



Lovtidende A

2023

Udgivet den 16. december 2023

7. december 2023.

Nr. 1642.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

I medfør af § 25, stk. 1 og 4, § 32, § 44, stk. 1, § 50, § 75, stk. 1, § 169, stk. 2, § 177 og § 184 i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1343 af 24. november 2023, og § 13, § 31, § 42 og § 51 i lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, fastsættes efter bemyndigelse:

Kapitel 1

Reglernes anvendelsesområde

§ 1. Bekendtgørelsen anvendes på følgende:

- 1) Almene boligorganisationer, der er berettiget til at udøve almen boligvirksomhed efter § 1 i lov om almene boliger m.v.
- 2) Selvejende almene ældreboliginstitutioner.
- 3) Kommunale og regionale almene ældreboliger.
- 4) Selvejende almene ungdomsboliginstitutioner.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen godkender oprettelse af nye boligorganisationer og af selvejende institutioner, der agter at etablere almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger. Det er en forudsætning for godkendelse af en ny boligorganisation,

- 1) at der skønnes at være behov for boligorganisationen for at få gennemført det fornødne almene boligbyggeri i området eller for at sikre en rimelig konkurrence imellem boligorganisationerne,
- 2) at boligorganisationen skønnes at kunne sikre en effektiv administration såvel af afdelinger under opførelse som af afdelinger i drift, og
- 3) at almindelige hensyn til forenkling og strukturrationalisering af den almene boligvirksomhed i området ikke taler imod oprettelse af flere boligorganisationer.

Stk. 3. Almene boligorganisationer, der er oprettet i henhold til § 17 eller § 18, stk. 4, i den tidligere lov om byfornyelse eller i henhold til § 14, § 15, stk. 4, eller § 90, stk. 7, i den tidligere lov om byfornyelse og boligforbedring, skal overlade anvisningen af boliger enten til kommunalbestyrelsen eller til en allerede godkendt almen boligorganisation i kommunen.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen indberetter godkendelse af almene boligorganisationer og selvejende institutioner til Social- og Boligstyrelsen, Udbetaling Danmark og Landsbyggefonden.

Stk. 5. I boligorganisationer og selvejende institutioner, der godkendes efter stk. 2, afholdes der afdelingsmøde med

henblik på valg af øverste myndighed senest 6 måneder efter, at en boligafdeling er ibrugtaget. Indtil dette tidspunkt er initiativtagerne øverste myndighed og bestyrelse.

§ 2. Boligorganisationens virksomhed skal udøves i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v. samt lov om leje af almene boliger og de bestemmelser, der er udfærdiget i medfør af disse love, uanset om boligorganisationens vedtægter indeholder afvigende bestemmelser.

Stk. 2. De love og administrative forskrifter, der er nævnt i stk. 1, indeholder bestemmelser om overdragelse af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse til virksomheder, jf. Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal sikre, at en godkendelse i henhold til § 1, stk. 2 eller 3, af en ny boligorganisation eller af en selvejende institution, der agter at etablere almene ungdomsboliger, indeholder oplysning om bestemmelserne i stk. 1 og 2.

§ 3. Bestemmelsen i § 2, stk. 1, anvendes tilsvarende på almene ældreboliger og almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 2, stk. 2 og 3, anvendes tilsvarende på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 2

Beboerdemokrati

§ 4. Beboerne har ret til medindflydelse på boligorganisationens og den enkelte afdelings drift efter reglerne herom i lov om almene boliger m.v. og i de normalvedtægter, der til enhver tid foreligger udarbejdet for en almen boligorganisation som den pågældende. Beboerne kan i boligorganisationens vedtægter tillægges en videregående medbestemmelse.

Stk. 2. Vedtægtsbestemmelser, der tillægger beboerne mindre ret til medindflydelse end anført i stk. 1, 1. pkt., er uden gyldighed.

§ 5. Bestemmelsen i § 4 anvendes tilsvarende på følgende:

- 1) Almene ældreboliger, som ejes af kommuner, regioner eller selvejende institutioner, idet der dog ikke udarbejdes vedtægter for kommunale eller regionale ældreboliger.
- 2) Almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 3

Boligorganisationens øverste myndighed

§ 6. Boligorganisationens øverste myndighed, jf. § 10 i lov om almene boliger m.v., varetager boligorganisationens anliggender, jf. dog kapitel 2.

Stk. 2. Boligorganisationens øverste myndighed træffer beslutning om følgende forhold:

- 1) Valg af revisor.
- 2) Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.
- 3) Boligorganisationens administrations- og byggepolitik.
- 4) Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
- 5) Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
- 6) Boligorganisationens grundkøb.
- 7) Boligorganisationens iværksættelse af nyt byggeri.
- 8) Nedlæggelse af en afdeling.
- 9) Ændring af vedtægterne.
- 10) Opløsning af boligorganisationen.
- 11) Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000.
- 12) Pantsætning af boligorganisationens ejendomme.

Stk. 3. Boligorganisationens øverste myndighed godkender boligorganisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 4. Boligorganisationens øverste myndighed godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende almene boligafdelinger og servicearealafdelinger:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
- 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
- 4) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 5) Grundkøb.
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 7) Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
- 8) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

Stk. 5. Boligorganisationens øverste myndighed kan træffe beslutning om modernisering af køkkener og badeværelser i en afdeling uden afdelingens samtykke, jf. § 37, stk. 5, i lov om almene boliger m.v., hvis

- 1) arbejderne er nødvendige for, at det samlede projekt kan gennemføres på en hensigtsmæssig måde,
- 2) arbejderne indgår i en godkendt helhedsplan og

- 3) der ydes støtte af Landsbyggefondens investeringsramme, jf. § 91 i den nævnte lov.

§ 7. Boligorganisationens øverste myndighed kan beslutte at delegerer kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i § 6, stk. 4, til boligorganisationens bestyrelse.

Stk. 2. Boligorganisationens øverste myndighed kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af boligorganisationens bestyrelse, skal udøves af den øverste myndighed.

§ 8. I en garantiorganisation træffer garantforsamlingen beslutning om udbetaling af udbytte til garanterne. Udbytte kan dog kun udbetales, hvis arbejdskapitalen er positiv efter udbetaling.

Stk. 2. Et års udbytte til garanterne må ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse overstige 5 pct. af garantikapitalen. Hertil kan dog lægges, hvad der i tidligere år måtte være udbetalt mindre end 5 pct.

Stk. 3. Et garantibevis må ikke overdrages eller pantsættes uden kommunalbestyrelsens samtykke.

§ 9. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde eller ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, eller når et tidligere repræsentantskabsmøde eller en tidligere generalforsamling har besluttet det. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde eller ekstraordinær generalforsamling afholdes endvidere, når det antal medlemmer af repræsentantskabet eller medlemmer af boligorganisationen, som ifølge vedtægterne er nødvendigt, fremsætter krav herom. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af medlemmerne af repræsentantskabet eller af boligorganisationen.

Stk. 2. Når ekstraordinært repræsentantskabsmøde eller ekstraordinær generalforsamling har været afholdt, kan nyt ekstraordinært repræsentantskabsmøde eller ekstraordinær generalforsamling om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært repræsentantskabsmøde eller ordinær generalforsamling.

§ 10. Bestemmelsen i § 6 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger og almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 4

Boligorganisationens bestyrelse

§ 11. Boligorganisationens bestyrelse skal bestå af et ulige antal medlemmer.

Stk. 2. Boligorganisationens øverste myndighed træffer på et ordinært møde beslutning om, hvorvidt den øverste myndighed eller bestyrelsen vælger formand for bestyrelsen. Det samme gælder for valg af næstformand for bestyrelsen. Formand eller næstformand skal være beboer i boligorganisationen.

§ 12. Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at den organiseres og tilrettelægges effektivt, samt for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den dag-

lige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor.

Stk. 2. Er ikke andet bestemt i vedtægterne, forpligtes boligorganisationen og dens enkelte afdelinger ved underskrift af den samlede bestyrelse eller af 2 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren eller direktøren, hvis en sådan er ansat.

Stk. 3. Aftaler om forretningsførelse skal indgås skriftligt med fastsættelse af klare opsigelsesregler, herunder at de skal kunne opsiges med 1 års varsel til førstkomende månedsskifte. De indgåede aftaler skal være offentligt tilgængelige.

§ 13. Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

Stk. 2. Boligorganisationens økonomistyring skal baseres på den fornødne ledelsesinformation, herunder om finansiering, kapacitet og aktiviteter.

Stk. 3. Boligorganisationens bestyrelse skal sikre, at boligorganisationen gennemfører løbende egenkontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet, herunder ved tilbagevendende gennemgang af alle forretningsområder samt dokumentation heraf, jf. § 73. Der skal herunder gennemføres de fornødne tiltag, hvis der på grundlag af effektivitetstal og øvrige analyser er fundet forbedringsområder.

Stk. 4. Det skal ved egenkontrollen af et forretningsområde vurderes, om konkurrenceudsættelse af nogle eller alle delopgaver vil være hensigtsmæssigt og omkostningsreducerende.

Stk. 5. Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen.

Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode, jf. § 73, stk. 1.

§ 14. Det samlede årlige vederlag til boligorganisationens bestyrelse i et regnskabsår må ikke overstige 69,86 kr. pr. lejemålsenhed, jf. § 32, stk. 4, for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og 41,91 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder, jf. dog stk. 2. Bestyrelsen kan dog hvert år træffe beslutning om, at disse beløb reguleres i overensstemmelse med Danmarks Statistiks sæsonkorrigerede lønindeks for den private sektor med indekset for 2. kvartal 2009 som basis.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan, når ganske særlige grunde taler derfor, godkende et større bestyrelsesvederlag, der dog ikke må overstige det dobbelte af det vederlag, der kan udbetales i medfør af stk. 1.

Stk. 3. Vederlag til bestyrelsen for en almen administrationsorganisation skal holdes på et rimeligt niveau. Vederlaget fastsættes af bestyrelsen. Ved fastsættelsen af vederlagets størrelse kan lægges vægt på antallet af medlemmer og administrerede boligorganisationer m.v., antallet og størrelsen af disses afdelinger samt det arbejde, som er forbundet med

bestyrelseshvervet. Endvidere skal det sikres, at det samlede bestyrelsesvederlag for medlemmer, der er boligorganisationer eller selvejende institutioner, jf. stk. 1 og 2, ikke overstiger, hvad der kan anses for rimeligt.

§ 15. Bestemmelserne i §§ 11-14 anvendes tilsvarende på selvejende almene ældreboliginstitutioner.

§ 16. I selvejende almene ungdomsboliginstitutioner skal bestyrelsen bestå af 3 eller 6 medlemmer.

Stk. 2. Bestyrelsen vælger en formand blandt sine medlemmer.

Stk. 3. Bestemmelserne i §§ 12-14 finder tilsvarende anvendelse på selvejende almene ungdomsboliginstitutioner.

Kapitel 5

Afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde

§ 17. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer, dog mindst 3. Afdelingsbestyrelsens størrelse fastsættes på et ordinært afdelingsmøde (valgmødet).

Stk. 2. Det ordinære afdelingsmøde (valgmødet) træffer beslutning om, hvorvidt afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om hvorvidt afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger repræsentanter til repræsentantskabet.

§ 18. Afdelingsbestyrelsens forretningsorden skal indeholde bestemmelser om følgende forhold:

- 1) Indkaldelse af suppleanter.
- 2) Suppleanternes adgang til at deltage i bestyrelsesmøder.
- 3) Lejeres og andres adgang til at overvære bestyrelsesmøder.

§ 19. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter indflytning har fundet sted. Dagsordenen for afdelingsmødet skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 3) Behandling af eventuelle indkomne forslag.
- 4) Valg af medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
- 5) Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlem(mer).
- 6) Eventuelt.

Stk. 2. Budget samt eventuel beretning udsendes til beboerne mindst 1 uge før afholdelse af afdelingsmødet. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 20, stk. 1, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

§ 20. Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette tilfældet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet). Afdelingsmødet træffer i sådanne tilfælde tillige beslutning om på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder, valg af afdelingsbestyrelse

og repræsentantskabsmedlem(mer) skal finde sted (valgmødet). Fremlæggelse af årsberetning sker på regnskabsmødet.

Stk. 2. Årsregnskab og eventuel beretning udsendes til beboerne mindst 1 uge før afholdelse af regnskabsmødet.

§ 21. Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når

- 1) afdelingsbestyrelsen finder anledning hertil,
- 2) der på et tidligere afdelingsmøde er truffet beslutning herom,
- 3) boligorganisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom, eller
- 4) det antal lejere, som ifølge vedtægterne er nødvendigt, fremsætter krav herom.

Stk. 2. Antallet af lejere, jf. stk. 1, nr. 4, kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af lejerne. For almene kommunale eller regionale ældreboliger fastsættes reglerne herom i en forretningsorden eller lignende.

