er det totaløkonomisk mest fordelagtigt at have sparet op til nødvendige renoveringer og vedligeholdelsesarbejder.

Når man taler om renovering og henlæggelser, er det samtidig vigtigt at se på, hvor-dan man kan fremtidssikre sin afdeling. Hvem er det, man ønsker, skal bo her frem-over? Hvis målet er at tiltrække unge og børnefamilier, skal man måske se på, hvor-dan boligerne er indrettet – og om de virker moderne og indbydende. Er det boliger, folk kan se sig selv flytte ind i?

Er der derimod mange beboere, der bliver ældre, kan det være relevant at undersøge, om boligerne er tilgængelige, eller om der kan indrettes bedre faciliteter, så man kan blive boende længere – eller tiltrække nye beboere, der har de samme behov.

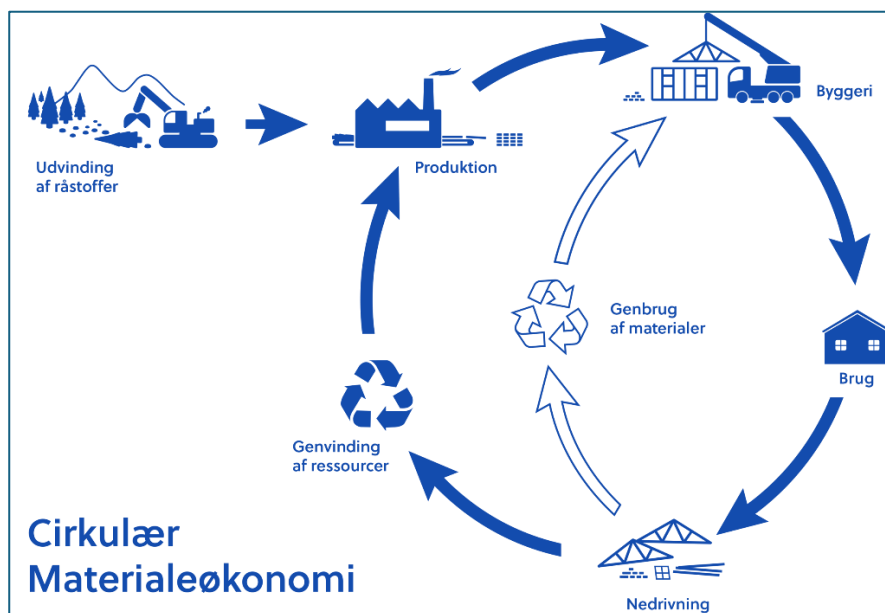
Det kan virke uoverskueligt at finde ud af, hvad man må, hvad der er økonomi til, og hvad der giver mest mening. Men der er ofte muligheder, man ikke lige ser ved første øjekast. Derfor anbefaler vi, at man tager en god snak med inspektøren i forbindelse med afdelingsgennemgangen. Her kan man vende idéer, ønsker og behov – og sam-men finde realistiske og fremtidssikrede løsninger.

Det vigtigste er ikke at have alle svarene med det samme, men at tage hul på dialo-gen - og ikke mindst at begynde at henlægge til de kommende opgaver med både vedligeholdelse og fremtidens beboere i tankerne.

Nybyggeri

I 2024 begyndte vi at se tegn på stabilisering i byggebranchen. Renterne holdt sig i

ro, og det skabte ny optimisme omkring vores byggeprojekter.



Et konkret eksempel er Gråsten Andelsboligforenings 12 nye boliger i Nybøl. I udbuddet havde vi tilføjet muligheden for tilkøb af solceller og et smarthome-system, der giver beboerne mulighed for at styre elforbruget effektivt. Vi ønskede at tilbyde moderne boliger med fokus på bæredygtighed og lave energiomkostninger – men vi var usikre på, om økonomien kunne bære de

ekstra tiltag. Heldigvis viste licitationen, at der var råd til begge løsninger. Det gav os et klart tegn på, at markedet var på vej mod mere normale tilstande, og det gør os optimistiske i forhold til flere af de byggeprojekter, vi har planlagt i 2025.

Men selv med den optimisme er der stadig udfordringer. Kravene til nybyggeri er skærpede. For eksempel skal vi tage højde for LCA-beregninger (livscyklusvurdering), støjpåvirkning fra omgivelserne og håndtering af regnvand. Vi skal også undersøge forekomsten af flagermus og lave detaljerede dokumentationer. Alt dette kræver ekstra rådgivning – og derfor flere udgifter. Problemet er, at mange af disse krav og tilhørende omkostninger skal afklares tidligt i projektforsløbet, hvor vi endnu ikke ved, om det er muligt at gennemføre byggeriet.

Efterspørgslen på nye og tidssvarende boliger er stadig stor. Men vi må ikke lade vores fokus på nybyggeri overskygge den eksisterende boligmasse. Det er vigtigt, at vi skaber en god balance. Nybyggede boliger skal være moderne og bæredygtige – men vi skal også sikre, at de eksisterende boliger løftes, så de fortsat er attraktive og kan udlejes til en rimelig husleje.

Derfor kommer vi i de kommende år til at have to spor: Vi vil fortsætte med at opføre nye, tidssvarende boliger – og samtidig investere i at fremtidssikre de eksisterende, så vi fortsat har en alsidig boligmasse med boliger for alle.

Byggeriet på Borggårdsvænget i Nybøl forløber planmæssigt, og interessen for boligerne har været stor. Ved tildelingsmødet den 15. januar 2025 blev samtlige boliger udlejet. De kommende beboere har foretaget deres individuelle beboervalg, og entreprenøren arbejder nu på at færdiggøre de sidste detaljer. Planen er, at boligerne står klar til indflytning efter sommerferien.

Vi har tidligere informeret om ønsket om at etablere nye boliger på den tidligere politi-grund i Gråsten. Projektet er desværre blevet forsinket, da der skal tages særlige hen-syn til både vibrationer fra togtrafikken og det forhøjede støjniveau fra Kongevej.

Det betyder, at der skal indarbejdes omfattende løsninger i forhold til støj- og vibrati-onsdæmpning, og det skal dokumenteres, at kravene til støjniveau på opholdsarealer – både inde og ude – kan overholdes. Vi håber, at de nødvendige afklaringer falder på plads i løbet af 2025, så projektet kan bringes videre.

Vi bliver løbende kontaktet af private udviklere med forespørgsler om mulige samar-bejder omkring boligopførelser. Alle henvendelser vurderes grundigt og i tæt dialog med hovedbestyrelsen, hvor det nøje overvejes, om projekterne er i tråd med Gråsten Andelsboligforenings værdier og langsigtede interesser.

Personaleforhold

Den 1. november 2024 sagde vi farvel til John Mathiesen, som efter mange års tro og engageret indsats valgte at stoppe. I stedet har vi budt velkommen til Benny Bladt, som kommer fra lokalområdet. Benny er allerede faldet godt til og er blevet en værd-sat del af holdet.

2024 var også året, hvor stillingen som teknisk chef i Salus blev nedlagt og i stedet delt op i to nye funktioner: driftschef og projektschef. Baggrunden for denne ændring er den stigende mængde af nye byggeprojekter i Salus' medlemsorganisationer.

Netop denne øgede projektaktivitet begyndte at tage fokus fra den daglige drift, som jo er helt central i forhold til vores beboere. Vi valgte derfor at dele stillingen op, så både drift og projekter får den nødvendige ledelsesmæssige opmærksomhed og sty-ring.

Udlejning

Organisationens boliger udlejes direkte fra ventelisten. Der annonceres ved udlejning af nybyggeri samt i tilfælde af udlejningsvanskelighe-der.

En ansøger, der allerede bor i organisationen, har ikke automatisk fortrinsret til en anden bolig i en an-den afdeling. Fortrinsret gælder kun ved flytning in-ternt i samme afdeling, og selv her gælder det kun ved hver anden ledige bolig, efter reglerne om intern oprykning. Ledige boliger tildeles den ansøger med højest anciennitet på ventelisten, såfremt de gæl-dende udlejningsregler er opfyldt.



