

TOAB - Organisationsbestyrelsen (TOAB organisationsbestyrelsesmøde)

24-09-2025 14:00 - 16:00

Bestyrelseslokalet Toftlund - Søndergade 13

Mødedeltagere : Elsebeth Lagoni Jørgensen, Eva Etmann Rasmussen, Jan Brandt, Lis Marquardt, Lisbeth Jakobsen, Mona Marschall Eriksen

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1
-----------------------------------	---

Kategori - 2. Bestyrelsesanliggender

Punkt 2.1: Evaluering generalforsamling 2025	1
Punkt 2.2: Godkendelse forretningsorden	1
Punkt 2.3: Redaktionsudvalgsmedlem SALUS-Nyt	2
Punkt 2.4: Udvalgsmedlemmer	2
Punkt 2.5: Godkendelse af afdelingsbudgetter	2
Punkt 2.6: Orientering om IT-programmer	3
Punkt 2.8: Implementering strategi	3
Punkt 2.9: Indstilling - motionsarrangement afdelingsbestyrelser	4
Punkt 2.10: Afd. 4 - ingen afdelingsbestyrelse	5

Kategori - 3. Foreningsanliggender

Punkt 3.1: SALUS	5
Punkt 3.2: 8. kreds	6
Punkt 3.3: Forsyningsselskaber	6
Punkt 3.4: Kommunen	6
Punkt 3.5: Bordet rundt	7
Punkt 3.6: Afdelingsmøder 2025	7

Kategori - 5. Økonomi

Punkt 5: Økonomi	7
------------------	---

Kategori - 6. Afdelingerne

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager	8
Punkt 6.3: Afdelingsanliggender	9

Kategori - 8. Øvrige orienteringssager

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport	9
Punkt 8.2: SALUS-Nyt	10

Punkt 8.3: BL informerer..... 10

Punkt 8.4: LBF orienterer.....10

Kategori - 9. Kommende møder

Punkt 9: Kommende møder..... 10

Kategori - 10. Eventuelt

Punkt 10: Eventuelt..... 10

Kategori - 11. Underskriftsark

Punkt 11: Underskriftsark.....10

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

1. Godkendelse af referat fra 22. maj 2025 - underskrevet via Penneo
1. Revisionsprotokol

Punkt 2.1: Evaluering generalforsamling 2025

Punkt 2.2: Godkendelse forretningsorden

1. Godkendelse af forretningsorden - bilag



Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Introduktion

Organisationsbestyrelsen udgør den juridisk og økonomisk ansvarlige ledelse af boligorganisationen.

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

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

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

Indhold:

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



1. Bestyrelsens størrelse og sammensætning

§ 1. Sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning ifølge vedtægterne:

” Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Generalforsamlingen vælger 5 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer

§ 2. Valgmetode

Generalforsamlingen har besluttet, at:

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

2. Bestyrelsens ansvar og beføjelser

§ 3. Bestyrelsens ansvar

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

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

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

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

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



§ 6. Prokura m.m.

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

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

§ 7. Køb, salg og pantsætning af fast ejendom

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

§ 8. Afgivelse af legitimationsoplysninger

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

3. Bestyrelsens møder

§ 9. Konstituerende møde

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

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

§ 10. Bestyrelsesmøder

Der afholdes normalt 4 til 6 møder årligt. Møderne indkaldes af formanden eller af forretningsføreren efter bemyndigelse fra formanden.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

§ 11. Beslutningsdygtighed

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

§ 12. Afstemning

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

§ 13. Forretningsførers rolle

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

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

4. Mødereferater

§ 14. Forhandlingsprotokollen

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

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

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



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

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

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

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

5. Habilitet og tavshedspligt

§ 15. Inhabilitet

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

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

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

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

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

§ 16. Tavshedspligt

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

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



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

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

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

6. Regnskaber og budgetter mv.

§ 17. Godkendelse af regnskaber, budgetter og styringsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Revisor og revisionsprotokol

§ 18. Valg af revisor

Bestyrelsen afgiver indstilling til generalforsamlingen om valg af revisor.

§ 19. Revisionsprotokol



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

8. Bestyrelsesvederlag

§ 20. Bestyrelsesvederlag

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

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

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

9. Suppleanter og vakancer

§ 21. Indkaldelse af suppleanter

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

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

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

§ 22. Frivillig udtræden af bestyrelsen

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

§ 23. Vakancer

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

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

10. Udvalg og udpegninger

§ 24. Intern fordeling af opgaver og ansvar

Bestyrelsen fordeler særlige opgaver og ansvarsområder mellem bestyrelsens medlemmer med udgangspunkt i boligorganisationens aktuelle behov og i de enkelte medlemmers kompetencer og præferencer.



Herunder tages stilling til om og i hvilket omfang det enkelte medlem er bemyndiget til at agere på bestyrelsens vegne.

§ 25. Udvalg

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

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

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

§ 26. Eksterne repræsentationer

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

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

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

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

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

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

11. Politikker og retningslinjer

§ 27. Fastsættelse af politikker og retningslinjer

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

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

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

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



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

12. Ændring og ikrafttræden af forretningsorden

§ 28. Forretningsordenens ændring og ikrafttrædelse

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

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

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

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

Forretningsordenens godkendelse

Forretningsordenen er godkendt af boligorganisationens bestyrelse på møde den 24. september 2025.

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

Medlem	Navn	Underskrift
Formand	Eva E. Rasmussen	
Næstformand	Elsebeth Lagoni Jørgensen	
Medlem	Lis Marquardt	
Medlem	Mona M. Eriksen	
Medlem	Jan Brandt	

Bilag 1: Fortegnelse over politikker og retningslinjer

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

Punkt 2.3: Redaktionsudvalgsmedlem SALUS-Nyt

1. Valg af redaktionsudvalgsmedlem til SALUS-Nyt

Punkt 2.4: Udvalgsmedlemmer

1. Valg af medlemmer til diverse udvalg

Punkt 2.5: Godkendelse af afdelingsbudgetter

1. Godkendelse af afdelingsbudgetter - bilag

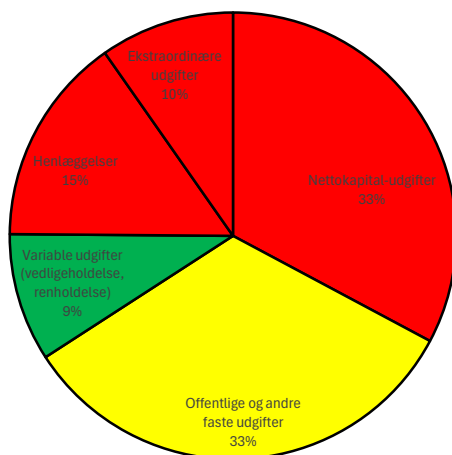
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 391.864

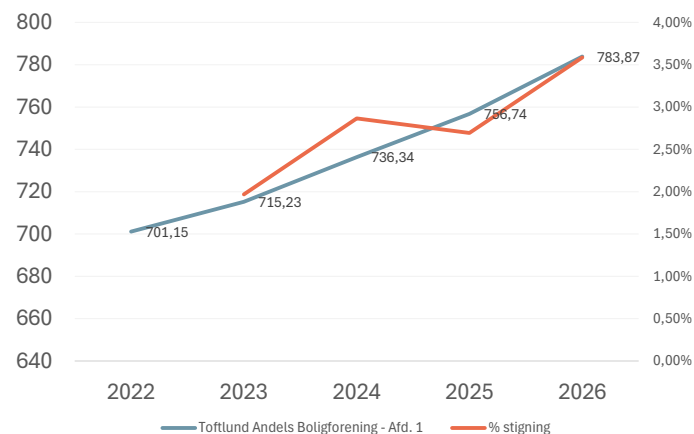
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	1.901.916	1.900.900	1.919.400
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	1.916.837	1.935.200	1.997.900
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	474.305	462.200	484.700
115	Almindelig vedligeholdelse	44.387	171.000	174.400
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	18.387	18.700	18.800
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	878.408	878.400	1.216.900
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	563.924	343.100	352.400
140	Overført til opsamlet resultat	391.864	-	-
	Udgifter i alt	6.190.028	5.709.500	6.164.500
201	Boligaftgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	5.703.780	5.713.100	5.860.400
202	Renter	157.452	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	328.796	-3.600	304.100
	Indtægter i alt	6.190.028	5.709.500	6.164.500

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Toftlund Andels Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 210.300, hvilket
svarer til 3,59%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.108	108
4.000	4.143	143
5.000	5.179	179
6.000	6.215	215
7.000	7.251	251
8.000	8.287	287
9.000	9.323	323

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.904.900	1.919.400	-14.500	1.901.916
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.435.500	1.997.900	-562.400	1.916.837
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	465.000	484.700	-19.700	474.305
115	Almindelig vedligeholdelse	177.900	174.400	3.500	44.387
116	Drift og vedligehold	86.600	-	86.600	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	17.100	18.800	-1.700	18.387
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.853.400	1.216.900	636.500	878.408
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	442.800	352.400	90.400	563.924
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	391.864
	Udgifter i alt	6.383.200	6.164.500	218.700	6.190.028
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.863.400	5.860.400	3.000	5.703.780
202	Renter	-	-	-	157.452
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	309.500	304.100	5.400	328.796
	Indtægter i alt	6.172.900	6.164.500	8.400	6.190.028

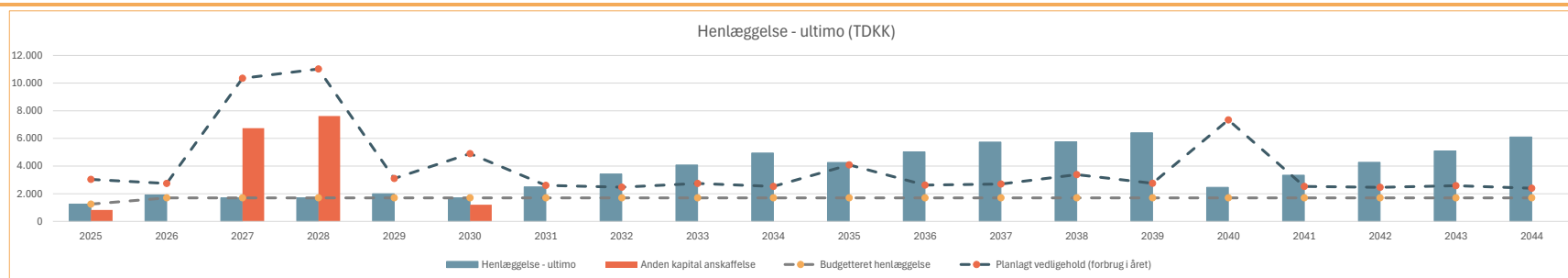
210.300

3,59%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 58.647 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	827.000	662.000	716.000	725.000	725.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.250.000				
Gennemsnit - seneste fem år	731.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.700.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 219 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	457	367	289	143	608	1.873	114	139	143	114	1.476	217	139	143	114	927	114	139	143	114
116200	Klimaskærm	812	250	4.100	1.555	342	608	353	210	457	293	477	286	341	1.074	358	4.287	280	198	301	158
116300	Boligenheder	180	177	3.887	7.377	192	477	180	177	187	177	177	177	180	177	202	177	177	177	180	177
116400	Fællesarealer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116500	Tekniske installationer	337	247	377	247	257	247	257	247	257	247	257	247	337	287	377	247	257	247	257	247
116600	Materiel	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1
	Henlæggelse - primo	955	1.250	1.909	1.700	1.700	2.000	1.700	2.496	3.423	4.078	4.947	4.260	5.033	5.736	5.755	6.404	2.466	3.337	4.276	5.095
	Budgetteret henlæggelse	1.250	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
	Anden kapital anskaffelse	831	0	6.744	7.622	0	1.205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-1.786	-1.041	-8.653	-9.322	-1.400	-3.205	-904	-774	-1.044	-831	-2.387	-927	-997	-1.681	-1.051	-5.638	-829	-761	-881	-697
	Henlæggelse - ultimo	1.250	1.909	1.700	1.700	2.000	1.700	2.496	3.423	4.078	4.947	4.260	5.033	5.736	5.755	6.404	2.466	3.337	4.276	5.095	6.098



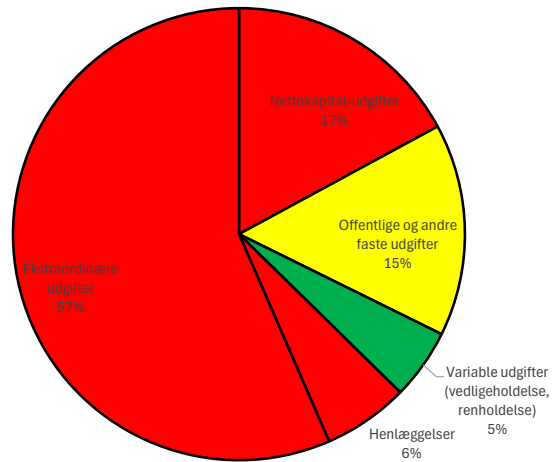
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 36.507

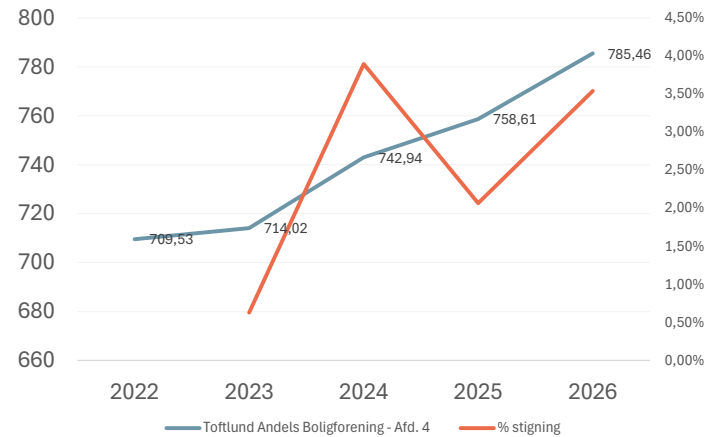
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	893.057	847.000	799.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	794.095	751.200	816.200
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	219.049	213.500	218.200
115	Almindelig vedligeholdelse	19.723	53.500	54.600
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	24.834	45.100	44.800
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	320.000	347.200	320.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	2.952.873	551.400	579.300
140	Overført til opsamlet resultat	36.507	-	-
	Udgifter i alt	5.260.138	2.808.900	2.832.200
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.503.716	2.502.900	2.570.900
202	Renter	219.754	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	2.536.669	306.000	261.300
	Indtægter i alt	5.260.138	2.808.900	2.832.200

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
Det fulde budget kan bestilles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Toftlund Andels Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 90.500, hvilket
svarer til 3,54%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.106	106
4.000	4.142	142
5.000	5.177	177
6.000	6.212	212
7.000	7.248	248
8.000	8.283	283
9.000	9.319	319

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	897.800	799.100	98.700	893.057
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	621.100	816.200	-195.100	794.095
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	215.800	218.200	-2.400	219.049
115	Almindelig vedligeholdelse	55.700	54.600	1.100	19.723
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	27.000	44.800	-17.800	24.834
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	470.000	320.000	150.000	320.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	572.100	579.300	-7.200	2.952.873
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	36.507
	Udgifter i alt	2.859.500	2.832.200	27.300	5.260.138
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.570.800	2.570.900	-100	2.503.716
202	Renter	-	-	-	219.754
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	198.200	261.300	-63.100	2.536.669
	Indtægter i alt	2.769.000	2.832.200	-63.200	5.260.138