Stk. 3. Ekstraordinært afdelingsmøde indkaldes med mindst 2 ugers varsel. Har afdelingsbestyrelsen ikke inden 2 uger efter en anmodning herom sørget for indkaldelse, påhviler indkaldelsen boligorganisationens bestyrelse.

§ 22. Boligorganisationen skal ved præsentationen af forslag til driftsbudget og årsregnskab tilstræbe en forståelig og overskuelig fremstilling. Det skal herunder sikres, at væsentlige konti og ydelser er beskrevet, og at de stemmeberettigede er gjort bekendt med relevante udgiftssammenligninger.

Stk. 2. Udgiftskrævende forslag, der behandles på møder som nævnt i §§ 19-21, skal indeholde oplysning om konsekvenser for huslejen.

§ 23. Bestemmelserne i §§ 17-21 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af kommuner, regioner eller selvejende institutioner, og på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 6

Boligorganisationens afdelinger

§ 24. Almene boligafdelinger kan foruden boliger indeholde fællesfaciliteter, garager og carporte.

Stk. 2. Almene boligafdelinger må ikke indeholde institutioner, erhvervslokaler eller enkeltværelser, der er mærkede som familieboliger. Boligafdelinger, der har fået tilsagn om offentlig støtte til opførelse før den 1. januar 1992, eller som havde almenyttig status før denne dato, kan dog bibeholde eksisterende enkeltværelser, institutioner eller erhvervslokaler. Ejendomme med erhvervslokaler kan dog erhverves med henblik på omdannelse til almene afdelinger efter reglerne i bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

Stk. 3. Servicearealer er en særlig almen afdeling, jf. § 5, stk. 7, i lov om almene boliger m.v. Kommunalbestyrelsen kan, når de almene ældreboliger, som servicearealer indrettes i umiddelbar tilknytning til, indrettes som bofællesskaber for senil demente, efter en konkret vurdering og under forudsætning af, at den nødvendige sikkerhed i brandmæssig henseende kan anses for opfyldt, dispensere fra Bygnings-

reglementets brandmæssige krav til byggeri i skel. Bestemmelsen i 2. pkt. tinglyses i henhold til byggelovens § 27.

Stk. 4. Boligorganisationen skal herudover oprette særlige, almene afdelinger for hver af følgende sideaktiviteter:

- 1) Administration af boliger og institutioner m.v., som ikke ejes af boligorganisationen eller af en afdeling (ekstern ejendomsadministration).
- 2) Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed.
- 3) Indskud m.v. i andre virksomheder.
- 4) Ferieboliger for beboere og ansatte.

Stk. 5. Afdelinger, som udelukkende indeholder erhvervslejemål, har status som almene afdelinger, jf. dog stk. 6, 2. pkt.

Stk. 6. Boligorganisationen skal oprette ikke-almene afdelinger ved etablering af udstøttede private andelsboliger, jf. kapitel 11 b i lov om almene boliger m.v. Afdelinger med erhvervsarealer i henhold til § 3, stk. 1, i bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v., har status som ikke-almene afdelinger.

§ 25. En almen administrationsorganisation kan ikke have boligafdelinger, bortset fra de boliger, som er nævnt i § 24, stk. 4, nr. 4, og stk. 6.

§ 26. En afdeling hæfter ikke for andre afdelingers eller for boligorganisationens forpligtelser.

Stk. 2. Boligorganisationen hæfter ikke for en afdelings forpligtelser, medmindre den har påtaget sig en sådan forpligtelse.

§ 27. Boligorganisationens øverste myndighed kan bestemme, at flere boligafdelinger, der ligger i samme kommune, skal sammenlægges til én afdeling.

Stk. 2. Sammenlægning af afdelinger skal godkendes på et afdelingsmøde i hver af de berørte afdelinger. Har boligorganisationen i forbindelse med opførelse af nybyggeri truffet beslutning om, at to eller flere byggeafsnit tilsammen skal udgøre én afdeling, kan denne beslutning dog ikke omgøres på et afdelingsmøde i en eller flere af de berørte nye afdelinger. Har boligorganisationen truffet beslutning om, at en nyetableret afdeling skal sammenlægges med en anden afdeling, kan denne beslutning ikke omgøres på et afdelingsmøde i de berørte afdelinger, hvis den nyetablerede afdeling består af mindre end 15 boliger.

Stk. 3. Bebyggelser, der består af få boliger, kan indgå i samme afdeling, uanset at de ligger i to eller flere kommuner.

Stk. 4. Boligorganisationen underretter kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden om sammenlægningen. Tilsvarende underrettes Udbetaling Danmark, hvis der i afdelingerne indestår statslån, statsgaranterede lån, eller hvis der ydes statslig ydelsesstøtte til afdelingerne.

§ 28. Boligorganisationens øverste myndighed kan beslutte, at en boligafdeling skal opdeles i to eller flere afdelinger. Beslutningen skal godkendes på et afdelingsmøde. § 27, stk. 4, finder tilsvarende anvendelse.

§ 29. Selvejende institutioner, der indeholder almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger, kan kun have én boligafdeling.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 24, stk. 1-4, anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 24, stk. 1, 2 og 4, anvendes tilsvarende på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 7

Afdelingernes administration

§ 30. Boligorganisationens øverste myndighed beslutter, om afdelingerne helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.

Stk. 2. Boligorganisationen afholder udgifterne til afdelingernes administration. Antages en forretningsfører, betales denne af boligorganisationen.

Stk. 3. For administrationsaftaler med en ikke-almene administrator indgået den 1. januar 1999 og senere er det et krav, at der i aftalen sikres adgang for boligorganisationen til de oplysninger, som revisor finder nødvendige for udførelsen af sit hverv, jf. § 98, stk. 3.

§ 31. Afdelinger i drift betaler et administrationsbidrag til boligorganisationen for administrationen. Administrationsbidragets størrelse fastsættes af boligorganisationens bestyrelse, således at de samlede administrationsbidrag dækker boligorganisationens udgifter til driftsadministration, bortset fra eventuelle udgifter til byggesager, jf. § 33. Der kan ikke opkræves administrationsbidrag for administration, der dækkes af særskilte lovmæssige gebyrer.

Stk. 2. Ved beregningen af boligorganisationens udgifter til administration skal medtages udgifter til administrationslokaler, herunder et beløb til intern forrentning af den egenkapital, der er bundet i boligorganisationens administrationslokaler. Den interne rentesats skal på tidspunktet for budgettering svare til Danmarks Nationalbanks diskonto.

Stk. 3. Til dækning af den enkelte kommunes eller regions udgifter til administration af almene ældreboliger, der ikke administreres af en forretningsfører, kan kommunen eller regionen opkræve et administrationsbidrag, der svarer til de dokumenterede udgifter til driftsadministrationen.

§ 32. Administrationsbidraget kan enten fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed i drift, eller det kan fastsættes efter reglerne i stk. 2 og 3.

Stk. 2. Administrationsbidraget kan fastsættes delt, således at der fastsættes et grundbidrag for en grundydelse og et tillægsbidrag for tillægsydelser. Grundydelsen skal omfatte en grundlæggende, forsvarlig administration. Tillægsydelser kan tilbydes til og vælges af afdelingerne. Grundbidraget skal fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed.

Stk. 3. Grundbidraget kan dog uanset stk. 2 deles op i et fast bidrag, der fastsættes pr. afdeling, og et bidrag, der fastsættes pr. lejemålsenhed. Det faste bidrag pr. afdeling

må ikke overstige udgifterne til budgettering og regnskabsaflæggelse.

Stk. 4. Ved beregning af administrationsbidrag skal anvendes følgende fordelingsnorm:

- 1) Pr. beboelseslejemål, herunder ungdomsboliger, enkeltværelser og bofællesskaber, beregnes 1 lejemålsenhed.
- 2) Pr. påbegyndt 60 m² bruttoetageareal erhvervs- og institutionslejemål samt serviceareal beregnes 1 lejemålsenhed.
- 3) Pr. garage- eller carportlejemål beregnes 1/5 lejemålsenhed.

Stk. 5. Fælleslokaler, herunder fællesvaskerier, medregnes ikke ved beregning efter stk. 4.

§ 33. Afdelinger under opførelse betaler byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter til boligorganisationen for byggesagsadministrationen.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse for afdelinger i drift, hvori der gennemføres arbejder og aktiviteter efter reglerne i §§ 37 og 37 b i lov om almene boliger m.v., som medfører en huslejeforhøjelse.

Stk. 3. Der kan ikke opkræves byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter i forbindelse med gennemførelse af andre arbejder end dem, der er nævnt i stk. 1 og 2. Er der tale om særligt omfattende og komplicerede vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, kan boligorganisationen dog med kommunalbestyrelsens godkendelse opkræve byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter, jf. stk. 1.

§ 34. Reglerne i § 30, stk. 3, og §§ 31-33 anvendes tilsvarende i almene administrationsorganisationer. Uanset § 32, stk. 3, 1. pkt., kan der fastsættes forskellige grundbidrag for lejemålsenheder i de enkelte administrerede almene boligorganisationer.

§ 35. Bestemmelserne i § 30, § 31, stk. 1 og 2, § 32, stk. 1, 2, 4 og 5, og § 33 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af kommuner, regioner og selvejende institutioner, og på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 8

Egenkapital

§ 36. Almene boligorganisationers egenkapital udgøres af:

- 1) Midler i dispositionsfonden, jf. kapitel 10.
- 2) Eventuel arbejdskapital.
- 3) Garantikapital i almene garantiorganisationer og eventuelle medlemsindskud i almene boligorganisationer, som ikke er organiseret som garantiorganisationer.

Stk. 2. Administrationsorganisationers egenkapital udgøres af de midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 2 og 3. Herudover udgøres egenkapitalen af midler i en dispositionsfond, hvis administrationsorganisationen har besluttet at etablere en sådan, jf. § 40, stk. 2.

Kapitel 9

Arbejdskapital

§ 37. I arbejdskapitalen indgår overskud fra boligorganisationens årsregnskab, der ikke medgår til dækning af underskud fra tidligere år samt særlige bidrag fra boligorganisationens afdelinger og fra boligorganisationer, som er medlem af en administrationsorganisation, jf. § 38, stk. 2.

Stk. 2. Arbejdskapitalen udgøres såvel af midler, der er bundet i boligorganisationens anlægsaktiver, som af likvide midler.

§ 38. Almene boligorganisationer kan beslutte, at boligorganisationens afdelinger skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen. Bidragene kan årligt højst udgøre 187 kr. pr. lejemålsenhed, indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 3.613 kr. pr. lejemålsenhed, jf. § 32, stk. 4. Hvis arbejdskapitalen overstiger dette beløb, ophører bidraget. Hvis arbejdskapitalen nedbringes under dette beløb, kan der på ny indbetales årlige bidrag. De nævnte beløb er opgjort i 2024-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i april måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører.

Stk. 2. Boligorganisationer, som er medlem af en administrationsorganisation, kan beslutte, at afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen helt eller delvist overføres til administrationsorganisationens arbejdskapital. Summen af administrationsorganisationens arbejdskapital pr. lejemålsenhed og medlemmets arbejdskapital pr. lejemålsenhed må ikke overstige det minimum for arbejdskapitalen, der er nævnt i stk. 1, 2. pkt.

§ 39. Boligorganisationen kan beslutte at overføre midler fra arbejdskapitalen til boligorganisationens dispositionsfond, såfremt arbejdskapitalen ikke herved kommer under det minimum, der er nævnt i § 38, stk. 1, 2. pkt.

Stk. 2. Boligorganisationen kan beslutte at overføre midler fra arbejdskapitalen som tilskud til boligorganisationens afdelinger. For administrationsorganisationers vedkommende kan midlerne overføres til medlemmer, som er almene boligorganisationer, til videre fordeling blandt disses afdelinger. Boligorganisationen træffer samtidig beslutning om tilskuddets fordeling blandt afdelingerne.

Stk. 3. Tilskud i henhold til stk. 2 kan ikke ydes til de afdelinger, som er nævnt i § 24, stk. 4 og 6. Tilskud kan dog ydes til indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber, jf. § 21 i bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

Kapitel 10

Dispositionsfond og særlig henlæggelseskonto

§ 40. En almen boligorganisation skal foretage henlæggelser til en dispositionsfond i boligorganisationen.

Stk. 2. En administrationsorganisation kan beslutte at etablere en dispositionsfond. Beslutningen er gældende fra det kommende regnskabsår.