I 2024 oplevede organisationen 91 fraflytninger, hvilket er flere end året før, hvor tal-let lå på 72. Det svarer til en fraflytningsprocent på 13,0 % af den samlede bolig-masse på 719 boliger.

Der blev i løbet af året registreret to ophævelser på grund af manglende huslejebetaling.

I 2024 har der været seks tomgangsboliger af kortere varighed, hvoraf én var en ungdomsbolig. Ved årets udgang var der ingen tomgangsboliger.

Udgifterne til tomgangsleje var lidt højere i 2024 end tidligere år.

Oversigt over fraflytninger fordelt på boligtyper:

	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	75	11,6%
Ungdomsbolig	4	66,7%
Bofællesskab	1	
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	11	26,2%
	91	13,0%

Oversigt over tomgang fordelt på boligtyper:

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	5
8	Ungdomsbolig	1
Hovedtotal		6

Politiske begivenheder i den almene sektor

Boligpolitiske reformer

I 2024 blev der i Danmark ikke indført specifikke boligpolitiske reformer. Dog blev der i april 2024 indgået en aftale om en ny ældrereform mellem regeringen og flere politiske partier. Denne reform fokuserer på at frisætte ældreområdet og omstille måden, ældreplejen leveres på, hvilket kan have indirekte betydning for ældres boligforhold.

På europæisk plan blev der i april 2024 gennemført en reform af EU's finanspolitiske regler. Denne reform har til formål at fremme en sund og stabil økonomisk udvikling i medlemslandene og kan potentielt påvirke nationale politikker, herunder boligpolitik.



Øget fokus på bæredygtighed

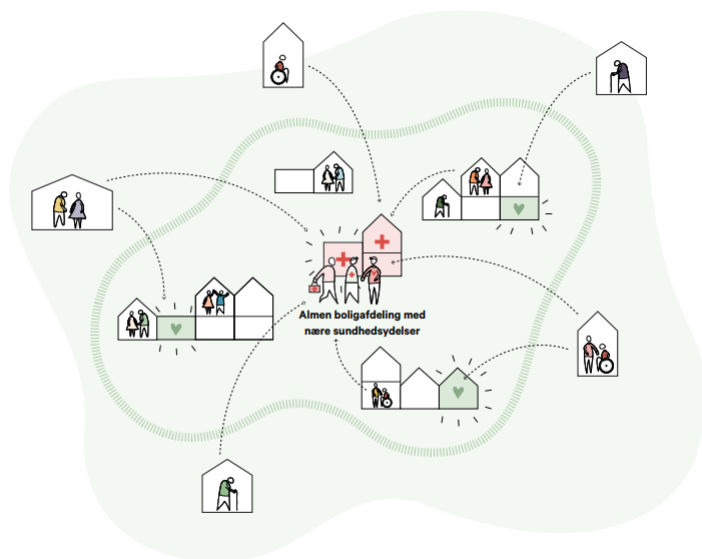
Bæredygtighed har været et nøgletema i årets politiske diskussioner. Regeringen har lanceret en omfattende plan for at reducere CO₂-udledningen fra byggesektoren. Det samlede CO₂-forbrug gennem bygningernes levetid, altså byggeriernes livscyklusvurdering bliver nu mødt af en markant lavere grænseværdi. Dette inkluderer incitamenter for energirenoveringer og brug af miljøvenlige byggematerialer. Salus Boligadministration har aktivt deltaget i disse initiativer og har implementeret flere grønne projekter i vores medlemmers boligportefølje.

Sociale initiativer

Der har været en fornyet indsats for at forbedre de sociale vilkår for beboerne i almene boliger. Regeringen har introduceret nye støtteordninger for at hjælpe udsatte grupper, herunder ældre og lavindkomstfamilier. I september 2024 blev regeringens inflationshjælp til den almene sektor effektueret ved, at udvalgte afdelinger fik tilskud til en midlertidig huslejenedsættelse. Tilskuddet blev udbetalt efter en række objektive kriterier for, hvor økonomisk udsat den enkelte boligafdeling var.

I april 2024 offentliggjorde Kommunernes Landsforening og BL – Danmarks Almene

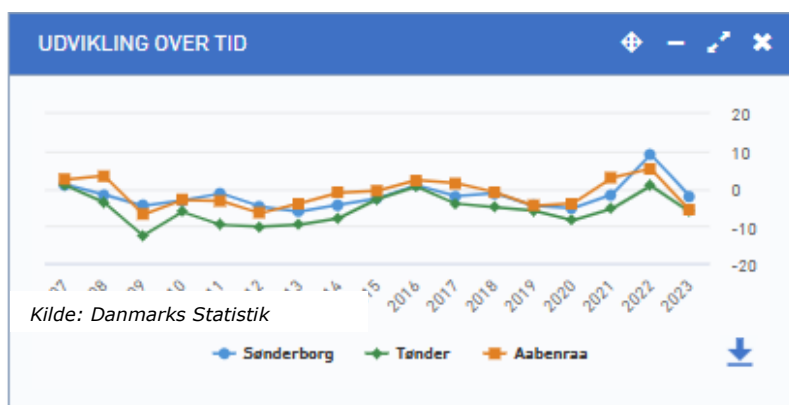
Boliger et fælles udspil med anbefalinger om at integrere sundhedsinitiativer i almene boligområder. Dette indebærer blandt andet etablering af sundhedsfaciliteter og tilpasning af boliger til forskellige livsstadier. Salus Boligadministration har sammen med medlemsorganisationen Tønder Andelsboligforening været en del af debatten om opførelse af et sundhedshus centralt i Tønder by, hvilket har medført, at der er stillet forslag til ændring af sideaktivitetsbekendtgørelsen, så en almen boligor-



ganisation nu må opføre et sundhedshus. Det, vi nu mangler, er en ny boligaftale, hvor der også tages stilling til finansieringsdelen.

Demografisk udvikling i Tønder-, Sønderborg- og Aabenraa Kommune

Fælles for alle tre kommuner er, at der forventes en stigende efterspørgsel efter lejeboliger. Dette skyldes flere faktorer, herunder en stigning i antallet af enlige husholdninger og en aldrende befolkning, der efterspørger mindre almene eller private udlejningsboliger.



Befolkningstilvæksten i alle tre kommuner har i de seneste år været præget af en tendens til stagnation eller let tilbagegang. Alle tre kommuner har derfor også et ønske og en målrettet indsats for at tiltrække flere indbyggere. I Sønderborg oplever man desuden en voldsom stigning i ansøgninger til studier på Syddansk

Universitet, hvilket har medført et øget behov for flere studieboliger.

Udviklinger i Salus Boligadministration

Nye boligprojekter

Efter en periode med udfordringer har det almene byggeri oplevet en markant stigning i 2024. Antallet af boliger, der har modtaget tilsagn, forventes at nå 4.500, og påbegyndelsen af nye almene boliger er steget med 33,2% sammenlignet med 2023. Denne udvikling er afgørende for at imødekomme det stigende behov for betalelige boliger i Danmark.

I vores landsdel mærker vi også en øget politisk interesse for vores sektor, og vi har i løbet af året arbejdet på flere nye boligprojekter, som skal imødekomme den stigende efterspørgsel efter almene boliger. Vi er på vej med opførelse af flere nye boligkomplekser, som forventes færdiggjort i slutningen af 2025 og i løbet af 2026/2027. Alle projekter er designet med fokus på energieffektivitet, og hvor det er muligt, er der faciliteter eller udearealer, der fremmer fællesskabet blandt beboerne.



Renoveringsprojekter og boligsociale indsatser

Vi har også gennemført omfattende renoveringer af eksisterende ejendomme. Disse inkluderer energiforbedringer som isolering, udskiftning af vinduer og tagrenoveringer. Vores mål er ikke blot at forbedre bygningernes energieffektivitet, men også at øge beboernes komfort og reducere deres energiomkostninger. I 2025 er der i alle tre kommuner større helhedsplaner i gang eller på vej i samarbejde med Landsbyggefonden.

