

Plus Bolig
Repræsentantskabsmedlemmer

Dato: 15-06-2023

Repræsentantskabsmøde i Plus Bolig

Hermed erindres om ordinært repræsentantskabsmøde i Plus Bolig

Torsdag den 22. juni 2023 kl. 17.00
Ved Plus Bolig, Alexander Foss Gade 7, 9000 Aalborg
(der vil være kaffe fra kl. 16.45)

Dagsorden jf. vedtægterne

Godkendelse af forretningsorden.

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år.
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.
4. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer
På valg er:
 - Dann Karbowskiak (1045 Beatesmindevej/Hellevangen) – modtager genvalg
 - Jytte Tofte (afd. 1045 Beatesmindevej/Hellevangen) – modtager genvalg
 - Jørgen Behrentzs (afd. 1025 Riishøjsvej) – modtager genvalg
 - Niels Thomsen (afd. 1030 Tove Ditlevsensvej) – modtager genvalg
 - Valg af 3 suppleanter til organisationsbestyrelsen
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Valg af revisor
 - Organisationsbestyrelsen indstiller EY til genvalg
7. Eventuelt

Bilag vedlagt:

1. Årets gang 2022 (distribueret til alle lejere i februar 2022)
2. Økonomi
 - a. Plus Bolig Regnskab 2022 – udkast
Vedlagte regnskab i udkastform er godkendt af organisationsbestyrelse og revisor uden forbehold. Endelig underskrift af regnskabet foretages den 22. juni 2023.
 - b. Plus Bolig Regnskab 2022 alle afdelinger
 - c. Plus Bolig 2022 - måltal 2021-2026
 - d. Plus Bolig Budget 2024
3. Forretningsorden for repræsentantskabsmødet i Plus Bolig juni 2023

Efter repræsentantskabsmødet inviterer Plus Bolig på aftensmad.

Tilmelding

Af hensyn til planlægningen af repræsentantskabsmødet og den efterfølgende forplejning, er tilmelding nødvendig. Tilmelding til rjjo@plusbolig.dk **senest fredag den 16. juni 2023 kl. 10.**

De bedste hilsner

Organisationsbestyrelsen i Plus Bolig

ÅRETS GANG 2022

ORGANISATIONSBESTYRELSENS OPSAMLING PÅ ÅRETS GANG I PLUS BOLIG

Organisationsbestyrelsens opsamling af
årets gang i Plus Bolig.

Udgivet af Plus Bolig i januar 2023.
Tilgængelig på MinSide og plusbolig.dk

Årets gang 2022 indgår som en del af vores års-
beretning, der samlet behandles på det ordinære
repræsentantskabsmøde i juni 2023.



plus
bolig
- når du vil leje

ET TURBULENT ÅR I PLUS BOLIG

Vi har i år valgt at opdele vores årsberetning i to dele: Denne første del, hvor vi i overskrifter gennemgår årets gang 2022 i Plus Bolig. Til det ordinære repræsentantskabsmøde i juni supplerer vi så med del 2, der har fokus på årsregnskabet og nøgletal.

2022 blev et turbulent år bag linjerne i Plus Bolig. Fem afdelinger blev sat under ekstern administration med henblik på at overgå permanent til en anden boligorganisation. Og kort før jul meddelte Ebbe Dalsgaard, at han trak sig som formand. Samtidig trak Jesper Reckweg sig som næstformand.

Efter et ekstraordinært repræsentantskabsmøde (den 5. januar 2023) er vi nu på plads med ny organisationsbestyrelse.

Desværre lykkedes vi ikke i 2022 med at finde en fælles vej sammen med de fem afdelinger (1013 Mariendal, 1029 Hostrups Have, 1056 K. Christensens Vej, 1058 Agertoften og 1063 Clementsvej), som ikke ønsker at være en del af Plus Bolig. Vi har brugt mange kræfter i både organisationsbestyrelsen og administrationen på at finde løsninger, som kunne genskabe tilliden til Plus Bolig. Men vi må erkende, at det ikke var muligt at finde en fælles vej. Opgaven med at finde en eller flere almene boligorganisationer i Aalborg, der vil optage de fem afdelinger, er ikke afsluttet og kræver fortsat en stor del af vores tid.

Grundlæggende er Plus Bolig en veldrevet og velfungerende boligorganisation. Det afspejler sig også i hverdagen, hvor vores drift og administration har et

fortrinligt samarbejde med såvel organisationsbestyrelsen som vores mange afdelinger.

Da vi gik ind i 2022, var hverdagen fortsat præget af corona og de begrænsninger, det gav for vores fysiske mødeaktiviteter. Heldigvis kunne vi tidligt lægge alle restriktioner bag os, og vi kunne vende tilbage til normale mødeformer, og vi kunne glæde os over de mange sociale aktiviteter, der samlede folk på kryds og tværs i vores afdelinger.

Corona betød også, at der blev afviklet flere ekstraordinære afdelingsmøder i 2022 end i et normalt år, hvor udskudte beslutninger om for eksempel tilpasning af husorden, råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement og skift fra B- til A-ordning skulle træffes af afdelingens beboere.

Corona har dog også lært os, at digitale møder er og vil være et godt bidrag til vores arbejde. Vi behøver ikke altid at samle alle fysisk, og det har været med til at effektivisere mange forløb og projekter i årets løb.

Årets gang i Plus Bolig, som du kan læse mere om på de følgende sider, viser, at året har budt på mange gode og positive ting i Plus Bolig. Trods alt. Det er vi glade for, og det giver os stort mod på at gøre 2023 til en rigtig godt år for Plus Bolig.

Finn Pedersen
Formand



Mette Bach Kjær
Direktør



VI VÆRNER OM VORES BEBOERDEMOKRATI

Plus Bolig er som alle andre almene boligorganisationer bygget på et beboerdemokratisk fundament. Lokalt i de enkelte afdelinger og som organisation med et beboervalgt repræsentantskab som øverste myndighed. I 2022 blev det til to ordinære og tre ekstraordinære repræsentantskabsmøder. Til alle møder oplevede vi en stor opbakning og fremmøde.

Også på afdelingsmøderne i sensommeren var fremmødet flot, og vi oplever generelt en stor interesse for at tage del i vores beboerdemokrati.

Vi påtog os i 2022 opgaven at gøre endnu mere for vores beboervalgte. Vi vil gerne gøre det lettere at træde ind i en afdelingsbestyrelse, og vi vil gerne understøtte det gode samarbejde mellem afdelingsbestyrelser og administration og drift. Blandt andet igennem en tema- og introduktionsaften for nyvalgte bestyrelsesmedlemmer og ved at holde formandsmøder.



Efter repræsentantskabsmødet, 5. januar 2023
ser vores organisationsbestyrelse således ud, (bagerst fra venstre):

Finn Pedersen, formand
Dann Karbowskiak, næstformand
Jørgen Behrentzs
Kamilla Kristensen

Carsten Rønfeldt
Niels Thomsen
Jytte Tofte
Kirsten Frederiksen

Henrik Lomholdt,
medarb. rep.
Jonas Rasmussen, 1. suppl.
(ikke på billedet)

ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRET DER GIK ÅRET D

JANUAR: STØRRE SYNLIGHED PÅ SOCIALE MEDIER

Vi er på de sociale medier – Facebook og LinkedIn – for at skabe synlighed, der hvor rigtig mange af vores beboere og boligsøgende er hver eneste dag. I 2022 skruede vi yderligere op for synligheden med mindst et par opslag om ugen.

FEBRUAR: OPDATERET VERSION AF MINSIDE GIK I LUFTEN

MinSide er beboernes personlige område, hvor vi kan samle skræddersyet information om det enkelte lejemål og til den enkelte beboer. Siden blev opdateret i februar, så brugervenligheden blev bedre. I dag kan man for eksempel nemt booke fælleslokaler på MinSide, og flere funktioner vil løbende komme til.

APRIL: VI SORTERER MERE AFFALD

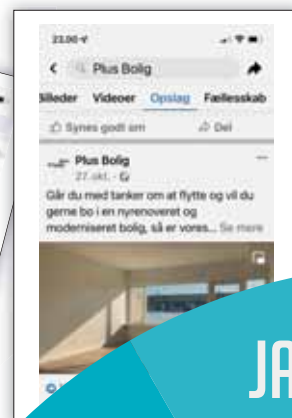
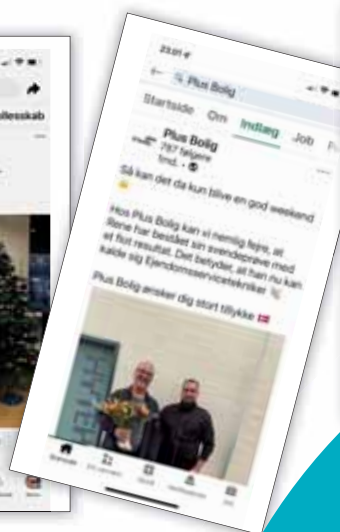
Som alle andre i Aalborg Kommune begyndte vi i foråret at sortere vores affald i flere fraktioner. I boligafdelingerne blev der opsat nye og flere affaldsenheder, blandt andet til mad- og drikkekartonner.



