

KB - Organisationsbestyrelsen (KB organisationsbestyrelsesmøde)

19-09-2024 16:30 - 20:00

Humlehave 4, Aabenraa

**Mødedeltagere : Bettina Andersen, Frederik Severin Schmidt Jürgensen,
Henning Olsen, Lisbeth Jakobsen, Martine Greve Justesen, Max Johansson,
Peter Elberg Eskildsen, Simon Munch, Tove Christensen**

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1
Punkt 1.2.: Bestyrelsesanliggender	1
Punkt 1.3: Foreningsanliggender	2

Kategori - 2. Økonomi

Punkt 2.: Økonomi	3
-------------------	---

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.1: Renoverings-/byggeskadesager	3
Punkt 3.3: Afdelingsanliggender	4

Kategori - 5. Efterretningssager

Punkt 5.: Efterretningssager	4
------------------------------	---

Kategori - 6. Næste møder

Punkt 6.: Næste møder	5
-----------------------	---

Kategori - 7. Eventuelt

Punkt 7.: Eventuelt	5
---------------------	---

Kategori - 8. Underskriftsark

Punkt 8.: Underskriftsark	5
---------------------------	---

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referatet fra mødet den 02. maj 2024 er godkendt og underskrevet i Penneo.

1. Revisionsprotokol

Punkt 1.2.: Bestyrelsesanliggender

Bestyrelsesanliggender:

- 2.1 Evaluering generalforsamling 2024
- 2.2 Evaluering afdelingsmøder 2024
- 2.3 Godkendelse af forretningsorden - bilag
- 2.4 Oversigt over fordeling af ansvarsafdelinger - bilag
- 2.5 Valg af redaktionsudvalgsmedlem SALUS-Nyt
- 2.6 Valg af medlemmer til diverse udvalg
- 2.7 Godkendelse af afdelingsbudgetter
 - 1. Afdelinger uden afdelingsbestyrelse - bilag
 - 2. Afdelinger med afdelingsbestyrelse - bilag
- 2.8 Indkøbspolitik (har vi en sådan, og er der forretninger/leverandører vi/afdelingsbestyrelser ikke må handle med?)
- 2.9 Indstilling vedr. tilskud til 81-12 - 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	8
	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 7 medlemmer inklusive formanden. Generalforsamlingen vælger 6 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælges eller udpeges 1 medlem af det fastansatte personale.”

§ 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 det 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 5 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 rettelsessforslag 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 hele bestyrelsen.

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 arbejdsmåde 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 28.09.2023.

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	Tove Christensen	
Næstformand	Frederik Severin Schmidt Jürgensen	
Medlem	Bettina Andersen	
Medlem	Peter Elberg Eskildsen	
Medlem	Henning Olsen	
Medlem	Max Johansson	
Medarbejderrep.	Simon Munch	

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<

Bestyrelsen



KB Bestyrelsesmedlemmer	Kontakt
Formand Tove Christensen	Mobil: 21 20 19 60 Mail: toch_kb4@salus-bolig.dk Ansvarsafdelinger: 15, 17 og 28
Næstformand Frederik Severin Schmidt Jürgensen	Mobil: 51 44 62 79 Mail: frjo_kb3@salus-bolig.dk Ansvarsafdelinger: 18, 19, 20, 24, 25, 26 og 27
Bestyrelsesmedlem Henning Olsen	Mobil: 29 90 26 19 Mail: olsen@natuglen.dk Ansvarsafdelinger: 1, 2, 3, 4, 11 og 12
Bestyrelsesmedlem Bettina Andersen	Mobil: 60 49 52 04 Mail: bean_kb2@salus-bolig.dk Ansvarsafdelinger: 21, 22 og 23
Bestyrelsesmedlem Max Johansson	Mobil: 23 30 47 71 Mail: majo_kb2@salus-bolig.dk Ansvarsafdelinger: 6 og 13
Bestyrelsesmedlem Peter Elberg Eskildsen	Mobil: 24 85 78 80 Mail: ippe2010@outlook.dk
Medarbejderrepræsentant Simon Munch	Mobil: 61 55 20 83 Mail: sm@salus-bolig.dk

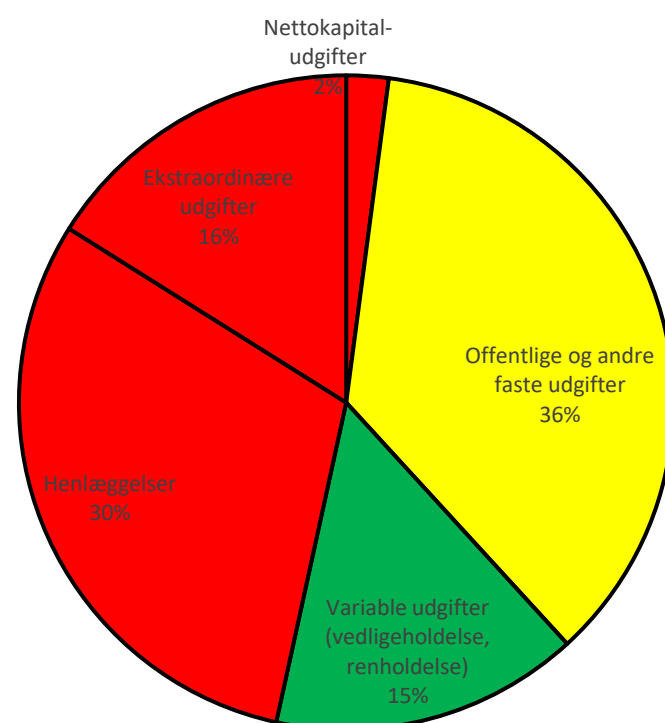
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 17.099 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