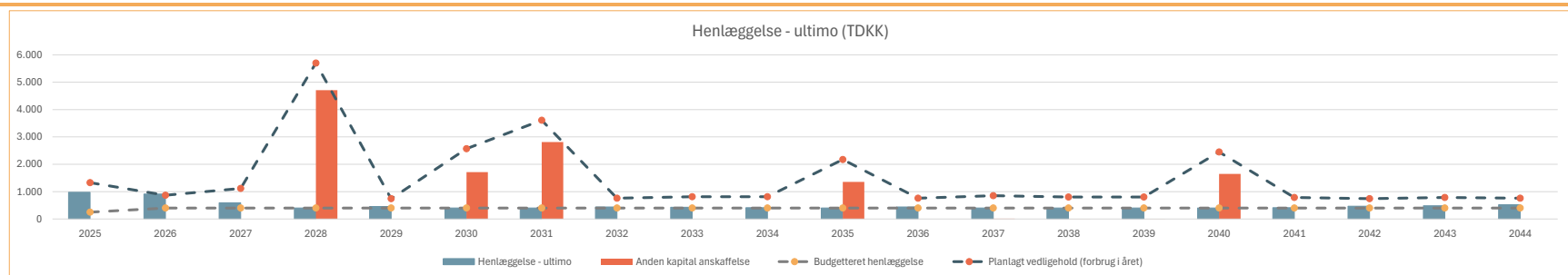
90.500

3,54%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 25.565 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	198.000	198.000	338.000	402.600	250.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	250.000				
Gennemsnit - seneste fem år	277.320				
Budgetteret henlæggelse (2026)	400.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 119 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	145	42	107	42	42	1.495	137	46	42	46	87	46	107	46	42	497	42	46	42	46
116200	Klimaskærm	309	158	280	48	27	256	63	27	98	91	1.061	27	63	27	27	1.123	70	27	63	27
116300	Boligenheder	162	157	157	5.081	162	162	167	162	162	162	162	162	167	221	162	162	162	162	167	162
116400	Fællesarealer	282	67	67	71	67	152	71	67	67	71	282	67	71	67	67	144	67	67	71	67
116500	Tekniske installationer	180	44	108	59	44	107	2.774	59	44	44	180	59	44	44	108	122	44	44	44	59
116600	Materiel	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1
Henlæggelse - primo		1.805	979	911	592	400	459	400	400	440	428	414	400	440	400	400	400	400	415	470	484
Budgetteret henlæggelse		250	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	4.708	0	1.713	2.811	0	0	0	1.358	0	11	5	5	1.649	0	0	0	0
Tilskud egen trækningsret		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		-1.077	-468	-719	-5.301	-342	-2.171	-3.211	-360	-412	-414	-1.772	-360	-451	-405	-405	-2.049	-385	-345	-386	-360
Henlæggelse - ultimo		979	911	592	400	459	400	400	440	428	414	400	440	400	400	400	400	415	470	484	524

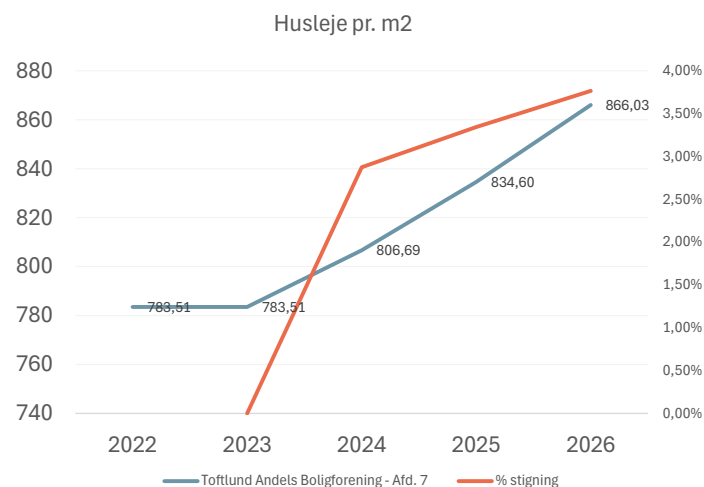
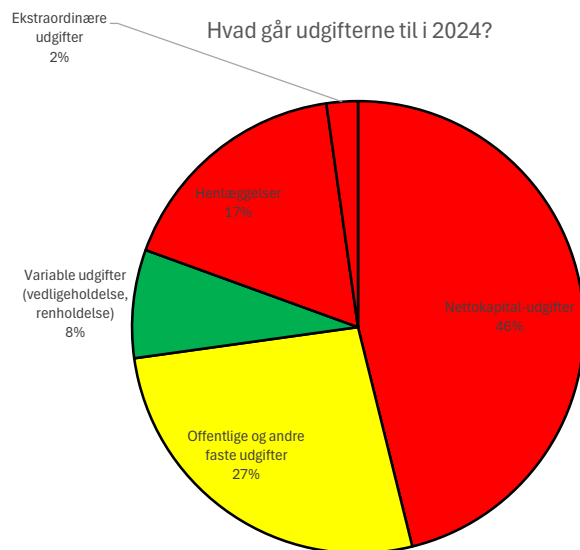


Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 73.157

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.808.630	1.765.200	1.816.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.045.254	1.052.900	1.071.400
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	270.562	274.800	282.200
115	Almindelig vedligeholdelse	23.010	100.600	102.600
116	Drift og vedligehold	-	46.600	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	10.088	13.300	12.900
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	675.000	675.000	690.600
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	87.794	27.500	29.000
140	Overført til opsamlet resultat	73.157	-	-
	Udgifter i alt	3.993.495	3.955.900	4.004.700
201	Boligaftgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.868.092	3.890.800	4.001.800
202	Renter	53.339	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	72.064	65.100	2.900
	Indtægter i alt	3.993.495	3.955.900	4.004.700

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Toftlund Andels Boligforening
Afd. 76-07
Afd. 7 - Skovbrynet m.fl. - Toftlund
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
Det fulde budget kan bestilles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Toftlund Andels Boligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 150.700, hvilket svarer til 3,77%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.113	113
4.000	4.151	151
5.000	5.188	188
6.000	6.226	226
7.000	7.264	264
8.000	8.301	301
9.000	9.339	339

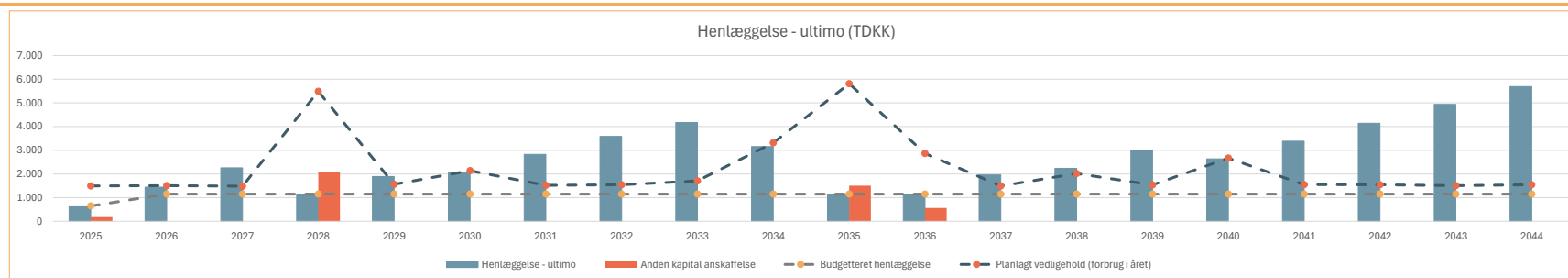
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
■ 101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	1.802.100	1.816.000	-13.900	1.808.630
■ 106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)</i>	748.300	1.071.400	-323.100	1.045.254
■ 114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	264.900	282.200	-17.300	270.562
■ 115	Almindelig vedligeholdelse	104.700	102.600	2.100	23.010
■ 118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	13.000	12.900	100	10.088
■ 120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	1.176.700	690.600	486.100	675.000
■ 125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	48.500	29.000	19.500	87.794
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	73.157
	Udgifter i alt	4.158.200	4.004.700	153.500	3.993.495
201	Huslejeindtægter <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	4.001.900	4.001.800	100	3.868.092
202	Renter	-	-	-	53.339
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	5.600	2.900	2.700	72.064
	Indtægter i alt	4.007.500	4.004.700	2.800	3.993.495

150.700
3,77%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 40.019 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	347.000	397.000	678.000	777.000	650.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	650.000				
Gennemsnit - seneste fem år	569.800				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.150.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 240 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	215	50	63	50	74	380	47	58	47	58	174	58	63	58	74	206	47	58	47	58
116200	Klimaskærm	372	66	60	55	91	364	68	99	88	68	2.746	1.415	68	129	68	347	99	95	98	99
116300	Boligenheder	115	115	115	4.105	151	115	115	115	115	1.915	115	115	115	115	151	835	115	115	115	115
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	139	125	95	125	95	129	142	125	311	125	1.627	125	95	569	95	129	142	125	95	125
116600	Materiel	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-
	Henlæggelse - primo	624	650	1.444	2.260	1.150	1.889	2.051	2.829	3.583	4.172	3.157	1.150	1.150	1.959	2.239	3.001	2.635	3.383	4.140	4.935
	Budgetteret henlæggelse	650	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150
	Anden kapital anskaffelse	217	0	0	2.075	0	0	0	0	0	0	1.505	563	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækingsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-841	-356	-334	-4.335	-411	-988	-371	-397	-561	-2.166	-4.661	-1.713	-341	-870	-388	-1.516	-402	-393	-354	-397
	Henlæggelse - ultimo	650	1.444	2.260	1.150	1.889	2.051	2.829	3.583	4.172	3.157	1.150	1.150	1.959	2.239	3.001	2.635	3.383	4.140	4.935	5.689

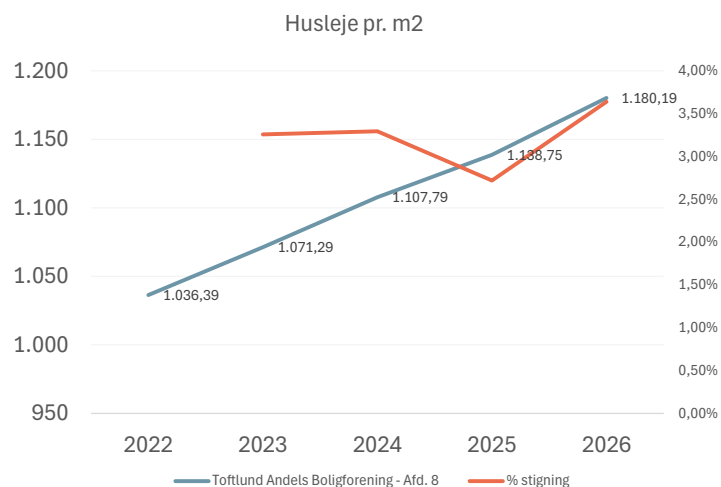
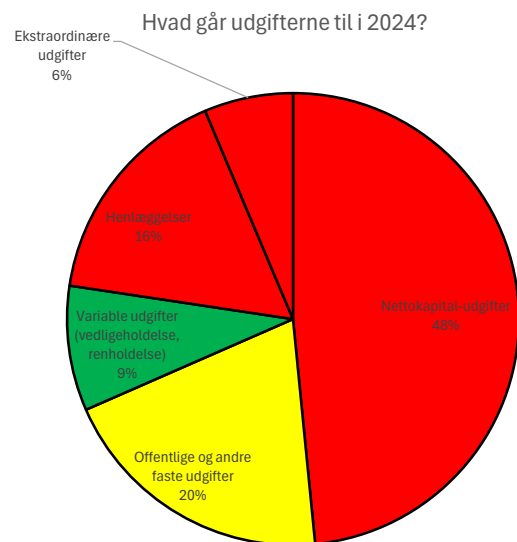


Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 70.899

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.547.542	1.508.000	1.559.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	639.173	605.300	624.100
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	242.782	238.300	258.200
115	Almindelig vedligeholdelse	16.970	58.900	60.100
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	25.786	51.200	22.300
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	520.000	520.000	570.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	203.011	61.700	55.900
140	Overført til opsamlet resultat	70.899	-	-
	Udgifter i alt	3.266.163	3.043.400	3.149.700
201	Boligaftifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.058.608	3.015.800	3.145.700
202	Renter	170.505	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	37.050	27.600	4.000
	Indtægter i alt	3.266.163	3.043.400	3.149.700

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
Det fulde budget kan bestilles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Toftlund Andels Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 114.400, hvilket
svarer til 3,64%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.109	109
4.000	4.146	146
5.000	5.182	182
6.000	6.218	218
7.000	7.255	255
8.000	8.291	291
9.000	9.327	327

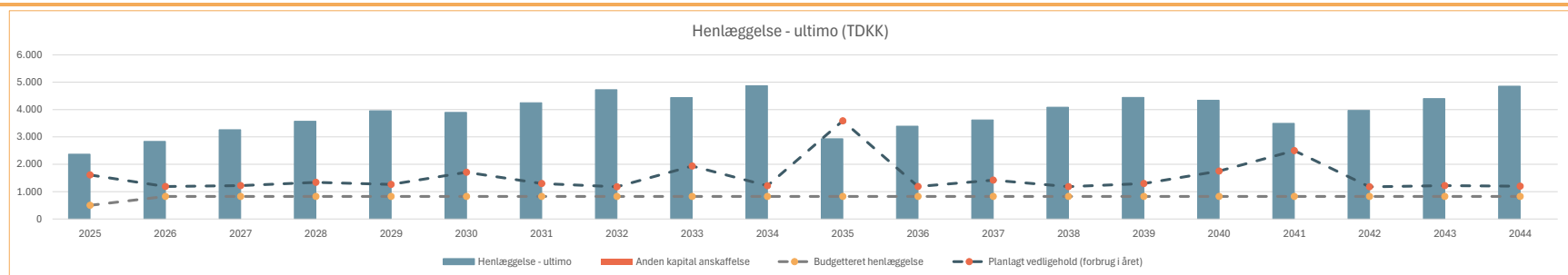
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.554.000	1.559.100	-5.100	1.547.542
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	451.000	624.100	-173.100	639.173
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	239.000	258.200	-19.200	242.782
115	Almindelig vedligeholdelse	61.300	60.100	1.200	16.970
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	26.200	22.300	3.900	25.786
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	895.000	570.000	325.000	520.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	54.500	55.900	-1.400	203.011
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	70.899
	Udgifter i alt	3.281.000	3.149.700	131.300	3.266.163
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.145.500	3.145.700	-200	3.058.608
202	Renter	-	-	-	170.505
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	21.100	4.000	17.100	37.050
	Indtægter i alt	3.166.600	3.149.700	16.900	3.266.163

114.400
3,64%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 31.441 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	500.000	481.000	516.000	532.000	450.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	500.000				
Gennemsnit - seneste fem år	495.800				
Budgetteret henlæggelse (2026)	825.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 299 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	105	67	38	58	37	89	50	54	40	57	62	71	39	56	38	187	1.308	56	40	54
116200	Klimaskærm	218	5	16	117	39	160	40	8	759	49	1.756	8	40	8	39	181	19	8	40	28
116300	Boligenheder	114	114	114	164	168	114	114	114	114	114	114	114	114	114	168	114	114	114	114	114
116400	Fællesarealer	39	39	39	44	39	39	39	39	44	39	39	39	39	44	39	39	39	39	44	39
116500	Tekniske installationer	634	137	187	134	158	482	229	137	155	134	794	134	363	137	187	405	192	134	155	137
116600	Materiel	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-
	Henlæggelse - primo	2.979	2.370	2.833	3.264	3.573	3.957	3.897	4.250	4.723	4.438	4.870	2.930	3.390	3.621	4.088	4.442	4.340	3.494	3.969	4.401
	Budgetteret henlæggelse	500	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-1.110	-362	-394	-516	-441	-885	-472	-352	-1.111	-392	-2.765	-365	-594	-358	-471	-927	-1.671	-350	-393	-372
	Henlæggelse - ultimo	2.370	2.833	3.264	3.573	3.957	3.897	4.250	4.723	4.438	4.870	2.930	3.390	3.621	4.088	4.442	4.340	3.494	3.969	4.401	4.854