MAD- & DRIKKEKARTONER

JUNI: REPRÆSENTANTSKABSMØDER

Årets ordinære repræsentantskabsmøde blev suppleret med ekstraordinære møder i juni.



MARTS: OMORGANISERING AF DRIFTEN

Vi ændrede vores organisering af driften fra fire til tre lokale teams (Farsø undtaget). Vi er – som alle andre almene boligorganisationer – forpligtet til at effektivisere vores drift og administration. Omlægningen blev fulgt op af lederuddannelse til vores teamledere.

MAJ: PLUS BOLIG 2.0

Vi tog næste skridt med vores digitale booking- og opgavestyringsystem (Plus Bolig 2.0) inden sommeren. Det skete i samarbejde med vores partner, NTI FM, som i maj havde samlet vores driftsfolk til brugerundervisning. Plus Bolig 2.0 er gennem de seneste år blevet implementeret og løbende taget i brug som planlægningsplatform i driften. Det betyder, at alle kendte opgaver – dog primært grønne opgaver – ligger i et årshjul, så vi har en oversigt over, hvad der skal løses hen over året i en afdeling. Både opgavens karakter, tidsestimat på opgaven, og hvem der udfører.



JULI: SOMMERAKTIVITETER I SØ

I løbet af sommeren var der mange synlige og velbesøgte aktiviteter i Aalborg SØ. Samarbejdet i Aalborg SØ – mellem Aalborg kommune, Jobcenteret og fire almene boligorganisationer (blandt andet Plus Bolig) – har siden 2016 bidraget til tryghed, jobs og fællesskaber for alle i bydelen. Med flere end 1000 boliger i området er det naturligt, at Plus Bolig er en aktiv medspiller i arbejdet omkring Aalborg SØ. Vi deltager aktivt i samarbejdets styre- og procesgrupper.



DEC

NOV

OKT

SEP

AUG

JUL

AUGUST: NY UDLEJNINGSAFTALE MED AALBORG KOMMUNE

I august indgik vi – sammen med de øvrige almene boligorganisationer i kommunen – en ny udlejningsaftale med Aalborg Kommune. Aftalen slår fast, at alle boligorganisationer skal stille hvert fjerde ledige lejemål til rådighed for kommunens pladsanvisning. Samtidig vil kommunen samkøre boligsociale data fra alle boligområder og på den måde få et opdateret og mere detaljeret billede af, hvordan beboersammensætningen i hver enkelt boligafdeling i byen udvikler sig. Aftalen træder i kræft pr. 1. januar 2023.



SEPTEMBER: INTRO- OG TEMAAF-TEN FOR NYVALGTE AFDELINGS-BESTYRELSESMEDLEMMER

Opgaven som (nyvalgt) afdelingsbestyrelse skal gøres lettere og mere overskuelig, og derfor tog vi i sensommeren flere initiativer, der skal hjælpe beboerrepræsentanterne. Første tiltag var en temaaften for nyvalgte afdelingsbestyrelser. Her fik deltagerne indsigt i rollerne i beboerdemokratiet og fik lejlighed til at møde andre bestyrelsesmedlemmer og dele erfaringer.

OKTOBER: SPARERÅD TIL ALLE

Vi arbejder hele tiden på at effektivisere vores fælles forbrug af el og vand i Plus Bolig. Opgaven blev endnu mere aktuell, da vi så ind i en dyr fyringssæson med høje energipriser. Vi udarbejdede derfor små spareråd, som en hjælp til alle beboere i Plus Bolig.

NOVEMBER: SYNSTEAMET OMORGANISERES

Processen med omorganisering af synsteamet går i gang. Vi ændrer vores måde at håndtere ind- og udflyttersyn og uddanner flere af vores ejendomsfunktionærer, så de også kan påtage sig synsopgaver. Det betyder, at vi kan lægge synsopgaverne ud i de tre driftsteams i stedet for inde i administrationen. Målet er øget kvalitet og sikkerhed for beboerne og større fleksibilitet i driften. Ændringerne er gennemført pr. 1. januar 2023.

DECEMBER: VI SKAL HAVE NY FORMAND OG NÆSTFORMAND

Formand Ebbe Dalsgård og næstformand Jesper Reckweg meddelte kort før jul, at de ønskede at trække sig fra deres poster i Plus Boligs organisationsbestyrelse. Plus Boligs repræsentantskab blev derfor indkaldt til ekstraordinært møde den 5. januar 2023.

VI RENOVERER VORES BOLIGER

HELHEDSPLANER

Der er gennem hele året arbejdet med fem omfattende renoveringsprojekter, støttet af Landsbygefonden. Beboerne i de berørte afdelinger får løbende tilsendt nyhedsbreve med status og information om arbejdet.

AFDELING 1025 RIISHØJVEJ

Her godkendte beboerne en udvidet og tilpasset helhedsplan på afdelingsmødet i sensommeren, og projektet er indsendt til Aalborg Kommune med henblik på at få godkendt byggeansøgningen. Alle boliger gennemgår en omfattende renovering, og der etableres tilgængelighedsboliger i flere opgange.

Arbejdet forventes at gå i gang i slutningen af 2023 og vil strække sig over knap 3 år. Afdelingen får desuden et nyt orangeri og mødested.

Det samlede budget er cirka 105 mio. kr.



AFDELING 1030 TOVE DITLEVSENSVEJ

Her går renoveringen af afdelingens sydvendte facade i gang i 2023. Projektet indebærer blandt andet, at vinduer skiftes og altaner får et helt nyt udtryk.

Budgettet er cirka 100 mio. kr.

AFDELING 1045 BEATESMINDEVEJ / HELLEVANGEN

Her er forarbejderne til en helhedsplan i fuld gang. Der er gennemført en beboerundersøgelse og eksterne teknikere har udarbejdet tilstandsrapport.

Beboerne involveres yderligere i 2023.



AFDELING 1047 PETER BRUUNS VEJ / CARL ROTHES VEJ / C.P. HOLBØLLS PLADS

Her blev de sidste boliger afleveret i slutningen af 2022.

Alle boliger er totalrenoveret.

Budgettet har været godt 400 mio. kr.



AFDELING 1057 SCHEELSMINDEVEJ/VEGAVEJ

Her er arbejdet med totalrenovering af 128 boliger i fuld gang. Cirka halvdelen af boligerne er afleveret. Boligerne i stueplan bliver omdannet til tilgængelighedslejligheder.

Budgettet er på cirka 130 mio. kr.

PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE I AFDELINGERNE

Alle afdelinger har gennemført planlagte vedligeholdelsesopgaver, der betales af beboernes opsavede henlæggelser. I enkelte afdelinger har der været tale om større renoveringsarbejder.



Afdeling 1062 Omegavej
fik udskiftet vinduer, døre og tage for 7,8 mio. kr.

Afdeling 1063 Clementsvej
fik udskiftet døre og vinduer for 4,5 mio. kr.

Afdeling 8001
Kollegiet på Helgolandsgade fik malet vinduer.

VORES BOLIGSOCIALE ARBEJDE



Vores beboerrådgiver, Ali Hassan, var også i 2022 til stede i flere af vores afdelinger og er et kendt ansigt af flere beboere. I samarbejde med beboere og afdelingsbestyrelser var han med til at udvikle fællesskabet og aktiviteter i afdelingen, der bidrager til et godt naboskab.

Ali er også en støtte for mange, der er blevet ramt af inflation og stigende energipriser og derfor har svært ved at få pengene til at række. Han har blandt andet været tovholder og hjulpet med fundraising, så der er fundet hjælp til trængte beboere.

Ali er også involveret i samarbejdet i Aalborg SØ, hvor vi samarbejder med Aalborg kommune, Jobcenteret og de øvrige almene boligorganisationer i området.

I tæt samarbejde med Jobcenter Aalborg arbejder Ali løbende med rekruttering af vores beboere eller beboere i lokalområdet til job. For eksempel når vi



renoverer, eller når vi har en helhedsplan, hvor virksomheder arbejder i vores områder. På den måde er det lykkedes at skabe 17 deltidsstillinger og 4 fuldtidsstillinger inden for det seneste år.



BIODIVERSITET

I Plus Bolig er vi allerede i gang. Vi har anlagt bede med vilde engplanter, som blomstrer sommeren over. Den vilde beplantning skaber variation i området og tiltrækker dyreliv. Det giver nye oplevelser i de grønne områder. Desuden optager vild beplantning meget CO₂, og den er hårdfør overfor tørke og skadedyr. Disse planter stiller også færre krav til vanding og anden pleje, end forædlede varianter - hvilket frigør ressourcer og tid.

Biodiversitet er derudover indarbejdet i vores Hvidbog, som er en designmanual for nybyggeri og

renovering. Hvidbogen indeholder krav og ønsker til fremtidige projekter.

I Plus Bolig arbejder vi på at udbrede biodiversitet i de grønne områder rundt om vores boliger.