Sammen med vores boligorganisationer i Sønderborg Kommune udvider vi den boligsociale indsats. Den nuværende boligsociale helhedsplan, der kun omfatter Sønderborg Andelsboligforening, afsluttes medio 2025. I et samarbejde med boligorganisationerne i Sønderborg by og Sønderborg Kommune ansøges nu om en ny boligsocial helhedsplan for 2025-2029, der dækker hele kommunen og omfatter afdelinger i fire forskellige boligorganisationer.

Digitalisering og serviceforbedringer

Som en del af vores strategi har vi fortsat arbejdet med digitalisering af vores tjenester, og vi er i en løbende proces omkring implementering af løsninger, der kan forbedre serviceniveauet, holde omkostningerne nede og forbedre kommunikationen med beboerne.

I 2024 indførte vi en digital platform til håndtering af husordener og vedligeholdelsesreglementer. Senest har vi indført online opsigelse, så vores beboere nu kan logge på vores hjemmeside og udfylde og underskrive opsigelsen.



Nyhed: Nu kan du opsigse din bolig online!

Vi har gjort det nemmere for dig at opsigse din bolig - nu kan du gøre det helt digitalt via vores hjemmeside!

- Log ind på [salus.dk](#) med dit MitID.
- Gå til Selvtjening.
- Følg trinnene for online opsigelse.
- Modtag dit opsigelsesdokument i e-Boks.
- Underskriv det digitalt.

👉 [Læs mere her.](#)

Har du spørgsmål? Kontakt os gerne!

73 45 65 00
salus@salus-bolig.dk

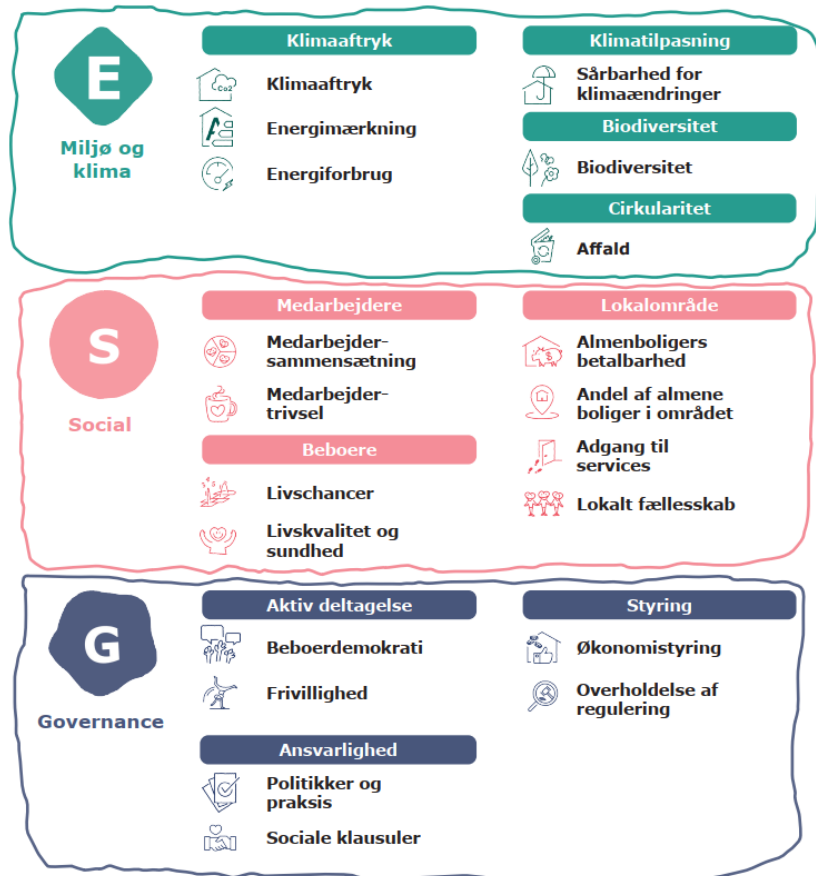
SALUS
Sønderborg Kommune

Fra Landsbyggefonden kommer der flere krav om indberetning, og i de seneste år har vi lært forkortelser som DCAB (Det Centrale Almen Bygningsregister) og DCAR (Det Centrale Almene Regnskabsregister), der står for indberetning af hhv. drifts- og vedligeholdelsesplaner samt regnskabsdata.

I 2024 kom også registreringsværktøjet "Boliger for alle" med krav om indberetning af tilgængelighed, hvilket betød, at alle boliger skulle registreres med syv kategorier for tilgængelighed: Kørestols-

brugere, gang-, arm- eller håndhandicap, blinde og svagsynede, døve og hørehæmmede, astma eller allergi, usynlige handicap og mennesker med læsevanskeligheder.

ESG (environmental, social and governance) dækker over hhv. miljø- og klimamæssige forhold, sociale forhold samt ledelsesmæssige forhold. ESG er en struktureret måde at arbejde med bæredygtighed på, og der er flere virksomheder og realkreditinstitutter, der stiller krav om udarbejdelse af ESG-rapportering. Opgaven er ikke ligetil, og derfor er vi glade for, at BL og Landsbyggefonden er indgået i et samarbejde omkring udvikling af AlmenKompas, der skal gøre det lettere for boligorganisationerne at arbejde målbart og databaseret med bæredygtighed.



Den fulde ESG-standard for den almene branche rummer 20 målepunkter. På mange af punkterne tager vi allerede stort ansvar og initiativer, vi er bare ikke gode nok til at fortælle om det. Den fortælling skal vi have fokus på i 2025.

Rekruttering og kompetenceudvikling i den almene sektor

Rekruttering af kvalificerede medarbejdere med de rette kompetencer er en central udfordring i den almene boligsektor. En rekrutteringsundersøgelse for STAR (Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering) for perioden september 2023 til februar 2024 viser, at 10% af de opslåede stillinger på landsplan ikke blev besat, og at 12% blev besat af kandidater uden de ønskede kvalifikationer.

Tænketanken Demokratisk Erhverv har undersøgt arbejdsmiljøet i demokratiske virksomheder, og

Den første store undersøgelse af arbejdsmiljø og trivsel i demokratiske virksomheder viser, at ansatte i de danske andelsvirksomheder, kooperativer og forbrugerejede virksomheder har bedre psykisk arbejdsmiljø, markant færre længerevarende sygeperioder, bedre ledelse og får

Kilde: Tænketanken Demokratisk Erhverv

undersøgelsen viser, at på langt de fleste parametre er

arbejdsmiljø og trivsel

bedre i demokratiske virksomheder sammenlignet med andre typer virksomheder.

BL og Dansk Erhverv vil i 2025 have større fokus på branding af den almene sektor som arbejdsplads, hvilket forhåbentlig kan medføre en øget interesse for branchen.

I 2024 har Salus gennemført en arbejdsmiljøundersøgelse blandt medarbejderne. Resultatet viser, at der generelt er en meget stor tilfredshed med Salus og tilhørende organisationer som arbejdsplads.

Salus og de otte organisationer har medarbejdere på otte forskellige lokationer, og det kræver derfor en særlig opmærksomhed at skabe en positiv, inkluderende og samarbejdende kultur, hvor alle medarbejdere ved, hvordan de bidrager til organisationernes og samfundets udvikling. I de seneste år har vi blandt medarbejderne arbejdet med at fremme forståelsen for hinandens arbejdsområder og kompetencer. Det gør vi bl.a. ved at involvere medarbejderne på tværs af faggrupper, når der skal implementeres eller effektiviseres arbejdsgange.