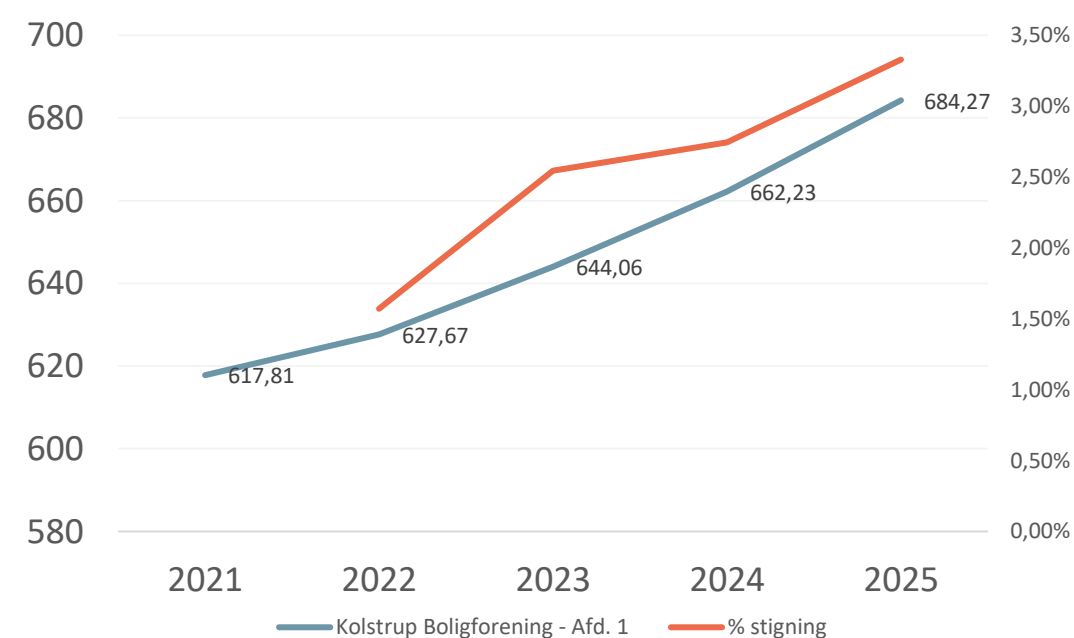
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	11.084	11.100	11.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	191.883	174.700	182.300
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	36.234	33.600	33.100
115	Almindelig vedligeholdelse	41.311	44.000	40.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	3.392	1.600	4.800
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	162.000	162.000	182.000
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	85.447	83.500	69.200
Udgifter I alt		531.351	510.500	522.500
201	Boligaftager og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	507.684	509.200	521.400
202	Renter	6.568	1.300	1.100
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	-	-	-
210	Årets underskud	17.099	-	-
Indtægter I alt		531.351	510.500	522.500

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2023?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Kolstrup Boligforening
Afd. 81-01
Afd. 1 - Løgumklostervej 15-29 - Aabenraa
Budget for perioden: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2025
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.
1. januar 2025 stiger med kr. 16.400, hvilket
svarer til 3,37%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.101	101
4.000	4.135	135
5.000	5.168	168
6.000	6.202	202
7.000	7.236	236
8.000	8.269	269
9.000	9.303	303