Biodiversitet er nemlig afgørende for et velfungerende økosystem med ren luft og vand til alle.



FLERE AF VORES
AFDELINGER HAR
ETABLERET NYE, VILDE
BEDE OG ANLÆG:

Afd. 1023 - Visionsvej
Afd. 1031 - Sonjavej
Afd. 1045 - Beatesmindevej/Hellevangen
Afd. 1057 - Vegavej/Scheelsmindevej
Afd. 1060 - Løvtikkevej/Ananasvej



FOKUS PÅ ENERGI OPTIMERING

Gennem 2022 har vi forberedt en række konkrete energitiltag, som i det kommende år skal være med til at nedbringe Plus Boligs samlede energiforbrug. Til gavn for beboernes el- og varmeregninger og for klimaet.

I løbet af 2023 bliver der lavet en energiscreening af alle afdelinger i Plus Bolig. Screeningen har fokus på boligernes klimaskærm, vand- og varmeinstallationer, ventilation, belysning samt øvrige tekniske installationer. Målet er, at vi får et detaljeret billede af tilstanden i hver enkelt afdeling, når det gælder energiforbrug, så vi sammen med de enkelte afdelingsbestyrelser kan lave en energihandlingsplan for hver afdeling.

En konkret forbedring, som bliver gennemført i 2023 er udskiftningen af varme- og vandmålere i ca. 25 afdelinger. I 2022 blev indkøbet og installation af målerne sendt i udbud, og vi forventer, at udskiftningen kan begynde til sommer. Med de nye målere vil beboerne nemt kunne følge deres forbrug via en app. Udover, at beboerne får bedre mulighed for at følge eget forbrug – så får vi nu også samlede data for afdelingen. Netop energidata er også omdrejningspunktet i et pilotprojekt, som i 2023 bliver sat i gang i tre afdelinger (1045 - 1030 - 1006). Her bliver der installeret en såkaldt KMD Energykey, der indsamler data direkte fra Aalborg Forsyning på alle hovedmålere i afdelingerne

Thomas Jørgensen er energi- og teknikansvarlig i Plus Bolig, og han står i spidsen for en række tiltag, der skal være med til at optimere vores energiforbrug. Til gavn for klimaet og vores boligudgifter.



VEDLIGEHOOLDELSE I AFDELINGERNE

Det er de enkelte afdelinger, som selv skal henlægge (spare op) til planlagte vedligeholdelsesarbejder. Når henlæggelserne er tilstrækkeligt store, sikrer vi dels at boligerne er velholdte og attraktive for vores beboere, dels undgår vi større udsving i huslejen.

Vi har i 2022 haft et særligt fokus på samarbejdet med afdelingsbestyrelserne omkring den planlagte vedligeholdelsesplan og de nødvendige henlæggelser. Vi afventer dog fortsat resultaterne af de

eksterne granskninger af boligerne, som alle almene boligorganisationer fik foretaget i 2020-21. Når vi får de eksterne granskningsrapporter vil vi også inddrage dem i samarbejdet med afdelingsbestyrelserne.

Vi har blandt andet udarbejdet en tjekliste og mini-guide til afdelingsbestyrelsen, som bruges i forbindelse med den årlige 'markvandring', hvor vi gennemgår afdelingens bygninger og udearealer.

Plus Bolig || Beboerdemokrati – opdateret november 2022

Markvandring: årligt afdelingseftersyn

Guide til afdelingsbestyrelsen.



Markvandringen er en central del af samarbejdet mellem afdelingsbestyrelsen (beboerne) og Plus Boligs administration. 'Markvandring' er egentlig et mærkeligt navn til en årligt tilbagevendende teknisk gennemgang af jeres boligafdeling. Særligt hvis man bor midt i byen. Navnet Markvandring har vi nedrøvet i den almene boligsektor, men det kunne ligeså godt hedde 'årligt afdelingseftersyn'.

På markvandringen (som typisk tager et par timer) går vi en tur gennem hele jeres afdeling og ser på bygninger, udearealer og inventar og sikrer os, at planen for planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV-planen) er opdateret. Det er et lovkrav, at planen dækker alle forventede vedligeholdelsesopgaver i de kommende 30 år. Og det er afdelingens egne henlæggelser (opsparing), som skal dække udgifterne i PPV-planen.

PPV-planen kan altså sammenlignes med en privat budgetkonto. Afdelingen indsætter (henlægger) et fast beløb hver måned/år, så man kan fordste udgifterne til planlagt vedligeholdelse jævnt og dermed undgå store udsving i huslejen.

PPV-planen er lavet af Plus Boligs byggetekniske afdeling. Men derudover har afdelingsbestyrelsen også mulighed for at komme med input til PPV-planen – og det sker netop på markvandringen. Er der saglige grunde til at ændre på planens prioriteringer, bliver den opdateret.

Siden 2021 har det desuden været et krav, at eksterne/ufafhængige teknikere skal gennemgå (granske) 20 udvalgte bygningsdele i afdelingen hvert 4.-5. år. Granskningsrapporten skal også bruges til at kvalificere PPV-planen.

Afdelingsbestyrelsen inviteres til markvandring i foråret.

Efter markvandringen færdiggør byggeteknisk afdeling PPV-planen.

Nu kender man behovet for de årlige henlæggelser og kan tilpasse afdelingens samlede budget.

Før sommerferien godkender afdelingsbestyrelsen både PPV-plan og budget (og dermed forslag til beboernes husleje).

På afdelingsmødet godkender beboerne PPV-plan og budget.

Tjekliste til Markvandringen:

- Belægninger
- Vægge (facader)
- Tagrender og nedløb
- Afløb
- Tag (kviste, altaner, altangange)
- Opgangs- og kælderdøre
- Windows
- Trapper
- Elforsyning
- Vandsystem
- Varmesystem
- Ventilationsystem
- Vægge (badeværelser, fuger m.m.)
- Udeområder, grønne arealer
- Legpladser, sportsskudsy til udebrug
- Hvidevarer (køleskabe, fryser, komfur)
- Maskiner
- Fæstelseskøler (vaskeri, fælleshus mv.)



plus
bolig
- når du vil leve

Har I spørgsmål til markvandringen?
I er altid velkommen til at kontakte Plus Boligs byggetekniske afdeling, hvis I har spørgsmål omkring PPV-planen eller markvandringen.



Plus Bolig

VI SER FREM TIL 2023

Vi ser frem til et godt og konstruktivt samarbejde, hvor forening og forretning forenes i et tæt og tillidsfuldt samarbejde.

Der er to væsentlige opgaver, vi skal løse i 2023. Dels opgaven med udskillelsen af fem afdelinger fra Plus Bolig. Her afventer vi fortsat et konkret oplæg fra den eksterne forretningsfører, og herefter skal de fem afdelingsmøder og repræsentantskabet godkende den endelige aftale. Dels at fortsætte og udvikle vores gode samarbejde med alle de afdelinger, som værdsætter Plus Bolig-fællesskabet. Her vil vi arbejde videre med de mange tiltag, omkring energi, optimering af vores indkøb og effektiviseringer helt generelt, som vil skabe en endnu stærkere boligorganisation. Til gavn for vores beboere.

Vi vil fortsætte med at holde uformelle formandsmøder, som giver os værdifuld indsigt i afdelingernes forskellige behov og udfordringer. Og vi vil fortsætte arbejdet med at styrke beboerdemokratiet lokalt, så de enkelte afdelinger er klædt på til at træffe egne, velovervejede beslutninger.

Den almene forretningsmodel er fantastisk. Og vi skal gøre alt for at hjælpe vores beboerdemokrati til at træffe beslutninger, som sikrer modellen mange år frem i tiden.