Vi har også stor fokus på balancen mellem arbejde og fritid, og indenfor de faggrupper det er muligt, tilbyder vi fleksible arbejdstider og mulighed for hjemmearbejde. For at øge medarbejdernes kompetencer og motivation tilbyder vi mulighed for videreuddannelse. Det kan både være brancherelaterede kurser og teknologisk opkvalificering, der kan give medarbejderne de nødvendige færdigheder til at arbejde effektivt med nye systemer og værktøjer.

Samarbejde og partnerskaber

Salus Boligadministration har i 2024 styrket vores samarbejde med andre almene boligselskaber, kommuner og private aktører. Gennem disse partnerskaber har vi kunnet dele viden og ressourcer, hvilket har været med til at forbedre vores samlede ydelser og fremme innovation inden for vores sektor. Vi er for eksempel aktive i Bygherreforeningen, AlmenNet samt BL's seneste initiativ sammen med KL: Fælles om Lokal Sundhed.

Kredsarbejdet

Kredsvalg i foråret 2024

I foråret 2024 blev der afholdt kredsvalg i BL's 8. kreds. Valget resulterede i udpegningen af nye repræsentanter, der skal varetage kredsens interesser i de kommende to år. Salus Boligadministration er fortsat repræsenteret som næstformand i 8. kreds og dermed også fortsat en del af BL's bestyrelse. Det giver mulighed for at bringe de sønderjyske udfordringer og problemstillinger med til behandling i bestyrelsen.



Implementering af Almene Mål 2024-2026

BL har introduceret "Almene Mål 2024-2026", som sætter retningen for den almene boligsektors arbejde i de kommende år. Disse mål fokuserer på udvikling af robuste by- og boligfællesskaber, ambitiøse grønne initiativer og styrkelse af demokratiske fællesskaber. I 2024 har 8. kreds arbejdet på at implementere disse mål lokalt, herunder initiativer for bæredygtighed og beboerdemokrati.

I 2024 udpegede 8. kreds to udvalg, der arbejder med hhv. "Den grønne omstilling – ESG", og "Stærkt beboerdemokrati".

Disse initiativer afspejler 8. kreds' engagement i at styrke den almene boligsektor

og fremme bæredygtige og demokratiske boligfællesskaber i regionen.

Årsregnskab 2024

Hovedforeningen

Boligorganisationen havde i 2024 et underskud på 96 t.kr. Underskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

Arbejdskapital

	2023 t.kr.	2024 t.kr.
Saldo primo	2.369	2.417
Årets overskud / afvikling af underskud	48	-96
Diverse tilskud	0	-1
Saldo ultimo	2.417	2.320
Bunden del:		
Indskud i Salus Boligadministration a.m.b.a.	100	100
Disponibel del	2.317	2.220
	2.417	2.320
Disponibel del pr. lejemålsenhed	3	3

Den disponible del af arbejdskapitalen udgør 3.062 kr./lejemålsenhed. Boligorganisationen kan beslutte, at afdelingerne skal indbetale et bidrag til arbejdskapitalen, indtil den disponible saldo udgør 3.613 kr./lejemålsenhed.

Formueforvaltning

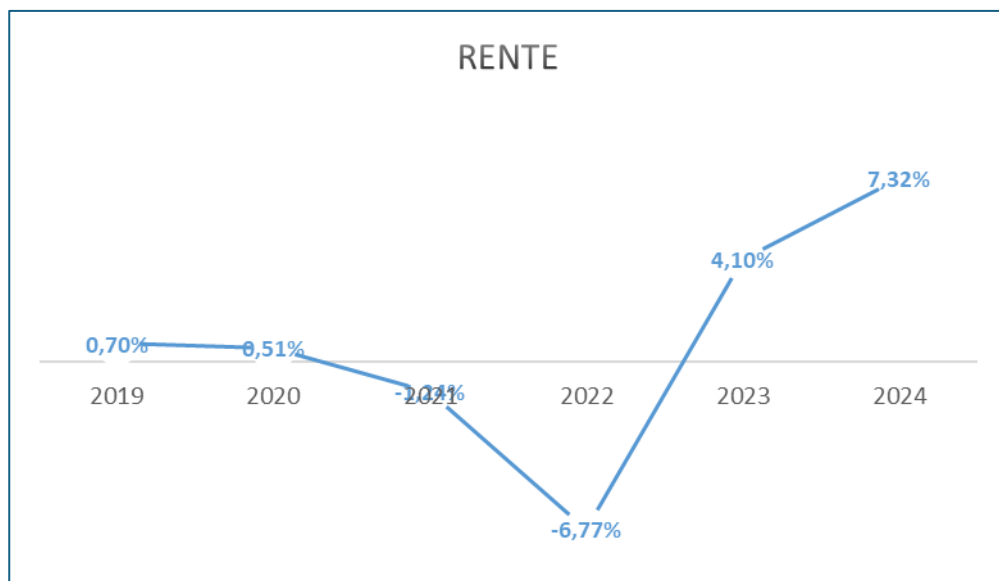
Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der en samlet opsparing på 54.759 t.kr. Det afkast, der opnås af opsparingen, udbetales til afdelingerne. Renteindtægten i 2024 har været 7,32%.

I 2022 blev regnskabspraksis ændret, så afkast, der vedrører kursregulering, hensættes sammen med henlæggelser til den løbende drift og vedligeholdelse. De reelle renteindtægter og -udgifter vil fortsat blive indregnet som en del af driftsregnskab.

I 2024 har der været et samlet, positivt afkast på 2.763 t.kr. Heraf vedrører 2.527 t.kr. kursregulering, og disse er, jf. den nye regnskabspraksis, posteret sammen med afdelingens henlæggelser på konto 401, mens 235 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.



Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 30.997 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 19.875 mio.kr. Det svarer til 27.414 kr. pr lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2023 t.kr.	2024 t.kr.
Saldo primo	26.819	29.562
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	0	0
Rentetilskrivning	447	181
Ydelser udamortiserede lån	8.326	8.450
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	749	788
Renter af egen trækningsret	51	158
Tilgang i alt	9.573	9.577
Afgang:		
Tilskud mv. jf. specifikation	122	261
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	537	1.069
Diverse	0	0
Indbetalinger til Landsbyggefonden	5.207	5.222
Indbetalinger til Nybyggerifonden	965	1.090
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækningsret)	0	500
Afgang i alt	6.830	8.143
Saldo ultimo	29.562	30.997
Bunden del:		

Udlån til afdelingerne	1.612	1.467
Finansiering af administrationsejendom	2.716	2.663
Indskud i Landsbyggefonden (egen trækningsret)	6.861	6.992
Disponibel del	18.374	19.875
Saldo ultimo	29.562	30.997

Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	25	27
---	-----------	-----------

Egen trækningsret

En del af den bundne del i dispositionsfonden udgør boligorganisationens egen trækningsret. Egen trækningsret fungerer som en opsparingskonto, som boligorganisationen har i Landsbyggefonden. Midlerne fra egen trækningsret kan anvendes til at støtte forbedringsarbejder i afdelingerne.

I Gråsten Andelsboligforening har der i 2024 været følgende bevægelser på trækningsretten:

Egen trækningsret

	2023	2024
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	5.552	6.053
Årets tilgang	449	473
Årets afgang	0	-500
Tilskrevne renter	51	158
Saldo ultimo	6.053	6.183

Årets afgang:

Tilskud afd. 37	0	500
-----------------	---	-----

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

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 inklusive 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 for eksempel 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 MU-samtaler sikrer vi den nødvendige uddannelse og efteruddannelse af vores medarbejdere.

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

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

Bruttoadministrationsomkostninger

	2020	2021	2022	2023	2024
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	2.813	2.934	2.873	2.969	3.178
Indeks, GAB	100	104,30	102,15	105,54	112,98
Indeks, jfr. Danmarks statistik	100	103,95	112,14	113,49	115,22

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode steget med ca. 12,98%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 115,22. Det synes vi faktisk er ret flot, særlig set i lyset af, at personaleomkostninger, hvor vi jo er underlagt de årlige overenskomstmæssige lønstigninger, udgør ca. 1/3 af bruttoadministrationsomkostningerne.