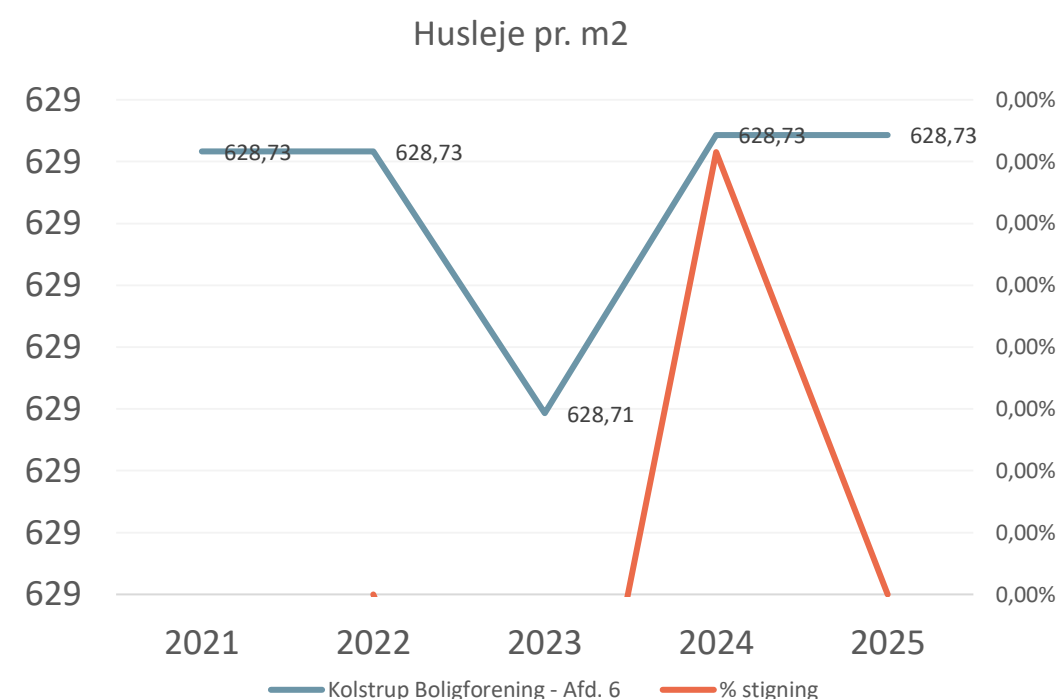
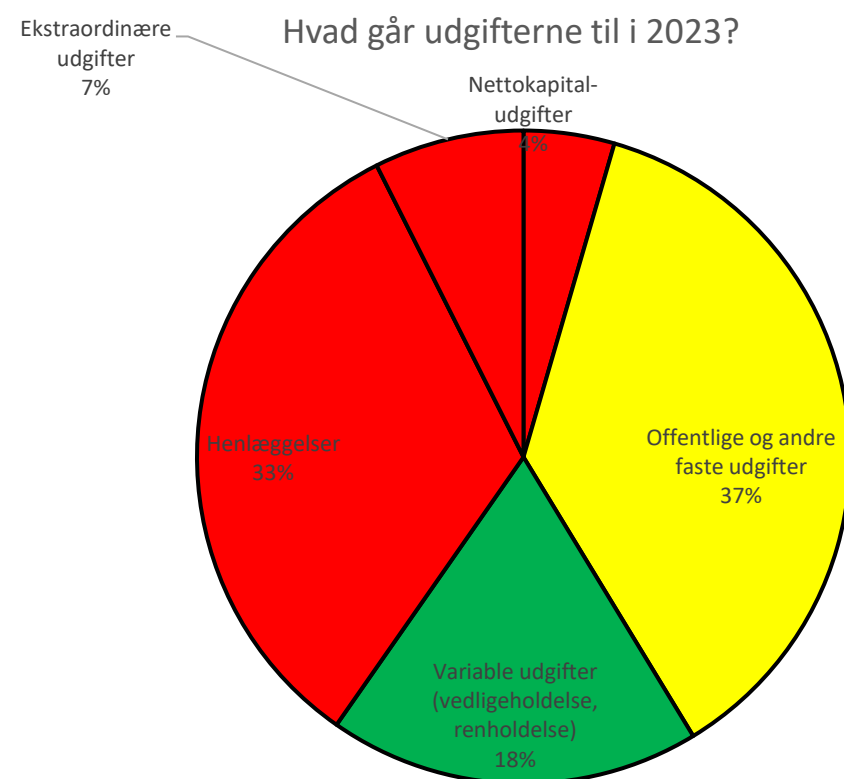
Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	11.100	11.100	-	11.084
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	206.800	182.300	24.500	191.883
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	37.300	33.100	4.200	36.234
115	Almindelig vedligeholdelse	40.800	40.000	800	41.311
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	3.500	4.800	-1.300	3.392
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	187.000	182.000	5.000	162.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	51.500	69.200	-17.700	85.447
	Udgifter I alt	538.000	522.500	15.500	531.351
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	520.700	521.400	-700	507.684
202	Renter	900	1.100	-200	6.568
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	-
210	Årets underskud	-	-	-	17.099
	Indtægter I alt	521.600	522.500	-900	531.351
		16.400			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 4.927 ændres huslejen med +/- 1%.	3,37%			

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 32.187

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	431.469	438.000	431.500
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	3.532.431	3.323.000	3.641.600
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	877.631	900.000	954.100
115	Almindelig vedligeholdelse	728.761	600.000	600.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	160.111	154.200	168.600
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	3.155.100	3.155.100	2.476.900
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	712.607	502.800	427.900
140	Overført til opsamlet resultat	32.187	-	-
	Udgifter I alt	9.630.297	9.073.100	8.700.600
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.087.620	8.092.700	8.092.700
202	Renter	558.407	90.400	79.900
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	984.270	890.000	528.000
	Indtægter I alt	9.630.297	9.073.100	8.700.600

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

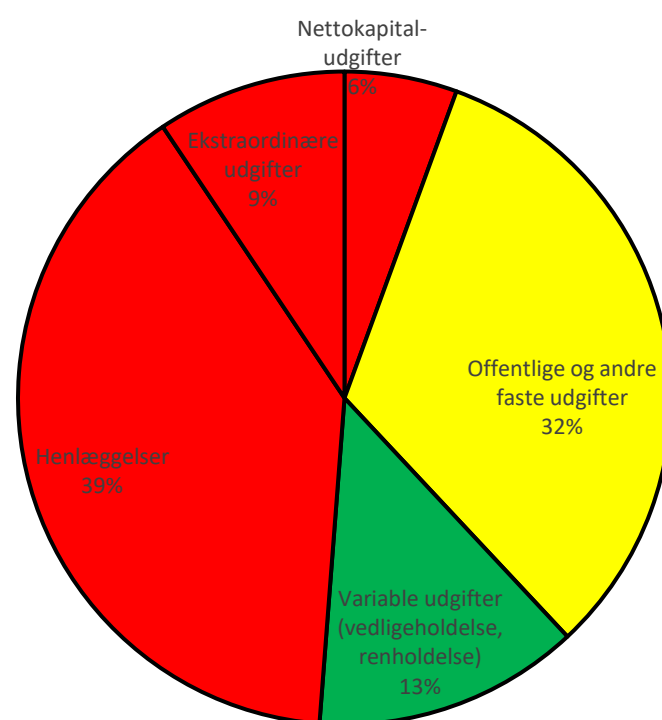
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 25.769