Finn Pedersen, formand
Mette Bach Kjær, direktør



Bilag 2.a: Plus Bolig Regnskab 2022

Regnskabår: 2022
 Regnskabsperiode fra: 01.01.22
 Regnskabsperiode til: 31.12.22

Boligorganisation	Forretningsføreskab	Tilsynsførende kommune
Boligselskabet Plus Bolig	Plus Bolig	Aalborg Kommune

Boligorganisationsnr.: 0597	Evt. forretningsfører nr.:	Kommunenr.: 851
Navn: Plus Bolig	Navn: Plus Bolig	Navn: Aalborg Kommune
Adresse: Alexander Foss Gade 7 9000 Aalborg	Alexander Foss Gade 7 9000 Aalborg	Adresse: Stigsborg Brygge 5 9400 Nørresundby
Telefon: 96 31 41 51	Telefon 96 31 41 51	Telefon: 99 31 31 31

E-postadresse: info@plusbolig.dk

CVR-nr. : 27 42 20 39

Boligforeningen omfatter i alt				
Antal afdelinger	Antal lejemaal	Bruttoetageareal i alt (m ²)	A lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
45				
1) Lejligheder (inkl. ungdoms-, ældre- og lette kollektivboliger)	3.585	271.826	1	3.585
2) Erhvervslejemål	9	1.240	1 pr. påbeg. 60 m ²	21
3) Institutioner	6	1.968	1 pr. påbeg. 60 m ²	33
4) Garager/carporte	460		1/5	92
5) Lejemålsenheder i alt	4.060	275.034		3.731

Evt. fastsat maksimum for arbejdskapitalen DKK/lejemålsenhed:

Renteberegningsmetode:	Dag til dag	-
Rentesatser (gennemsnit):	Udlån	2,00
	Afdelingsmidler i forvaltning:	
	1 Henlagte midler	-7,01
	2 Driftsmidler	-7,01
	Dispositionsfond	0,08

Boligorganisationen**Resultatopgørelse for perioden: 01.01.22 - 31.12.22**

Konto	Note		Resultat indev. år	Budget indev. år tkr.	Budget komm. år tkr.
		Indtægter			
		Ordinære indtægter			
601	10	Administrationsbidrag	15.378.225	15.370	16.166
602	11	Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	1.037.751	1.110	1.100
603	6	Renteindtægter	18.259.931	863	0
604	7	Afdelingernes bidrag til dispositionsfond	33.185.856	34.014	34.048
606		Byggesagshonorarer, Forbedringsarbejder	3.115.532	3.350	2.790
607		Diverse indtægter	98.467	76	40
610		Ordinære indtægter i alt	71.075.762	54.783	54.144
611	12	Ekstraordinære indtægter	14.606.860	9.420	5.500
		Ekstraordinære indtægter i alt	14.606.860	9.420	5.500
620		Indtægter i alt	85.682.622	64.203	59.644
621		Årets underskud overført til konto 805	894.187	0	0
630		Indtægter og underskud i alt	86.576.809	64.203	59.644

Boligorganisationen				
Balance pr. 31.12.22				
Konto	Note		Indev. år	Sidste år
				tkr.
		Aktiver		
		Anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver		
701	13	Administrationsbygning	26.542.595	27.135
		Kontantværdi pr. 01.10.21 kr. 16.600.000		
702	14	Inventar	366.463	493
703	15	Biler	0	0
704	16	IT-anlæg	832.151	860
		Materielle anlægsaktiver i alt	27.741.209	28.488
		Finansielle anlægsaktiver		
713		Indskud BoiNord	224.300	224
714		Dispositionsfond:		
		Lån til afdelinger	5.705.193	5.745
716	17	Indestående i Landsbyggefonden	22.257.744	20.866
		Finansielle anlægsaktiver i alt	28.187.237	26.835
720		Anlægsaktiver i alt	55.928.446	55.323
		Omsætningsaktiver		
		Tilgodehavender:		
721.1	18	Afdelinger i drift	25.075.909	980
721.2	19	Afdelinger, sideaktiviteter	809.109	2
725		Debitorer	0	0
726		Andre tilgodehavender	1.935.350	1.443
727		Forudbetalte udgifter	511.716	416
730		Tilgodehavender renter m.v.	233.669	199
		Likvide beholdninger:		
731	20	Værdipapirer	180.005.719	198.382
732	21	Bankbeholdning	15.864.821	21.008
740		Omsætningsaktiver i alt	224.436.292	222.430
750		Aktiver i alt	280.364.739	277.753

Boligorganisationen				
Balance pr. 31.12.22				
Konto	Note		Indev. år	Sidste år
				tkr.
Passiver				
Egenkapital				
803	22	Dispositionsfond	49.051.874	52.610
805	23	Arbejdskapital	-1.314.951	-421
810		Egenkapital i alt	47.736.923	52.189
Langfristet gæld				
811		Jyske Realkredit (H-18.043.000)	14.477.734	15.044
		Nordjyske Bank (H-10.000.000)	5.785.668	6.301
812		Feriepengefonden	0	1.057
820		Langfristet gæld i alt	20.263.402	22.402
Kortfristet gæld				
821.1	24	Afdelinger i drift	203.225.095	193.993
821.2	25	Afdelinger, sideaktiviteter	643.852	64
825		Leverandører	429.777	209
826		Skyldige omkostninger	6.743.870	6.907
829		Feriepengeforpligtelse	1.034.633	968
830	26	Anden kortfristet gæld	287.187	1.021
840		Kortfristet gæld i alt	212.364.414	203.162
850		Passiver i alt	280.364.739	277.753

Boligorganisationen**Noter**

Note	Konto	Resultat indev. år	Budget indev. år tkr.	Budget komm. år tkr.
1	502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
	Eksterne møder	14.716	40	50
	Interne møder	61.852	80	75
	Gaver	72.252	85	85
		<u>148.820</u>	<u>205</u>	<u>210</u>
	<i>Organisationsbestyrelse:</i>			
	Møder bestyrelsen	35.092	0	0
	Møder repræsentantskab	39.773	0	0
	Rejseudgifter	13.335	0	0
	Kørselsudgifter	1.680	0	0
	Telefoni	7.055	0	0
	Kursusudgifter	13.025	65	100
		<u>109.960</u>	<u>65</u>	<u>100</u>
	Kontingenter	<u>31.365</u>	<u>30</u>	<u>34</u>
		<u>290.146</u>	<u>300</u>	<u>344</u>

Boligorganisationen**Noter**

Note	Konto		Resultat indev. år	Budget indev. år tkr.	Budget komm. år tkr.
2	511	Personaleudgifter			
		1. Lønninger, administrative personale:			
		Lønninger	11.746.469	11.375	11.330
		Kørselsgodtgørelse	61.437	55	70
		Lønrefusion/Løntilskud mv.	-810.133	-484	-501
		2. Pension/pensionsbidrag	1.352.717	1.478	1.477
			<u>12.350.490</u>	<u>12.424</u>	<u>12.376</u>
		3. Andre udgifter til social sikring:			
		Sociale ydelser (ATP, AER mv.)	245.428	178	183
		Arbejdsskade og personaleforsikringer	171.870	162	180
		Rekrutteringsomkostninger	39.096	50	50
		Lønservice - Visma	149.642	135	144
		Kursusudgifter	272.219	325	325
		Personaleudgifter	2.970	6	4
			<u>881.225</u>	<u>856</u>	<u>886</u>
		4. Fremmed assistance			
		Forsikringsmægler	151.352	148	150
		Administration BoiNord	486.553	539	470
		Rådgivning	8.229	10	50
		5. Forskydning i feriepengetilsvær	148.248	-75	16
		6. Tilskud personaleforening	20.000	20	20
		7. Køkkendrift/mødeudgifter	51.446	35	40
			<u>865.828</u>	<u>677</u>	<u>746</u>
			<u>14.097.543</u>	<u>13.957</u>	<u>14.008</u>
		<i>Heraf direktionsudgifter:</i>			
		Lønninger /pension og skattemæssige goder	1.114.592		
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. omregnet til antal heltidsbeskæftigede	25		

Boligorganisationen**Noter**

Note	Konto		Resultat indev. år	Budget indev. år tkr.	Budget komm. år tkr.
3	513	Kontorholdsudgifter			
		Kontorartikler og tidsskrifter	89.673	82	90
		Porto og gebyrer	336.847	300	307
		Telefon og internet	179.928	185	195
		Markedsføring og nyhedsbreve	356.055	375	375
		Forretningsudvikling (internt)	224.310	300	250
		Tryksager	21.532	25	25
		Småanskaffelser	51.300	30	35
		Forsikring	0	18	0
		Rejseudgifter	166	2	5
		Honorar advokat	131.980	50	75
		Leje og leasing af kontormateriel	21.255	25	20
		Reparation og service inventar	18.461	0	0
			<u>1.431.507</u>	<u>1.392</u>	<u>1.377</u>
		IT-udgifter:			
		Materiel	106.952	140	140
		Konsulentassistance	88.148	100	100
		Printere og toner	36.135	40	40
		Programabonnementer	1.504.067	1.160	1.180
			<u>1.735.302</u>	<u>1.440</u>	<u>1.460</u>
			<u>3.166.809</u>	<u>2.832</u>	<u>2.837</u>
4	514	Kontorlokaleudgifter			
		Alexander Foss Gade 7 (Eternitten):			
		Egne lokaler, prioritetsrenter	421.510	405	401
		Kontingent ejerforening mfl.	327.209	311	325
		Ejendomsskat	139.164	153	153
		El	89.731	60	85
		Vand og varme	53.133	60	64
		Renovation	12.289	10	10
		Rengøring lokaler	206.836	197	197
		Vedligeholdelse lokaler	66.754	20	20
		Intern forrentning, dispositionsfond	40.844	41	34
		Afskrivning administrationsejendom	592.700	592	592
			<u>1.950.170</u>	<u>1.849</u>	<u>1.881</u>