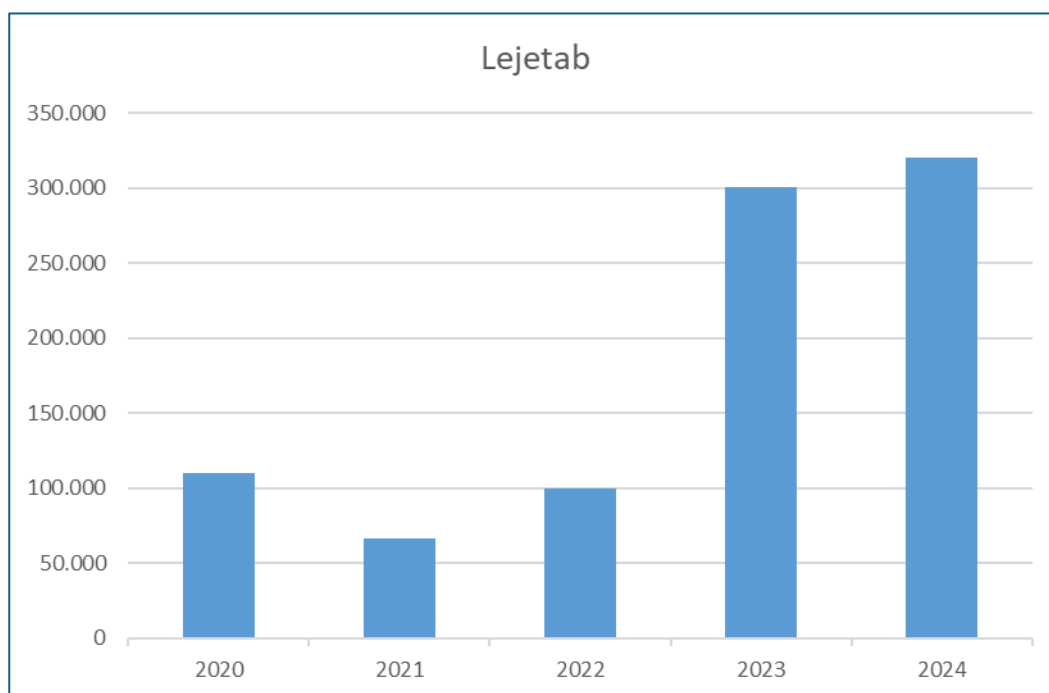
I 2024 implementerede vi en ny løsning til forsendelse af digital post – NGDP (New Generation Digital Post). Vi har nu mulighed for at sende al vores korrespondance til beboerne elektronisk, hvilket er væsentligt billigere og mere sikkert end PostNord. Beboere, der er fritaget for digital post, vil ligesom tidligere modtage information pr. brev.

Ændringen betyder, at vores personale kan få frigivet tid til at imødekomme de stigende krav om indberetninger af regnskabsdata, boligmassen samt drifts- og vedligeholdelsesplaner til Landsbyggefonden

Afdelingerne

I 2024 var der 22 afdelinger med overskud på i alt 1.754 t.kr., og seks afdelinger, der har haft underskud med i alt 403 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 2024 er 319 t.kr., hvilket er en stigning på 6% i forhold til 2023.

I forbindelse med stormfloden ultimo 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 i en længere periode var ubeboelige, har der helt naturligt været et voldsomt lejetab i de to afdelinger på tilsammen 297 kr. Hvis vi korrigerer lejetabet med beløbene fra afdeling 34 og 40, så vil det samlede lejetab i 2024 være 22 t.kr.

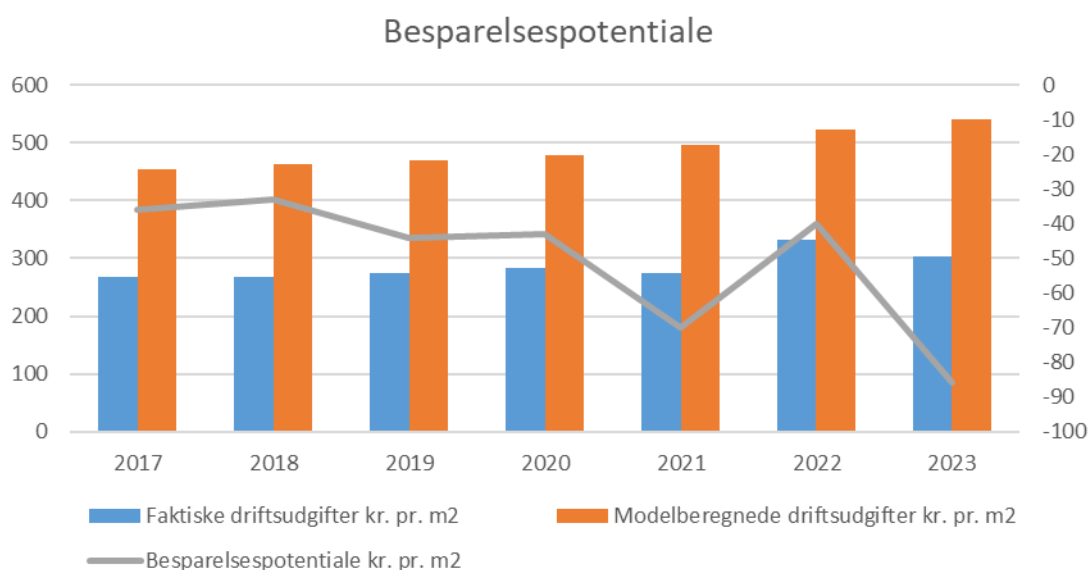
Effektiviseringspotentiale

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 – for eksempel molokker eller lignende.
4. Løbende udbud af forsikringer, brug af mægler og forsikringsmæssig gennemgang af bygninger.
5. Energioptimering af fællesarealer – for eksempel LED-belysning og fjernvarme.
6. Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, opmåling og én ansvarlig.
7. Bedre forventningsafstemning om serviceniveau med beboere.
8. Administrative stordriftsfordele – for eksempel ved sammenlægning af afdelinger.
9. Digitale selvbetjeningsløsninger.