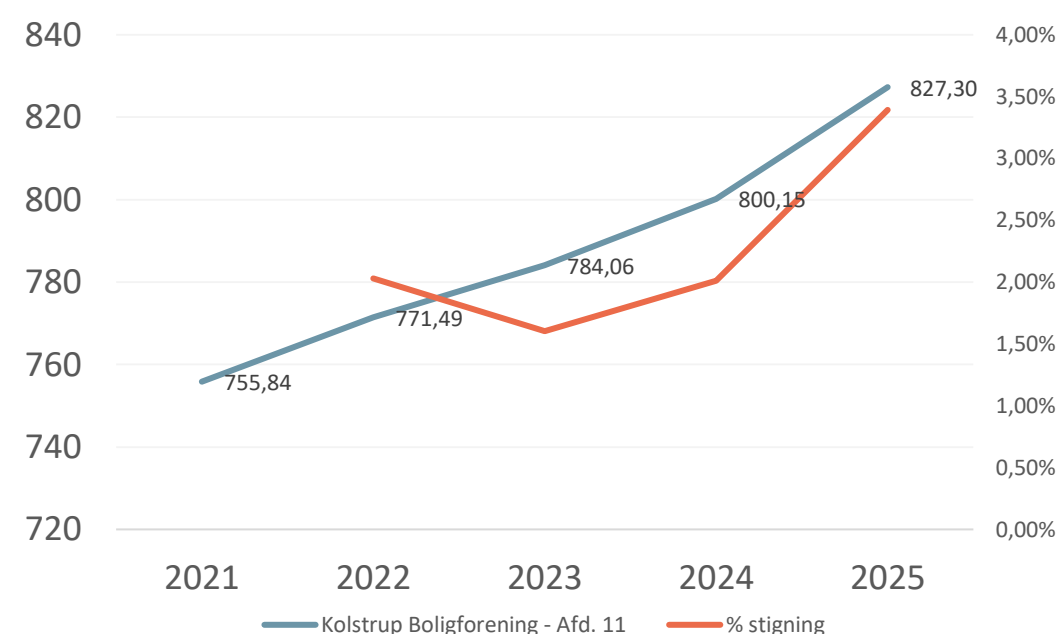
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	103.218	103.200	103.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	600.957	585.400	600.300
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	135.656	142.000	144.600
115	Almindelig vedligeholdelse	89.826	70.000	75.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	18.673	15.100	15.700
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	729.200	729.200	706.500
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	173.883	113.500	103.100
140	Overført til opsamlet resultat	25.769	-	-
	Udgifter I alt	1.877.181	1.758.400	1.748.400
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.562.652	1.565.200	1.597.700
202	Renter	126.355	9.700	8.800
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	188.174	183.500	141.900
	Indtægter I alt	1.877.181	1.758.400	1.748.400

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2023?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2019	2020	2021	2022	2023
B120_00 Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	250.000	492.000	492.000	590.000	660.000
S116_02 Budgetteret henlæggelse (2024)	635.500				
Gennemsnit - seneste fem år	496.800				
Budgetteret henlæggelse (2025)	630.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 318 pr. m ²				

Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	78	68	78	58	78	100	373	58	78	58	78	68	78	58	78	100	88	58	278	58
116200	Klimaskærm	25	20	25	15	285	15	1.233	15	25	24	25	20	25	15	35	128	225	15	25	24
116300	Boligenheder	228	228	277	228	228	263	228	228	263	228	228	263	242	228	263	228	228	263	228	228
116400	Fællesarealer	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-
116500	Tekniske installationer	90	146	110	110	426	87	230	74	107	70	130	87	194	70	107	70	90	131	90	70
116600	Materiel	10	10	10	10	10	40	10	10	10	10	10	10	10	40	10	10	10	10	10	10
Henlæggelse - primo		2.011	2.215	2.368	2.497	2.705	2.308	2.433	984	1.229	1.375	1.614	1.772	1.950	2.030	2.249	2.386	2.479	2.463	2.616	2.614
Budgetteret henlæggelse		636	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630
Anden k #I/T		0	0	0	0																