Boligorganisationen**Noter**

Note	Konto		Resultat indev. år	Budget indev. år tkr.	Budget komm. år tkr.
5	515	Afskrivninger, driftsmidler			
		1. Inventar	143.239	147	148
		2. Biler	0	46	0
		3. IT	395.567	311	394
		4. Indretning af lokaler	30.697	31	31
			569.503	535	573
6	532	Opgørelse af nettorenteindtægt			
		Anvendt renteberegningsmetode: Dag til dag:			
		<u>Renteindtægter</u>			
		1. Dispositionsfond	0,08% 40.844	0	0
		1. Afdelinger	-7,01% 16.964.532	0	0
		2. Bankbeholdning	585.644	0	0
		3. Obligationer	511.896	863	0
		7. Andet, herunder interne lån	157.015	0	0
			18.259.931	863	0
		<u>Renteudgifter</u>			
		1. Dispositionsfond, rentesats 532.11	0,08% 40.844	0	0
		2. Afdelinger, rentesats (henlagte midler og driftsmidler) 532.21 og 532.22	-7,01% 0	861	0
		3. Bankgæld	7.388	0	0
		4. Kreditorer	61	0	0
		5. Kurstab obligationer	18.148.548	0	0
		8. Porteføljehonorar	61.612	0	0
			18.258.453	861	0
		Nettorenteindtægt	1.478	2	0
		Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed (svarende til beregningsgrundlaget for administrationsbidrag)	0	0	0
7	533/604	Henlæggelse af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden			
		2. Ydelser (beboerbetalning) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	9.616.600	34.014	34.048
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden	20.674.241	0	0
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden	576.143	0	0
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	2.318.872	0	0
			33.185.856	34.014	34.048

Boligorganisationen**Noter**

Note	Konto		Resultat indev. år	Budget indev. år tkr.	Budget komm. år tkr.
8	541	Ekstraordinære udgifter			
		Tab ved lejeledighed:		9.420	5.500
		Afdeling 1	60.361		
		Afdeling 2	2.012		
		Afdeling 6	7.540		
		Afdeling 7	34.386		
		Afdeling 11	6.055		
		Afdeling 12	17.222		
		Afdeling 13	19.792		
		Afdeling 14	75.789		
		Afdeling 19	72.545		
		Afdeling 20	2.627		
		Afdeling 25	413.662		
		Afdeling 26	35.492		
		Afdeling 30	220.400		
		Afdeling 31	19.789		
		Afdeling 45	371.476		
		Afdeling 47	827.987		
		Afdeling 48	33.150		
		Afdeling 52	15.585		
		Afdeling 55	2.568		
		Afdeling 60	7.817		
		Afdeling 61	6.284		
		Afdeling 62	20.942		
		Afdeling 64	148.611		
		Afdeling 72	12.296		
		Tab ved fraflytninger:			
		Afdeling 5	39.489		
		Afdeling 11	60.088		
		Afdeling 12	9.251		
		Afdeling 13	21.034		
		Afdeling 25	101.360		
		Afdeling 29	94.426		
		Afdeling 30	153.674		
		Afdeling 45	367.157		
		Afdeling 46	1.436		
		Afdeling 48	245.422		
		Afdeling 51	56.783		
		Afdeling 52	1.056		
		Afdeling 60	34.621		
		Afdeling 62	21.558		
		Afdeling 64	<u>83.281</u>		

Fortsættes næste side

Boligorganisationen				
Noter				
Note	Konto	Resultat indev. år	Budget indev. år tkr.	Budget komm. år tkr.
8	541 Ekstraordinære udgifter (fortsat)			
	Øvrige tilskud:			
	Afdeling 13, tilskud renovering	407.043		
	Afdeling 28, støtte hjemfaldsforpligtelse	10.074		
	Afdeling 47, driftsstøtte 2019 ved renovering	2.607.000		
	Afdeling 56, tilskud renovering	466.241		
	Afdeling 57, driftsstøtte ved renovering	2.068.565		
	Afdeling 62, tilskud renovering	1.500.000		
	Afdeling 63, tilskud renovering	850.000		
	Afdeling 70, tilskud skadesudbedring	97.000		
	Ekstraudgifter ejd. Funkt. v/sygdom og omorganisering	753.244		
	Råderetsrådgivning	497.359		
	Beboerrådgivning	585.706		
	Stragisk indkøb	568.454		
	Boligsocial indsats, vinterhjælp afdelinger	172.000		
	Robotplæneklippere, indkøb og installation 2021	299.150		
		14.606.860	9.420	5.500
9	Oversigt over administrationsomkostninger			
	<u>Bruttoadministrationsomkostninger (530)</u>			
	Nettodriftsadministrationsudgifter vedr. egne afdelinger i drift:	20.525.640	19.906	20.089
	Pr. lejemålsenhed i alt	5.501	5.335	5.384
	Administrationsbidrag:			
	1.1. Bidrag pr. lejemålsenhed, 3.352 lejemål a kr. 3.875	14.457.625	14.458	15.242

Boligorganisationen				
Noter				
Note	Konto	Resultat indev. år	Budget indev. år tkr.	Budget komm. år tkr.
10	601 Administrationsbidrag			
	Egne afdelinger i drift	<u>14.457.625</u>	<u>14.458</u>	<u>15.242</u>
	Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet:			
	Farsø Boligselskab	544.320	556	561
	BoiNord	300.000	300	300
	Nørre Uttrup Andelsboligselskab	20.000	0	0
	Kollegier	<u>56.280</u>	<u>56</u>	<u>63</u>
		<u>920.600</u>	<u>912</u>	<u>924</u>
		<u>15.378.225</u>	<u>15.370</u>	<u>16.166</u>
11	602 Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser			
	2. Forsyns- og synsgebyr	0	5	5
	3. Restancegebyrer	177.696	150	160
	4. Ventelistegebyrer	<u>860.055</u>	<u>955</u>	<u>935</u>
		<u>1.037.751</u>	<u>1.110</u>	<u>1.100</u>
12	611 Ekstraordinære indtægter			
	Overført fra dispositionsfonden	<u>14.606.860</u>	<u>9.420</u>	<u>5.500</u>
		<u>14.606.860</u>	<u>9.420</u>	<u>5.500</u>

Boligorganisationen				
Noter				
Note	Konto		Indev. år	Sidste år tkr.
13	701 Administrationsbygning			
	Anskaffelsessum primo		31.825.562	31.825
	Tilgang i året		0	0
	Anskaffelsessum ultimo		<u>31.825.562</u>	<u>31.825</u>
	Afskrivninger:			
	Afskrivninger primo		-4.690.267	-4.097
	Årets afskrivninger		<u>-592.700</u>	<u>-593</u>
	Afdrag og afskrivning ultimo		<u>-5.282.967</u>	<u>-4.690</u>
	Bogført værdi ultimo		<u>26.542.595</u>	<u>27.135</u>
14	702 Inventar			
	Kontorbygning, indretning af lokaler			
	Anskaffelsessum primo		306.967	307
	Tilgang i året		0	0
	Anskaffelsessum ultimo		<u>306.967</u>	<u>307</u>
	Afskrivninger:			
	Afskrivninger primo		-207.989	-177
	Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		0	0
	Årets afskrivninger		<u>-30.697</u>	<u>-31</u>
	Afdrag og afskrivning ultimo		<u>-238.686</u>	<u>-208</u>
	Bogført værdi ultimo		<u>68.281</u>	<u>99</u>
	Inventar			
	Anskaffelsessum primo		1.420.669	1.410
	Tilgang i året		46.871	10
	Anskaffelsessum ultimo		<u>1.467.540</u>	<u>1.420</u>
	Afskrivninger:			
	Afskrivninger primo		-1.026.119	-884
	Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		0	0
	Årets afskrivninger		<u>-143.239</u>	<u>-142</u>
	Afdrag og afskrivning ultimo		<u>-1.169.358</u>	<u>-1.026</u>
	Bogført værdi ultimo		<u>298.182</u>	<u>394</u>
	Bogført værdi i alt (konto 702)		<u>366.463</u>	<u>493</u>

Boligorganisationen				
Noter				
Note	Konto		Indev. år	Sidste år tkr.
15	703 Biler			
	Anskaffelsessum primo		230.030	230
	Tilgang i året		0	0
	Anskaffelsessum ultimo		<u>230.030</u>	<u>230</u>
	Afskrivninger:			
	Afskrivninger primo		-230.030	-188
	Årets afskrivninger		0	-42
	Afdrag og afskrivning ultimo		<u>-230.030</u>	<u>-230</u>
	Bogført værdi ultimo		<u>0</u>	<u>0</u>
16	704 IT-anlæg			
	Anskaffelsessum primo		2.251.856	1.773
	Tilgang i året		368.173	479
	Afgang i året		0	0
	Anskaffelsessum ultimo		<u>2.620.029</u>	<u>2.252</u>
	Afskrivninger:			
	Afskrivninger primo		-1.392.311	-1.034
	Årets afskrivninger		-395.567	-358
	Afdrag og afskrivning ultimo		<u>-1.787.878</u>	<u>-1.392</u>
	Bogført værdi ultimo		<u>832.151</u>	<u>860</u>
17	716 Indestående i Landsbygefonden			
	1. Bundne A- og G indskud		2.476.604	2.476
	2. C-indskud		0	0
	3. Egen trækingsret:			
	Primosaldo		18.389.817	16.463
	Årets tilgang		1.391.323	1.927
	Årets afgang		0	0
	Tilskrevne renter		0	0
	Ultimo saldo		<u>19.781.140</u>	<u>18.390</u>
	Indestående i alt		<u>22.257.744</u>	<u>20.866</u>
18	721.1 Afdelinger i drift			
	Afdeling 25		5.436.421	0
	Afdeling 26		0	980
	Afdeling 57		11.122.810	0
	Afdeling 62		5.448.962	0
	Afdeling 63		3.067.716	0
			<u>25.075.909</u>	<u>980</u>