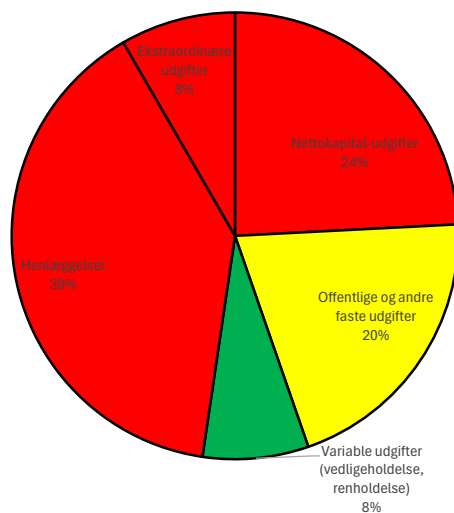
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 16.234 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

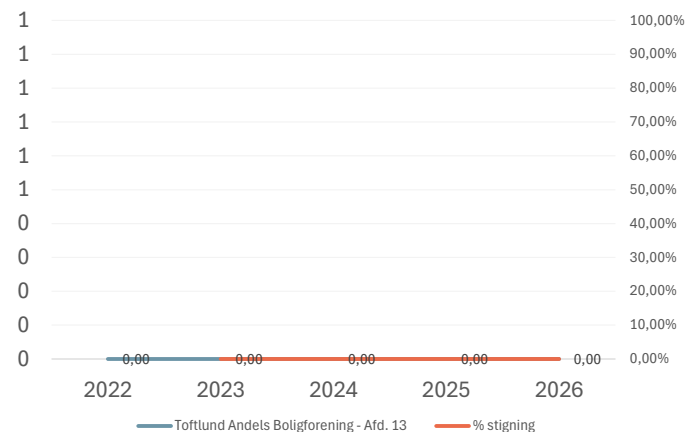
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	41.005	56.400	43.400
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	34.758	35.600	36.100
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	11.255	9.900	12.700
115	Almindelig vedligeholdelse	1.402	5.400	5.500
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	330	300	300
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	66.700	66.700	23.400
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	14.138	61.700	9.500
	Udgifter i alt	169.590	236.000	130.900
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	136.212	234.400	130.900
202	Renter	15.544	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.600	1.600	-
210	Årets underskud	16.234	-	-
	Indtægter i alt	169.590	236.000	130.900

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Toftlund Andels Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 falder med kr. 163.300, hvilket
svarer til 0,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.000	0
4.000	4.000	0
5.000	5.000	0
6.000	6.000	0
7.000	7.000	0
8.000	8.000	0
9.000	9.000	0

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	42.200	43.400	-1.200	41.005
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	11.500	36.100	-24.600	34.758
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	11.000	12.700	-1.700	11.255
115	Almindelig vedligeholdelse	5.600	5.500	100	1.402
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	300	300	-	330
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	23.100	23.400	-300	66.700
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	-120.800	9.500	-130.300	14.138
	Udgifter i alt	-27.100	130.900	-158.000	169.590
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	136.200	130.900	5.300	136.212
202	Renter	-	-	-	15.544
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	1.600
210	Årets underskud	-	-	-	16.234
	Indtægter i alt	136.200	130.900	5.300	169.590

(163.300)

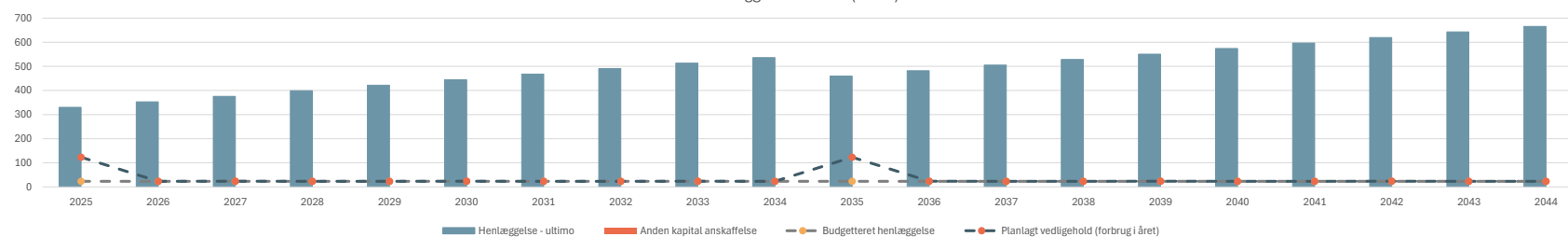
0,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 0 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	54.000	60.000	65.000	65.000	65.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	23.100				
Gennemsnit - seneste fem år	61.800				
Budgetteret henlæggelse (2026)	23.100				
Budgetteret henlæggelse (2026)	##### pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116200	Klimaskærm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116300	Boligenheder	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116600	Materiel	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-
Henlæggelse - primo		407	330	353	376	399	422	444	467	491	513	536	459	482	505	528	551	574	597	620	643
Budgetteret henlæggelse		23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud egen trækingsret		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		-100	0	-1	0	0	-1	0	0	-1	0	-100	-1	0	0	-1	0	0	-1	0	0
Henlæggelse - ultimo		330	353	376	399	422	444	467	491	513	536	459	482	505	528	551	574	597	620	643	666

Henlæggelse - ultimo (TDKK)



Punkt 2.6: Orientering om IT-programmer

Punkt 2.8: Implementering strategi

1. Implementeringsplan for strategien til orientering - bilag

IMPLEMENTERINGSPLAN

5. September 2025

Vi vil fremtidssikre boligudbuddet gennem renovering og nybyg

Indsats	Ansvarlig	Status
Udarbejde en fast procedure for byggesager og større renoveringssager:		
Opdatere og godkende energi- og bæredygtighedsstrategi	Projektschef	Processen er igangsat, Torben Esbersen er i gang med at evaluere den gamle. (20250905)
Udarbejde en procedure for nybyg (intern, bestyrelsen)	Projektschef	Er i gangsat, byggeudvalgets ansvar og opgaver er udarbejdet (som en delopgave) (20250905)
Udarbejde en procedure for større renoveringer (intern, bestyrelsen)	Projektschef	Er i gangsat, byggeudvalgets ansvar og opgaver er udarbejdet (som en delopgave) (20250905)
Udarbejde en procedure for små renoveringsopgaver iht. PPV	Driftschef	Er ikke igangsat (20250905)
Implementere en henlæggelsesstrategi	Driftschef	Den samlede strategi skal genoptages, Jesper og Brian gennemgår sammen det nuværende materiale. Inspektørerne laver en indstilling til hovedbestyrelserne omkring henlæggelser, Jesper bidrager til dette (er lavet i AAAB og KB). (20250905)
Sikre systematisk vedligeholdelse (faste opgaver i NTI)	Driftschef	Igangsættes i 2. kvartal forsøgsmæssigt, obs også gerne et stort fokus på PPV-planen på afdelingsmøderne. (20250430) Er igangsat, prøveperiode i afd. syd i Sønderborg (20250905)

Vi vil tage et socialt ansvar og værne om fællesskabet

Styrke det sociale ansvar som arbejdsplads:

Styrke arbejdsmiljøet (Kommunikation og samarbejde på tværs)	Vicedirektør + Driftschef	Behandlet på AM møde, ingen forslag til konkrete indsatser men opfordring til at man gerne må komme med gode idéer. God modtagelse af nyhedsbrevet sidste gang, hvor der var mere information. (20250430) Genbehandles på næste AM møde (20250627) Der afholdes en fælles personaledag for alle medarbejdere den 8. oktober (20250905)
Udarbejde funktionsbeskrivelser	Ledelsen	Laila og AC har lavet en skabelon til funktionsbeskrivelser. AC sender skabelonen ud, og så skal alle udfylde disse og sende tilbage til AC, der ligger dem på personaleintra. Derefter behandles de på et ledermøde. Laila sender eksempler på tidligere funktionsbeskrivelser til inspiration (gerne one-pager). (20250430) Behandles på ledermøde i dag (20250627) Flere funktionsbeskrivelser er udarbejdet og behandles på ledermøderne løbende og derefter fast én gang om året (20250905)

Øge optag af elever, praktikanter, fleksjobbere m.m.	Vicedirektør + Driftschef	Aftale med kommunerne ift. fleksjobber m.m. OBS ift. Deltage på elevmesse i april. Jesper sørger for, at der rækkes ud til Tønder Kommune. (20250430) Der er dialog med alle kommuner. Ansat en ungarbejder i SAB, og der ansættes to mere. Ansat en fleksjobber i Gråsten og praktikant i arbejdsprøvningsforløb i KB. Ansat en ufaglært i Salus + en adm. elev med opstart i august (20250627) Ansat virksomhedspraktikant i Økonomi (20250905)
Nyt fælles koncept for MU-samtaler og overblik over kompetenceudvikling	Vicedirektør	Woba intro planlagt til primo maj, her aftales tidslinje ift. MU-samtalerne, aftalt at samtalerne afholdes i løbet af oktober. (20250430) Woba intro er afholdt. Udkast til spørgeramme sendes ud til lederne i august. (20250627) Spørgsmål udsendes medio september og samtaler afholdes i oktober. Vivie har lavet en oversigt ift. kompetenceudvikling (20250905)
Koncept for kontinuerligt fokus på arbejdet med vores værdier	Vicedirektør	Sat på dagsordenen til SU-mødet 14. juni for at få medarbejdernes idéer. (20250430) Aftalt at der arbejdes med værdier på speedmeetings og der vidensdeles på salus infomøderne. Muligheder for plakater med værdierne undersøges af AC. (20250905)
Styrke sundheden for vores beboere:		
Initiere konkrete sundhedsfremmende initiativer med kommunerne	Direktør + Vicedirektør	Første møde med Aabenraa Kommune, flere indsatser sat i søen: Temadag, aktivitet, oplæg, demens, nyt møde. I Tønder har der været dialogmøde med de frivillige organisationer og kommunen. I Sønderborg Kommune er det i fokus i regi af helhedsplanen. (20250430) Der planlægges en vidensdelingsdag med Aabenraa Kommune. Der afholdes opstartsmøde for aktiviteter i afdelingerne den 18. august. (20250627) Der er ønske om at starte aktiviteter op i flere afdelinger i Aabenraa, Martine følger op på status fra mødet med kommunen. (20250905)
Finde gode eksempler på tiltag	Ledelsen	Indstilling til Salus bestyrelse om deltagelse i ABC partnerskab https://psy.ku.dk/abc/ (LIJ) BL/KL partnerskab, dialog med kommunerne. (20250430) Svar på ansøgning forventes i august/september. Der planlægges med at ansætte en demokratimedarbejder 17 t/ugen til boligorganisationerne uden for SAB, da SAB har den boligsociale helhedsplan - first mover, aktiviteter, naboambassadører, inddragelse, demokrati, afsøge puljemidler m.m.(20250627) Salus er blevet partner i ABC partnerskabet, Lisbeth følger op på mulighederne i dette partnerskab samt kontakt til kommunale kontaktpersoner (20250905)
Afsøge mulighed for "demensspottere"	Driftschef	Igangsættes efter sommerferien (20250627) I Aabenraa er der påstartet dialog med kommune og region ift. et projekt i Sygehus Sønderjylland. I Sønderborg tænkes den boligsociale vicevært ind i dette arbejde. Jesper følger op ift. initiativet i Tønder (20250905)
Arbejde på nærhed i sundheden i Tønder Kommune	Direktør + Projektchef	Der er indgået aftale med Nord arkitekterne om fremtidens boligformer, og der arbejdes videre med Tønder Kommune om et konkret projekt. (20250430) Salg af plejehjem er godkendt ved Byrådet. Der er møde Region Syd, kommunen og BL på mandag ift. finansiering af et lægehus (20250627) Der afventer svar ift. finansiering. Der har været møde med VIA Horsens ift., at de kunne være inddraget i projektet (20250905)
Oplæg med psykisk syge/ anden kultur/ demens m.m.	Driftschef	Der arbejdes videre med at holde tre oplæg på kommuneniveau, hvor både udlejning, drift og økonomi blandes. Jesper vil gerne være tovholder på en arbejdsgruppe, Malene vil gerne deltage. (20250627) Der er påstartet en indsats med at finde relevante oplægsholdere (20250905).
Styrke samarbejdet med kommunerne m.fl. :		

Initiere konkrete samarbejder med kommunerne	Direktør + Vicedirektør	Kontakt til Sundhed, Job og Integration, Plan, Visitation og understøttelse i AABK. I Sønderborg arbejdes der i regi af helhedsplanen. Martine rækker ud til Tønder Kommune. (20250430) Aftalt at dette afventer til ny medarbejder i 2026. (20250906)
Afholde dialogmøde med nye og kommende byrådspolitikere	Direktør + Vicedirektør	Datosat for både Aabenraa og Tønder og Sønderborg. (20250430) Invitationer og program er klar og afventer godkendelse ved de andre boligorg. (20250627) Møderne er afholdt i Aabenraa og Sønderborg. Mødet i Tønder afholdes den 30. september (20250905)

Vi vil have et stærkt beboerdemokrati

Øge synlighed og tilgængelighed:

Forny hjemmesiden	Vicedirektør	Underskrevet aftale om ny hjemmeside, processen startes op i maj. (20250430) Processen er startet op, og det kører som planlagt. Bestyrelsen inddrages i løbet af efteråret (20250905)
Relation mellem afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser	Bestyrelserne	Behandles på temamøde for bestyrelserne. Temamøde er datasat for alle organisationer (20250905)
Udvikle nyt koncept for afdelingsmøder (forretningsorden)	Driftschef	Inspirationsmateriale er sendt ud til inspektørerne, bliver udrullet i hele organisationen til næste år. (20250430) Bliver drøftet på afdelingsmøderne i år (20250627) Der erfaringsudveksles på et møde mellem inspektørerne i løbet af efteråret (20250905)

Styrke bestyrelserne:

Rekruttering til bestyrelserne	Bestyrelserne	Behandles på temamøde for bestyrelserne, der kunne evt. være fokus på mulighed for en bestyrelsesuddannelse. Ansættelse af "demokrati" medarbejder 17 timer fra 1.1.2026 til understøttelse af demokrati og samarbejde med kommunen (20250627) Der er kommet en positiv tilkendegivelse på en LBF pulje, der er søgt fra Salus til at styrke demokratiet (20250905)
Ny håndbog til bestyrelsesmedlemmer	Direktør + Vicedirektør	Under udarbejdelse (LIJ) i SAB er der lavet en funktionsbeskrivelse for et hovedbestyrelsesmedlem, som kan rulles ud. (20250905)
Implementere BL's anbefalinger til god almen ledelse	Direktør + Vicedirektør	Igangsættes efter sommerferien ifm. temamøderne for bestyrelserne. Lisbeth er i gang med at udarbejde udkast til retningslinjer (20250905)

Arbejde for sammenlægninger:

Fusion mellem Skærbæk og Tønder	Direktør	Kører som planlagt, der arbejdes hen mod 1/1/26. Temaet drøftes på generalforsamlingerne/ repræsentantskabsmøderne, hvor BL deltager. (20250430) Det blev primært taget godt imod på begge møder. Fælles bestyrelsesmøde efter sommerferien, hvor der skal udvikles fælles vedtægter, god overgangsperiode m.m. (20250627) Der afholdes ekstraordinære repræsentantskabsmøde og generalforsamling primo oktober. (20250905)
Identificere relevante afdelinger	Driftschef	Der arbejdes på dette løbende. I Gråsten er der to, der netop har lagt sig sammen, og i Sønderborg har to afdelinger også lagt sig sammen. (20250430) Der har været afholdt bestyrelsesmøde i SAB med dette i fokus, der er muligvis nogen på vej i GAB. Opmærksomhed ved nybyg på mindre end 15 boliger, at de lægges ind under en eksisterende afdeling (20250627). To afdelinger i SAB har lagt sig sammen ifm. afdelingsmøderne (20250905)

Vi vil sikre en effektiv drift og administration

Øget digitalisering og anvendelse af kunstig intelligens:

Superbrugere i KI	Driftschef + Vicedirektør	Der har været afholdt opstartsmøde, og der afholdes møde omkring kompetenceudvikling med GoLearn i dag den 30. april. (20250430) Der har været afholdt to møder hvor der vidensdeles og drøftes hvordan der skal viderformidles. Der planlægges efter at tage noget med på næste salus info møde. Derudover er der igangsat ad hoc sidemandsoplæring (20250627) Kører som planlagt (20250905)
Kompetenceudvikling (GoLearn)	Vicedirektør	Det kører som planlagt, sat på dagsorden til SU mødet omkring obligatoriske kurser for efteråret. (20250430) Alle skal gennemføre et valgfrit kursus inden 1/10, der overvejes at genforhandle en ny kontrakt pr. november 2025 evt. med andet fokus. (20250627) Møde i næste uge, hvor der forhandles om forlængelse på 1 år (20250905)
Opdatere og udarbejde forretningsgange	Direktør	AC og Lisbeth følger op ift. GapSolutions, derudover tages en oversigt med på ledermødet før sommerferien, hvor der angives ansvarlige. (20250430) På dagsordenen til ledermødet i dag (20250627) Forretningsgangene er uddelegeret og behandles på det sidste ledermøde inden jul (20250905).
Automatisering af arbejdsgange i driften	Driftschef	Er igangsat, græsklipning er rullet ud i hele organisationer og udvikles løbende. Der er identificeret potentialer i KB ift. hjemtagning. I SAB arbejdes der også på mulighederne sammen med HVG. (20250627) Der igangsat initiativer rundt i flere organisationer (20260905)
AI på hjemmesiden	Vicedirektør	Afventer igangsættelse af ny hjemmeside, rykkes til 2026. (20250905)
Optimere vores udbud	Driftschef og Projektchef	Igangsættes efter sommerferien. Der arbejdes med et udbud på kloakseparering og revision (20250627) Kloakseparering har været i udbud og igangsættes (20250905)
Få flere boligorganisationer med:		
Deltage i relevante netværk	Direktør	Vi er aktive i kredsarbejdet. Fokus på partnerskabet med boligorganisationerne. (20250430) Meldt ind i Erhvervsnetværk i Sønderborg, Tønder og Aabenraa kommune (20250905)
Identificere og række ud til relevant(e) organisation(er)	Direktør	Fokus på at få de rigtige med. (20250905)

Punkt 2.9: Indstilling - motionsarrangement afdelingsbestyrelser

1. Indstilling vedrørende motionsarrangement for afdelingsbestyrelsesmedlemmer - bilag

Indstilling til Hovedbestyrelsen, Toftlund Andels Boligforening.