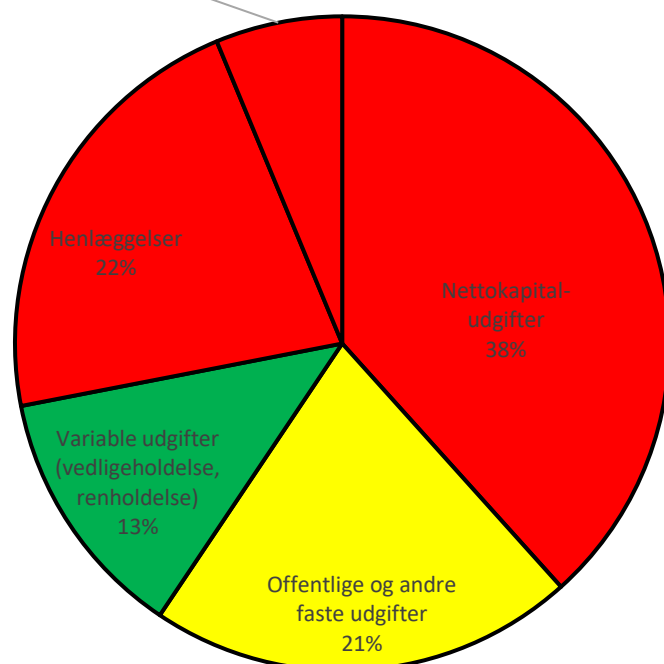
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 13.165 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

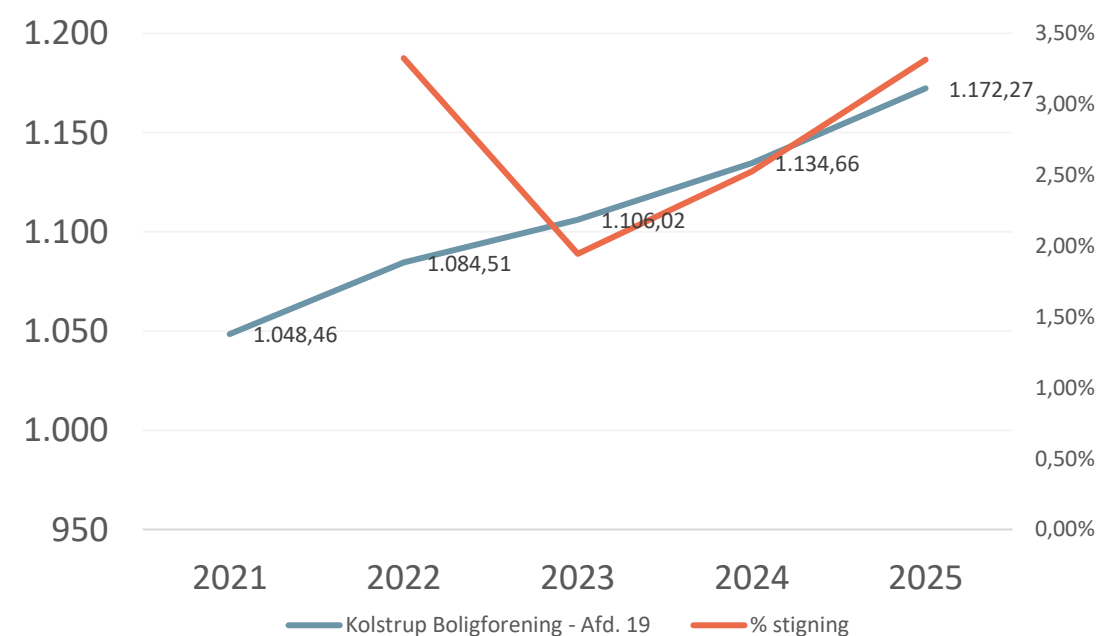
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	543.548	543.600	543.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	298.751	274.500	268.500
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	113.163	101.000	110.000
115	Almindelig vedligeholdelse	53.481	55.000	55.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	11.005	12.200	13.500
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	309.000	309.000	370.400
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	88.784	95.700	62.900
Udgifter I alt		1.417.732	1.391.000	1.423.900
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.388.052	1.387.900	1.423.900
202	Renter	13.023	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	3.492	3.100	-
210	Årets underskud	13.165	-	-
Indtægter I alt		1.417.732	1.391.000	1.423.900

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2023?
Ekstraordinære udgifter 6%



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

		2019	2020	2021	2022	2023
B120_00	Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	100.000	140.000	210.000	300.000	283.000
S116_02	Budgetteret henlæggelse (2024)	300.000				
	Gennemsnit - seneste fem år	206.600				
	Budgetteret henlæggelse (2025)	375.000				
	Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 299 pr. m ²				

Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	24	119	274	184	73	44	24	79	44	24	209	44	74	29	88	24	29	94	204	29
116200	Klimaskærm	26	20	46	31	1.092	360	74	36	41	20	30	2.606	49	31	132	20	154	36	41	20
116300	Boligenheder	66	53	75	53	966	53	66	53	66	53	66	89	183	89	102	89	102	179	102	89
116400	Fællesarealer	-	3	-	-	-	60	3	-	-	-	-	3	-	-	-	60	3	-	-	-
116500	Tekniske installationer	65	62	79	62	281	62	65	76	65	62	65	328	79	62	65	62	65	76	65	62
116600	Materiel	45	15	15	15	15	15	15	15	45	15	15	15	15	15	15	15	45	15	15	15
Henlæggelse - primo		363	437	540	427	456	375	375	503	620	733	934	923	375	375	524	496	601	578	554	501
Budgetteret henlæggelse		300	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375
Anden k #I/T		0	0	0	0	1.972	219														