Boligorganisationen				
Noter				
Note	Konto		Indev. år	Sidste år tkr.
19	721.2	Afdelinger, sideaktiviteter		
		Mellemregning BoiNord	279.176	1
		Mellemregning Nørre Uttrup Andelsboligselskab	420.921	0
		Mellemregning Kollegiet Helgolandsgade	75.852	1
		Mellemregning Kollegiet Christiansgade	33.160	0
			809.109	2
20	731	Værdipapirer		
		Realkredit Danmark 2023 (F.0929506)	0	3.058
		Realkredit Danmark (F.461229)	0	1.220
		Realkredit Danmark 2047 (F.929255)	169.334	233
		Realkredit Danmark 2037 (F.929727)	3.834.379	0
		Realkredit Danmark 2027 (F.460257)	3.079.992	0
		Realkredit Danmark 2025 (F.929522)	1.425.750	0
		Realkredit Danmark 2024 (F. 929514)	4.865.550	5.149
		Nykredit 2037 (F.0979864)	1.012.867	1.371
		Nykredit 2023 (F.950319)	0	1.829
		Nykredit 2040 (F. 951331)	1.225.328	1.673
		Nykredit 2022 (F.0952346)	0	8.637
		Nykredit 2024 (F. 0950211)	3.920.000	4.113
		Nykredit 2040 (F. 0952435)	4.393.421	5.648
		Nykredit 2024 (F. 0953237)	8.322.067	0
		Nykredit 2037 (F. 0950432)	801.154	0
		Nykredit 2023 (F. 0978922)	0	2.012
		Nykredit 2035 (F. 0951870)	5.363.355	6.740
		Nykredit 2047 (F.0979880)	94.922	132
		Nykredit 2029 (F. 0978930)	163.919	238
		Nykredit 2034 (F.0978639)	270.256	373
		Nykredit 2034 (F.0978965)	229.087	291
		Nykredit 2024 (F. 0978841)	7.287	31
		BRF Kredit 2037 (F.938777)	379.642	494
		BRF Kredit 2037 (F.938130)	471.783	654
		Jyske Realkredit 2025 (F.939943)	704.475	780
		Danmarks Skibskredit 2024 (F.413186)	2.004.000	2.028
		Danmarks Skibskredit 2020 (F.413224)	9.001.250	9.809
		Nykredit Invest - korte obl. (F.1602721)	51.044.487	54.610
		Nykredit Invest - mellemlang obl. (F.1602748)	72.029.314	81.674
		DLR Kredit 2024 (F. 0634859)	5.192.100	5.585
			180.005.719	198.382

Boligorganisationen				
Noter				
Note	Konto		Indev. år	Sidste år tkr.
21	732	Bankbeholdning		
		Nordjyske Bank 7444 0001219784	14.590.124	20.489
		Nordjyske Bank 7444 0001361107	10.265	10
		Nordjyske Bank 7444 0001345803	77.579	89
		Handelsbanken 0896 0001038295	1.015.458	378
		Nykredit Bank 8117 4040974	171.395	42
			15.864.821	21.008
22	803	Dispositionsfond		
		1. Saldo primo	52.609.967	47.755
		Tilgang:		
		3. Rentetilskrivning	40.844	47
		4. Ydelser (beboerbetaling), udamortiserede lån	30.866.984	30.634
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	2.318.872	3.212
		Tilgang i alt	33.226.700	33.893
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. specifikation	-10.074	-13
		21. Tilskud til afdelinger jf. note 8 (541)	-9.286.485	-3.419
		22. Tilskud til tab v/lejeledighed jf. note 8 (541)	-2.434.388	-845
		23. Diverse	-2.875.913	-2.388
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-21.601.790	-21.815
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	-576.143	-558
		Afgang i alt	-36.784.793	-29.038
		Saldo ultimo	49.051.874	52.610
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	5.705.193	5.745
		32. Finansiering af administrationsejendom	6.279.193	5.790
		33. Finansiering af IT-anlæg	832.151	860
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	22.257.744	20.866
		40. Disponibel del	13.977.592	19.349
		Saldo ultimo	49.051.874	52.610

Boligorganisationen**Noter**

Note	Konto	Indev. år	Sidste år tkr.
23	805 Arbejdskapital		
	Saldo primo	-420.764	354
	Tilgang:		
	Årets overskud	0	0
	Afgang:		
	3. Årets underskud	-894.187	-774
	Saldo ultimo	-1.314.951	-421
	Saldo ultimo opdelt:		
	Bunden del:	0	0
	Disponibel del:	-1.314.951	-421
	Saldo ultimo	-1.314.951	-421
24	821.1 Afdelinger i drift		
	Afdeling 1	834.026	843
	Afdeling 2	1.964.784	2.139
	Afdeling 3	621.484	616
	Afdeling 4	770.045	803
	Afdeling 5	785.044	899
	Afdeling 6	4.339.810	5.112
	Afdeling 7	1.228.701	1.280
	Afdeling 8	1.638.662	1.725
	Afdeling 11	2.041.136	2.345
	Afdeling 12	414.166	777
	Afdeling 13	11.223.907	10.749
	Afdeling 14	3.650.120	3.955
	Afdeling 19	2.612.266	5.215
	Afdeling 20	4.579.223	4.749
	Afdeling 21	3.571.666	3.587
	Afdeling 22	13.395.918	15.013
	Afdeling 25	0	4.768
	Afdeling 26	5.088.370	0
	Afdeling 27	319.719	303
	Afdeling 28	1.613.671	1.614
	Afdeling 29	2.536.286	2.386
	Afdeling 30	39.151.320	44.806
	Afdeling 31	2.345.755	2.494
	Afdeling 45	15.883.232	17.625
	Afdeling 46	353.715	292
	Forsættes næste side		

Boligorganisationen**Noter**

Note	Konto	Indev. år	Sidste år tkr.
24	821.1 Afdelinger i drift (fortsat)		
	Afdeling 47	46.835.114	3.041
	Afdeling 48	11.088.772	10.510
	Afdeling 49	630.867	849
	Afdeling 50	2.500.729	2.385
	Afdeling 51	1.713.446	1.484
	Afdeling 52	675.261	779
	Afdeling 55	2.328.003	3.214
	Afdeling 56	823.182	776
	Afdeling 57	0	16.286
	Afdeling 58	2.570.158	2.409
	Afdeling 60	5.695.624	5.943
	Afdeling 61	4.550.137	4.870
	Afdeling 62	0	2.247
	Afdeling 63	0	1.624
	Afdeling 64	158.925	73
	Afdeling 70	604.857	541
	Afdeling 72	1.183.409	1.299
	Afdeling 74	586.244	850
	Afdeling 75	317.341	719
		203.225.095	193.993
25	821.1 Afdelinger, sideaktiviteter		
	Mellemregning Farsø Boligselskab	643.852	60
	Mellemregning Kollegiet Christiansgade	0	4
		643.852	64
26	830 Anden kortfristet gæld		
	Udsmykningskonto (1956)	43.500	44
	Skyldig boligstøtte	923	0
	Skyldig A-skat mv.	61.318	722
	Skyldig moms	181.447	255
		287.187	1.021

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt boligorganisationen med tilhørende afdelinger 1 - 75 og indstilles til godkendelse:

By: Aalborg

Dato:

Mette Bach Kjær

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt boligorganisationen med tilhørende afdelinger 1 - 75, og været forelagt bestyrelsen til godkendelse:

By:

Dato:

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt boligorganisationen med tilhørende afdelinger 1 - 75, og været forelagt undertegnede kommune til godkendelse:

By:

Dato:

Bilag 2.b: Plus Bolig Regnskab 2022 alle afdelinger

Plus Bolig			Regnskab for 2022							
Afd.	Beliggenhed	Opført år	Husleje pr. m ² og årets resultat						Henlæggelser	
			Antal boliger	Antal m ²	Leje pr. m ² 31.12.2022	Resultat 2022	Resultat pr. bolig	Akk. Resultat 31.12.22	Saldo 31.12.22	pr. m ²
1	Dalgasgade 26	2001	12	910	910	-25.967	-2.164	-61.548	818.961	900
2	Østerbro - Thomasminde	2004	43	3.018	1.175	-244.157	-5.678	-194.318	1.885.333	625
3	Østerbro - Serviceareal	2004	1	383	897	5.993	-	-15.007	633.188	1.653
4	Louisegade 12	1996	5	497	796	119	24	-14.586	677.401	1.363
5	Christiansgade 40	1996	8	545	929	-613	-77	-42.465	708.109	1.299
7	Dalgasgade 7 og 27	1990	16	1.160	828	-16.616	-1.039	-61.082	1.202.970	1.037
8	Dalgasgade 8-9, Korsgade 27	1991	21	1.457	872	-35.430	-1.687	-40.531	1.685.279	1.157
12	Louisegade 11	1998	26	1.988	931	-5.755	-754	-65.436	459.437	231
13	Præstemarken m.fl.	1954	174	15.761	706	56.796	326	-144.276	10.290.520	653
25	Riishøjsvej	1956	114	8.969	635	164.927	1.447	328.244	6.794.739	758
26	Doravej 1-107	1969	207	19.050	523	-402.167	-1.943	-599.001	12.863.129	675
27	Gormsvej 8-10	1956	3	294	641	8.503	2.834	24.753	278.743	948
28	Købkesvej, Bakkegaardsvej	1956	16	1.520	645	58.628	3.664	120.677	1.328.868	874
Gennemsnit pr. afdeling					804				802

Plus Bolig

Regnskab for 2022

			Husleje pr. m ² og årets resultat						Henlæggelser	
Afd.	Beliggenhed	Opført år	Antal boliger	Antal m ²	Leje pr. m ² 31.12.2022	Resultat 2022	Resultat pr. bolig	Akk. Resultat 31.12.22	Saldo 31.12.22	pr. m ²
29	Hostrups Have 1-29	1958	28	2.856	578	34.891	1.246	130.060	2.197.221	769
30	Tove Ditlevsensvej 36-434	1974	198	23.314	580	3.228.647	16.306	6.903.437	13.118.946	563
45	Beatesmindevej, Hellevangen	1975	366	34.476	732	-264.957	-724	-799.385	12.912.912	375
46	Hellevangen/Ollekolle	1997	10	624	1.102	-8.300	-830	-23.290	347.393	557
47	Peter Bruunsvej m.fl.	1964	290	22.932	617	378.296	1.304	326.690	23.598.131	1.029
48	Hellevangen 57-99	1974	132	11.220	687	1.878	14	-436.037	9.878.987	880
49	Børnehaven Beatesmindevej	1974	0	813	813	33.050	-	139.117	557.395	686
50	Gustav Thostrupsvej 1-38	1961	30	3.060	722	8.416	281	43.719	2.176.742	711
51	Godfred Hansens Vej 1-34	1960	31	2.802	496	-21.843	-705	-55.208	1.570.523	561
55	Follingsvej 2-153	1989	96	7.410	850	-75.940	-791	-642.981	2.383.032	322
56	K. Christensens Vej 20-60	1993	20	1.280	1.042	4.159	208	-29.862	738.586	577
57	Scheelsmindevej, Vegavej	1967	128	13.526	669	479.068	3.743	934.464	23.005.784	1.701
58	Agertoften 21-67	1957	24	2.352	655	-18.923	-788	-80.347	2.742.052	1.166
Gennemsnit pr. afdeling					804				802

Plus Bolig

Regnskab for 2022

Afd.	Beliggenhed	Opført år	Husleje pr. m ² og årets resultat						Henlæggelser	
			Antal boliger	Antal m ²	Leje pr. m ² 31.12.2022	Resultat 2022	Resultat pr. bolig	Akk. Resultat 31.12.22	Saldo 31.12.22	pr. m ²
60	Ananasvej, Løgstykkevej	1986	195	15.804	851	-199.513	-1.023	-811.187	6.108.229	386
61	Kappavej, Deltavej	1989	97	7.206	900	-63.154	-651	-450.336	4.868.174	676
62	Omegavej 2-62	1989	30	1.890	972	-42.794	-1.426	-155.645	2.458.424	1.301
63	Clementsvej 1-29	1987	28	1.680	1.080	66.664	2.381	11.594	1.415.616	843
64	Clementsbus	2009	12	764	1.130	-29.676	-2.473	-56.568	247.654	324
70	Stillekrogen 50-80	1990/04	16	1.162	875	-55.300	-3.456	-212.681	722.795	622
72	Vaarstvej 207 A-H, 220 A-F	1984/02	14	1.069	757	-30.020	-2.144	-96.282	1.162.656	1.088
74	Gråbølle 36-84	1998	24	2.318	732	-40.812	-1.701	-60.889	1.311.468	566
75	Mølhøjvej 2-32	2017	16	1.594	800	-37.232	-2.327	27.941	294.991	185
<i>Gennemsnit pr. afdeling</i>						804	<i>.....</i>		802	

Plus Bolig

Regnskab for 2022

			Husleje pr. m ² og årets resultat						Henlæggelser	
Afd.	Beliggenhed	Opført år	Antal boliger	Antal m ²	Leje pr. m ² 31.12.2022	Resultat 2022	Resultat pr. bolig	Akk. Resultat 31.12.22	Saldo 31.12.22	pr. m ²
Ungdomsboliger:										
6	Sankelmarksgade 3	2014	108	5.428	818	1.153	11	-18.629	4.009.980	739
11	Niels Ebbesensgade 16-18	1984	34	1.390	781	5.151	152	-25.026	1.617.172	1.163
14	Poul Paghs Gade	2019	152	7.819	869	142.122	935	1.912.647	1.721.626	220
19	Nyhavnsgade	2020	145	6.941	804	-28.935	-200	1.085.865	1.195.621	172
20	Beddingen	2013	166	8.205	864	-62.839	-379	-539.637	4.020.690	490
21	Stormgade 9	2014	142	7.100	795	200.508	1.412	-198.353	1.811.895	255
22	Visionsvej 1-6	2017	285	14.250	822	669.354	2.349	4.184.424	5.221.808	366
31	Sonjavej 4-86	1989	62	3.119	822	-81.514	-1.315	-163.574	1.709.269	548
52	Scoresbysundvej 6-10	2003	60	2.628	904	-145.588	-2.426	-330.184	626.740	238
<i>Gennemsnit pr. afdeling</i>					831				466



PLUS BOLIG

BUDGET 2024

RESULTATOPGØRELSE

Note	Specifikation	Budget 2024	Budget 2023	Budget 2022	Regnskab 2022
	Ordinære udgifter				
	Bestyrelsesvederlag m.v.	190.000	200.600	195.200	195.200
1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	313.000	344.000	300.000	290.146
2	Personaleudgifter	13.194.000	14.008.400	13.957.200	14.097.543
3	Kontorholdsudgifter (IT-udgifter i note)	3.092.000	2.837.000	2.832.000	3.166.809
4	Kontorlokaleudgifter inkl. Afskrivninger	2.076.900	1.881.000	1.849.000	1.950.170
5	Afskrivninger, inventar og it	563.100	573.000	535.000	569.503
	Revision	260.000	245.000	238.000	256.269
	Bruttoadministrationsudgifter	19.689.000	20.089.000	19.906.400	20.525.640
	Renteudgifter	1.337.000	0	861.000	18.258.453
	Henlæggelse til dispositionsfond samt indbetaling til Landsbyggefonden	33.724.000	34.048.000	34.014.000	33.185.856
	Samlede ordinære udgifter	54.750.000	54.137.000	54.781.400	71.969.949
	Ekstraordinære udgifter	6.700.000	5.500.000	9.420.000	14.606.860
	Udgifter i alt	61.450.000	59.637.000	64.201.400	86.576.809
	Overskudsfordeling:				
	Henlæggelse til arbejdskapitalen	20.300	7.000	1.600	0
	UDGIFTER OG OVERSKUD IALT	61.470.300	59.644.000	64.203.000	86.576.809

RESULTATOPGØRELSE

Note	Specifikation	Budget 2024	Budget 2023	Budget 2022	Regnskab 2022
Ordinære indtægter					
6	Administrationsbidrag	16.251.300	16.166.000	15.370.000	15.378.225
7	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	1.000.000	1.100.000	1.110.000	1.037.751
	Renteindtægter	1.337.000	0	863.000	18.259.931
	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden mv.	33.724.000	34.048.000	34.014.000	33.185.856
	Byggesagshonorar, forbedringsarbejder	2.425.000	2.790.000	3.350.000	3.115.532
	Diverse indtægter	33.000	40.000	76.000	98.467
	Ekstraordinære indtægter	6.700.000	5.500.000	9.420.000	14.606.860
Samlede ordinære indtægter		61.470.300	59.644.000	64.203.000	85.682.622
	Årets underskud	0	0	0	894.187
INDTÆGTER OG UNDERSKUD I ALT		61.470.300	59.644.000	64.203.000	86.576.809