Vedr. Motionsarrangement

For at styrke sammenholdet og fremme den sunde og aktive livsstil blandt afdelingsbestyrelsesmedlemmerne, foreslås det, at der gives mulighed for, at disse kan deltage sammen i et lokalt motionsarrangement, valgt af hovedbestyrelsen.

Der foreslås, at hovedbestyrelsen finansierer deltagergebyret.

Formålet er at styrke fællesskabet og samarbejdet blandt bestyrelsesmedlemmerne, skabe mulighed for at netværke og opbygge relationer i et uformelt miljø samt fremme en positiv og inkluderende kultur i bestyrelsen. Derudover er dette initiativ også et led ind i bestyrelsens strategi og ambition om, at tage et socialt ansvar og værne om fællesskabet ved bl.a. at tilbyde sundhedsfremmende indsatser og aktiviteter.

Undertegnede indstiller derfor til, at bestyrelsen beslutter, hvorvidt de ønsker at opfordre afdelingsbestyrelserne til at deltage i et lokalt motionsarrangement og evt. hvilket.

Eksempler på lokale motionsaktiviteter:

- Fitness/styrketræning – Gram Motionscenter, 6510 Gram – Fra d. 3 sept. – 31 dec. - Mandehold 60+ - Pris: 175 kr.
Læs mere på kultunaut.dk
- Trail Serien For Alle 2025 Nr. 8 – Lindet Skov – Rønmøvej 21A, 6520 Toftlund- D. 4. okt. – Pris: 165 kr. + gebyr
Læs mere på kultunaut.dk
- Gå med Hjerterforeningen i Gram – Torvet 9, 6510 Gram – D. 27. dec. – Pris: Ukendt
Læs mere på kultunaut.dk

Venlig hilsen

Salus Boligadministration a.m.b.a.

Lisbeth Jakobsen

Adm. direktør



Egevej 9

6200 Aabenraa

Tlf. 73 45 65 00

Mail: salus@salus-bolig.dk

Punkt 2.9, Bilag 1: Indstilling til
hovedbestyrelsen
2025 - Arrangement
TOFTLUND.pdf

Toftlund Andels Boligforening

Nørremarksvej 18A

6270 Tønder

Tlf: 74 83 20 92

Mail: info@toftlundab.dk

Punkt 2.10: Afd. 4 - ingen afdelingsbestyrelse

1. Der blev ikke valgt en afdelingsbestyrelse i afdeling 4 på afdelingsmødet.
Hovedbestyrelsen skal beslutte, om der skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde, for at få valgt en ny afdelingsbestyrelse.

Punkt 3.1: SALUS

1. Referat SALUS bestyrelsesmøde 03.09.2025 - bilag

SALUS - Organisationsbestyrelsen (SALUS organisationsbestyrelsesmøde)

03-09-2025 17:00 - 20:00

Egevej 9, Aabenraa

Information: Afbud: Helle Ahrenkiel, Aksel Nielsen, Tina Munch Søndergaard, Eva Etmann
Rasmussen

Indhold

Punkt 1: Organisationen.....	1
Beslutning for Punkt 1: Organisationen.....	1
Punkt 2: Økonomi.....	2
Beslutning for Punkt 2: Økonomi.....	2
Punkt 4: Efterretningssager.....	3
Beslutning for Punkt 4: Efterretningssager.....	3
Punkt 5: Næste møde(r).....	4
Punkt 6: Eventuelt.....	4
Beslutning for Punkt 6: Eventuelt.....	4
Punkt 7: Underskriftsark.....	4

Punkt 1: Organisationen

1. Foreningsanliggender
 1. Udvalg
 2. Status på udviklingsopgaver
2. Bestyrelsesanliggender
 1. Evaluering af repræsentantskabsmødet
 2. Liste over ansvar for afholdelse af julearrangement - bilag
 3. Til godkendelse:
Politik for håndtering af afdelingsbestyrelsernes rådighedsmidler- bilag
 4. LBF Call Demokrati og Deltagelse til orientering - bilag
3. Medlemsanliggender

Beslutning for Punkt 1: Organisationen

1. Foreningsanliggender
 1. Ingen afholdte møder i aktivitetsudvalget.
 2. Udviklingsopgaver - Er i gang med at udarbejde funktionsbeskrivelser, forretningsgange og risikostyring.
Har til dialogmøderne med kommunerne bedt om at få beredskabsplan og kommunikation ved katastrofer på dagsorden, så vi kan begynde at kigge på beredskabsplaner og evt. få overblik over sikringsrum.
Ny hjemmeside er under udarbejdelse, og det går som planlagt. Bestyrelsen deltager gerne som testpersoner.
2. Bestyrelsesanliggender
 1. Gode indlæg fra alle 3 kommuner. Højtaleranlægget var mangelfuldt.
 2. SB står for julearrangement.
 3. Retningslinje er godkendt.
 4. Demokrati og deltagelse.
Forskningsprojekt
Udfordring: Lav og skæv deltagelse i beboerdemokratiet – især blandt unge, etniske minoriteter og socialt udsatte.
Formål: Styrke demokratisk deltagelse og mangfoldighed gennem nye inddragelsesformer og fællesskaber.
Projekt: Workshops, rollemodeller/ambassadører og fællesaktiviteter skal afprøves for at engagere flere beboere.
Organisering: Tværgående projekt med både interne og eksterne samarbejdspartnere.
Budget: Ca. 112.000 kr.
Vi har skrevet en ansøgning og i går fået at vide vi har fået en tilkendegivelse på at de meget gerne vil have os med videre, gerne i et samarbejde med Brabrand Boligforening. Tovholder bliver Sanne Pedersen.
Tilkendegivelsen er på 500 t.kr., og vi skal lige have klarhed over, om det er fælles for Brabrand / Salus, eller om de 500 t.kr. kun er til os.
3. Medlemsanliggender

Ansvarlig for afholdelse af julearrangement for SALUS´ bestyrelse

Årstal	Organisation
2025	SB
2026	TAB
2027	SAB
2028	TOAB
2029	GAB
2030	DANBO

Politik for håndtering af

Konto 119120	Udgifter afdelingsbestyrelse
Konto 119220	Udgifter afdelingsmøder
Konto 119320	Beboeraktiviteter
Konto 119420	Diverse udgifter

Organisationsbestyrelsen har ansvaret for, at midlerne anvendes ansvarligt, sparsomt og lovligt. Samtidig skal organisationsbestyrelsen understøtte et velfungerende beboerdemokrati og sikre rimelige økonomiske rammer for afdelingsbestyrelsens arbejde.

Det er afdelingsmødet, der i forbindelse med vedtagelse af afdelingens budget beslutter, hvor stort et beløb, der skal være til rådighed for en afdelingsbestyrelse til bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter på 119-konti i afdelingsbudgettet.

Afdelingsbestyrelsesudgifterne skal være lovlige, rimelige og forsvarlige
Møder, arrangementer og rejser skal være saligt begrundede og deltagerkredsen skal begrænses til nødvendige og relevante

Konto 119120 Udgifter afdelingsbestyrelse

Rådighedsbeløbet kan f.eks. bruges til:

- Forplejning til afdelingsbestyrelsens møder, f.eks. kaffe/te, vand, kage, sandwich o. lign
- Afholdelse af julefrokost eller lignende for bestyrelse og suppleanter
- Deltagelse i kurser, køb af relevant faglitteratur og materialer i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde
- Transport til og fra møder og kurser mv. (afregnes jf. statens takster for kørselsgodtgørelse)
- Repræsentation og gaver i beskedent omfang

Konto 119220 Udgifter afdelingsmøder

- Forplejning til afdelingsmøder
- Evt. leje af lokale til afholdelse af møder
- Andre relevante udgifter, der relaterer sig til afdelingsmøder

Konto 119320 Beboeraktiviteter

- Udgifter til beboeraktiviteter, som planlagt og vedtaget af afdelingsmødet og/eller afdelingsbestyrelsen. Alle beboere i afdelingen skal inviteres.

Konto 119420 Diverse udgifter

- Kontorartikler
- Internetforbindelse i et evt. mødelokale
- Andre relevante udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde

Udgifter i forbindelse med nævnte aktiviteter kan afregnes via rekvisition udstedt af administrationen eller via fremvisning af udlægsbilag. Alle bilag skal påføres anledning og ved udlægsbilag skal der være oplysning om navn og kontonummer på den der skal have udlægget refunderet.

Hvis afdelingsbestyrelsen ønsker det, kan der oprettes en bankkonto tilknyttet foreningens CVR-nr. til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb¹. Afdelingsbestyrelsen sørger for, at der af et underskrevet mødereferat fremgår, til hvilket afdelingsbestyrelsesmedlem eller evt. udvalgsmedlem der skal udstedes et betalingskort og retter henvendelse til administrationen. Betalingskortet er personligt og kan ikke overdrages til andre afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Når et afdelingsbestyrelsesmedlem med et betalingskort fratræder, skal der straks gives besked til administrationen.

Rådighedsbeløbet udbetales jf. det på afdelingsmødet vedtagne budget, dog i rater af maksimum 10.000 kr. Når der foreligger afregning for tidligere udbetaling, kan næste rate udbetales, dog maks. et beløb der svarer til de forbrugte midler.

¹ Der udbetales ikke rådighedsbeløb til privat konto, da det kan påvirke bestyrelsesmedlemmets skatteforhold og ret til at modtage ydelser fra det offentlige. Herudover kan det give problemer ved f.eks. et bestyrelsesmedlems udtræden, fraflytning eller død

LBF Call Demokrati og Deltagelse

1. Genstandsfelt

Problemformuleringen hører under dimensionen: *Demokratisk infrastruktur i boligområderne: Hvordan sikres meningsfuld deltagelse for alle – og hvordan styrkes ejerskab, repræsentation og udvikling af gode boligområder?*

Vi oplever, at der generelt er lav deltagelse i det formelle beboerdemokrati – og særligt når det gælder rekruttering til bestyrelser i de enkelte boligafdelinger. Deltagelsen afspejler sjældent den mangfoldighed, der kendetegner beboersammensætningen. Mange beboere, især yngre, beboere med anden etnisk baggrund, og socialt udsatte grupper, er underrepræsenterede i de formelle demokratiske strukturer.

Det er en udfordring, fordi beboerdemokratiet mister legitimitet og relevans, hvis det ikke repræsenterer de beboere, det er sat i verden for. Når bestemte grupper ikke deltager, risikeres at deres perspektiver, behov og ideer ikke bliver hørt eller taget i betragtning. Debat, fokus og løsninger i de enkelte afdelingsbestyrelser risikeres at blive ensidige. Det kan føre til manglende ejerskab og lavere engagement – og i sidste ende kan det svække sammenhængskraften i områderne.

Det er en udfordring for:

- **Boligorganisationerne og deres bestyrelser**, som har svært ved at rekruttere bredt og dermed mister adgang til vigtig viden og engagement fra beboerne.
- **Beboerne selv**, især dem, der ikke føler sig repræsenteret og derfor står uden reel indflydelse på beslutninger, der vedrører deres dagligdag og område.
- **Samfundet generelt**, da almene boligområder spiller en vigtig rolle i det sociale fællesskab for mange beboere og et velfungerende beboerdemokrati er centralt for at understøtte den brede demokratiske deltagelse og medborgerskab i samfundet.

Vi ønsker at undersøge, hvordan uformelle fællesskaber og alternative former for beboerinddragelse kan styrke demokratisk deltagelse og fremme en mere mangfoldig rekruttering til bestyrelserne. Det er en relevant problemstilling, vi har mødt både i egen og andre boligorganisationer, og derfor vigtigt at få belyst.

Vi vil finde nye veje til at nedbryde barrierer for deltagelse, skabe hverdagsnært engagement og styrke ejerskab på tværs af beboergrupper. Tværfaglig forskning kan bidrage ved at identificere barrierer, kvalificere alternative inddragelsesformer, udvikle praksisnære redskaber og evaluere effekterne for at sikre varig læring og forankring.

2. Samfunds- og sektorværdi:

At belyse udfordringen med lav og ulige deltagelse i beboerdemokratiet har stor værdi for både den almene boligsektor og samfundet som helhed. En mere mangfoldig deltagelse styrker sektorens legitimitet, fremmer fællesskaber og fører til bedre beslutninger, der afspejler beboernes behov. Samtidig bidrager nye inddragelsesformer og aktivt lokalt demokrati til at styrke medborgerskab og sammenhængskraft – særligt i en tid, hvor der i samfundet opfordres til beredskab og modstandsdygtighed overfor antidemokratiske påvirkninger.

3. Organisering:

Projektet kan forankres som et tværgående udviklingsforløb med deltagelse fra drift, administration, beboere og relevante aktører. En styregruppe med ledelsesrepræsentation sikrer strategisk forankring mens en projektgruppe varetager den daglige udvikling.

Projektet kan organiseres i faser: kortlægning, metodeudvikling, afprøvning, evaluering og forankring.

Formålet er at styrke organisationens evne til at arbejde med nye og mere inkluderende former for beboerinddragelse og -repræsentation og skabe varige forandringer i beboerdemokratiet gennem konkrete metoder og redskaber.