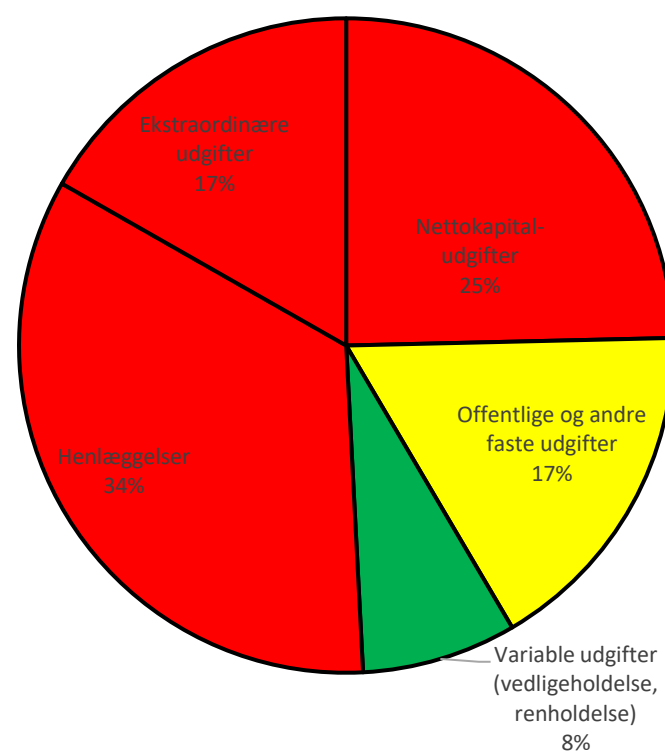
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 306.857 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

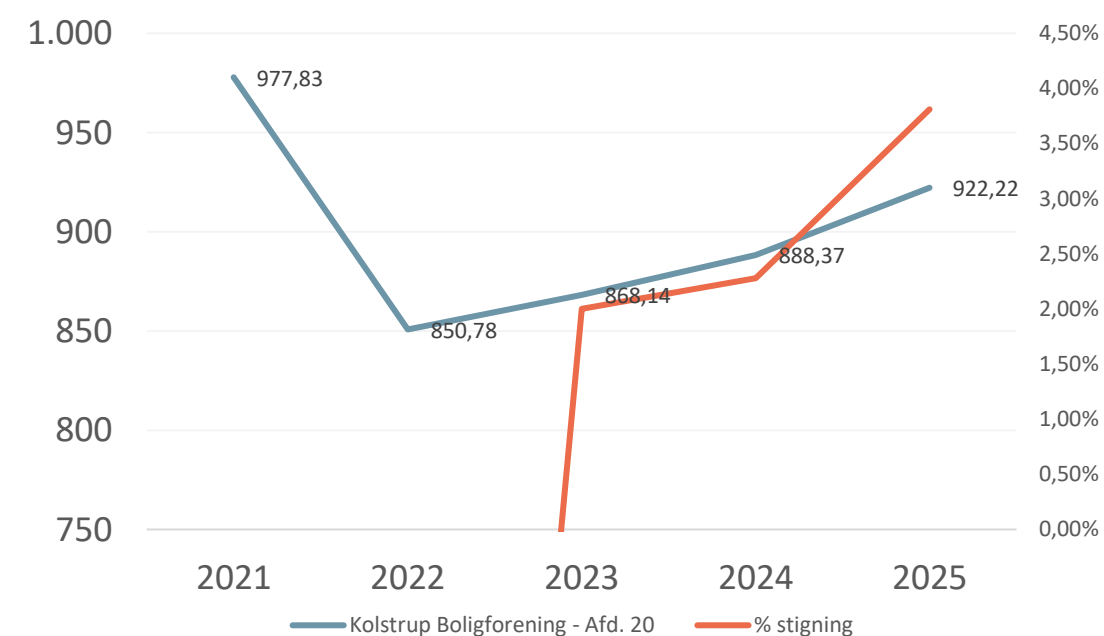
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	757.194	757.200	757.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	519.481	373.200	428.900
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	130.700	130.000	144.500
115	Almindelig vedligeholdelse	96.523	60.000	60.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	7.890	7.600	16.600
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.047.070	930.000	1.407.600
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	515.220	416.800	581.800
Udgifter I alt		3.074.078	2.674.800	3.396.600
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.672.032	1.972.700	2.018.700
202	Renter	48.871	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.046.318	702.100	1.377.900
210	Årets underskud	306.857	-	-
Indtægter I alt		3.074.078	2.674.800	3.396.600

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2023?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger



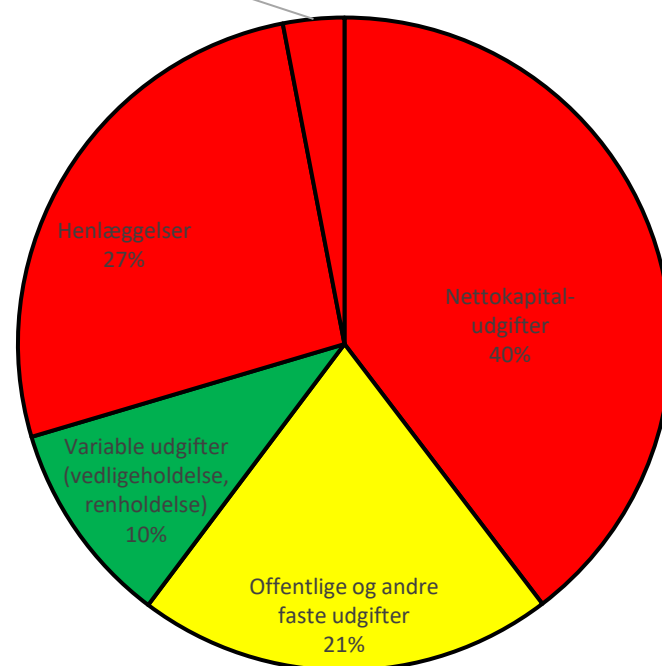
BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