§ 41. I almene boligorganisationers dispositionsfond indgår følgende:

- 1) Særlige bidrag fra boligorganisationens afdelinger, jf. § 42.
- 2) Beløb, som boligorganisationen beslutter at overføre fra arbejdskapitalen, jf. § 39, stk. 1.
- 3) Likvide midler fra afdelinger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte før den 1. januar 1999, eller er opført uden offentlig støtte, som fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter i afdelingerne.
- 4) Likvide midler fra afdelinger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte i perioden fra den 1. januar 1999 til og med den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 36. år efter låneoptagelsen.
- 5) Likvide midler fra afdelinger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte i perioden fra den 1. januar 1999 til og med den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling overstiger ydelserne på lånet til og med det 35. år efter låneoptagelsen.
- 6) Likvide midler fra afdelinger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 41. år efter låneoptagelsen.
- 7) Likvide midler fra afdelinger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling overstiger ydelserne på lånet til og med det 40. år efter låneoptagelsen.
- 8) Friværdi af boligorganisationens administrationsejendom samt nettoprovenu, der fremkommer i forbindelse med belåning af friværdien eller ved salg af ejendommen.
- 9) Nettoprovenu ved boligorganisationens optagelse af nye lån efter § 24 i lov om almene boliger m.v.
- 10) Nettoprovenu, som efter betaling af gæld, tilbagebetaling af beboerindskud med eventuelt indekstillaeg samt tilbagebetaling af depositum, fremkommer ved likvidation af en afdeling eller afståelse af en del af en afdeling, jf. § 102, stk. 1, og § 104, stk. 1.
- 11) Nettoprovenu ved likvidation efter salg af en ikke-almene afdeling, der er opført med salg for øje, jf. § 102, stk. 2.
- 12) Forrentning af dispositionsfondens midler, jf. § 52, stk. 2.
- 13) Bidrag efter §§ 78 og 79 i lov om almene boliger m.v. til indskud i Landsbyggefonden.
- 14) Tilskud fra Landsbyggefonden efter § 90 i lov om almene boliger m.v. til overførsel til afdelingerne.

Stk. 2. 2/3 af de midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 3, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Stk. 3. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 4 og 6, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Stk. 4. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 4 og 6, samt de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 5, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens nybyggerifond.

Stk. 5. De likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 7, indbetales kvartalsvis til staten.

Stk. 6. Landsbyggefonden kan med Social- og Boligstyrelsens godkendelse fastsætte nærmere regler om indbetalingsgrundlaget efter stk. 2-4.

Stk. 7. I administrationsorganisationers dispositionsfond indgår de midler, som er nævnt i stk. 1, nr. 2, 8 og 12.

§ 42. Afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden skal årligt udgøre 661 kr. pr. lejemålsenhed, indtil fonden i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 6.602 kr. pr. lejemålsenhed, jf. § 32, stk. 4. Hvis fondens saldo overstiger dette beløb, ophører de årlige henlæggelser. Hvis fondens saldo nedbringes under dette beløb, foretages på ny årlige henlæggelser. De nævnte beløb er opgjort i 2024-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i april måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører.

§ 43. Dispositionsfonden dækker tab, herunder forbrugsafhængige udgifter, ved en almen boligafdelings drift, som skyldes lejeledighed. Dispositionsfonden dækker også den del af en afdelings tab ved fraflyttede lejes manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, der ligger over 380 kr. pr. lejemålsenhed. Boligorganisationen kan vælge, at lade dispositionsfonden dække en afdelings mindre tab på sådanne udgifter, hvis det findes hensigtsmæssigt i forhold til midlerne i dispositionsfonden og den enkelte afdelings økonomi. Det nævnte beløb er opgjort i 2024-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i april måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører. Dispositionsfonden dækker ikke udgifter til tab ved lejeledighed og tab som følge af fraflyttede lejes manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, hvis udgifterne dækkes af kommunen efter § 54, stk. 5, § 59, stk. 1-3, § 62 eller § 63, stk. 4, i lov om almene boliger m.v. Hvis dispositionsfondens saldo herved kommer under 2/3 af det minimum pr. lejemålsenhed, som er nævnt i § 42, eller særlige forhold i øvrigt taler derfor, kan kommunalbestyrelsen godkende, at tabet helt eller delvist dækkes af afdelingen.

Stk. 2. Dispositionsfonden betaler endvidere indskud til kommunen ved genudlejning af kapitaltilskudslejligheder samt betaler tilskud til indeksregulering af beboerindskud for lejere, hvis boligoverenskomst eller lejeaftale er indgået inden den 1. april 1975.

Stk. 3. Ud over stk. 1 og 2 anvendes dispositionsfondens midler til sikring af, at boligorganisationens afdelinger til stadighed fremstår som tidssvarende, veldrevne og velfungerende bebyggelser ved støtte til fysiske, økonomiske og sociale tiltag i afdelingerne. Medgår midlerne til at nedsætte lejen i afdelingerne, skal den efterfølgende leje stå i rimeligt forhold til lejen i sammenlignelige boliger.

Stk. 4. Dispositionsfonden kan endvidere anvendes til boligorganisationen selv, såfremt midlerne medgår til at sikre boligorganisationens fortsatte beståen, til etablering af nye afdelinger og til dækning af ekstraordinære tab.

Stk. 5. Dispositionsfonden kan endelig afholde udgifter til dækning af normalistsættelse ved fraflytning med fradrag af den overtagne del af normalistsættelsen efter § 26 i lov om leje af almene boliger, hvis udlejer har opsagt lejeren efter § 85, stk. 1, nr. 1, i denne lov. Dispositionsfonden kan endvidere afholde boligorganisationens udgifter til dækning af flytteudgifter efter § 86, stk. 1, i denne lov.

Stk. 6. Dispositionsfondens midler kan ikke anvendes til

- 1) indskud i afdelinger som nævnt i § 24, stk. 4 og 6,
- 2) tilskud til finansiering af boligorganisationens edb-udstyr,
- 3) tilskud til finansiering af boligorganisationens administrationsejendom,
- 4) fremme af almindelige bygge- og boligformål,
- 5) indskud i godkendte byfornylsesselskaber, eller
- 6) indskud i en almen administrationsorganisation.

Stk. 7. Finansiering af nybyggeri efter stk. 4, skal ske som udlån, der skal afdrages over højst 50 år. Udlån af midler til modernisering og forbedring skal afdrages over højst 30 år.

Stk. 8. Et nettoprovenu, jf. § 41, stk. 1, nr. 10, som stammer fra afhændelse af boliger som led i gennemførelse af en udviklingsplan, kan med transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse anvendes til at yde tilskud ved boligorganisationens køb af grunde til etablering af almene boliger, jf. § 119 b og § 168 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 9. Et nettoprovenu, jf. § 41, stk. 1, nr. 10, som stammer fra afhændelse af boliger i et parallelsamfund, kan anvendes som ommærkningsbidrag til nedsættelse af lejen i almene familieboliger, der er ommærket til almene ungdomsboliger og beliggende i et parallelsamfund, jf. § 4, stk. 1, nr. 9 og 11, § 20, stk. 6, og § 61 a, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. Det er en betingelse for boligorganisationens tilsagn om ommærkningsbidrag efter 1. punktum, at ommærkningsbidraget højst udgør et beløb pr. kvadratmeter bruttoetageareal, som svarer til et ungdomsboligbidrag, jf. § 52 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v., og at lejen på tilsagnstidspunktet er højere end den sædvanlige leje for støttede ungdomsboliger. Udbetaling af ommærkningsbidrag forudsætter, at boligerne bebos af unge under uddannelse eller andre unge med socialt betinget behov.

§ 44. Udover anvendelse til de formål, som er nævnt i § 43, stk. 1-5, kan dispositionsfondens midler i forsvarligt omfang udlånes midlertidigt, hvis boligorganisationens økonomi eller likviditet ikke bringes i fare, og hvis boligorganisationen ikke afskæres fra i fornøden udstrækning at kunne støtte dens øvrige afdelinger.

Stk. 2. Udover udlån til boligorganisationen selv kan udlån kun ske til boligorganisationens almene afdelinger. I en administrationsorganisation kan udlån ske til organisationen selv samt til medlemmer og til disses boligafdelinger.

§ 45. På en særlig henlæggelseskonto for almene ældreboliger, ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region indgår følgende:

- 1) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte før den 1. januar 1999, som fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter i ældreboligerne.

- 2) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte i perioden fra den 1. januar 1999 til og med den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 36. år efter låneoptagelsen.
- 3) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte i perioden fra den 1. januar 1999 til og med den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling overstiger ydelserne på lånet til og med det 35. år efter låneoptagelsen.
- 4) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 41. år efter låneoptagelsen.
- 5) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling overstiger ydelserne på lånet til og med det 40. år efter låneoptagelsen.

Stk. 2. 2/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 1, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Stk. 3. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 2 og 4, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Stk. 4. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 2 og 4, samt de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 3, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens nybyggerifond.

Stk. 5. De likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 5, indbetales kvartalsvis til staten.

Stk. 6. Hvis lejen overstiger den sædvanlige leje for tilsvarende lejemål, kan lejen med Landsbyggefondens forudgående godkendelse nedsættes, og overførsel af likvide midler efter stk. 1, til henlæggelseskontoen kan tilsvarende helt eller delvist undlades for den del af de likvide midler, der ikke indbetales til Landsbyggefondens landsdispositionsfond og nybyggerifond eller til staten, jf. stk. 2-5.

Stk. 7. Landsbyggefonden kan med Social- og Boligstyrelsens godkendelse fastsætte nærmere regler om indbetalingsgrundlaget efter stk. 2-5.

Stk. 8. Med eventuelle midler på henlæggelseskontoen dækkes tab ved driften, som skyldes lejeledighed. Med midlerne dækkes også tab ved driften som skyldes fraflyttede lejerers manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen. Henlæggelseskontoen dækker ikke tab, som skyldes lejeledighed eller fraflyttede lejerers manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, hvis tabet dækkes af kommunen efter § 57, stk. 1 eller 2, eller § 58 i lov om almene boliger m.v.

Stk. 9. Bestemmelserne i § 43, stk. 3 og 4 finder tilsvarende anvendelse på de midler, der indgår på den særlige henlæggelseskonto som nævnt i stk. 1.

§ 46. På en særlig henlæggelseskonto for almene ungdomsboliger, ejet af en selvejende institution, indgår følgende:

- 1) Likvide midler fra ungdomsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte før den 1. juli 2009, der

fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 36. år efter optagelsen af prioritetslån.

- 2) Likvide midler fra ungdomsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte før den 1. juli 2009, der fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling til og med det 35. år efter optagelsen af prioritetslån overstiger ydelserne på lånet.
- 3) Likvide midler fra ungdomsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 41. år efter låneoptagelsen.
- 4) Likvide midler fra ungdomsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling overstiger ydelserne på lånet til og med det 40. år efter låneoptagelsen.

Stk. 2. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 1 og 3, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Stk. 3. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 1 og 3, samt de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 2, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens nybyggerifond.

Stk. 4. De likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 4, indbetales kvartalsvis til staten.

Stk. 5. Hvis lejen overstiger den sædvanlige leje for tilsvarende lejemål, kan lejen med Landsbyggefondens forudgående godkendelse nedsættes, og overførsel af likvide midler efter stk. 1 til henlæggelseskontoen kan tilsvarende helt eller delvist undlades for den del af de likvide midler, der ikke indbetales til Landsbyggefondens landsdispositionsfond og nybyggerifond eller til staten, jf. stk. 2 og 4.

Stk. 6. Landsbyggefonden kan med Social- og Boligstyrelsens godkendelse fastsætte nærmere regler om indbetalingsgrundlaget efter stk. 2 og 5.

Stk. 7. Med eventuelle midler på henlæggelseskontoen dækkes tab ved driften, som skyldes lejeledighed. Med midlerne dækkes også tab ved driften som skyldes fraflyttede lejerers manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen. Henlæggelseskontoen dækker ikke tab, som skyldes lejeledighed eller fraflyttede lejerers manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, hvis tabet dækkes af kommunen eller universitetet efter § 53 a i lov om almene boliger m.v.

Stk. 8. Bestemmelserne i § 43, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse på de midler, der indgår på den særlige henlæggelseskonto som nævnt i stk. 1.

Kapitel 11

Udamortisering

§ 47. Ved udamortisering af prioritetslån eller andre lån, der har været optaget til finansiering af anskaffelssummen i almene boliger, jf. § 48, nedsættes lejen ikke, jf. dog stk. 2, og likvide midler, der fremkommer som følge heraf, overføres for almene boligafdelinger kontant til dispositionsfonden og for almene ældreboliger, ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region, og selvejende almene ungdomsboliger til henlæggelseskontoen.

Stk. 2. Hvis lejen overstiger den sædvanlige leje for tilsvarende lejemål, kan lejen med Landsbyggefondens godkendelse efter indstilling fra kommunalbestyrelsen nedsættes, og overførsel efter stk. 1 kan tilsvarende helt eller delvis undlades for den del af de likvide midler, der ikke indbetales til Landsbyggefondens landsdispositionsfond, nybyggerifond eller til staten.

§ 48. Ved anskaffelsessummen forstås den oprindelige, totale, faktiske anskaffelsessum, selv om denne overstiger den anskaffelsessum, der er endeligt godkendt af kommunalbestyrelsen efter byggeriets færdiggørelse, med tillæg af eventuelt indskud til kreditinstitutterne samt eventuelt kurs-
tab.