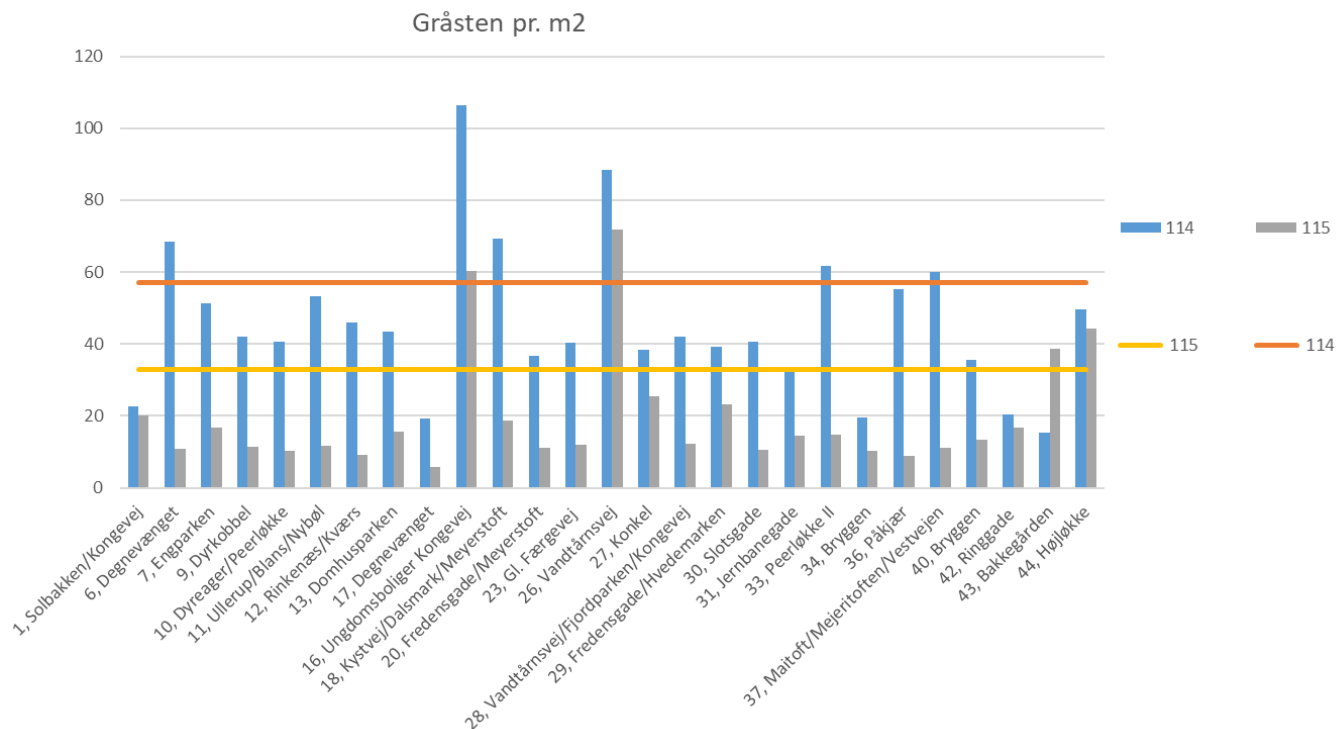
Landsbyggefondens udarbejder årligt effektivitetstal for boligorganisationer, som kan bruges som et benchmark til at vurdere organisationens effektivitet i forhold til andre boligorganisationer. Dette inkluderer en "effektivitetssimulering", hvor afdelingernes faktiske udgifter sammenlignes med de modelberegnedes udgifter, hvilket giver organisationen en klar indikation af besparelsespotentialer.



Baseret på Landsbyggefondens beregning ud fra årsregnskaberne for 2023, viser det sig, at Gråsten Andelsboligforening har et samlet besparelsespotential på -36 kr. pr. m², hvilket er forbedring i forhold til 2022 på 2 kr.

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 besparelsespotentialer 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 2024.



Tallene viser, at udgifterne i Gråsten Andelsboligforening på konto 114 i seks afdelinger er højere end gennemsnittet i foreningerne under Salus Boligadministration. Den gennemsnitlige udgift på konto 115 var i 2022 i alle afdelinger, undtagen fire, mindre end gennemsnittet i Salus. 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 regeringen og den almene sektors aftale om en besparelse på 16% frem til 2026 har vi beregnet, hvor langt Gråsten Andelsboligforening er med de pålagte besparelser.

m2	Faktisk 2014	Indekseret til 2024	Besparelse 16%	Faktisk 2024	Skal spares
konto 114	38 kr.	46 kr.	39 kr.	43 kr.	4 kr.
konto 115	25 kr.	30 kr.	26 kr.	17 kr.	-9 kr.
					-5 kr.
Nettoprisindeks					
jan-15	98,7				
jan-25	119,6				

Af tabellen fremgår det, at Gråsten Andelsboligforeningen i 2024 mangler en samlet besparelse på konto 114 og 115 på -5 kr./m2.

Effektivitetstal fra ministeriet

Selvom vores egen analyse viser, at vi er tæt på målet for de krævede besparelser, kan opgørelsen fra ministeriets effektiviseringsenhed give et anderledes billede.

I 2024 modtog vi en analyse fra effektiviseringsenheden, hvor vores udgifter på følgende konti benchmarkes med udgifterne på hhv. regions- og landsgennemsnittet. Analysen tager udgangspunkt i tallene fra 2023, 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	perB23
1	89	31		-12	-3	176	5	36	2	11.634	15.798
6	102	29	-68	-12	93	299	-20	55	2	11.828	18.365
7	72	31	-40	-12	-9	7	-88	-4	38	14.381	13.804
9	103	33	-68	-12	-12	95	-50	15	18	13.119	15.093
10	89	32	-62	-12	-10	44	-50	12	20	13.217	14.752
11	88	31		-12	7	15	0	15	8	13.275	15.234
12	70	31		-12	27	135	-60	27	6	11.490	14.550
13	91	31	-47	-12	15	66	-50	16	14	13.166	15.220
16	94	31	-41	-12	-7	185	50	28	3	10.269	13.107
20	97	31	17	-12	18	13	-67	11	13	10.906	12.060
23	59	18	-48	-12	-24	-40	0	-20	19	17.178	13.822
29	104	31	-27	-12	87	226	0	56	-7	9.943	15.555
30	105	-39	-85	-12	1	-70	-100	-34	92	16.843	11.072
31	92	24	-57	-12	94	38	-100	0	9	12.114	12.089
33	79	31	-44	-12	0	-26	-10	-1	21	15.257	15.085
34	79	31	-53	-12	50	140	-100	24	14	10.945	13.586
36	90	31		-12	-10	30	0	11	7	14.290	15.862
37	88	31	-17	-12	35	24	-50	21	14	12.814	15.442
40	90	31	-100	-12	-35	88	-100	-8	61	15.337	14.114
42	67	31	-46	-12	31	55	-88	-7	16	14.482	13.500
43	93	31		-12	-64	218	-100	24	55	14.827	18.425
44	84	32		-12	145	77	0	40	-9	10.288	14.440

U.Eff. = Udvikling effektivitet siden 2014.

perB14 = Pr. bolig 2014, kr.

per B23 = Pr. bolig 2023, kr.

I oversigten er kun medtaget afdelinger med familieboliger.

Analysen viser, at udgiften pr. bolig er steget fra 2014 til 2022. Den samlede stigning i de medtagne afdelinger har i perioden været 11,6%. Prisindekset i samme periode er steget med 19,7%. Det betyder, at vi har forbedret vores effektivitet med 8,1%.

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.	75,7	3.955	1.114	0	3.993	2.038	4.122	575
6	Degnevænget 13-21	67,6	2.601	746	195	3.993	4.915	5.147	769
7	Engparken	81,2	2.317	804	776	3.993	3.586	2.258	69
9	Dyrkobbel	72,2	3.544	709	119	3.993	2.968	3.344	417
10	Dyreager og Peerløkke	73,2	3.947	710	90	3.993	3.009	2.716	286
11	Mejeritoften, Møllehøj, Langba	69,7	3.754	818	0	3.993	3.568	2.590	510
12	Hvedemarken og Meyerstoft	76,4	2.917	827	0	3.993	3.080	3.454	278
13	Domhusparken	76,9	2.390	808	593	3.993	3.211	4.033	192
16	Degnevænget 1-7 og 11	85,6	2.308	663	487	3.993	1.328	3.579	750
17	Kongevej 72	100,0	2.529	461	6.300	3.993	4.136	7.804	0
18	Kystvej, Dalsmark og Meyerstof	76,4	3.466	617	405	3.993	4.320	2.156	417
20	Fredensgade og Meyerstoft	79,9	2.736	661	309	3.993	2.605	1.548	208
23	Gl. Færgevej 30 A-d	82,5	1.977	742	588	3.993	2.808	3.297	417
26	Vandtårnsvej 2b	80,6	2.816	572	8.010	3.993	5.173	2.643	833
27	Konkel 14, Christiansro	96,4	2.218	1.028	0	5.324	3.225	4.464	0
28	Vandtårnsvej 2a+4a, Kongevej O	76,6	2.925	590	617	3.993	2.650	2.311	417
29	Fredensgade og Hvedemarken	80,6	2.928	640	140	3.993	2.529	4.908	417
30	Slotsgade 16 og Fredensgade 2	100,0	2.667	509	179	3.993	2.316	1.408	0
31	August Kraags Plads 18	91,2	2.396	590	819	3.993	2.151	2.139	0
33	Peerløkke	69,6	3.259	646	602	3.993	4.120	1.865	600
34	Bryggen 11 - 12	89,0	2.283	772	442	3.993	1.977	4.119	0
36	Påkjær	69,6	3.935	817	0	3.993	4.221	2.395	500
37	Mejeritoften, Vestvejen og Mai	69,8	3.871	700	182	3.993	4.168	2.257	270
40	Bryggen 13-14 og 20	91,0	2.351	839	0	3.993	3.079	3.852	0
42	Ringgården	83,2	1.978	1.041	2.028	3.993	1.923	2.389	147
43	Bakkegården	88,4	4.043	1.322	0	3.993	1.483	7.584	0
44	Højløkke	74,5	3.207	785	0	3.993	3.327	2.504	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.