6. Budget:

Kategori	Udgiftspost	Estimeret beløb
Deltagelse	<i>Indeholdt i øvrige poster</i>	
Afprøvninger	Afprøvninger <i>Forplejning til deltagere</i> <i>Materialer til facilitering</i> <i>Kampagnemateriale /plakater, flyers, SoMe)</i> <i>Evt. tolkning/ oversættelse</i> <i>Koordinering/ facilitering (ressourcer internt)</i> <i>Sum</i> Ambassadører <i>Uddannelsesworkshops (evt. underviser, materialer, forplejning)</i> <i>Kampagnematerialer (plakater, flyers, SoMe)</i> <i>Evt. Tøj/identitet (T-shirt, badge, mulepose)</i> <i>Koordinering/ facilitering (ressourcer internt)</i> <i>Sum</i> Fællesaktiviteter <i>Aktivitetsmaterialer (fx mad, dekoration, spil osv.)</i> <i>Leje af udstyr</i> <i>Underholdning (oplægsholder, lokal kunstner)</i> <i>Markedsføring</i> <i>Koordinering/facilitering (ressource internt)</i> <i>Sum</i>	 4000 4000 4000 3000 15000 30000 10000 2000 3000 15000 30000 3000 3000 10000 1000 15000 32000
Formidling	Case fortællinger (<i>layout</i>) Intern workshop (<i>materialer, forplejning</i>) Kommunikation/grafik Koordinering/facilitering (<i>ressourcetimer internt</i>) <i>Sum</i>	2000 5000 3000 10000 20000
I alt		112000



LANDSBYGGEFONDEN



Call: Demokrati og deltagelse i den almene boligsektor

Demokrati og deltagelse er en grundsten i vores samfund og i den almene boligsektor. Demokratisk deltagelse, repræsentativitet og smidige beslutningsprocesser kommer ikke af sig selv, og demokratiet er udfordret. Det gælder også i de almene boligområder, der huser omkring 1/6 af Danmarks befolkning. Her bor mange forskellige mennesker heriblandt mennesker, der kan have brug for et ekstra skub for at deltage. Demokratisk deltagelse kræver opmærksomhed, viden og udvikling. For at forstå og styrke demokratiet må vi invitere til samtale samt undersøge og arbejde med viden og afprøvninger, der muliggør deltagelse, engagement og demokratiske værdier. Det indebærer ikke kun fokus på formelle beslutningsprocesser, men også på de uformelle fællesskaber og initiativer, der kan styrke social sammenhængskraft og fælles fortællinger i boligområderne. Forskning viser at deltagelse og fællesskab hænger sammen. Samtidig er det væsentligt at se på den almene sektors rolle i det større demokratiske landskab. Hvordan bidrager indflydelse og ejerskab på det lokale niveau til det øvrige samfundsdemokrati, medborgerskab og forebyggelse af polarisering? Og hvordan bidrager det til gode rammer om hverdagslivet og velfungerende boligområder, der er tilgængelige for alle både nu og i fremtiden?

Formålet med dette call er at bygge en bro mellem viden og praksis og bidrage til udviklingen af et bæredygtigt levende demokrati og gode boligområder. I dette call inviterer Landsbyggefonden den almene boligsektor til at byde ind med en praktisk problemstilling inden for temaet ”demokrati og deltagelse”. Efterfølgende gøres de praktiske problemstillinger til udgangspunkt for et tværfagligt forskningsprojekt, hvor boligorganisationer og forskningsinstitutioner arbejder sammen om at opbygge og afprøve praksisnær viden, som kommer i spil i den almene sektor.

Arbejdet med demokrati og deltagelse indeholder tre vigtige dimensioner

Landsbyggefonden er med dette call særligt optaget af tre dimensioner af demokrati og deltagelse i den almene boligsektor. I ansøgningen er det derfor vigtigt at adressere en eller flere af dimensionerne:

- ***Den almene sektors samfundsmæssige rolle i styrkelsen af de demokratiske værdier***

I et samfund med mange niveauer af demokratisk organisering er den almene sektor i Danmark et af de mest borgernære demokratiske lag. Den almene sektor er en vigtig del af en større samfundsindretning og af vores demokrati. Centrale spørgsmål i denne forbindelse er: Hvordan kan den almene boligsektor bidrage aktivt til styrkelse af demokratiet? Hvordan kan den almene sektor afhjælpe større demokratiske udfordringer som f.eks. lav valgdeltagelse, manglende oplevelse af medborgerskab og polarisering? Hvordan mobiliseres den almene sektor som demokratisk muskel i vores samfund? Hvilke indsatser skal der til for at bygge bro mellem hverdagsdemokratiet og andre niveauer af demokrati?

- ***Den almene sektor som katalysator for social sammenhængskraft, engagement, og medborgerskab***

I sidste ende opretholdes de formelle demokratiske institutioner af de mennesker, som engagerer sig og vil bidrage til fællesskabet. Den almene sektor har potentiale til at mobilisere til de formelle såvel som de uformelle dele af demokratiet. Engagement og fællesskab er en vigtig del af demokratiet i almene boligområder. Centrale spørgsmål i den forbindelse er: Hvordan kan den almene sektor i samarbejde med omverdenen bidrage til at skabe engagement, social sammenhængskraft og fællesskab lokalt og i samfundet som helhed? Hvad kan almene boligforeninger gøre for at tilrettelægge og understøtte lokale initiativer omkring deltagelse og sammenhængskraft? Hvordan kan den almene sektor bidrage til et stærkt civilsamfund?

- ***Den almene sektor som mulighedsrum for den enkelte og gode almene boligområder***

Det formelle demokrati i de almene boligforeninger giver direkte indflydelse på hverdagslivet og de fysiske rammer omkring det. De almene boligområder kan være en vigtig indgang til demokratisk medbestemmelse. For at de formelle beboerdemokratier kan fungere optimalt, og der sikres løsninger med kvalitet, kræver det tilrettelæggelse af beslutningsprocesser samt løbende inddragelse og formidling, der understøtter engagement og drøftelse af roller og muligheder. Centrale spørgsmål i den forbindelse er: Hvordan kan den almene sektor

understøtte bred repræsentation og adgang til meningsfuld deltagelse for alle i beslutningsprocesser og indflydelsesrum? Hvordan sikrer vi en demokratisk infrastruktur og godt kendskab til muligheder og roller? Hvordan kan beslutningsprocesser tilrettelægges, udvikles og understøttes for at sikre bredt ejerskab til den fælles vision, muligheder for deltagelse for hver enkel borger og gode almene boligområder med høj kvalitet nu og i fremtiden?

Fig 1: De tre dimensioner



Data

Landsbyggefonden stiller en række data til rådighed, som boligorganisationer og forskere har mulighed for at benytte i projektet. Det gælder fx socioøkonomiske data, data for valgdeltagelse, tryghed, fællesskab, engagement og tillid. Boligorganisationer kan hente data for de enkelte boligafdelinger her: <https://lbf.dk/selvbetjeninger/beboerdata/>

En ny form for call i to trin

Traditionelt set starter forskning-praksis-projekter ofte hos forskeren med udgangspunkt i den forskningsmæssige problemstilling. Med dette call vil Landsbyggefonden støtte praksisnær forskning, hvor de praktiske problemstillinger i den almene sektor er i centrum. Derfor afvikles call'et i to trin: Først ansøger boligorganisationerne med en praktisk problemstilling, og derefter ansøger

forskere med et forskningsprojekt, der kan kobles på de udvalgte praktiske problemstillinger. Samarbejdet mellem forskere og praktikere er ligeværdigt.

De forskning-praksis-projekter, som Landsbyggefonden ønsker at understøtte, skal have et forandringspotentiale. Den viden vi får gennem projekterne skal give anledning til og mulighed for handling, der kan bruges bredt i den almene sektor.

Call'ets opbygning og efterfølgende workshopforløb er resultat af et samarbejde mellem Landsbyggefonden og Dronning Marys Center ved Københavns Universitet. Centeret arbejder med at skabe forandring gennem samarbejder mellem forskning og aktører i samfundet, og har en sekretariatsfunktion i forhold til at få koblet de tværfaglige forskningsprojekter tæt sammen med de praktiske problemstillinger fra boligorganisationerne og skabe fundamentet for et velfungerende og ligeværdigt samarbejde mellem de to.

Trin 1: Problemstillingerne afdækkes (maj 2025 - call til praksis)

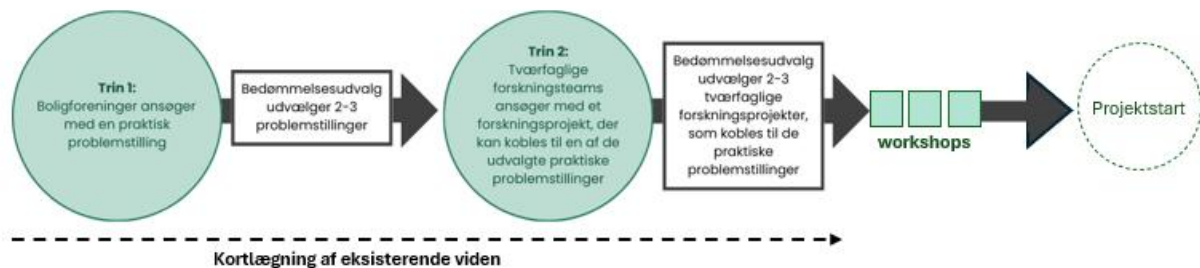
Call'et igangsættes ved, at almene boligorganisationer melder praktiske problemstillinger ind. Det kan være en aktuel problemstilling, som boligorganisationen selv, eller sammen med andre organisationer, har identificeret. De udvalgte problemstillinger vil så danne udgangspunkt for at forskere kan tilbyde et forskningsprojekt, som de i samarbejde med organisationen vil forsøge at udvikle løsninger til.

Trin 2: Fra identifikation af problemstilling til forskningsprojekt (september 2025 – call til forskere)

De udvalgte praktiske problemstillinger vil være afsæt for næste trin i call'et, som har forskere som målgruppe. I denne 2. runde af call'et inviteres forskere til at ansøge om at blive koblet på en af de udvalgte to-tre praktiske problemstillinger med et tværfagligt forskningsprojekt.

Efter udvælgelsen af forskningsprojekterne arbejder forskere og praktikere i fællesskab om et praksisnært forskningsprojekt. Der vil være mulighed for at indtænke afprøvninger og eksperimenter, hvortil en ekstra samarbejdspartner kan knyttes til projektet i dialog mellem praksis- og forskerteam. Til hvert forskning-praksis-projekt er der afsat midler til eventuelle afprøvninger og eksperimenter.

Fig. 2: Opbygning af call



Call'et trin 1: Hvem kan aktuelt søge?

Det er boligorganisationer, der aktuelt kan ansøge med en praktisk problemstilling inden for temaet. Som ansøger forpligter organisationen sig til at indgå i projektet ved at deltage i de planlagte workshops, samarbejde med forskningsteamet undervejs, planlægge og være del af eventuelle afprøvninger samt deltage i formidling af forskning-praksis-projektet i projektperioden fra forskningsprojektets start primo 2026 og halvandet år frem.

Det forudsættes, at der er en robust organisering omkring indsatsen, så den er tæt knyttet til boligorganisationens praksis og administrative ressourcer, og så der sikres forankrings- og skaleringspotentialer. Se også vurderingskriterierne nedenfor.

Som ansøger kan boligorganisationerne evt. pege på andre samarbejdspartnere, man vil inddrage i forløbet. Det kan være ngo'er, foreninger eller andre, som kan være med i en udviklings- eller afprøvningsfase. Endelig tilknytning af samarbejdspartner besluttet i fællesskab mellem forskere og praktikere i projektet, som del af workshopforløbet.

Hvad får man ud af at deltage?

Ud over muligheden for at dække medarbejdertimer til projektet, får boligforeningerne mulighed for følgende:

- Inspiration og viden til den praktiske problemstilling baseret på forskning.
- Indsigt i forandringspotentialer og mulighed for at teste og afprøve undervejs.
- Erfaring i at arbejde sammen med forskere.
- Synliggørelse af arbejde via åbne arrangementer, hvor erfaringer og indsigter diskuteres med andre relevante aktører.
- Mulighed for at løse konkrete problemstillinger

Om bedømmelsesprocessen

Efter en pre-screening fortaget af Landsbyggefondens arbejdsgruppe bedømmes de indkomne ansøgninger fra boligorganisationerne af et bedømmelsesudvalg, der består af en blanding forskere og praktikere med forskellig ekspertise inden for temaet demokrati og deltagelse.

Bedømmelsesprocessens to faser

Bedømmelsesudvalget foretager to bedømmelser:

- Bedømmelse af de praktiske problemstillinger, som boligorganisationerne indsender i første del af call'et. Bedømmelsesudvalget vælger 2-3 praktiske problemstillinger. Der kan i processen lægges op til en kobling af flere indsendte problemstillinger.
- Bedømmelse af de tværfaglige forskningsprojekter, som forskere indsender i anden del af call'et. Bedømmelsesudvalget vælger 2-3 tværfaglige forskningsproblemstillinger, som kan kobles til de udvalgte praktiske problemstillinger. Bedømmelsesudvalget udvides i denne anden del med repræsentanter fra de udvalgte praksisprojekter, som skal være med til at bedømme og udvælge de ansøgninger, der kommer ind fra forskerfeltet.

Bedømmelsesudvalget forventes offentliggjort i starten af juni, hvorefter opslaget opdateres med navnene på medlemmerne af bedømmelsesudvalget.

Faciliterende workshops efter opstart

Når projektgrupperne er sammensat, opstartes samarbejdet med en workshop. På workshopen udarbejdes en samarbejdsplan, og der arbejdes med en forståelse for og integration af perspektiver på

tværs af forskere og praktikere. Et centralt element i opstartsworkshops vil være at opbygge et tillidsfuldt, ligeværdigt samarbejde på tværs af forskning og praksis, hvor alle deltagere bidrager med deres viden og erfaringer for at skabe konkrete, videns- og praksisbaserede forandringer i den almene boligsektor. I processen vil indgå planlægning af inddragelse af eventuelle samarbejdspartnere til afprøvnings- og formidlingsdelen.

Undervejs i projektforløbet afholdes yderligere tre workshops på tværs af de bevilgede projekter med det formål at dele viden og erfaringer på tværs af projektgrupperne, sikre synergi mellem de bevilgede projekter og udforske mulighederne for at skabe forandring i større skala. Der skal også påregnes formidlingsaktiviteter ud i den almene boligsektor sektor.

Dronning Marys Center på Københavns Universitet vil stå for at facilitere alle workshops. Dronning Marys Center har indgående erfaring i at facilitere forskning-praksis-samarbejder og arbejder på baggrund af de nyeste metoder inden for samskabelse af viden mellem forskere og praktikere.

Ansøgningen

Der søges ved at udfylde en 3-siders ansøgning i en skabelon, som kan hentes på Landsbyggefondens hjemmeside: <https://lbf.dk/stoette/forskning-og-viden/call-demokrati-og-deltagelse-i-den-almene-boligsektor/>. I ansøgningen indgår bl.a. en problembeskrivelse, beskrivelse af hvordan den praktiske problemstilling relaterer sig til en eller flere af dimensionerne i call'et samt et overordnet budget. Derudover skal der vedhæftes et "letter of commitment" fra organisationens ledelse, som sikrer opbakning til projektet.

Ansøgningsfrist

Den 1. juli 2025

Sendes til forskning@lbf.dk

Bedømmelseskriterier

Ansøgningerne til de praktiske problemstillinger fra boligorganisationerne vil blive bedømt ud fra følgende kriterier:

- Forholder sig særligt til den almene boligsektor og de tre dimensioner skitseret ovenfor

- Peger på et vidensbehov
- Forholder sig til en problemstilling, der er vigtig og relevant for mange
- Kan kobles til praksisorienteret forskning
- Er en problematik, der kan anskues tværfagligt
- Forholder sig til formidling og behov for afprøvning, herunder evt. samarbejdspartnere
- Giver mulighed for robust organisering omkring afprøvning og viden.