Stk. 2. Udgiften til senere foretagne tilbygninger, moderniseringer og forbedringer opgjort som i stk. 1, skal tillægges anskaffelsessummen, hvis udgiften på tilbygnings-, moderniserings- eller forbedringstidspunktet er eller kunne have været belånt på samme vilkår i relation til lånegrænser og løbetid, som gælder for prioritering af nybyggeri efter reglerne i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Kapitel 12

Kapitalforvaltning

§ 49. Boligorganisationen skal forvalte boligorganisationens og dens afdelingers midler bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning.

Stk. 2. Boligorganisationen skal fastlægge en investeringsstrategi, der indeholder retningslinjer for placering af boligorganisationens og dens afdelingers midler. Strategien skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse.

Stk. 3. Strategien skal fremme en ansvarlig og hensigtsmæssig kapitalforvaltning, herunder opstille retningslinjer vedrørende investeringers afkast, risiko og bæredygtighed. Der skal som led i strategien udarbejdes prognoser for den forventede opsparing, herunder for afdelingsmidler i en mindst 20-årig periode.

Stk. 4. Strategien skal indsendes til den tilsynsførende kommunalbestyrelse og Landsbyggefonden på forlangende fra disse.

Stk. 5. Landsbyggefonden tilser, at strategien nævnt i stk. 2 og boligorganisationens forvaltning af strategien lever op til gældende regler, og indbringer tvister med boligorganisationen herom for tilsynskommunen.

§ 50. Der etableres fælles forvaltning af afdelingernes midler. Der etableres dog separat forvaltning af midler tilhørende afdelinger, der ikke er solvente, eller når særlige grunde taler derfor. Ved fælles forvaltning oprettes samlede bank- og depotbeholdninger for afdelingene. Ved separat forvaltning oprettes bank- og depotbeholdninger for hver afdeling.

Stk. 2. Boligorganisationens midler kan ikke indgå i fælles forvaltning med dens afdelingers midler.

Stk. 3. Midler, der er anbragt i en ejendom uden almen status, kan ikke indgå i fælles forvaltning.

Stk. 4. Midler tilhørende en boligorganisation eller dens afdelinger kan ikke indgå i fælles forvaltning med andre

midler, herunder midler, der tilhører andre almene boligorganisationer.

Stk. 5. Uanset stk. 4 kan der dog etableres fælles forvaltning i følgende tilfælde:

- 1) En almen administrationsorganisation og dens medlemmers midler kan indgå i en fælles forvaltning af organisationsmidler.
- 2) En almen administrationsorganisationens medlemmers afdelingsmidler kan indgå i en fælles forvaltning af afdelingsmidler.
- 3) En boligorganisationens afdelingsmidler kan indgå i en fælles forvaltning hos en advokat efter reglerne om klientkonti.
- 4) Flere boligorganisationers egne midler kan indgå i en fælles forvaltning, hvis bankkontoen og depotkontoen lyder på samtlige deltagende boligorganisationers navne og kun på disse og under opfyldelse af særlige revisionsmæssige krav stillet af Landsbyggefonden. Det samme gælder flere boligorganisationers afdelingsmidler. Organisationsmidler og afdelingsmidler skal forvaltes separat. En fælles forvaltningsordning omfattet af 1. og 2. pkt. skal anmeldes til Landsbyggefonden inden dens iværksættelse og skal overholde fondens regler om garantiordning for afdelingsmidler, jf. § 88, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

§ 51. Dispositionsfondens og afdelingernes midler skal være anbragt således, at de kan påregnes rettidigt at kunne gøres likvide til anvendelse efter deres formål. Kassebeholdningen må ikke overstige afdelingens behov for løbende at kunne afholde sine udgifter.

Stk. 2. Likvid arbejdskapital, som ikke indgår i kassebeholdningen, likvide midler i dispositionsfondens samt afdelingsmidler skal placeres i et eller flere af følgende aktiver udstedt i danske kroner eller euro:

- 1) Indlån i pengeinstitutter, som har vedtægtsmæssigt hjemsted i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område.
- 2) Realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og andre obligationer, som frembyder en tilsvarende sikkerhed, idet værdipapirerne skal være udstedt i og optaget til handel på et reguleret marked i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område.
- 3) Obligationer eller gældsbreve udstedt eller garanteret af stater eller regionale eller lokale myndigheder med skatteudskrivningsret inden for Den Europæiske Union eller et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område.
- 4) Afdelinger i UCITS, når disse afdelinger alene placerer midlerne som anført i nr. 1-3. Hvis midlerne anbringes i afdelinger i UCITS, der administreres af et forenings-ejet investeringsforvaltningsselskab, kan disse afdelingers midler dog i fornødent omfang placeres som aktier i investeringsforvaltningsselskabet.

Stk. 3. Afdelingernes midler kan endvidere placeres i UCITS eller forvaltningsordninger, som ud over stk. 2, nr. 1-3, investerer en andel af midlerne i:

- 1) Noterede aktier eller aktier i investeringsforvaltnings-selskaber omfattet af stk. 2, nr. 4, 2. pkt.
- 2) Virksomhedsobligationer.
- 3) Finansielle instrumenter på dækket basis, jf. kapitel 4 i bekendtgørelse om danske UCITS' anvendelse af afledte finansielle instrumenter.

Stk. 4. Følgende betingelser skal være opfyldt for, at afdelingernes midler kan placeres efter stk. 3:

- 1) Andelen kan højst udgøre 30 pct. af afdelingsmidlerne i en boligorganisation. Ved opgørelse af andelen ses bort fra anvendelse af afdelingsmidler efter stk. 7 og 8. I forbindelse med den årlige regnskabsafslutning nedbringes andelen, hvis det er nødvendigt for at overholde kravet i 1. pkt.
- 2) Boligorganisationen skal sikre en begrænsning af omkostningerne og en afbalanceret eksponering på forskellige kategorier og lande. Der kan anvendes anerkendte metoder og standarder til sikring af hensyn til investeringernes bæredygtighed.
- 3) Ved første placering af afdelingsmidlerne skal der ske anmeldelse til Landsbyggefonden. Placeringen skal overholde fondens regler om garantiordning for afdelingsmidler, jf. § 88, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 5. Ved en UCITS forstås et investeringsinstitut, som omfattes af § 2, nr. 4, i lov om investeringsforeninger m.v. Placering af midler kan ske i UCITS med vedtægtsmæssigt hjemsted i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område.

Stk. 6. En forvaltningsordning skal varetages af et pengeinstitut, som er godkendt til at udøve virksomhed som værdipapirhandler og fondsmæglerselskab. Pengeinstituttet skal endvidere være godkendt af Landsbyggefonden til at varetage kapitalforvaltning af afdelingsmidler, og Landsbyggefonden skal have indgået en rammeaftale med pengeinstituttet om kapitalforvaltningen, idet Landsbyggefonden forhandler aftalevilkårene på vegne af boligorganisationerne. Hvis en boligorganisation ønsker at gøre brug af en forvaltningsordning skal boligorganisationen bemyndige Landsbyggefonden til at indgå en aftale herom på boligorganisationens vegne.

Stk. 7. En afdelings midler kan udlånes til boligorganisationens andre almene afdelinger. Boligorganisationen skal indestå for, at der er uomtvistelig god sikkerhed for midlerne, og at de kan frigøres med kort varsel. Udlån må ikke ske til afdelinger med opsamlede driftsunderskud, der skyldes udlejningsvanskeligheder, eller til afdelinger, hvor udlejningsvanskeligheder forventes. Det samme gælder for udlån fra en boligorganisation til en anden boligorganisation gennem en administrationsorganisation, hvor begge boligorganisationer er medlemmer.

Stk. 8. En afdelings midler kan lånes af afdelingen selv.

Stk. 9. Lån af afdelingsmidler efter stk. 7-8 skal afdrages over højst 10 år. Dog afdrages lån til forbedringer efter § 37 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. over højst 30 år.

§ 52. Afdelingsmidler i fælles forvaltning skal forrentes med en procentsats, der svarer til det faktisk opnåede afkast på de fællesforvaltede midler.

Stk. 2. Dispositionsfondens midler skal mindst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto minus 2 pct.-point. Dette gælder dog ikke udlån til imødegåelse af tab i boligorganisationens afdelinger eller ekstraordinære tab i boligorganisationen. Udlån til boligorganisationen ud over § 43, stk. 4, forrentes med normal bankrente for tilsvarende type lån.

Stk. 3. Udlån fra boligorganisationen til en afdeling kan højst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto plus 1 pct.-point.

Stk. 4. Reglerne i stk. 2 og 3 gælder ikke for udlån til de afdelinger, som er nævnt i § 24, stk. 4 og 6. Udlån til disse afdelinger skal forrentes med normal bankrente for tilsvarende type lån.

Stk. 5. Ved lån af en afdelings egne midler efter § 51, stk. 9, skal afdelingen dække boligorganisationens omkostninger i forbindelse med lånetransaktionen.

Stk. 6. Renteberegning efter stk. 1-4 skal ske efter sædvanlige beregningsprincipper. Grundlaget for beregningen kan opgøres dag til dag og skal mindst opgøres måned til måned, primo, medio eller ultimo.

§ 53. Bestemmelserne i § 49, stk. 1, og § 51, stk. 1 og 2, anvendes tilsvarende på selvejende institutioner, som indeholder almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger.

Kapitel 13

Beboerindskud og depositum

§ 54. Til delvis finansiering af en afdeling betaler de lejere, der får bolig i afdelingen, et beboerindskud, jf. § 45 i lov om leje af almene boliger. Beboerindskuddet indgår i afdelingens formue som ansvarlig kapital.

Stk. 2. Ved den første udlejning af en afdeling kan beboerindskuddet fastsættes foreløbigt. Den endelige fastsættelse af beboerindskuddet sker, når byggeregnskabet for afdelingen er afsluttet og beregnes på grundlag af anskaffelsessummen og boligernes indbyrdes brugsværdi. Eventuelle forhøjelser af beboerindskuddet efter reglen i 2. pkt. sker med 3 måneders varsel.

Stk. 3. Boligorganisationens bestyrelse bestemmer, om afdelingens ejendomsfunktionærer skal betale indskud ved indflytning i afdelingen.

Stk. 4. Der betales ikke beboerindskud for enkeltværelser, der er mærket som almene familieboliger og for blandede lejemål, jf. § 2 i lov om leje af almene boliger.

§ 55. Ved indgåelse af lejemål, hvor der ikke opkræves beboerindskud efter reglerne i § 54, kan den almene boligorganisation i stedet kræve depositum svarende til indtil 3 måneders leje.

§ 56. Når en lejers rettigheder vedrørende en bolig ophører, tilbagebetaler den almene boligorganisation det indbetalte beboerindskud eller depositum.

Stk. 2. Boligorganisationen kan foretage modregning i det beløb, der er nævnt i stk. 1, for lejerens forpligtelser overfor den almene boligorganisation eller afdelingen, herunder for eventuelle udgifter til det lejedes kontraktmæssige istandsættelse ved fraflytningen.

Stk. 3. En lejer kan ikke modregne fordringer på afdelingen, andre afdelinger eller den almene boligorganisation i sin forpligtelse til at betale beboerindskud.

§ 57. Hvis det oprindelige beboerindskud med tillæg af eventuelle senere forhøjelser, herunder indeksbeløb efter § 112 i lov om leje af almene boliger, væsentligt overstiger indskuddet for boliger af tilsvarende kvalitet, udstyr m.v. i nyt byggeri, kan den almene boligorganisation ved genudlejning af boligen nedsætte indskuddet. Sådan nedsættelse kan ske i det omfang, det skønnes nødvendigt for at imødegå udlejningsvanskeligheder.

Stk. 2. De nødvendige midler til eventuel nedsættelse af beboerindskud efter stk. 1 tilvejebringes af de enkelte afdelinger ved årlige henlæggelser på driftsbudgettet. Hvis den almene boligorganisations dispositionsfond har en størrelse, der passer til boligorganisationens virksomhed, vil midler fra fonden i rimeligt omfang kunne stilles til rådighed for afdelingerne til dette formål.

§ 58. Må det antages, at indestående beboerindskud eller depositum ikke vil kunne dække lejernes forpligtelser overfor afdelingen, herunder udgifter i forbindelse med det lejedes fraflytning, kan den almene boligorganisation forhøje indskuddet eller depositummet med virkning for nye lejere. Forhøjelsen forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Forhøjelsen af beboerindskuddet kan gennemføres uden kommunalbestyrelsens godkendelse, hvis indskuddet efter forhøjelsen ikke overstiger 200 kr. pr. m². Det nævnte beløb, som er opgjort i 2008-niveau, reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmark Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

§ 59. Kommunalbestyrelsen kan for at imødegå udlejningsvanskeligheder yde garanti for optagelse af lån, der anvendes til nedsættelse af beboerindskud i tidligere lette kollektivboliger, jf. § 73, stk. 2 og 3, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Lånet kan ydes med henblik på at nedbringe beboerindskuddet til minimalt 2 pct. af den endeligt godkendte anskaffelsessum ved byggeriets opførelse.