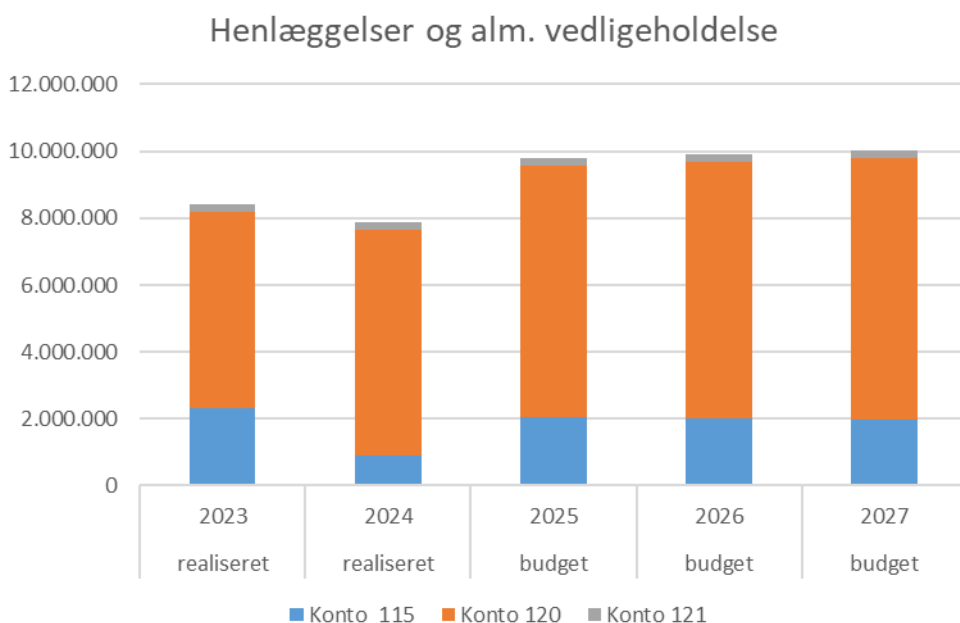
På baggrund af den løbende analyse af omkostningsarter og opgaver i afdelingerne har vi udvalgt de opgaver, hvor vi kan påvirke omkostningerne, til nærmere analyse.

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

Drift og vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning

Vi har i mange år været forsigtige med at øge afdelingernes opsparing, da huslejen nemt kan komme til at ligge over markedsniveauet. Derfor er der i flere afdelinger ikke opsparet nok til at gennemføre de nødvendige arbejder, som fremgår af drifts- og vedligeholdelsesplanerne. For at skabe et mere jævnt og forudsigeligt flow i driftsudgifterne vil vi fokusere på at øge henlæggelserne til vedligeholdelse. Vi forventer, at dette vil føre til besparelser på udgifterne til almindelig vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning.

Fra 2023 til 2024 kan man i diagrammet se, at henlæggelserne er steget, og udgifterne på konto 115 er faldet, hvilket er i overensstemmelse med vores strategi om at vedligeholde i stedet for at reparere.

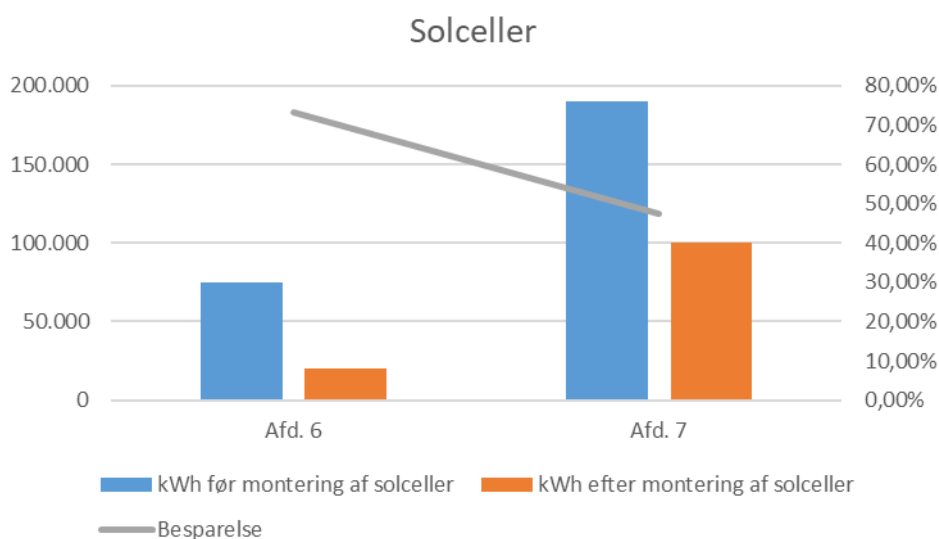


Organisationen har i flere år udarbejdet 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner og er således på forkant med de kommende krav hertil.

Energiforbrug

I 2024 har organisationens afdelinger i Rinkenæs afsluttet udskiftning af deres gasfyr til fjernvarme. Vi forventer derfor, at beboerne i løbet af 2024 vil opleve en reduktion i deres varmeudgifter.

Afdeling 6 og 7 har i nogle år produceret el via solceller, hvilket har medført en besparelse på el på over 50%.



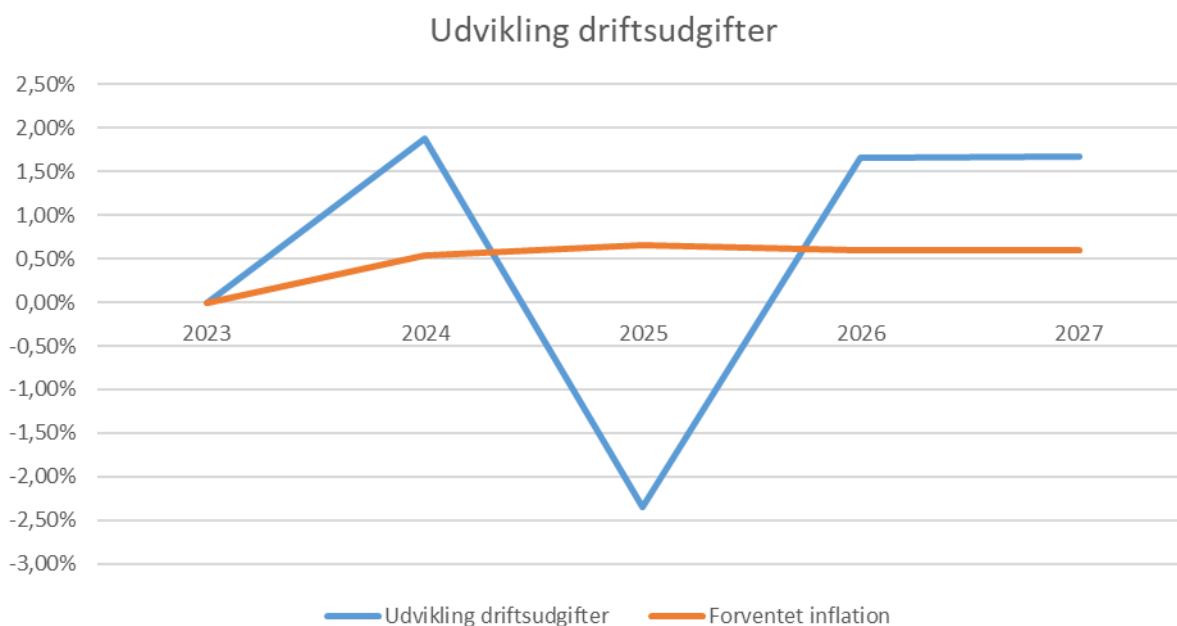
Løbende tilstandsrapport

Som et supplement til drifts- og vedligeholdelsesplanen har vi i 2024 udarbejdet en ensartet vurdering af afdelingernes tilstand. Hvert år udarbejdes nu et "scorekort" for hver afdeling, hvor den byggetekniske tilstand vurderes. Teknisk afdeling foretager en grundig gennemgang af afdelingen, hvor tilstanden af tage, facader, vinduer, badeværelser, køkkener og installationer vurderes. Denne vurdering sammenholdes med afdelingens henlagte midler samt energiklasse. Den højeste score er 100, og målet er, at afdelingerne opnår en score på 80+.