		2019	2020	2021	2022	2023
B120_00	Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	140.000	200.000	290.000	340.000	370.000
S116_02	Budgetteret henlæggelse (2024)	310.000				
	Gennemsnit - seneste fem år	268.000				
	Budgetteret henlæggelse (2025)	310.000				
	Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 161 pr. m ²				

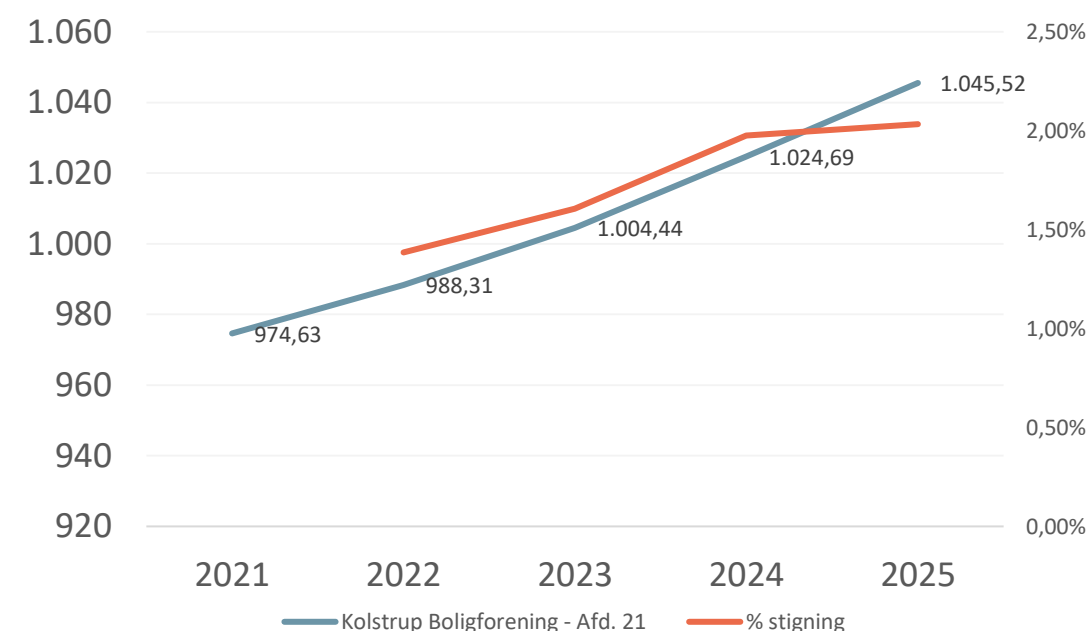
Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	53	41	53	41	53	77	293	41	53	41	53	41	53	41	53	77	53	41	53	41
116200	Klimaskærm	8	61	8	167	70	6	264	6	73	55	8	479	318	151	430	87	1.064	6	73	215
116300	Boligenheder	108	62	60	62	48	62	48	62	108	62	48	62	60	62	48	62	903	122	48	62
116400	Fællesarealer	-	28	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-
116500	Tekniske installationer	64	54	200	204	502	238	214	216	248	204	214	238	676	204	248	204	214	250	214	204
116600	Materiel	43	13	13	13	13	13	13	13	43	13	13	13	13	13	13	13	43	13	13	13
Henlæggelse - primo		452	486	538	514	338	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310
Budgetteret henlæggelse		310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310
Anden k #I/T		0	0	0	0	348	85	526													

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2023?
Ekstraordinære udgifter 3%



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger



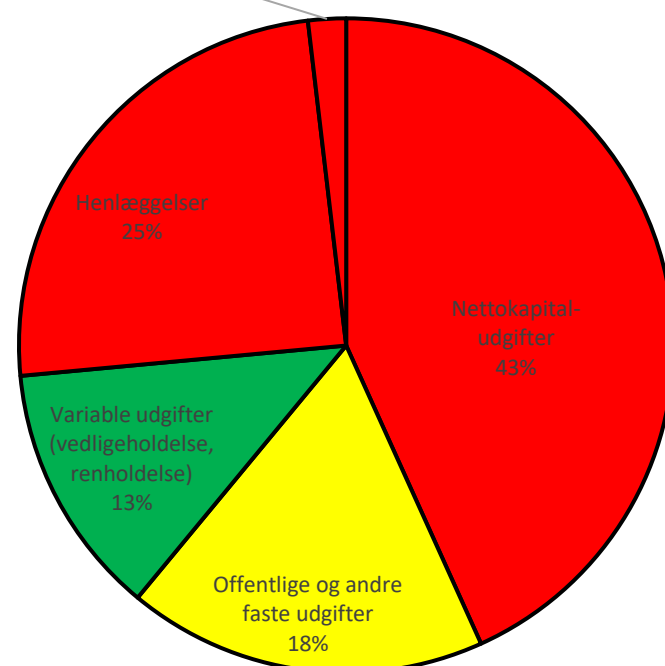
BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