Stk. 3. Meddeler kommunalbestyrelsen garanti for optagelse af lån, jf. stk. 1, giver denne samtidig meddelelse herom til Udbetaling Danmark.

Stk. 4. Det beløb, hvormed beboerindskuddet nedsættes, udbetales til den pågældende lejer fra det tidspunkt, hvor det nye lån optages. Hvis lejeren har modtaget lån efter lov

om individuel boligstøtte til betaling af beboerindskuddet, udbetales beløbet dog til långiver.

Stk. 5. Ydelsesstøtte efter § 73, stk. 3, i lov om almene boliger m.v., udbetales fra det tidspunkt, hvor lånet hjemtages.

§ 60. Uenighed om tilbagebetaling af beboerindskud eller depositum afgøres af beboerklagenævnet, jf. § 50 i lov om leje af almene boliger.

§ 61. Bestemmelserne i § 54, stk. 1 og 2, § 56, § 58, stk. 1, 1. pkt., og § 60 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af kommuner eller regioner.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 54, §§ 56-58 og § 60 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger og almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 14

Henlæggelser og vedligeholdelse

§ 62. I afdelinger, der ikke er omfattet af Byggeskedefonden, jf. § 151 i lov om almene boliger m.v., skal der én gang årligt foretages en gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand. Gennemgangen omfatter ikke de enkelte lejemaal indvendigt. På baggrund af gennemgangen udarbejdes en rapport om ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Stk. 2. I afdelinger, der er omfattet af Byggeskedefonden, jf. § 151 i lov om almene boliger m.v., gælder reglerne i bekendtgørelse om bygningsdrift.

§ 63. Boligorganisationens afdelinger skal årligt henlægge passende beløb til følgende:

- 1) Fornyelse af tekniske installationer.
- 2) Hovedistsandsættelse af afdelingernes ejendomme.

Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse kan dog uanset stk. 1, beslutte, at en afdeling skal henlægge samlet til planlagt og periodisk vedligeholdelse af bygningsdele og installationer.

Stk. 3. Henlæggelsernes størrelse efter stk. 1 og 2 fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der pr. 1. januar 2018 omfatter mindst de kommende 15 år, pr. 1. januar 2020 omfatter mindst de kommende 20 år, pr. 1. januar 2022 omfatter mindst de kommende 25 år og pr. 1. januar 2024 omfatter mindst de kommende 30 år. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelens og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen.

Stk. 4. Landsbyggefonden kan med Social- og Boligstyrelsens godkendelse bestemme, at den vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der er nævnt i stk. 3, skal udformes i overensstemmelse med et klassifikationssystem for forvaltning.

Stk. 5. Boligorganisationen foretager en årlig elektronisk indberetning af de i stk. 3 omtalte vedligeholdelses- og fornyelsesplaner til et register, der stilles til rådighed af Landsbyggefonden. Landsbyggefonden fastsætter med Social- og Boligstyrelsens godkendelse nærmere retningslinjer for indberetningen.

§ 64. Den rapport om ejendommens tilstand, der er nævnt i § 62, stk. 1, og den vedligeholdelses- og fornyelsesplan,

der er nævnt i § 63, stk. 3, skal hvert 5. år granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.

§ 65. Boligorganisationens afdelinger skal årligt henlægge passende beløb til følgende:

- 1) Istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning eller betaling af et normalstandsættelsesbeløb, i det omfang udgifterne hertil ikke påhviler fraflyttende lejere i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 26 i lov om leje af almene boliger.
- 2) Indvendig vedligeholdelse af lejlighederne i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 27 i lov om leje af almene boliger.
- 3) Istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 27 i lov om leje af almene boliger.
- 4) Tab ved lejeledighed og fraflytninger i det omfang, tabet skal dækkes af afdelingen, jf. § 43, stk. 1, 6. pkt.

Stk. 2. Herudover kan boligorganisationens afdelinger henlægge passende beløb til nedsættelse af beboerindskud, jf. § 57.

§ 66. De afdelinger, som er nævnt i § 24, stk. 4, foretager årligt passende henlæggelser til konsolidering af afdelingens økonomi.

§ 67. Henlagte midler kan ikke anvendes til andre formål end dem, de er henlagt til, medmindre formålet er bortfaldet. Midlerne kan dog udlånes efter reglerne i § 51.

Stk. 2. Der kan ikke henlægges til moderniserings- og forbedringsarbejder.

§ 68. Bestemmelserne i §§ 62-65 og 67 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger og almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 15

Budgetlægning

§ 69. Driftsbudget for den almene boligorganisation og for hver enkelt afdeling skal udarbejdes så betids, at eventuelle lejeforhøjelser kan træde i kraft ved regnskabsårets begyndelse. Driftsbudget for almene ældreboliger, som ejes af kommuner, regioner eller selvejende institutioner, eller almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner, skal udarbejdes så betids, at eventuelle lejeforhøjelser kan træde i kraft ved regnskabsårets begyndelse.

Stk. 2. I driftsbudgettet for en afdeling af en almen boligorganisation eller en selvejende institution skal lejen for afdelingens boliger og øvrige lokaler være fastsat således, at der er balance mellem samtlige udgifter og indtægter i afdelingen, jf. § 79, stk. 1. I driftsbudgettet for almene ældreboliger, som ejes af kommuner eller regioner, der udarbejdes efter de regler, der gælder for kommuner og regioner, skal lejen være fastsat således, at der er balance mellem samtlige udgifter og indtægter i afdelingen, jf. § 79, stk. 1.

Stk. 3. Eventuelle underfinansieringer skal budgetteres afviklet over højst 10 år. Eventuelle indeståender på afde-

lingernes resultatkonto, jf. § 77, skal budgetteres afviklet over højst 3 år. Skønnes det påkrævet for boligernes vide-reførelse, kan en negativ saldo dog afvikles over højst 10 år. Eventuelle underskud ved en afdelings drift, der skyldes, at udbetaling af den endelige belåning i forbindelse med nybyggeri eller renovering som følge af overgang til digital tinglysning væsentligt overskrider byggeriets skæringsdag, kan dog budgetteres afviklet over højst 20 år.

Stk. 4. Underskud på den almene boligorganisations drift skal budgetteres afviklet i det nærmest følgende regnskabsår.

§ 70. Der skal ikke udarbejdes særskilt budget, hvis en beboergruppe i en afdeling i medfør af § 34, stk. 6, i lov om almene boliger m.v. træffer beslutninger, som kun vedrører en del af afdelingen.

§ 71. Bestemmelserne i § 69, stk. 3 og 4, og § 70 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af kommuner, regioner eller selvejende institutioner, og på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 16

Regnskabsaflæggelse

§ 72. Særskilte årsregnskaber for den almene boligorganisation og dens enkelte afdelinger, herunder de afdelinger, der er nævnt i § 24, stk. 4, skal opstilles i overensstemmelse med de kontoplaner med spørgeskemaer for boligorganisationen og afdelinger, der er optaget som bilag til bekendtgørelsen. En almen administrationsorganisation skal opstille årsregnskabet i overensstemmelse med kontoplan for de almene boligorganisationer og spørgeskema for de almene administrationsorganisationer.

Stk. 2. For afdelinger under opførelse udarbejdes særskilt balance.

§ 73. I tilslutning til regnskabet afgiver den almene boligorganisationens bestyrelse en årsberetning, hvori nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret. Herunder redegøres for:

- 1) Eventuelle særlige økonomiske problemer i boligorganisationen og dens afdelinger, og de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til imødegåelse heraf.
- 2) Den udøvede økonomistyring, herunder eventuelt ændret ledelsesinformation.
- 3) Den gennemførte egenkontrol, herunder de omfattede forretningsområder, undersøgelser og foranstaltninger.
- 4) De fastsatte 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter, jf. § 13, stk. 6.
- 5) Forhold, som revisor måtte have påtalt.

§ 74. Regnskabet for den almene boligorganisation og samtlige afdelingsregnskaber bilagt bestyrelsens årsberetning og udskrift af revisionsprotokollen indsendes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning til den tilsynsførende kommunalbestyrelse, jf. kapitel 21, samt til Landsbyggefonden, jf. stk. 4. Ligger en afdeling i en anden kommune end den tilsynsførende for boligorganisationen, indsendes

regnskabet for den pågældende afdeling samt for boligorganisationen bilagt bestyrelsens årsberetning og udskrift af revisionsprotokollen tillige til denne kommunalbestyrelse.

Stk. 2. En almen administrationsorganisations regnskab indsendes til organisationens hjemstedskommune, jf. § 111, stk. 2.

Stk. 3. Regnskaberne for de afdelinger, som er nævnt i § 24, stk. 4 og 6, indsendes til boligorganisationens hjemstedskommune, jf. § 111, stk. 2.

Stk. 4. Regnskaber skal indsendes til Landsbyggefonden efter stk. 1, i en edb-baseret form efter retningslinjer, der fastlægges af Landsbyggefonden. Foreløbig indsendelse sker inden 5 måneder efter regnskabsårets afslutning med mulighed for rettelser inden for yderligere 1 måned. Retningslinjerne skal godkendes af Social- og Boligstyrelsen.

Stk. 5. Den tilsynsførende kommunalbestyrelse kan stille krav om, at de edb-baserede regnskaber efter stk. 4 samtidig fremsendes til kommunalbestyrelsen.

Stk. 6. Regnskabsoplysningerne kan videregives til Social- og Boligstyrelsen til statistiske formål. § 75. Regnskabet for den almene boligorganisation og afdelingernes aktiver og passiver, den økonomiske stilling og resultat skal give et retvisende billede på grundlag af god regnskabsskik for almene boligorganisationer.

§ 75. Regnskabet for den almene boligorganisation og afdelingernes aktiver og passiver, den økonomiske stilling og resultat skal give et retvisende billede på grundlag af god regnskabsskik for almene boligorganisationer.

Stk. 2. Reglerne i årsregnskabsloven anvendes alene i det omfang, lov om almene boliger m.v. eller denne bekendtgørelse med bilag ikke fastsætter regler. Værdiansættelsen af afdelingernes ejendomme sker efter § 48. Ved varig værdiforøgelse af boligorganisationens administrationsejendom skal ejendommen opskrives.

Stk. 3. Afdelingsmidler i fælles forvaltning og boligorganisationens øvrige kortfristede gæld skal i boligorganisationens balance til stadighed være fuldt ud modsvaret af likvide beholdninger, obligationer eller lignende og udlån til afdelinger.

Stk. 4. Lån inkl. låneomkostninger til frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000, kan optages i afdelingsbalancen med anskaffelssummen til afvikling over lånets løbetid.

Stk. 5. Aflønning af en direktør eller forretningsfører opgøres individuelt i boligorganisationens årsregnskab. Hvis der er flere direktionsmedlemmer, opgøres aflønning individuelt for hver af disse.

§ 76. Udgifter til prioritetsydelse skal medtages i regnskabet for det år, som ydelserne vedrører.

Stk. 2. Hvis en afdeling i det regnskabsår, der er påbegyndt i 1993, ikke har medtaget prioritetsydelse som anført i stk. 1, kan ydelserne, indtil lånet er udamortiseret, fortsat konteres i det regnskabsår, hvori de forfalder. Anvendelse af reglen i 1. pkt. forudsætter, at konteringen ikke er sket efter stk. 1.

Stk. 3. Konverteres lån, der er omfattet af stk. 2, og forekommer der i den forbindelse i et regnskabsår 5 terminer,

kan en eventuel ekstra termin overføres til det efterfølgende regnskabsår. Overførsel kan finde sted, indtil lånet er udamortiseret.

§ 77. Overskud ved en afdelings drift skal anvendes til dækning af underfinansiering eller til dækning af eventuelt underskud på resultatkontoen, jf. § 69.

Stk. 2. Overskud ud over det overskud, der er nævnt i stk. 1, og underskud ved en afdelings drift overføres til en resultatkonto, jf. § 69. Tilsvarende gælder for almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en region.

Stk. 3. Overskud, som skyldes, at de faktiske udgifter til låneydelser (beboerbetalinger) på realkreditlån er mindre end de budgetterede udgifter, kan dog uanset stk. 1 og 2 overføres til en fælles reguleringskonto. Det samme gælder overskud, som følge af, at der ikke betales ydelse på realkreditlånet de første 3 måneder efter låneoptagelsen.

§ 78. Regnskabsaflæggelsen for kommunale og regionale almene ældreboliger skal ske efter regler, der fastsættes af henholdsvis kommunalbestyrelsen og regionsrådet.