Scorekortet sikrer et konstant fokus på nødvendige tiltag i afdelingerne og fungerer samtidig som et nyttigt redskab under de årlige markvandring. At finde en balance mellem en acceptabel score og effektivisering kan dog være en udfordring, som boligorganisationen løbende arbejder på at håndtere bedst muligt.

I 2023 er organisationens drifts- 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 drifts- og vedligeholdelsesplaner, men den overordnede konklusion er, at vi har godt styr på den byggetekniske tilstand. Rapporten viser, at der mangler henlæggelser i mange afdelinger, hvilket ikke er nogen overraskelse for os, og det er en udfordring, vi løbende arbejder med.

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



Driftsudgifterne er steget 1,8% i forhold til 2023.

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 afsnit 1 i revisionsprotokollen samt det spørgeskema, der er udfyldt i forbindelse med hovedforeningens årsregnskab.

Afslutning

Året 2024 har været både udfordrende og givende for Gråsten Andelsboligforening og Salus Boligadministration. Vi er stolte af de resultater, vi har opnået, og vi ser frem til at bygge videre på disse fremskridt i de kommende år. Vores engagement i at levere gode almene boliger og fremme bæredygtige og sociale initiativer sammen med vores medlemsorganisationer vil fortsat være kernen i vores arbejde.



SALUS Boligadministration A.m.b.a.

Egevej 9, 6200 Aabenraa

73 45 65 00

salus@salus-bolig.dk

www.salus.dk



Gråsten Andelsboligforening

Ahlefeldvej 1, 6300 Gråsten

74 65 30 10

admin@graasten-bolig.dk

www.salus.dk

Generalforsamling

Gråsten Andelsboligforening

22. maj 2025

Endnu en gang velkommen.

Det foregående år har været udfordrende, der har været alt lige fra høje håndværkerpriser til nye regler, der desværre også koster os penge.

Konsekvenserne af krigen i Ukraine har fundet sig et stabilt leje, håndværkere havde igen overskud, og byggemateriale var til at få, men så var der lige et valg i USA, der skabte ny usikkerhed.

I 2024 kom der nye regler for, hvad vi og viceværterne må lave, og nok mest hvad vi ikke må mere.

Skift af toilet og blandingsbatteri og andet VVS-arbejde må vi ikke mere. Opsætning af emhætte eller komfur og andet elektronik må vi heller ikke mere. Her skal der en autoriseret håndværker til. Dette er så en merudgift til den enkelte afdeling.

Beboerservicecenteret har haft travlt, nok for travlt. Dette har givet længere svartider. Det samme problem har omstillingen haft. Derfor har vi valgt at lægge de funktioner sammen. De kan nu hjælpe på tværs, og det giver en bedre service for jer.

Stillingen som teknisk chef i Salus blev nedlagt og i stedet delt op i to nye funktioner: driftschef og projektchef. Dette vil fremme servicen, da der nu er mere fokus på hvert område.

Byggeri i Nybøl er langsomt ved at være færdigt. Det ser rigtig godt ud. Alle huse er udlejet, og indflytning sker her sidst på sommeren.

Fjernvarme til Nybøl og Sottrup kører efter planen. Ja, I kan jo bare prøve at køre til Nybøl, så ser I, hvor meget de har gang i. Desværre har det givet store trafikale udfordringer at lægge fjernvarmerør ned. Det skal nok blive godt, når de er færdige. Fjernvarme til Avnbøl, Ullerup og Blans ligger i forhandling. Det ser positivt ud, og jeg tror på projektet.

Der har været stort fokus på sundhed og helhed ved alment byggeri. Det er lagt frem, at vi bygger sundhedshuse eller klinikker, når vi bygger nyt. Et sådant behov har vi ikke i Gråsten.

Vi har derfor tænkt lidt ud af boksen og har søgt Trygfonden om opsætning af hjertestartere i vores afdelinger. Første ansøgning omhandler vores etagebyggerier Engparken, Degnevænget, Domhusparken og Ringgården samt vores fælleshuse Højlukke, Bryggen og Påkær. Opsætning vil ske i samarbejde med afdelingsbestyrelserne. Jeg har i skrivende stund ikke nogen tilbagemelding fra Trygfonden.

Politigrunden er en gave, der bare giver og giver. Første oplæg var for højt, andet oplæg var der usikkerhed ang. støj, tredje oplæg er nu godkendt af kommunen. Nu er vi så ovre i trafiktælling, støjmåling, rystelser fra banen, partikelforurening og jordgrundsforurening. Det venter vi så svar på nu.

Vi tror stadig på projektet, men skal passe lidt på, at vi holder rammen for nybyggeri. Vi har tilbudt Sønderborg Kommune, at de kan bygge et sikringsrum på politigrunden, såfremt det ikke er nogen økonomisk belastning for vores byggeri. De har ikke helt et overblik over, hvor mange sikringsrum der mangler i Gråsten.

Der har desværre været en del klager det foregående år, nogle berettigede, men de fleste ikke helt så berettigede. Der er klaget over næsten alt, lige fra at viceværterne ikke gør deres arbejde eller ikke gør deres arbejde godt nok, til en mening om brud på vores vedtægter. Uanset hvor stor eller lille en sådan sag er, skal den behandles. Det koster tid. Nogle er herefter ikke tilfredse med svaret og sender derfor klagen videre til beboerklagenævnet. Vi skal nu bruge jurister, og de er ikke billige.

Det skal siges, at langt de fleste sager i beboerklagenævnet udfolder sig til vores fordel.

Jeg fornemmer lidt, at nogle har glemt, hvad det vil sige at bo alment. Derfor vil jeg lige minde jer alle om nogle af de fordele og ulemper, jeg ser.

Beboerdemokrati: Det betyder, at hver især har indflydelse på de beslutninger, der træffes. Alle har en stemme, og alle har ret til at blive hørt. Det betyder samtidig, at flertallet bestemmer, så din idé bliver måske ikke vedtaget, og så må man rette ind efter flertallet.

Solidaritetsprincippet: Det betyder, at alle er med til at spare op og betale for større udgifter i afdelingen. Dermed bliver den enkelte ikke ramt så hårdt ved større sager. Desværre hænger den også sammen med beboerdemokratiet. Dermed kan man ikke bare få sin egen lejlighed lavet og forvente, at alle hjælper med at betale. Jeg vil for en god ordens skyld sige: Hvis I oplever noget, må I meget gerne klage. Jeg skal så opfordre til at bruge en god tone. I skal huske på, at det er personale, der modtager disse klager, og de behandler dem efter de regler, de har fået. Det er ikke personligt, men rent fagligt.

I drømmer ikke om, hvad jeg er blevet kaldt – forskellen er bare, at jeg selv har valgt denne position.

Afslutningsvis vil jeg takke Salus for det gode samarbejde, viceværterne for deres gode arbejde, afdelingsbestyrelserne for deres arbejde og vores samarbejdspartnere for det gode samarbejde.