Ansøgningerne fra forskningsinstitutionerne vil blive bedømt ud fra følgende kriterier:

- Forholder sig til de pågældende problemstillinger
- Udfylder et videnshul og bidrager med nytænkning indenfor forskningsfeltet
- Er praksisnære og skalérbare
- Indeholder forandringspotentiale
- Rummer muligheder for synergi med de andre udvalgte projekter
- Perspektiver på formidling

Økonomi

Der er afsat en økonomisk ramme for call'et, som primært er afsat til selve forskningsprojektet, men der er ligeledes afsat en ramme til henholdsvis:

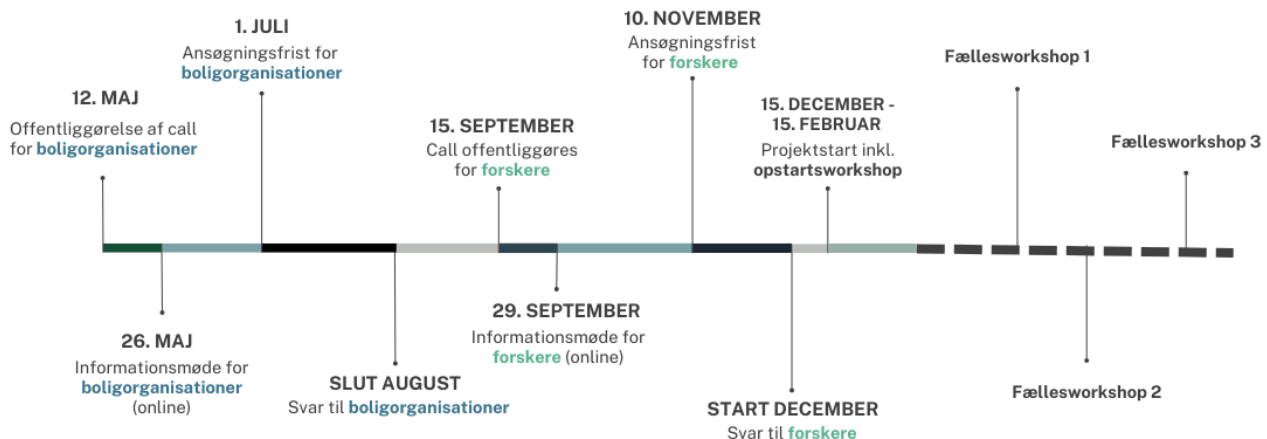
- Deltagelse fra boligorganisationer/samarbejdspartnere
- Afprøvninger
- Formidling

Et vejledende budget for hvert projekt:

Den vejledende ramme for medarbejdertimer (egen organisation og evt. samarbejdspartnere), afprøvninger og formidling er max. kr. 1 mio. pr. projekt. Dertil er afsat max. kr. 2,3. mio. til hvert forskningsprojekt.

Tidsplan for call og opstart af forskning-praksis-projekter

Opstart af de bevilgede projekter vil finde sted i perioden december 2025 - februar 2026, hvorefter projekterne vil løbe i ca. halvandet år. Tidsplan for hele processen er skitseret herunder:



Kortlægning af temaet

Parallelt med processen for call'et, kortlægges praktiske læringscases og forskning på området i et samarbejde mellem Landsbygefonden og Dronning Marys Center. Denne kortlægning vil fungere som et redskab for forskning-praksis-projekterne, som de kan hente inspiration fra og bygge videre på.

Baggrund

Baggrunden for call'et er en ny forskningsstrategi i Landsbygefonden. Den indebærer, at Landsbygefonden proaktivt agerer som strategisk efterspørger af praksisnær forskning, der udfylder relevante videnshuller inden for fondens fire kerneområder: bystrategi, fysiske indsatser, sociale indsatser og byggeteknik. Som en del af strategien zoomes der hvert år ind på et tema, som er særligt relevant og presserende for sektoren og har samfundsrelevans. Dette års tema er "demokrati og deltagelse".

Temaet "Demokrati og deltagelse" blev besluttet af Landsbygefondens bestyrelse i efteråret 2024. Der peges på behov for udvikling og vidensunderstøttelse af demokratisk deltagelse. Først og fremmest peger "praksis", herunder fondens fortløbende dialog med boligorganisationer og kommuner, på behovet for viden om beslutningsprocesser og engagement. Levende demokratiske fællesskaber er ligeledes et strategisk pejlemærke i BL's Almene Mål 2024-26

Punkt 2: Økonomi

1. Budgetkontrol (Økonomioplysninger for alle afdelinger kan ses ved at logge ind på www.salus.dk)

2. Budgetgennemgang - bilag

Beslutning for Punkt 2: Økonomi

1. Budgetkontrol.
2. Budgetgennemgang taget t. efterretning.

Budgetkontrol Salus pr. 30/6 2025

Kontonavn	ÅTD saldo	ÅTD budget	Afvigelse
UDGIFTER			
Mødeudgifter og kontingenter i alt	74.756,34	104.988,00	30.231,66
Personaleudgifter i alt	9.524.986,13	9.665.986,00	140.999,87
Kontorholdsudgifter	2.407.062,83	2.291.466,00	-115.596,83
Lokaleudgifter	418.760,73	368.490,00	-50.270,73
Afskrivninger	375.000,00	375.000,00	0,00
Beboernyt og revision	171.069,73	120.000,00	-51.069,73
Renteudgifter	5.488,59	998,00	-4.490,59
Udgifter i alt	12.977.124,35	12.926.928,00	-50.196,35
INDTÆGTER			
Administrationsbidrag	-9.138.675,06	-9.284.448,00	-145.772,94
Gebyrindtægter og lønrefusioner	-3.377.316,51	-3.467.500,00	-90.183,49
Renteindtægter	-4.029,18	-2.500,00	1.529,18
Byggesagshonorar og korrektion tidligere år	-743.411,06	-1.100.000,00	-356.588,94
INDTÆGTER I ALT	-13.263.431,81	-13.854.448,00	-591.016,19
ÅRETS RESULTAT I ALT	-286.307,46	-927.520,00	-641.212,54

Iflg. budgettet forventes der på nuværende tidspunkt at skulle være et overskud på 928 t.kr.
 Det realiserede overskud er på 286 t.kr.

Dette giver en afvigelse på 642 t.kr.. Der kan forklares med øgede omkostninger til/færre indtægter fra:

Kontorholdsomkostningerne overstiger budgettet med	-114
Det skyldes primært edbomkostninger med 326 t.kr., disse er ikke periodiseret. Abonnementer og kontingenter med en overskridelse på 106 t.kr. og en besparelse på porto med 263 t.kr., samt en besparelse på telefonomkostningerne på 50 t.kr.	
Lokaleomkostninger	-50
Det skyldes primært øgede vedligeholdelsesomkostninger til lys på P-pladsen, kontrol af ventilationen og reparationer i indgangspartiet på i alt 58 t.kr.	
Der er først budgetteret med revisionsudgifter sidst på året og disse overstiger derfor med	-31
Administrationsbidrag fra HVG opgøres endeligt ved årets afslutning og pt. mangler der indtægter på	-142
Opnoteringsgebyrerne er pt. Ikke så høje som forventet, hvilket medfører en manglende indtægt på	-293
Der er igangværende byggesager, hvor honoraret endnu ikke kan opgøres, det medfører en manko på	-392
Øvrige mindre afvigelser netto	-36
samt færre omkostninger/større indtægter vedrørende:	
Bestyrelsesomkostninger samt mødeudgifter	30
Personaleudgifter	141
Lønrefusioner ifm. fordeling af lønninger til organisationerne	210
Danske Bank har tidligere år opkrævet for meget i gebyrer, det giver en ekstraordinær indtægt på	35
	-642

Punkt 4: Efterretningssager

1. Orientering fra medlemsorganisationerne:
 1. Aabenraa Andelsboligforening v/ Søren Duus
 2. Kolstrup Boligforening v/ Tove Christensen
 3. Sønderborg Andelsboligforening v/ Jan Thiessen
 4. Tønder Andelsboligforening v/ Børge Rossen
 5. Skærbæk Boligforening v/ Tommy B. Nielsen
 6. Toftlund Andels Boligforening v/ Eva E. Rasmussen
 7. Gråsten Andelsboligforening v/ Niels Christiansen
 8. Boligselskabet DANBO v/ Niels Thomsen

Beslutning for Punkt 4: Efterretningssager

1. Orientering fra medlemsorganisationer
 1. AAAB: Har været i dialog med direktøren for Kuben omkring projektet på afd. 18 Hørgården, og det er nu ved at komme igang igen, så der kan renoveres fra sokkel. Afd. 1 er tidligere blevet sammenlagt med afd. 7, og skal nu renoveres. Opførelse af seniorbofællesskab med 25 boliger ved Præsteskov.
 2. KB: Er igang med afvikling af afdelingsmøder, indtil videre er det gået relativt godt. I samråd med forretningsføreren er det besluttet, at der gradvis henlægges mere i afdelingerne. Har deltaget i møde med politikerne, og stort set alle partier var repræsenteret. Har ældre boliger nede i bymidten, der skal kloaksepareres. Det igangsættes senere i år, og medfører huslejestigninger. Kloaksepareringen skal udføres efter påbud fra kommunen. Prøver at motivere nogen ældre afdelinger til en renovering. Der er ansat ny synsinspektør og det går fint.
 3. SAB: Ingen mødt.
 4. TAB: Afholder afdelingsmøder, og det går rimelig fornuftigt. Har udfordringer med at få valgt afdelingsbestyrelser. Nedrivning på Tømmergården er startet, men er blevet forsinket på grund af miljømæssige udfordringer, hvilket har medført ekstra gravearbejde. Der arbejdes videre med Leos Plejehjem, der lukkes 1. januar, da kommunen ikke mener der er behov for plejeboligerne. I samarbejde med Nord arkitekter er der udarbejdet et oplæg til livstidsboliger. Der planlægges stadig opførelse af et lægehus i forbindelse med boligerne. 4.9. har bestyrelsen i Tønder besigtigelsestur med besøg ved afdelinger beliggende udenfor Tønder. Har fået kendskab til, at en beboer har lejet sin bolig ud under Tønder festivalen.
 5. SB: Der arbejdes videre med fusionsplaner og der indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde i TAB 7.10. og ekstraordinær generalforsamling i Skærbæk den 8.10. med henblik på afstemning om fusion. Der er lavet et stort forarbejde og der er gjort meget ud af at informere beboerne. Men der er stadig usikkerhed om hvad beboerne vælger. Eventuelt opfølgende møder afholdes 14 dage efter. Der laves et oplæg til en fusionsaftale, hvor SB bliver den fortsættende boligforening og med generalforsamling som den øverste myndighed. Forslag til ny fælles formand er Tommy, og næstformand Børge. Navnet bliver Marskens Boligforening.
 6. TOAB: Ingen mødt
 7. GAB: Borggårdsvænget i Nybøl, 12 boliger, er færdig og nye beboere er flyttet ind. Har afholdt event på Politigrunden i Gråsten, med ca. 215

- besøgende (beregnet ud fra antal spiste pølser). Der er 80 personer på interesselisten til de 62 boliger, der skal opføres. Regeringen har bevilget 5,5 mio.kr. til kystsikring i Gråsten.
8. Danbo: Alle familieboliger i Danbo er udlejet. Afdelingsmøder er gået ok, men der tales om henlæggelser, og den varslede stigning på fjernvarmen.

Punkt 5: Næste møde(r)

SALUS organisationsbestyrelsesmøder 2. halvår 2025:

Torsdag den 11. december - med efterfølgende julefrokost

Hvis intet andet er nævnt afholdes mødet på adressen Egevej 9 - Aabenraa kl. 17.00.

Repræsentantskabsmødet 2026:

Dato endnu ikke planlagt

Husk at melde afbud til sekretariatet via mail.

Fælleskurser i SALUS:

Vedligeholdelse og fraflytning:

Afholdes hvert år (ulige år på Folkehjem) - (lige år via Teams)

Torsdag den 23. oktober 2025 c/o Folkehjem kl. 19-21

Undervisere: AJ/BSJL/JEAN

Fælleskursus Budget + Introduktion for nyvalgte:

Torsdag den 13. november 2025 c/o Folkehjem kl. 17-21

Undervisere: BL

Punkt 6: Eventuelt

Beslutning for Punkt 6: Eventuelt

Forretningsgang ved underskrift. husk at sende mail til de bestyrelsesmedlemmer der skal underskrive f.eks. lånedokumenter med information om hvad der kommer til underskrift og hvorfor.

Punkt 7: Underskriftsark

Aabenraa, den 3. september 2025

Underskrift via Penneo

Punkt 3.2: 8. kreds

Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

Punkt 3.4: Kommunen

1. Udkast styringsdialog - bilag



Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger

Organisationstype:	Boligorganisation
Organisationsnr:	0076
Navn:	Toftlund Andelsboligforening
Regnskabsperiode start:	01-01-2024
Regnskabsperiode slut:	31-12-2024

I. Boligorganisationen

Pkt. I omhandler boligorganisationens generelle forhold på tværs af de enkelte afdelinger.

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke?

Vi vil gerne have et samarbejde omkring sundhed i afdelingerne. Der er måske allerede tilbud til borgerne i Tønder kommune som vi kan gøre brug af, og hjælpe med at formidle videre til vores beboere.

2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke?

Udlejningssituationen har været på niveau med 2023. Lejeledighed er dog fortsat en stor udfordring.

Der arbejdes på en helhedsplan for afdeling 1

Der er en bekymring i forhold til de nye seniorbofællesskaber der kommer på markedet i hhv. Toftlund (HAB) og Agerskov (BoligSyd). De nye boliger kan medføre øget lejeledighed i det ældre byggeri

Spørgsmål 3-5 belyser, om boligorganisationen har haft indsatser, som modsvarer almenboliglovens målsætninger vedrørende hhv. nybyggeri og renovering, administration og drift samt ledelse og beboerdemokrati.

3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke?

Der arbejdes generelt med bæredygtighedstiltag ved renoveringsopgaver.

4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke?

Vi har etableret et servicecenter, hvor beboerne kan henvende sig mellem 8-14.30. Det har aflastet ejendomsfunktionærerne, der nu ikke længere bliver forstyrret af henvendelser.



5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke?

-



II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger?

Der arbejdes med fortætning i forbindelse med fysisk helhedsplan for afd. 1.

Svar overført fra afdelingsskemaer, punkt A :

7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet?

Afd. nr.	Afd. navn
1	1, Nyboder/Timmelsvang m.fl.
4	4, Elmevej/Søndergade
7	7, Skovbrynet



III. Tidligere drøftede forhold

8. Hvad er status for tidligere drøftede forhold?

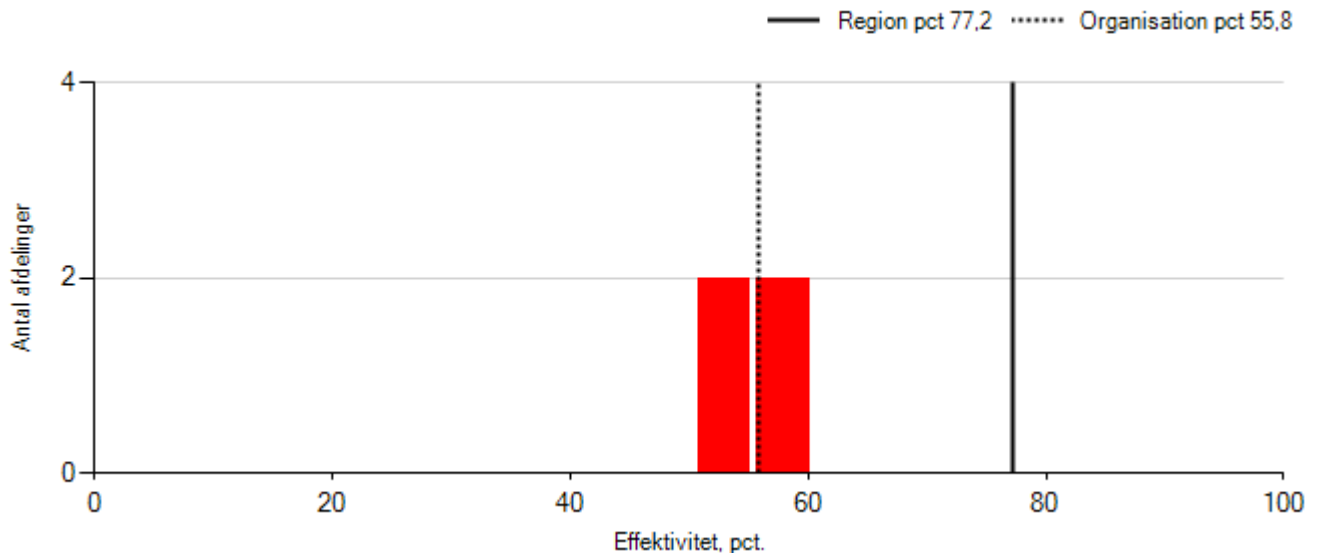
-



IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling

Opgørelsestidspunkt 07-05-2025



	Tallene indikerer, at afdelingen har stort effektiviseringspotentiale
	Tallene indikerer, at afdelingen har effektiviseringspotentiale
	Tallene indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive

Evt. kommentarer (Om redegørelse for effektivitetstal, se i øvrigt bilag 1).