Stk. 2. Bestemmelserne i §§ 72 og 73, § 74, stk. 1, 1. pkt., og stk. 4-6, § 75, stk. 1 og stk. 2, 1. og 2. pkt., samt §§ 76 og 77 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 17

Lejefastsættelse m.v.

§ 79. Lejen for en afdelings boliger og øvrige lokaler skal være fastsat således, at den sammen med afdelingens eventuelle øvrige indtægter er tilstrækkelig til at dække alle afdelingens påregnelige driftsudgifter, herunder udgifter til foreskrevne bidrag og påkrævede henlæggelser.

Stk. 2. Ved en afdelings ibrugtagelse indsendes ansøgning om godkendelse af lejen og fordeling heraf på de enkelte boliglejemål til kommunalbestyrelsen senest samtidig med, at udlejningen påbegyndes.

Stk. 3. Ved den første udlejning af en afdeling kan lejen fastsættes foreløbigt. Den endelige fastsættelse af lejen sker, når byggeudgiften er opgjort, og den endelige finansiering er foretaget. Den foreløbige leje og forhøjelse af denne skal ligeledes godkendes af kommunalbestyrelsen. Eventuelle forhøjelser af lejen efter reglen i 2. pkt. sker med 3 måneders varsel.

Stk. 4. Ansøgning om godkendelse af lejeforhøjelser som følge af rimelige moderniseringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder, udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v. efter § 37 i lov om almene boliger m.v., indsendes til kommunalbestyrelsen, forinden arbejdet igangsættes. Overstiger lejeforhøjelsen inden for et regnskabsår ikke 5 pct. af lejen, kan forhøjelsen dog gennemføres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 80. Boliglejen skal fordeles på afdelingens boliger under hensyn til disses indbyrdes brugsværdi. Lejen for en almen familiebolig, der har status som inklusionsbolig, skal nedsættes med et beløb svarende til det tilskud, der ydes i henhold til § 98 c, stk. 2, nr. 2, i lov om almene boliger

m.v. Lejen for en almen familiebolig, som har fået tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen efter § 98 f, stk. 5, i lov om almene boliger m.v., skal nedsættes med et beløb svarende til tilskuddet. Lejen for hus eller husrum, der anvendes til andet end beboelse, fastsættes til den leje, der er sædvanlig for tilsvarende lejemål i kvarteret eller kommunen med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Stk. 2. Ved sammenlægning af afdelinger, jf. § 27, tilpasses lejen under hensyntagen til boligernes indbyrdes værdi over en årrække på højst 10 år. Lejeforskelle, der skyldes forskellige kapitaludgifter i de tidligere afdelinger, kan dog opretholdes.

Stk. 3. Lejen for almene ungdomsboliger, almene ældreboliger, bofællesskaber og byfornyede ejendomme, der er integreret i en afdeling af en almen boligorganisation, fastsættes under hensyntagen til den finansiering, der gælder for disse boliger. Det samme gælder lejen for boliger etableret ved udvidelse af en eksisterende afdeling efter § 16, stk. 2, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 4. Lejen for almene boliger, som er etableret med støtte efter §§ 98 e, stk. 1, 119 a, stk. 1, 2 og 7, og 119 d, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., fastsættes under hensyntagen til den finansiering, der gælder for disse boliger.

Stk. 5. Lejen for almene boliger, som er etableret med støtte efter § 98 d, stk. 1 og 4, i lov om almene boliger m.v., fastsættes under hensyntagen til den finansiering, der gælder for disse boliger. Omfatter et tilsagn efter § 115 både boliger nævnt i 1. pkt. og andre almene boliger, fordeles nedsættelsen af anskaffelsessummen på alle boligene. Den i 2. pkt. nævnte regel gælder også ved tilsagn efter § 117.

§ 81. Lejeforhøjelser som følge af stigninger i en afdelings driftsudgifter skal fordeles på boligene med den samme procentsats, således at fordelingen af den samlede leje efter indbyrdes brugsværdi opretholdes. Er der i en afdeling integreret almene ungdomsboliger eller almene ældreboliger, skal der dog først foretages en fordeling på hver boligkategori efter det samlede bruttoetageareal, og derefter en fordeling som nævnt i 1. pkt. inden for hver boligkategori. Det samme gælder, hvis der er etableret boliger ved udvidelse af en eksisterende afdeling efter § 16, stk. 2, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Lejeforhøjelser som følge af moderniserings- og forbedringsarbejder fordeles som nævnt i stk. 1, forudsat at arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien.

Stk. 3. Lejeforhøjelser som følge af en afdelings frikøb af kommunale tilbagekøbsklausuler skal fordeles efter boligens bruttoetageareal.

Stk. 4. Lejeforhøjelser som følge af en afdelings frikøb af kommunale tilbagekøbsklausuler skal fremgå særskilt af huslejeopkrævningen for den enkelte bolig.

§ 82. Hvis en beboergruppe i en afdeling i medfør af § 34, stk. 6, i lov om almene boliger m.v. træffer beslutninger, som kun vedrører en del af afdelingen, skal udgifterne hertil kun pålignes denne del af afdelingen.

§ 83. Bestemmelserne i § 79, § 80, stk. 1, 1., pkt., og stk. 2, § 81, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, samt § 82 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af kommuner eller regioner.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 79, § 80, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, § 81, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2 samt § 82 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 18

Råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer i almene boliger

§ 84. Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer. Ud over at udføre forbedringer har lejeren ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang, jf. dog § 90, stk. 1.

Stk. 2. For arbejder, som gennemføres efter stk. 1, anvendes vedligeholdelsesreglementer fastsat i medfør af § 25, stk. 2, i lov om leje af almene boliger tilsvarende.

§ 85. Afdelingsmødet kan ved almindelig stemmeflerhed beslutte, at der kan gennemføres andre arbejder end de arbejder, der er nævnt i § 84, stk. 1. Arbejderne skal vedrøre den del af det lejede, som ligger uden for selve boligen.

Stk. 2. De arbejder, der er omhandlet i stk. 1, kan være forbedringsarbejder og arbejder, som ikke er forbedringer. Afdelingsmødet kan, for så vidt angår arbejder, der ikke er forbedringsarbejder, beslutte, om lejeren skal foretage reetablering ved fraflytning. Hvis lejeren skal foretage reetablering, skal lejeren betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne.

Stk. 3. Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse. § 84, stk. 2, anvendes tilsvarende.

Stk. 4. Boligorganisationen skal for hver afdeling udarbejde en fortegnelse over de arbejder, der kan udføres ifølge afdelingsmødets beslutninger efter stk. 1. Boligorganisationen foranlediger, at lejerne får udleveret denne fortegnelse, eller at denne gøres tilgængelig på boligorganisationens hjemmeside. Nye lejere skal have fortegnelsen udleveret i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

§ 86. Har afdelingsmødet ikke truffet beslutning efter § 85, stk. 1, kan boligorganisationen indgå aftale med den enkelte lejer om udførelse af arbejder, som vedrører den del af det lejede, der ligger uden for selve boligen.

Stk. 2. Boligorganisationen kan indgå aftale med den enkelte lejer om udførelse af andre arbejder i boligen end de arbejder, der er nævnt i § 84, stk. 1.

§ 87. De arbejder, der udføres efter reglerne i dette kapitel, skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende.

§ 88. Aftaler efter § 86 skal indgås skriftligt. Det skal fremgå af aftalen, hvilke arbejder lejereren kan udføre. Eventuelle vilkår, herunder om frister og reetablering ved fraflytning, skal ligeledes fremgå af aftalen. § 84, stk. 2, og § 85, stk. 2, 3. pkt., anvendes tilsvarende.

§ 89. Inden lejereren iværksætter arbejder omfattet af § 84, stk. 1, og § 85, stk. 1, skal lejereren skriftligt anmelde de pågældende arbejder til boligorganisationen, som påser, at lejereren har ret til at udføre arbejderne. Forudsætter arbejderne kommunalbestyrelsens godkendelse efter § 28 i lov om almene boliger m.v. eller byggesagsbehandling efter bygge-loven, meddeler boligorganisationen lejereren, at iværksættelse må afvente kommunalbestyrelsens afgørelse. Nødvendig byggesagsbehandling forstås af boligorganisationen og betales af lejereren.

Stk. 2. Er et skriftligt begrundet afslag på en anmeldelse efter stk. 1, ikke meddelt lejereren inden 8 uger efter boligorganisationens modtagelse af anmeldelsen, kan lejereren påbegynde arbejdet. Ved beregningen af fristen ses bort fra juli måned.

§ 90. En lejer, der har gennemført forbedringer, jf. § 84, stk. 1, 1. pkt., har ret til økonomisk godtgørelse. Det samme gælder en lejer, som har gennemført skillevægsarbejder, jf. § 84, stk. 1, 3. pkt., i forbindelse med forbedringer. Det samme gælder endvidere en lejer, som har gennemført forbedringsarbejder omfattet af § 85, stk. 1, og § 86, stk. 1. Det er dog en forudsætning, at reglerne i § 89 er iagttaget.

Stk. 2. Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.

Stk. 3. Godtgørelsen udbetales af boligorganisationen ved lejerens fraflytning. Organisationens kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for organisationen.

Stk. 4. Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte udgifter, som skal dokumenteres efter arbejderne afslutning og påtegnes lejekontrakten. Boligorganisationen skal besigtige forbedringerne m.v. Boligorganisationen kan reducere beregningsgrundlaget for godtgørelsen med værdien af eksisterende installationer og bygningsdele m.v., som er omfattet af forbedringsarbejderne m.v. Boligorganisationen kan endvidere reducere beregningsgrundlaget for godtgørelsen, hvis udgifterne skønnes at være uforholdsmæssigt høje.

Stk. 5. Godtgørelsen beregnet efter stk. 4 reduceres med eventuel støtte efter anden lovgivning. Godtgørelsen kan højst udgøre 143.581 kr. Som afholdte udgifter kan alene medregnes udgifter til virksomheder, der er registreret efter lov om almindelig omsætningsafgift. Boligorganisationen kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om, at beløbsgrænsen forhøjes, dog således at godtgørelsen højst kan udgøre 208.696 kr.

Stk. 6. De beløb, der er nævnt i stk. 5, er opgjort i 2024-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører.

§ 91. Der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer m.v. i samme bolig, selv om arbejderne ikke udføres samtidig. Under hensyntagen til nedskrivningen efter § 92 kan den samlede godtgørelse til en lejer dog aldrig overstige beløbsgrænserne i § 90, stk. 5.

§ 92. Den oprindeligt beregnede godtgørelse nedskrives over mindst 10 og højst 20 år afhængig af arbejderne forventede holdbarhed, medmindre der aftales en hurtigere nedskrivning mellem lejereren og boligorganisationen under hensyn til arbejderne karakter.

§ 93. Ved ophør eller ændring af en ordning efter § 85, stk. 1, kan der ikke ske indskrænkninger i lejerens ret til godtgørelse for forbedringsarbejder, der er udført efter den hidtil gældende ordning.

§ 94. Den nye lejer, der flytter ind i en bolig, hvor den tidligere lejer har gennemført forbedringer m.v., skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Ved indgåelse af lejeaftalen kan den nye lejer vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften, og som ophører, når nedskrivningsperioden udløber, jf. § 92.

Stk. 2. Vælger den nye lejer en lejeforhøjelse, skal boligorganisationen sikre, at afdelingens udgift til godtgørelsen finansieres på den billigste måde. Ved finansiering med boligorganisationens eller afdelingens midler beregnes rente svarende til normal bankrente for tilsvarende lån. Forrentningen af udgiften skal indgå i lejeforhøjelsen.

§ 95. En lejer, der har betalt afdelingens udgift til godtgørelse med kontant betaling efter § 94 og fraflytter boligen, før der er sket nedskrivning af godtgørelsen efter § 92, har ret til økonomisk godtgørelse svarende til det nedskrevne godtgørelsesbeløb modregnet eventuelle forpligtelser over for boligorganisationen. Den nye lejer, der flytter ind i boligen, betaler afdelingens udgifter hertil efter reglerne i § 94.

§ 96. Uenighed om lejerens rettigheder og forpligtelser efter dette kapitel afgøres af beboerklagenævnet, jf. § 41 i lov om leje af almene boliger.

§ 97. Bestemmelserne i §§ 84-96 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af kommuner, regioner og selvejende institutioner, og på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 19

Revision

§ 98. Revisionen af boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber foretages af en godkendt revisor.

Stk. 2. Revisionen skal foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, således som dette begreb er fastsat i § 3 i lov om revisionen af statens regnskaber m.m. og i overensstemmelse med Social- og Boligstyrelsens revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber, jf. bilag 4.

Stk. 3. Revisor har adgang til at efterse alt regnskabsmateriale og alle beholdninger og har krav på at få alle de oplysninger og den bistand, som anses nødvendig for udfø-

relsen af revisionen. Boligorganisationen skal give revisor adgang til at foretage de undersøgelser, som denne finder nødvendige.