		2019	2020	2021	2022	2023
B120_00	Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	50.000	150.000	205.000	260.000	260.000
S116_02	Budgetteret henlæggelse (2024)	242.800				
	Gennemsnit - seneste fem år	185.000				
	Budgetteret henlæggelse (2025)	241.200				
	Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 251 pr. m ²				

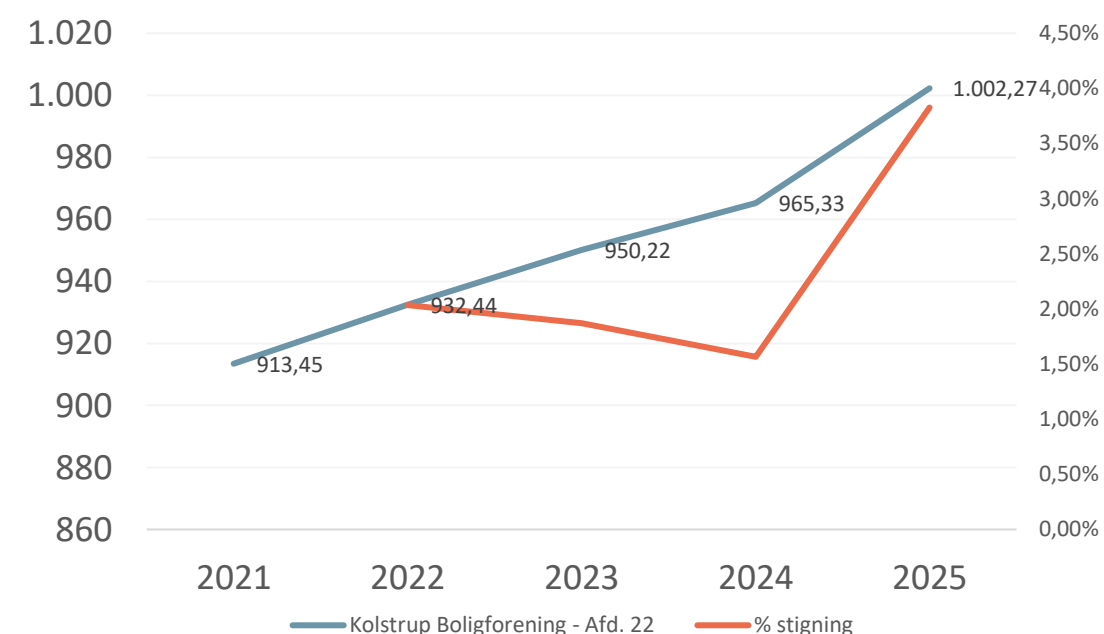
Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	23	23	23	273	46	23	23	23	23	33	23	23	23	23	46	33	23	23	23	23
116200	Klimaskærm	45	12	23	62	69	35	84	12	598	52	45	12	24	62	69	35	51	12	73	52
116300	Boligenheder	58	73	66	58	448	58	58	73	58	58	73	58	66	73	58	58	73	133	58	73
116400	Fællesarealer	-	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	-	-	-
116500	Tekniske installationer	73	73	96	73	265	73	85	84	135	73	85	73	96	73	85	73	85	84	85	73
116600	Materiel	5	35	5	5	5	5	5	5	5	5	35	5	5	5	5	5	5	5	5	35
Henlæggelse - primo		968	1.006	1.029	1.058	828	241	288	272	317	241	262	242	309	337	342	320	357	360	344	341
Budgetteret henlæggelse		243	241	241	241	241	241	241	241	241	241	241	241	241	241	241	241	241	241	241	241
Anden k #I/T		0	0	0	0	4	0	0	0	502	0	0</									

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2023?
Ekstraordinære udgifter 2%



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

		2019	2020	2021	2022	2023
B120_00	Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	100.000	140.000	175.000	200.000	250.000
S116_02	Budgetteret henlæggelse (2024)	240.000				
	Gennemsnit - seneste fem år	173.000				
	Budgetteret henlæggelse (2025)	230.000				
	Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 209 pr. m ²				

Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	28	50	28	478	73	28	28	50	28	28	50	28	28	50	50	28	50	103	28	50
116200	Klimaskærm	11	49	37	27	98	35	500	24	33	107	11	74	2.962	27	113	20	50	39	18	107
116300	Boligenheder	36	36	44	36	36	36	36	36	36	36	36	36	44	36	36	36	36	111	36	36
116400	Fællesarealer	-	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	-	-	-
116500	Tekniske installationer	53	53	138	53	233	53	53	63	278	53	53	53	138	53	53	53	53	63	53	53
116600	Materiel	35	15	5	5	15	5	5	15	35	5	15	5	5	15	5	5	45	5	5	15
Henlæggelse - primo		424	502	528	506	230	230	304	230	271	230	232	298	331	230	279	253	342	337	246	336
Budgetteret henlæggelse		240	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230
Anden k #I/T		0	0	0	92	224	0	319	0	138	0	0</									