Vi er fortsat skeptiske overfor opgørelsesmetoden, der ikke stemmer overens med effektivitetstal for Landsbyggefondens, der viser et negativt besparelsespotentiale.

Der er dog fortsat potentiale i forhold til forbedret samarbejde med Tønder forsyning om renovation og sammenlægning af små afdelinger.

Der er dog fortsat et potentiale som beskrevet under effektiviseringstiltag.

Røde afdelinger i 3 år

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	2023	2024	2025
Tønder	004	4, Elmevej/Søndergade	60,39	51,81	53,49



Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	2023	2024	2025
Tønder	007	7, Skovbrynet	65,62	61,47	57,88

Evt. kommentarer

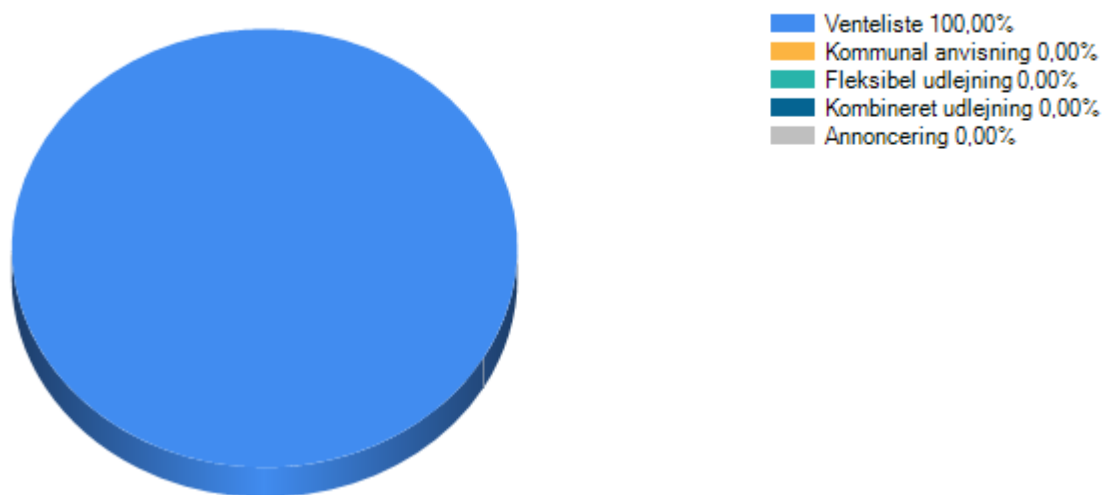
I Tønder kommune er udgifter til renovation en stor udfordring.



Anvendte udlejningsredskaber

Diagram over kommunevis fordeling af boligorganisationens familieboliger på udlejningsredskaber

Tønder Kommune



Evt. kommentarer

Regnskabsnøgletal

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	4.721,44	4.403,89	4.576,99
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum	i/t	i/t	i/t
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum	i/t	i/t	i/t
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	3.853,44	7.057,51	2.856,81
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	324,60	2.161,33	195,71

Evt. kommentarer

Arbejdskapital opbygges derfor alene med niveauet for det lovpligtige bidrag.



Sager ved beboerklagenævnet

	I år		Sidste år	
	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte
I alt	0	0	0	0
Forbrugsregnskaber				
Fraflytning				
Husordenssager				
Andet				

Evt. kommentarer, herunder om boligorganisationens opfølgning på tabte sager



V. Centrale facts om afdelingerne

Afdelinger med kritiske nøgletal

Er der afdelinger med kritiske nøgletal på parametrene lejeledighed, fraflytning eller henlæggelser (jf. kommentarer i afdelingsskemaer)?

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Kritiske nøgletal			
			Ledige boliger	Fra flytning	Henlæggelser vedligeholdelse	Røde afd. 3 år
Tønder	001	1, Nyboder/Timmelsvang m.fl.			6.971,15	
Tønder	004	4, Elmevej/Søndergade	X	X	5.952,38	X
Tønder	007	7, Skovbrynet	X			X
Tønder	083	8, Damparken/Solvej m.fl.	X			

Familieboliger i alle afdelinger – anvisning og arbejdsmarkedstilknytning

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Arbejdsmarkedstilknytning	
					Afdeling	Kommune
Tønder	001	1, Nyboder/Timmelsvang m.fl.	88	10	48%	48%
Tønder	004	4, Elmevej/Søndergade	42	8	27%	48%
Tønder	007	7, Skovbrynet	62	10	58%	48%
Tønder	083	8, Damparken/Solvej m.fl.	4	1	i/t	48%

Venteliste
Kommunal anvisning
Fleksibel
Annoncering
Kombineret udlejning



IV. Bilag 1: Effektivitetstal

TABLE

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Tønder	004	4, Elmevej/Søndergade		53	55,8	65,4	77,2
Tønder	001	1, Nyboder/Timmelsva ng m.fl.		54	55,8	65,4	77,2
Tønder	083	8, Damparken/Solvej m.fl.		58	55,8	65,4	77,2
Tønder	007	7, Skovbrynet		58	55,8	65,4	77,2

Effektivitetstal senest opdateret 07-05-2025

NB: Der redegøres i boligorganisationens årsberetning nærmere for arbejdet med effektivisering på organisations- og afdelingsniveau, herunder effektivitetstal, øvrige analyser og 4-årige mål for hver afdelings driftsudgifter. Farvemarkeringen er ikke, som i styringsrapporten i øvrigt udtryk for en særlig redegørelsesforpligtelse.

Punkt 3.5: Bordet rundt

Punkt 3.6: Afdelingsmøder 2025

1. Evaluering afdelingsmøder 2025

Punkt 5: Økonomi

Budgetkontrol (Økonomioplysninger for alle afdelinger kan ses ved at logge ind på www.salus.dk)

1. Budgetkontrol hovedforeningen - bilag

Budgetkontrol 30.06.25 Toftlund Andels Boligforening

Konto	Kontonavn	ATD saldo	ATD budget	Afvigelse
501100	Bestyrelsesvederlag i alt	9.225,90	10.500,00	1.274,10
502500	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	8.353,22	20.244,00	11.890,78
511700	SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	159.738,05	162.594,00	2.855,95
512500	FORRETNINGSFØRELSE I ALT	285.406,26	285.450,00	43,74
513500	KONTORHOLDSDUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	86.804,35	54.482,00	-32.322,35
514115	NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	22.737,28	39.994,00	17.256,72
532900	RENTEUDGIFTER I ALT	1.427,48	8.500,00	7.072,52
533060	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	2.022.877,30	2.041.498,00	18.620,70
541500	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	480.645,89	0,00	-480.645,89
550000	UDGIFTER I ALT	3.077.215,73	2.623.262,00	-453.953,73
601900	ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-589.800,00	-589.800,00	0,00
603190	RENTEINDTÆGTER I ALT	-110.074,80	-8.500,00	101.574,80
604060	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I ALT	-2.022.877,30	-2.041.498,00	-18.620,70
611500	EKSTRAORDINÆRE INDTEGTER I ALT	-481.641,15	0,00	481.641,15
620000	INDTÆGTER I ALT	-3.204.393,25	-2.639.798,00	564.595,25
633000	RESULTAT I ALT	-127.177,52	-16.536,00	110.641,52
	Heraf renter der skal fordeles til afdelingerne	108.647,32		
	Resultat første halvår uden renter	-18.530,20	-16.536,00	-1.994,20

Iflg. budgettet forventes der på nuværende tidspunkt at skulle være et overskud på 17 t.kr.
Det realiserede overskud før renter er 19 t.kr.

t.kr.

Dette giver en afvigelse på 2 t.kr., der kan forklares med øgede omkostninger/færre indtægter fra til:

Overskridelse af kontohold, skydes primært en udgift til Arkon vedr. skitseprojekt omkring Søndergade 13 32

samt færre omkostninger til/øgede indtægter fra:

Bestyrelsesomkostninger og mødeudgifter -12

Besparelse forsikring og abonnementer (andel bygningsforsikring Nørremarksvej er kun 614 kr.) -17

Diverse mindre afvigelser netto -1

2

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

1 Renoverings-/ byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i TOAB - bilag

Oversigt byggesager



Forening	Afd	Adresse	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektsansvarlig	Rådgiver	Anlægssum mio
Toftlund Andelsboligforening	1	Præstevænget, Grønningen, Bakken, Høllevang, Damparken,	x	Præstevænget - Byggeskade / fugt	Der er konstateret fugt/skimmelsvamp i gulve og vægge i flere boliger. Omfanget er konstateret, og økonomisk overslag er under udarbejdelse. Der oprettes byggeskadesag ved LBF. Der er entret med rådgiver. Budgetark t. LBF er udarbejdet og sendt til LBF. Projektet drøftes m. HB den 9.12. Besigtigelse med LBF den 6. december 2021. opsamling med rådg. den 9 marts 2022. Rådgiver kommer med tidplan og beskrivelse. Tilbud fra rådgiver er accepteret. Rådgiver er gået i gang med bygningskortlægning. Oplæg fra rådgiver december 2022. Møde med organisationsbestyrelsen 20230202, prioriteter er aftalt. Revideret budgetark udarbejdes (202302) - Afventer tilbagemelding fra LBF.(20240418) LBF har meddelt der skal ske ny besigtigelse d. 21. oktober 2024 (20241003) Afventer endeligt notat fra LBF (20241114) svar fra LBF er modtaget. BSIL følger op. Der er indkaldt til møde ved kommunen d. 21.02.2025 (20250206) der udarbejdes skitseforslag og budgetark inklusiv fortætning (20250403) Skitsetegninger af fortætning bliver ændret og sendt til kommunen. Der indkaldes til møde i byggeudvalget når disse foreligger (20250904)	HEA	BSIL, LAJE		
Toftlund Andelsboligforening	4	Elmevej, Søndergade		Ombygning af erhvervslokale til bolig samt adgangsforhold til boligerne over	Der er udarbejdet et skitseprojekt - skal opdateres, budget udarbejdes til skema A (202302). HEA har fået materiale fra Toke og skema A skal udarbejdes (nybyggeri) (20231019). Arkitekt skitserer på indretningen (20231116) Der kigges på skitseprojekt fra Arkon (20240307) Forsøges udlejet til erhverv. Overvej evt. salg. Bugningen står i tomgang, beslutningen omkring ombygningen er udskudt 1 år. Bygningen forsøges udlejet til erhverv. (20250206) HB har givet tilskud til nedsættelse af huslejen (20250904)	AMRA/HEA	LAJE		10 mio.kroner

Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

1. Bestyrelsesrapport - bilag

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 76

Økonomisk overblik

Selskab 76
 Periode: 1. januar 2025 - 31. august 2025

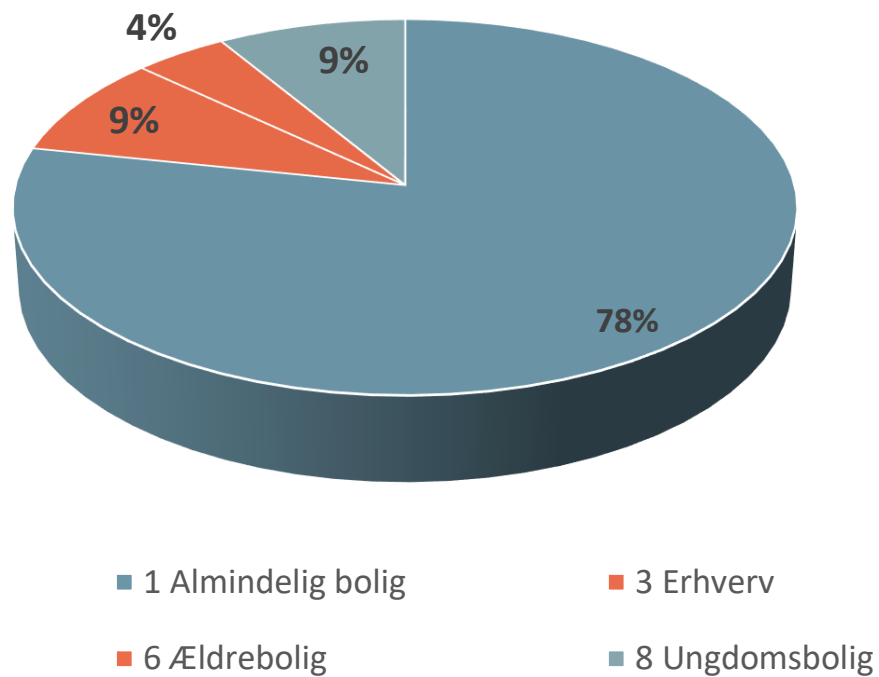


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	9.226	21.000	-11.774	17.710
Mødeudgifter, 502	8.566	40.500	-31.934	41.594
Personaleudgifter, 511	161.343	326.200	-164.857	314.547
Forretningsførelse, 512	380.542	570.900	-190.358	563.555
Kontorholdsudgifter, 513	107.281	98.000	9.281	110.876
Kontorlokaleudgifter, 514	29.426	64.000	-34.574	52.060
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	32.900
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	0
Revision, 521	0	59.000	-59.000	64.500
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	1.427	149.000	-147.573	1.127.521
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	2.022.877	4.083.000	-2.060.123	4.550.796
Ekstraordinære udgifter, 541	664.883	0	664.883	1.000.810
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	3.385.572	5.411.600	-2.026.028	7.876.869
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	786.400	1.179.600	-393.200	1.199.245
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	110.075	149.000	-38.925	1.104.412
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	2.022.877	4.083.000	-2.060.123	4.550.796
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag nybyggeri, 605.02	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder, 606.02	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	32.900
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	649.901	0	649.901	974.569
Årets underskud	0	0	0	14.948
Samlede indtægter	3.569.253	5.411.600	-1.842.347	7.876.869
Resultat	-183.681	0	-183.681	0
Balance	3.385.572	5.411.600	-2.026.028	7.876.869

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	18
3	Erhverv	2
6	Ældrebolig	1
8	Ungdomsbolig	2
Hovedtotal		23

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
76	Almindelig bolig	11
	Ældrebolig	1
	Erhverv	2
76 Total		14