Stk. 4. Revisor skal straks foretage indberetning til boligorganisationens bestyrelse og kommunalbestyrelsen, hvis revisor konstaterer uregelmæssigheder af væsentlig betydning for boligorganisationens eller en afdelings økonomiske drift, eller hvis revisor bliver opmærksom på lovovertrædelser eller tilsidesættelser af forskrifter af væsentlig betydning. Revisor skal ligeledes foretage indberetning til boligorganisationens bestyrelse og kommunalbestyrelsen, hvis der opstår usikkerhed om, hvorvidt boligorganisationen eller en afdeling kan overholde sine økonomiske forpligtelser.

Stk. 5. Til brug for boligorganisationens bestyrelse skal revisor føre revisionsprotokol. I revisionsprotokollen indføres beretning om, hvilke revisionsarbejder der er udført, samt alle væsentlige forhold, der har givet anledning til bemærkninger, herunder forhold, hvor der er usikkerhed om, hvorvidt boligorganisationen har handlet i overensstemmelse med gældende regler. Specielt oplyses om revisors undersøgelse af samt vurdering og konklusioner vedrørende boligorganisationens interne kontrol og registreringssystemer, boligorganisationens formål (navnlig om dispositioner udenfor formålet), sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Endvidere indføres oplysninger om særlige kontrolarbejder, afgivelse af særlige beretninger, rådgivning eller assistance.

Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal nøje gennemgå revisionsprotokollen, der forelægges på ethvert bestyrelsesmøde, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

§ 99. Hvis en almen boligorganisation administreres af en ikke-almen administrator, skal revisor vurdere, om administrationen sker under betryggende forhold.

§ 100. Revisionen for kommunalt ejede almene ældreboliger skal ske efter de regler for revision af kommunernes virksomhed, som er fastsat i lov om kommunernes styrelse. Revisionen for regionalt ejede almene ældreboliger skal ske efter de regler for revision af regionens virksomhed, som er fastsat i lov om regioner og om nedlæggelse af amtskommunerne, Hovedstadens Udviklingsråd og Hovedstadens Sygehusfællesskab.

Stk. 2. Bestemmelsen i § 98 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger og på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 20

Likvidation, afståelse og sammenlægning m.v.

§ 101. Ved likvidation af en almen boligorganisation anvendes boligorganisationens midler til betaling af gæld og dernæst til bygge- og boligformål efter Social- og Boligstyrelsen nærmere bestemmelse.

Stk. 2. Likvidation af en almen boligorganisation medfører også likvidation af dens afdelinger, medmindre Social- og Boligstyrelsen godkender en anden ordning.

Stk. 3. Social- og Boligstyrelsen, boligorganisationens øverste myndighed og kommunalbestyrelsen i boligorganisationens hjemstedskommune vælger hver en likvidator.

§ 102. Ved likvidation af en almen afdeling anvendes afdelingens midler til betaling af gæld og dernæst til tilbagebetaling af beboerindskud med eventuelt indekstilla og til tilbagebetaling af depositum. Overskydende beløb tilfalder dispositionsfonden.

Stk. 2. Ved likvidation efter salg af en ikke-almen afdeling, der er opført med salg for øje, overføres nettoprovenuet til dispositionsfonden.

§ 103. Ved likvidation af selvejende institutioner, som indeholder almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger, og af ikke-almene afdelinger anvendes bestemmelsen i § 101, stk. 1, tilsvarende.

Stk. 2. Social- og Boligstyrelsen og kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor den selvejende institution er beliggende, vælger hver en likvidator.

§ 104. Ved afståelse af en del af en almen afdeling indbetales nettoprovenuet som ekstraordinært afdrag på indestående statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån. Overskydende beløb tilfalder dispositionsfonden.

Stk. 2. Ved afståelse af en del af en ejendom, som indeholder almene ældreboliger, der tilhører en selvejende institution, en kommune eller en region, eller indeholdende almene ungdomsboliger, der tilhører en selvejende institution, indbetales nettoprovenuet som ekstraordinært afdrag på garanterede lån eller foranstående lån.

§ 105. Ved opløsning af en almen boligorganisation med henblik på sammenlægning med en eller flere andre almene boligorganisationer indgår den opløste boligorganisationens afdelinger og midler i den sammenlagte boligorganisation. Boligorganisationen underretter kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden om sammenlægningen. Tilsvarende underrettes Udbetaling Danmark, hvis der i afdelingerne indestår statslån, statsgaranterede lån, eller hvis der ydes statslig ydelsesstøtte til afdelingerne.

§ 106. Sammenlægges en almen afdeling med en anden almen afdeling, jf. § 27, eller overtages den almene afdeling af en anden almen boligorganisation, anvendes bestemmelsen i § 102, stk. 1, ikke.

§ 107. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommene ligger, kan meddele samtykke til

- 1) at flere ejendomme indeholdende almene ældreboliger, der tilhører selvejende institutioner, sammenlægges til én selvejende institution,
- 2) at en ejendom, som indeholder almene ældreboliger, der tilhører en selvejende institution og en kommunalt ejet ejendom indeholdende almene ældreboliger, sammenlægges til én ejendom, der tilhører enten en selvejende institution eller en kommune, og
- 3) at flere ejendomme indeholdende almene ungdomsboliger, der tilhører selvejende institutioner, sammenlægges til én selvejende institution.

Stk. 2. Det er en betingelse, at meddelte tilsagn om offentlig støtte overføres, samt at ejendommen overdrages til den nye sammenlagte selvejende institution eller kommunen. Efter sammenlægningen er de hidtidige selvejende institutioner ophørt som selvstændige institutioner.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor de almene ældreboliger ligger, kan endvidere meddele samtykke til, at kommunalt ejede almene ældreboliger overgår til at være en afdeling af en almen boligorganisation. Det er en betingelse, at meddelt tilsagn om offentlig støtte overføres, samt at ejendommen overdrages til en ny afdeling af den almene boligorganisation.

§ 108. Ansøgning om kommunalbestyrelsens samtykke til sammenlægning efter § 107 indsendes af bestyrelsen for den selvejende institution. Ansøgningen skal indeholde en redegørelse for udgifterne og den påtænkte finansiering herved, herunder omfanget af eventuelle nødvendige lejeforhøjelser.

Stk. 2. Skal de almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger efter sammenlægningen tilhøre en selvejende institution, skal der ved indsendelsen af ansøgningen være vedlagt forslag til vedtægter for den sammenlagte institution.

§ 109. Meddeler kommunalbestyrelsen samtykke, jf. § 107, skal denne samtidig give meddelelse herom til Social- og Boligstyrelsen og Landsbyggefonden. Tilsvarende underrettes Udbetaling Danmark, hvis der indestår statslån, statsgaranterede lån, eller hvis der ydes statslig ydelsesstøtte til afdelingerne.

Kapitel 21

Tilsyn og styringsdialog

§ 110. Tilsyn med boligorganisationen og den selvejende institution føres af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligorganisationen eller den selvejende institution har hjemsted, jf. § 111, stk. 2. Bestemmelser i vedtægterne, hvorefter tilsynet med boligorganisationen føres af en anden offentlig myndighed, bevarer dog deres gyldighed, jf. § 124. Tilsyn med boligorganisationens afdelinger føres af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor afdelingen ligger, jf. dog stk. 2. Udgør boliger, der ligger i flere kommuner én afdeling, jf. § 27, stk. 3, aftaler de implicerede kommunalbestyrelser, hvordan tilsynet udøves.

Stk. 2. Tilsyn med de afdelinger, der er nævnt i § 24, stk. 4, føres af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligorganisationen har hjemsted.

§ 111. Den kommunalbestyrelse, der fører tilsyn med henholdsvis boligorganisationen og afdelingerne, påser, at driften er i overensstemmelse med bestemmelserne herom i lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, bestemmelser, der er udstedt i medfør af disse love, og boligorganisationens vedtægter.

Stk. 2. Boligorganisationens hjemsted skal fremgå af vedtægterne. Hjemstedet skal være i en kommune, som boligorganisationen har væsentlig tilknytning til enten i kraft af antal administrerede boliger eller i kraft af forretningssted, jf. dog stk. 3. Hvis boligorganisationen skifter hjemstedskom-

mune, skal vedtægterne ændres. Den selvejende institutions hjemsted er den kommune, hvor institutionen ligger.

Stk. 3. Uanset stk. 2, 2. pkt., kan en boligorganisation vælge at have hjemsted i den hidtidige kommune.

§ 112. Den tilsynsførende kommunalbestyrelse og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder. Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et dialogmøde årligt. Indkaldelse til dialogmødet skal ske skriftligt og med passende varsel.

Stk. 2. Har en boligorganisation afdelinger, som er beliggende i flere kommuner, fører den kommunalbestyrelse, hvori boligorganisationen har hjemsted, styringsdialog med denne.

Stk. 3. Boligorganisationen skal årligt udarbejde en styringsrapport til kommunalbestyrelsen. Rapporten og boligorganisationens regnskaber for det seneste regnskabsår, jf. § 74, stk. 1, lægges til grund for det årlige dialogmøde. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist for, hvornår boligorganisationen skal indsende styringsrapporten til kommunalbestyrelsen. Har boligorganisationen en afdeling i en anden kommune end den tilsynsførende for boligorganisationen, indsendes styringsrapporten tillige til denne kommunalbestyrelse.

Stk. 4. Styringsrapporten tager udgangspunkt i perioden siden sidste dialogmøde eller en anden periode, som er fastsat af kommunalbestyrelsen.

Stk. 5. Styringsrapporten skal indeholde informationer om boligorganisationens virksomhed og boligorganisationens oplæg til drøftelser mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen om den fremtidige indsats. Følgende forhold indgår i rapporten:

- 1) En evaluering af boligorganisationens og dens afdelingers virksomhed inden for nærmere angivne områder, herunder oplysninger om større udfordringer og initiativer.
- 2) En redegørelse for centrale regnskabstal og andre nøgletal, hvis de afviger væsentligt fra det normale niveau.
- 3) Angivelse af et eventuelt behov for at indgå aftaler med kommunalbestyrelsen.
- 4) En opgørelse af status for aftaler, der tidligere er indgået med kommunalbestyrelsen.

Stk. 6. Rapporten udformes og indsendes i elektronisk form til et centralt it-system, som anvises af Social- og Boligstyrelsen.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsen offentliggør en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside. Redegørelsen skal indeholde:

- 1) Et referat af drøftelsen mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen, hvoraf begge parter vurdering af boligorganisationens virksomhed og udfordringer fremgår.
- 2) En kort beskrivelse af eventuelle aftaler, som er indgået mellem parterne.

Stk. 8. Kommunalbestyrelsen indberetter den redegørelse, der er nævnt i stk. 7, til det centrale it-system, som er nævnt i stk. 6.

§ 113. Kommunalbestyrelsen påser, at almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger, som tilhører selvejende institutioner, udgør en selvstændig økonomisk enhed, der udelukkende kan behæftes og forpligtes af forhold, der vedrører de boliger, som tilsagnet vedrører.

§ 114. Kommunalbestyrelsen påser, at nye eller ændrede vedtægter for boligorganisationen opfylder reglerne i lov om almene boliger m.v. og de krav, der er fastsat af Social- og Boligstyrelsen i henhold til loven.

§ 115. Kommunalbestyrelsen godkender den foreløbige leje ved en afdelings ibrugtagelse, forhøjelser af denne og den endelige leje. Kommunalbestyrelsen godkender endvidere lejeforhøjelser som følge af de arbejder i afdelingen, der er nævnt i § 79, stk. 4, jf. dog § 79, stk. 4, 2. pkt. Kommunalbestyrelsen træffer den endelige administrative afgørelse.

§ 116. Kommunalbestyrelsen påser, at regnskabsmaterialet indsendes i overensstemmelse med reglerne i § 74.

Stk. 2. Regnskabsmaterialet forelægges kommunalbestyrelsen til kritisk gennemgang med henblik på at påse, om boligorganisationens og dens afdelingers drift og økonomi er forsvarlig og i øvrigt opfylder de herom gældende regler.

Stk. 3. Regnskab for servicearealer forelægges kommunalbestyrelsen til kritisk gennemgang med henblik på at påse, at afdelingens driftsøkonomi sikrer, at servicearealet fortsat kan bestå.

§ 117. Kommunalbestyrelsen kan anmode boligorganisationens revisor om en særskilt erklæring om nærmere angivne forhold, herunder om det forelagte regnskabsmateriale overholder gældende bestemmelser.

§ 118. Giver det forelagte regnskabsmateriale den tilsynsførende kommunalbestyrelse anledning til kritik, kan kommunalbestyrelsen pålægge boligorganisationen at foretage de foranstaltninger, som skønnes nødvendige, herunder at forhøje eller nedsætte lejen. Hvis det skønnes nødvendigt, kan kommunalbestyrelsen foranledige, at en revisor, der er udpeget af kommunen, for boligorganisationens regning gennemgår boligorganisationens regnskab og økonomi og afgiver beretning herom til kommunalbestyrelsen. Hvis den tilsynsførende kommune ikke samtidig er boligorganisationens hjemstedskommune, skal hjemstedskommunen orienteres om eventuelle påbudte foranstaltninger.