Note	Budget 2024	Budget 2023	Budget 2022	Regnskab 2022
1 Mødeudgifter, kontingent mv.				
Eksterne møder	20.000	50.000	40.000	14.716
Interne møder	65.000	75.000	80.000	61.852
Gaver	75.000	85.000	85.000	72.252
I alt	160.000	210.000	205.000	148.820
<i>Organisationsbestyrelse:</i>				
Møder bestyrelsen	40.000	0	0	35.092
Møder repræsentantskab	35.000	0	0	39.773
Rejseudgifter	10.000	0	0	13.335
Kørselsudgifter	2.000	0	0	1.680
Telefoni	8.000	0	0	7.055
Kursusudgifter	25.000	100.000	65.000	13.025
I alt	120.000	100.000	65.000	109.960
Kontingenter	33.000	34.000	30.000	31.366
I alt	313.000	344.000	300.000	290.146

Budget 2024

Note	Budget 2024	Budget 2023	Budget 2022	Regnskab 2022
2 Personaleudgifter				
Lønninger, administrative personale	10.202.200	11.330.000	11.375.000	11.746.469
Lønrefusioner m.v.	-95.000	-501.000	-484.000	-810.133
Kørselsgodtgørelse	70.000	70.000	55.000	61.437
Pension/pensionsbidrag	1.384.000	1.477.000	1.478.000	1.352.717
Andre udgifter til social sikring	226.000	183.000	178.000	245.428
Forsikringer	195.000	180.000	162.000	171.870
Rekruttering af personale	35.000	50.000	50.000	39.096
Fremmed assistance (Lønservice)	156.000	144.000	135.000	149.642
Kursusudgifter	340.000	325.000	325.000	272.219
Diverse personaleomkostninger	6.000	4.000	6.000	2.970
Fremmed assistance (forsikringsmægler m.m.)	157.000	150.000	148.000	151.352
Fremmed assistance (BoiNord)	445.000	470.000	539.000	486.553
Fremmed assistance (rådgivning m.m)	40.000	50.000	10.000	8.229
Forskydn. i feriepengetilsvær	-27.200	16.400	-74.800	148.248
Tilskud personaleforening	20.000	20.000	20.000	20.000
Køkkendrift/mødeudgifter	40.000	40.000	35.000	51.446
I alt	13.194.000	14.008.400	13.957.200	14.097.543

Note	Budget 2024	Budget 2023	Budget 2022	Regnskab 2022
3 Kontorholdsudgifter				
Kontorartikler	35.000	30.000	30.000	42.436
Tidsskrifter og avishold	53.000	60.000	52.000	47.237
Nets gebyrer og porto	335.000	307.000	300.000	336.847
Telefon og internet	195.000	195.000	185.000	179.928
Markedsføring og nyhedsbreve	375.000	375.000	375.000	356.055
Forretningsudvikling (internt)	250.000	250.000	300.000	224.310
Tryksager	25.000	25.000	25.000	21.532
Småanskaffelser	35.000	35.000	30.000	51.300
Forsikring	0	0	18.000	0
Rejse- og opholdsudgifter	5.000	5.000	2.000	166
Juridisk assistance	75.000	75.000	50.000	131.980
Leje og leasing kontormateriel	24.000	20.000	25.000	21.255
Reparation og service inventar	20.000	0	0	18.461
I alt	1.427.000	1.377.000	1.392.000	1.431.507
3A IT - udgifter				
Materiel	140.000	140.000	140.000	106.952
Konsulentassistance	100.000	100.000	100.000	88.148
Printere og toner	40.000	40.000	40.000	36.135
Programabonnementer	1.385.000	1.180.000	1.160.000	1.504.067
I alt	1.665.000	1.460.000	1.440.000	1.735.302

Note	Budget 2024	Budget 2023	Budget 2022	Regnskab 2022
4 Kontorlokaleudgifter				
<i>Alexander Foss Gade 7 (Eternitten):</i>				
Egne Lokaler, prioritetsrenter	535.000	401.000	405.000	421.510
Kontingent ejerforeninger	357.200	325.000	311.000	327.209
Ejendomsskat	153.000	153.000	153.000	139.164
El	85.000	85.000	60.000	89.731
Vand og varme	59.000	64.000	60.000	53.133
Renovation	10.000	10.000	10.000	12.289
Rengøring af lokaler	216.000	197.000	197.000	206.836
Vedligeholdelse af lokaler	43.000	20.000	20.000	66.754
Intern forrentning dispositionsfond	26.700	34.000	41.000	40.844
Afskrivning administrationsejendom	592.000	592.000	592.000	592.700
I alt	2.076.900	1.881.000	1.849.000	1.950.170
5 Afskrivninger, inventar og it				
Inventar 10 %	100.500	148.000	147.000	143.239
Biler 20 %	0	0	46.000	0
IT 20 %	453.600	394.000	311.000	395.567
Afskrivning indretning egne lokaler	9.000	31.000	31.000	30.697
I alt	563.100	573.000	535.000	569.503

Plus Bolig

Budget 2024



Note	Budget 2024	Budget 2023	Budget 2022	Regnskab 2022
6 Administrationsbidrag				
Egne afdelinger i drift i alt	15.234.000	15.242.000	14.458.000	14.457.625
BoiNord	300.000	300.000	300.000	300.000
Farsø Boligselskab	561.000	561.000	556.000	544.320
Nørre Uttrup Andelsboligselskab	89.100	0	0	20.000
Kollegier	67.200	63.000	56.000	56.280
I alt	16.251.300	16.166.000	15.370.000	15.378.225
Administrationsbidrag pr. lejemål for egne afdelinger	4.445	4.085	3.875	3.875
7 Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser				
Restancegebyrer	195.000	160.000	150.000	177.696
Ventelistegebyrer (BoiNord)	805.000	930.000	950.000	860.055
Øvrige gebyrer og salg af ydelser	0	10.000	10.000	0
I alt	1.000.000	1.100.000	1.110.000	1.037.751

Forretningsorden for repræsentantskabsmødet i Plus Bolig

Som retningslinjer for repræsentantskabsmøder gælder sammen med boligorganisationens vedtægter følgende bestemmelser:

Repræsentantskabets opgaver

1. Repræsentantskabet er Plus Boligs øverste myndighed
2. Repræsentantskabet træffer beslutning om:
 - Hvorvidt organisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder en almen administrationsorganisation
 - Valg af revisor
 - Organisationens byggepolitik
 - Grundkøb – kompetencen er overgivet til organisationsbestyrelsen
 - Iværksættelse af nyt byggeri – kompetencen er overgivet til organisationsbestyrelsen
 - Erhvervelse eller salg af organisationens ejendomme
 - Væsentlige forandringer af organisationens ejendomme
 - Ændring af vedtægterne
 - Nedlæggelse af en afdeling
 - Opløsning af boligorganisationen
 - Pantsætning af boligorganisationens ejendomme
 - Frikøb af tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet d. 1. juli 2000
3. Repræsentantskabet godkender endeligt Plus Bolig årsregnskab og får forelagt Plus Boligs budget efter bestyrelsens godkendelse.
4. Repræsentantskabet godkender afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedr. afdelingerne:
 - Erhvervelse eller salg af afdelingens ejendomme
 - Væsentlige forandringer af afdelingens ejendomme
 - Grundkøb – kompetencen er overgivet til organisationsbestyrelsen
 - Iværksættelse af nyt byggeri – kompetencen er overgivet til organisationsbestyrelsen
 - Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger jf. §18, stk. 2
 - Overgang fra en afdeling fra en boligorganisation til en anden
 - Opdeling eller sammenlægning af afdelinger – kompetencen er overgivet til organisationsbestyrelsen
 - Pantsætning af afdelingernes ejendomme

Repræsentantskabsmødets afholdelse

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

6. Repræsentantskabsmødet vælger blandt deltagerne en eller to mødesekretær, der refererer de truffe beslutninger og det nøjagtige resultat af afstemninger samt udfærdiger et kort sammendrag af forhandlingerne, et beslutningsreferat. Referatet underskrives foruden af mødesekretærene tillige af dirigenten og formanden.
7. Repræsentantskabsmødet vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.
8. Begæring om ordet til repræsentantskabsmødet sker ved henvendelse til dirigenten med oplysning om navn og den afdeling, vedkommende kommer fra. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller repræsentantskabsmødet måtte fastsætte en begrænsning. Indlæg og forslag til et punkt på dagsordenen kan ikke fremsættes, efter at debatten om det pågældende punkt er afsluttet.
9. Bortset fra valg og ændring af vedtægter afgør repræsentantskabsmødet alle spørgsmål ved simpel stemmeflerhed blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.
10. Ved person valg foretages skriftlig afstemning. Ved andre spørgsmål afgør dirigenten afstemningsformen.
11. Ved valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer på repræsentantskabsmødet gælder, at såfremt der kun foreslås en kandidat, betragtes vedkommende som valgt uden afstemning.
12. Såfremt der foreslås 2 kandidater til en post, vælges den, der ved skriftlig afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne gyldige stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter fortsat stemmelighed, foretages lodtrækning.
13. Såfremt der foreslås flere end 2 kandidater til en post, og ingen kandidater ved første skriftlige afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages ny skriftlig afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer.
14. Ved valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter gælder, at der stemmes på det antal personer, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig.

Aalborg den 22. juni 2023

Formand Finn Pedersen Dirigent