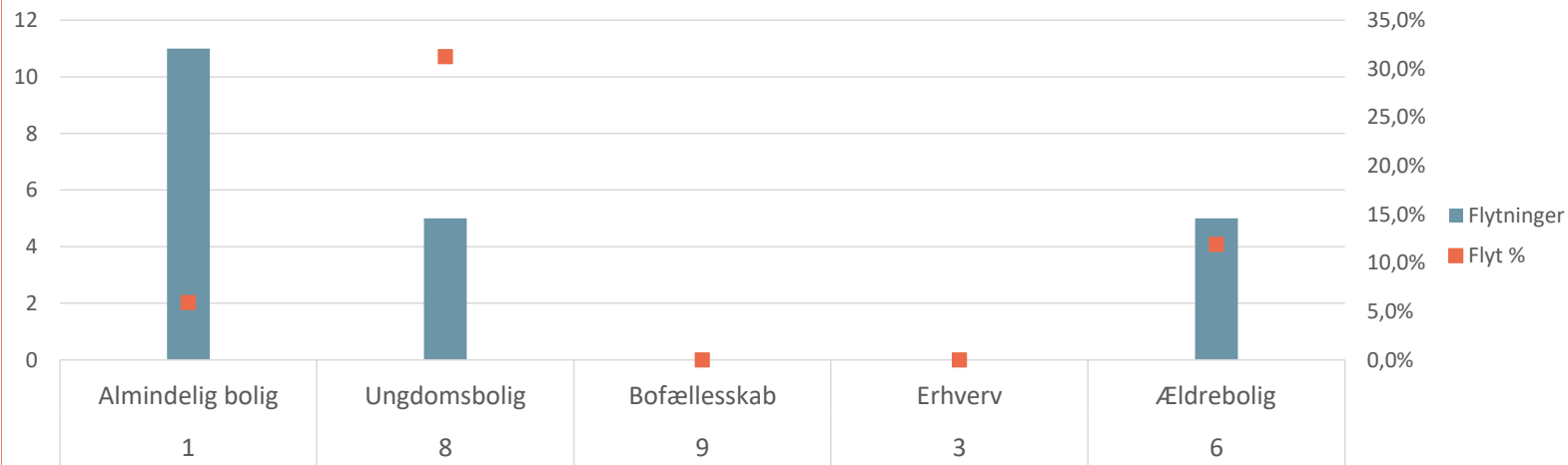
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
8	Ældrebolig	1
4	Almindelig bolig	10
7	Almindelig bolig	1
13	Erhverv	2
Hovedtotal		14

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	11	5,9%
Ungdomsbolig	5	31,3%
Bofællesskab	0	0,0%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	5	11,9%
Totalt	21	8,4%

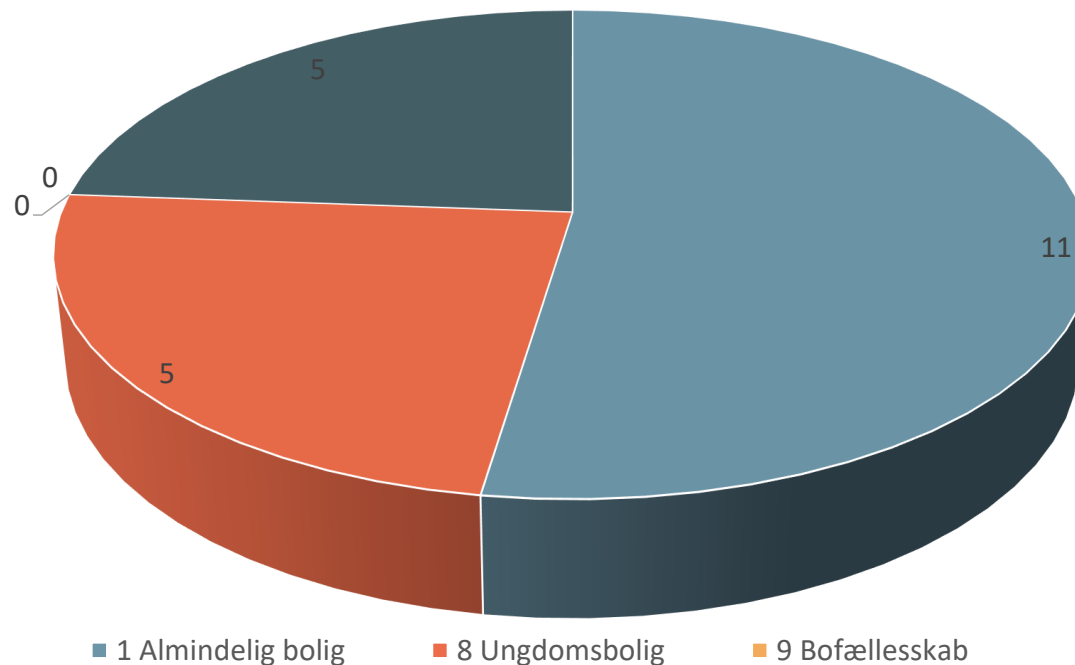
Der har i perioden været 21 flytninger svarende til 8,4%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	11	186	5,9%
2	2	79	2,5%
3	6	70	8,6%
4	3	37	8,1%
Ungdomsbolig	5	16	31,3%
1	5	16	31,3%
Bofællesskab	0	4	0,0%
2	0	4	0,0%
Erhverv	0	2	0,0%
2	0	1	0,0%
4	0	1	0,0%
Ældrebolig	5	42	11,9%
2	5	42	11,9%
	21	250	8,4%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

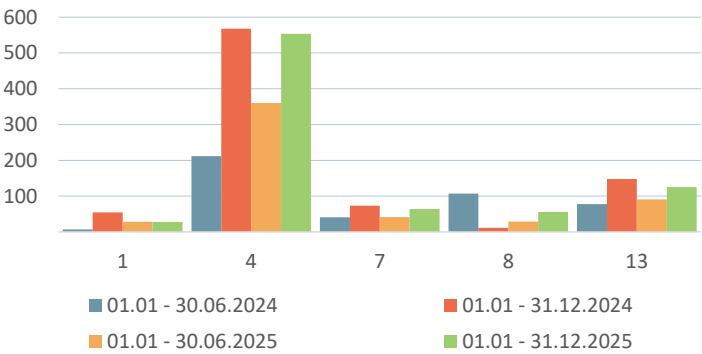
Afdeling	Flytninger
1	9
4	4
7	4
8	4
Hovedtotal	21

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING

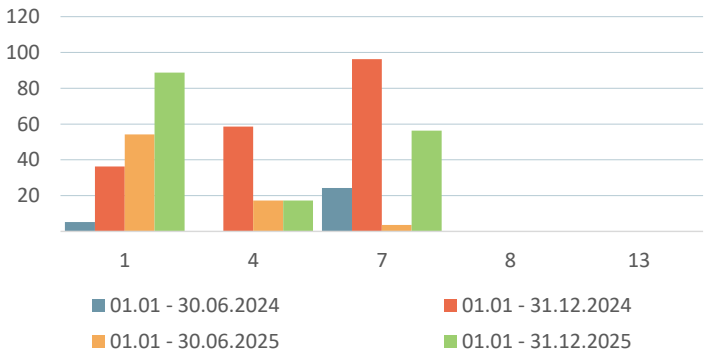
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1	6.600	54.479	28.047	27.654
4	211.879	568.076	359.767	553.398
7	40.717	73.181	41.079	63.634
8	106.962	10.954	28.989	55.922
13	77.282	147.553	90.869	125.404
	443.440	854.243	548.752	826.012

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1	5.188	36.264	54.237	88.739
4	125	58.604	17.218	17.218
7	24.239	96.233	3.651	56.367
8		21		21
13				
	29.551	191.101	75.127	162.345

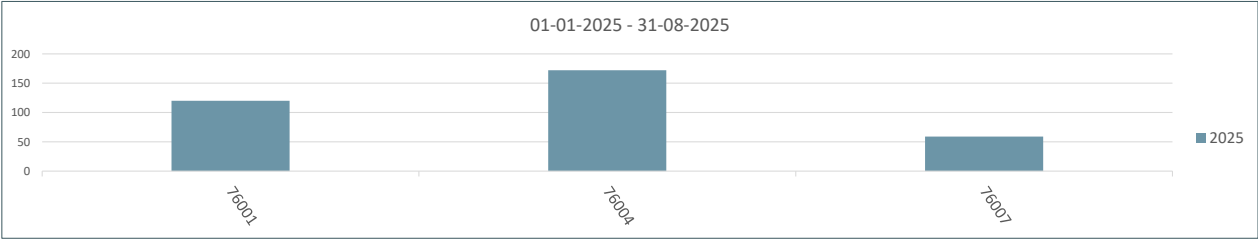
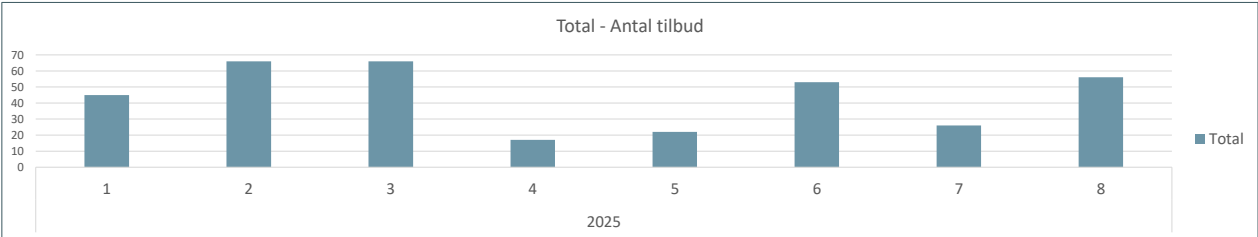
Tab Tomgang 2025



Tab Fraflytning 2025



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2025 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Hovedtotal
Almindelig bolig	158	85	77	320
Ungdomsbolig	19	7	5	31
Hovedtotal	177	92	82	351

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING



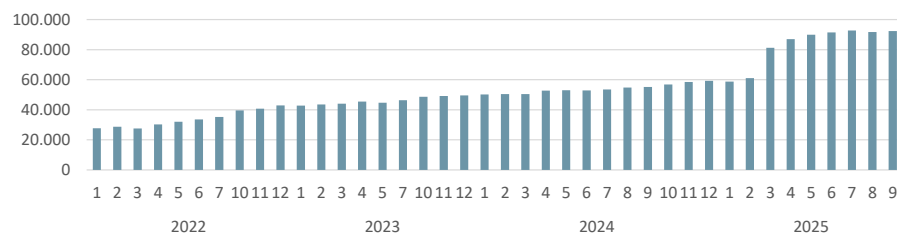
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2025			Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	
76001	83	19	18	120
76004	64	57	51	172
76007	30	16	13	59
Hovedtotal	177	92	82	351

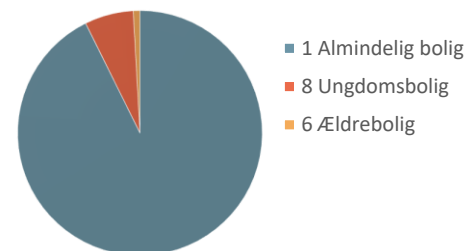
ANALYSERAPPORT - VENDELISTE FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)

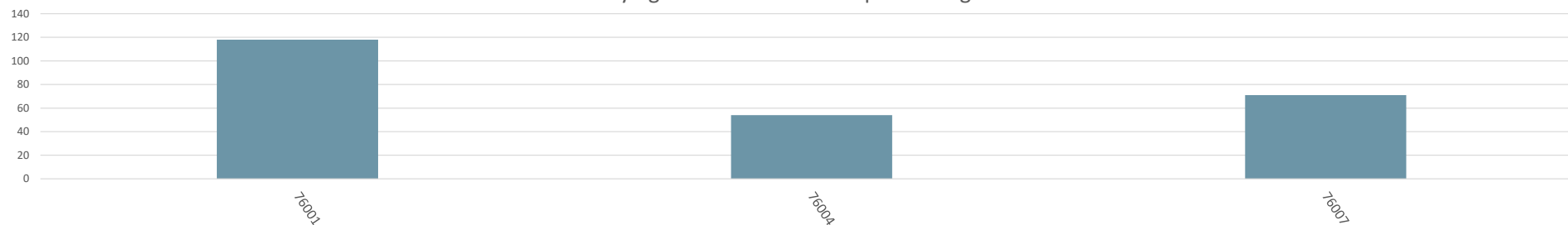


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	417
Ungdomsbolig	29
Ældrebolig	4

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENDELISTE FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING

	Venteliste	Salus i alt		Antal lejemål i alt
			40.232	250
Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)				
	LM-Type	Værelser	Entydige	
	LM-Type		Entydige	
	Total aktive		160	
	Almindelig bolig		135	
	Ungdomsbolig		29	
		1	29	
	Ældrebolig		8	
		2	8	

	Antal lejemål i alt
	250
Antal lejemål	
Afdeling	Antal lejemål
Almindelig bolig	1 88
	4 39
	7 62
Almindelig bolig Total	189
Bofællesskab	8 4
Bofællesskab Total	4
Ungdomsbolig	1 16
Ungdomsbolig Total	16
Ældrebolig	4 3
	8 38
Ældrebolig Total	41

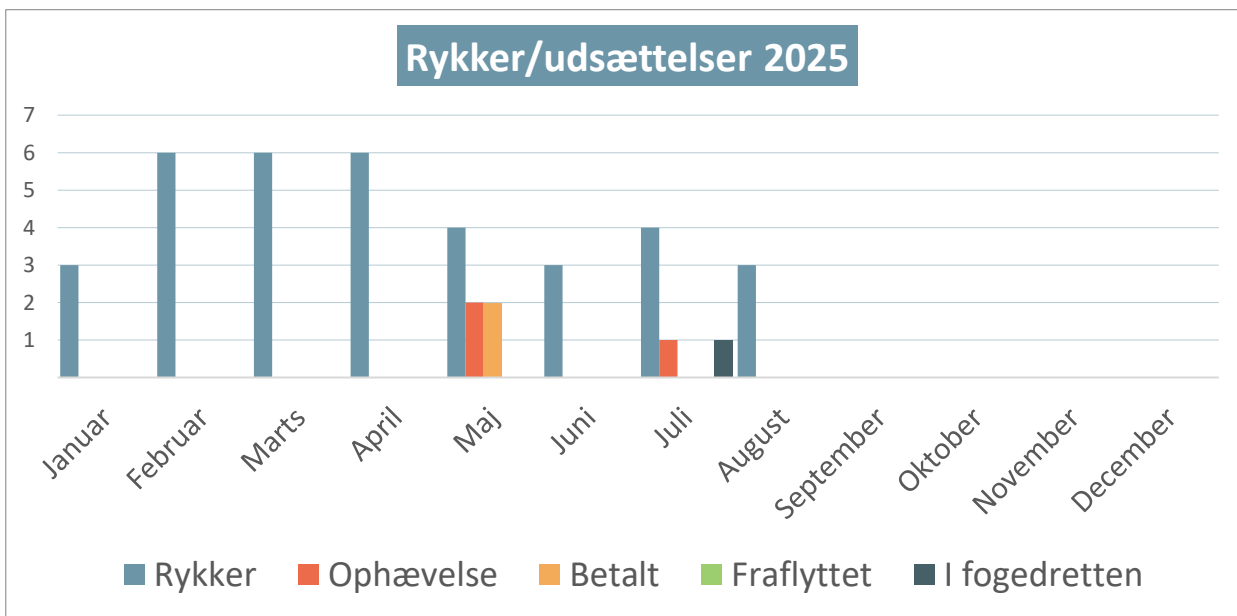
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING



RYKKERLISTE

Selskab	76	Toftlund Andels Boligforening
År	2025	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	3				
Februar	6				
Marts	6				
April	6				
Maj	4	2	2		
Juni	3				
Juli	4	1			1
August	3				
September					
Oktober					
November					
December					
	35	3	2	0	1



Punkt 8.2: SALUS-Nyt

1. SALUS-Nyt

Redaktionsudvalgsmedlem: **Skal vælges**

Næste møde i redaktionsudvalget: Tirsdag den 30. september 2025

Punkt 8.3: BL informerer

1. [BL Informerer](#)

Punkt 8.4: LBF orienterer

1. [LBF Orienterer - Landsbyggefonden](#)

Punkt 9: Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2025:

Onsdag den 3. december, kl. 16:00 med efterfølgende julemiddag på Hotel Kløver Es, Hellevad

Hvis intet andet er nævnt afholdes mødet i bestyrelseslokalet Søndergade 13, Toftlund

Generalforsamling 2026:

Dato skal planlægges

Fælleskurser i SALUS:

Dirigent kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer:

Skal planlægges for 2026

Introduktion for nyvalgte og budget:

Torsdag den 13. november 2025 på Folkehjem, Aabenraa

Vedligeholdelse og fraflytning:

Torsdag den 23. oktober 2025 på Folkehjem, Aabenraa

Afholdes hvert år (ulige år på Folkehjem) - (lige år via Teams)

Punkt 10: Eventuelt

Punkt 11: Underskriftsark

Toftlund, den 24. september 2025

Underskrift via Penneo