Stk. 2. Undlader boligorganisationen at efterkomme kommunalbestyrelsens pålæg eller giver dens forhold i øvrigt kommunalbestyrelsen anledning til væsentlig kritik, foretager kommunalbestyrelsen indberetning herom til Social- og Boligstyrelsen bilagt kommunalbestyrelsens indstilling og det fornødne regnskabsmateriale.

§ 119. Der kan ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse foretages nedennævnte dispositioner:

- 1) Afhændelse af ejendomme, hvor samtykke hertil i medfør af § 27 i lov om almene boliger m.v. er henlagt til kommunalbestyrelsen.
- 2) Erhvervelse af ejendomme, jf. § 26 i lov om almene boliger m.v.
- 3) Væsentlig forandring af ejendomme, herunder nedlæggelse af boliger, jf. § 28, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.
- 4) Udstedelse af pantebreve, jf. § 29, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.
- 5) Foreløbig og endelig fastsættelse af lejen samt fastsættelse af fordelingen af lejen på de enkelte boliglejemål efter § 79, stk. 2 og 3.
- 6) Forhøjelse af lejen efter § 79, stk. 4.
- 7) Forhøjet ydelse af samlet årligt vederlag til boligorganisationens bestyrelse efter § 14, stk. 2.
- 8) Optrækning af byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter i forbindelse med særligt omfattende og komplicerede vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, jf. § 33, stk. 3, 2. pkt.
- 9) Forhøjelse af beboerindskud og depositum, jf. § 58, stk. 1, jf. dog § 58, stk. 2.
- 10) Overdragelse eller pantsætning af garantibeviser i garantiorganisationer, jf. § 8, stk. 3.
- 11) I garantiorganisationer udbetaling af udbytte til garantterne på mere end 5 pct. af garantikapitalen, jf. § 8, stk. 2.
- 12) Dækning af tab ved lejeledighed eller fraflytninger med en afdelings egne midler, jf. § 43, stk. 1.

Stk. 2. For ejendomme, hvori indestår statslån eller statsgaranterede lån, eller hvortil ydes statslig driftsstøtte, indberetter kommunalbestyrelsen godkendelse efter stk. 1, nr. 1 og 3, til Udbetaling Danmark. Ved delvis afhændelse af en ejendom, hvori indestår statslån eller stats- eller kommune-garanterede lån, vedstår kommunalbestyrelsen sin garanti eller regaranti.

Stk. 3. Nedlægges en bolig midlertidigt i maksimalt 10 år med henblik på anvendelse til forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, jf. § 37, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., bortfalder offentlig støtte til boligen ikke. Den indberetning til Udbetaling Danmark, der er nævnt i stk. 2, skal ligeledes ske ved midlertidig nedlæggelse af en bolig.

Stk. 4. Delvis udlejning af fælleslokaler til andre formål end sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter for beboerne anses ikke for en væsentlig forandring af ejendommen, jf. stk. 1, nr. 3, hvis udlejningen er forenelig med lokalernes anvendelse som fælleslokaler for beboerne i afdelingen.

§ 120. Kommunalbestyrelsen påser, at ejendommenes samt servicearealernes vedligeholdelsestilstand er forsvarlig. Kommunalbestyrelsen kan om fornødent påbyde udførelse af nødvendige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, herunder arbejder, der sker af hensyn til effektiv bygningsdrift, og de arbejder, der er nævnt i § 41 i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Landsbyggefonden kan videregive oplysninger om de i § 63, stk. 3, nævnte vedligeholdelses- og fornyelsesplaner til kommunalbestyrelsen.

§ 121. Kommunalbestyrelsen påser, at ungdomsboligbidrag udbetales i overensstemmelse med reglerne i §§ 136 og 137 i lov om almene boliger m.v.

§ 122. Kommunalbestyrelsen påser, at servicearealer anvendes til deres formål.

§ 123. Boligorganisationen og den selvejende institution skal på forlangende give kommunalbestyrelsen og Social- og Boligstyrelsen enhver oplysning om boligorganisationens eller den selvejende institutions forhold til belysning af, om denne ledes og drives i overensstemmelse med gældende bestemmelser.

§ 124. Udøves tilsynet i henhold til en boligorganisations vedtægter af en anden offentlig myndighed end kommunalbestyrelsen, jf. § 110, kan tilsynet, hvis boligorganisationen eller tilsynsmyndigheden måtte ønske det, overføres til kommunalbestyrelsen efter forhandling med denne. I tilfælde af uenighed træffes afgørelsen af Social- og Boligstyrelsen.

§ 125. Administreres en boligorganisation og dens afdelinger af en administrator, som ikke er en almen boligorganisation, fører kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligorganisationen har hjemsted, tilsyn med administrators virksomhed som administrator af alment byggeri. Til sikring af, at administrationen opfylder de almindelige regler for betryggende administration af almene boliger, omfatter tilsynet tillige de rammer, hvorunder administrator har opbygget eller tilrettelagt sin administration.

§ 126. Bestemmelserne i § 111 samt §§ 113-120, 122 og 125 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 111 samt §§ 114-120 og 125 anvendes tilsvarende på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

Kapitel 22

Udbetaling Danmark

§ 127. Udbetaling Danmark kan afgive erklæringer om statsgaranti for realkreditlån til finansiering af ejendomme, som har opnået tilsagn om statsstøtte i henhold til tidligere love om boligbyggeri.

Stk. 2. Udbetaling Danmark kan meddele samtykke til, at lån til finansiering af forbedrings- og ombygningsarbejder får sikkerhed sideordnet med eller forud for statslån og statsgaranterede lån.

Stk. 3. Når ejendomme, hvori indestår statslån eller statsgaranterede lån, eller hvortil der ydes statslig driftsstøtte, afhændes eller forandres væsentligt, afgør Udbetaling Dan-

mark, om forudsætningerne for støtten er ændret, således at den helt eller delvis skal bortfalde for fremtiden.

Stk. 4. Udbetaling Danmark afgør, hvorvidt og i hvilket omfang tilkendte eller aftalte ekspropriationserstatninger kan tillades udbetalt til en almen boligorganisation eller vil være at indbetale som ekstraordinære afdrag på statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån.

Stk. 5. Udbetaling Danmark træffer den endelige administrative afgørelse i henhold til dette kapitel.

Kapitel 23

Forskellige bestemmelser

§ 128. Hvis der i vedtægterne for andelsboligorganisationer er bestemmelser om andel i byggefonden bevarer sådanne bestemmelser deres gyldighed for så vidt angår byggeri, der er opført før den 30. april 1946.

§ 129. Boligorganisationen skal indberette data om boligorganisationens boliger til den landsdækkende boligportal, DanmarkBolig.dk. Landsbyggefondens bestyrelse fastsætter nærmere regler om, hvilke data boligorganisationen skal indberette samt fremgangsmåden herfor. Reglerne godkendes af Social- og Boligstyrelsen.

§ 130. Uanset bestemmelserne i husordenen for almene boliger har personer med vedvarende fysisk eller psykisk funktionsnedsættelse eller blinde og svagtseende personer, der er afhængige af et servicedyr, altid ret til at holde et sådant.

Stk. 2. Ved servicedyr forstås fører- og servicehunde, som er specielt trænet til at udføre en eller flere nytteopgaver for de personer, der er nævnt i stk. 1.

§ 131. Kommunalbestyrelsens eller regionrådets afgørelser efter denne bekendtgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 132. Låntagers løbende administrationsbidrag til lån og kommunekreditlån betales direkte som en del af låntagers betaling (beboerbetaling). Låntagers betaling af ydelser beregnes første gang 3 måneder fra låneoptagelsen, svarende til låntagers øvrige betaling på optagne realkreditlån efter § 129, stk.1, i lov om almene boliger m.v.

Kapitel 24

Ikrafttræden

§ 133. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2024.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v. ophæves.

Stk. 3. Udlån i medfør af § 39, stk. 1, nr. 6 og 8, i bekendtgørelse nr. 42 af 23. januar 2008 om drift af almene boliger m.v. kan opretholdes til udløb, dog højst indtil 1. januar 2030.

Stk. 4. Midler, der indgår i fælles forvaltning og er placeret før den 1. april 2023 efter reglerne i §§ 49-50 og § 51,

stk. 2, i bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v., kan forvaltes og anbringes efter disse regler indtil den 31. marts 2028.

Social- og Boligstyrelsen, den 7. december 2023

LISE AAEN KOBBERHOLM

/ Astrid Damgaard Ravnsbæk

Bilag 1**Almene boligorganisationer****Regnskab for boligorganisation**

Regnskabsår
Regnskabsperiode fra
Regnskabsperiode til

Boligorganisation	Evt. Administrator	Tilsynsførende kommune
Boligorganisationsnr.	Evt. Administratornr.	Kommunenr.
Navn	Navn	Navn
Adresse	Adresse	Adresse
Telefon/Fax	Telefon/Fax	Telefon/Fax
E-postadresse	E-postadresse	E-postadresse
Hjemmeside	Hjemmeside	
CVR-nr. (SE-nr.)	CVR-nr. (SE-nr.)	

Boligorganisationen omfatter i alt:				
Antal afdelinger		Antal lejemål	Bruttoetageareal antal	Antal lejemålsenheder
Andet støttet byggeri			m ²	
1) boliger				1
2) erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m ²
3) institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²
4) garager/carporte				1/5
5) lejemål, m ² og lejemålsenheder i alt				

BOLIGORGANISATIONEN**Resultatopgørelse**

Regnskabsperiode:

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. inde- værende år	Budget indeværende år (1.000 kr.)	Budget kommende år (1.000 kr.)
		Ordinære udgifter			
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift			
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
511	*	Personaleudgifter			
512	*	Forretningsførelse			
513	*	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)			
514	*	Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, administrati- onsejendom)			
515	*	Afskrivninger, driftsmidler			
516	*	Særlige aktiviteter			
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision			
530		Bruttoadministrationsudgifter			
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)			
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositi- onsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden			
540		Samlede ordinære udgifter			
541	*	Ekstraordinære udgifter			
550		Udgifter i alt			

551		Overskudsfordeling			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen			
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		Udgifter og evt. overskud i alt			
		Ordinære indtægter			
601	*	Administrationsbidrag			
		1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet			
		2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
		3. Sideaktivitets-afdelinger			
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
603	*	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)			
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen			
605		1. Byggesagshonorar, nybyggeri			
		2. Bestyrelsesvederlag, nybyggeri			
		1. Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.			
606		2. Bestyrelsesvederlag, forbedringsarbejder m.v.			
607		Diverse			
610		Samlede ordinære indtægter			
611	*	Ekstraordinære indtægter			
620		Indtægter i alt			
621		Årets underskud overført til konto 805			
630		Indtægter og evt. underskud i alt			

Balance

Balance pr. :

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr.)
		Aktiver		
		Anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver		
701	*	Administrationsbygning		
		Kontantværdi pr.		
702	*	Inventar		
703	*	Automobil		
704	*	Edb-anlæg		
709	*	Andre anlægsaktiver		
		Finansielle anlægsaktiver		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger		
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter (specificeres under note 805)		
716	*	Indskud i Landsbyggefonden		
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		Anlægsaktiver i alt		
		Omsætningsaktiver		
		Tilgodehavender		

721.1	*	Afdelinger i drift		
721.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender		
727		Forudbetalte udgifter		
730		Tilgodehavende renter m.v.		
731	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning		
740		Omsætningsaktiver i alt		
750		Aktiver i alt		
		Passiver		
		Egenkapital		
801	*	Boligorganisationsandele		
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto		
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital		
810		Egenkapital i alt		
		Langfristet gæld		
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		Langfristet gæld i alt		
		Kortfristet gæld		
821.1	*	Afdelinger i drift		
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
823		Godkendt administrationsorganisation		
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
825		Leverandører		
826		Omkostninger		
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse		
830	*	Anden kortfristet gæld		
840		Kortfristet gæld i alt		
850		Passiver i alt		

Eventualforpligtelser

1. Fratrædelsesgodtgørelser

2. Øvrige eventualforpligtelser

Faste noter**Noter til resultatopgørelsen**

Regnskabsperiode:

Kontonr.	Specifikation	Resultatopgørelse inde- værende år	Budget indeværende år (1.000 kr.)	Budget kommende år (1.000 kr.)
511	Personaleudgifter			
	1. Lønninger, adm. personale			
	2. Pension/pensionsbidrag			
	3. Andre udgifter til social sikring			
	4. Fremmed assistance			
	5. Forskydning i feriepengetilsvær, funktionærer			
	10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.			
	Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
	Ledelsesudgifter			
	Direktionslønninger m.v.			
	1. Adm. direktør/forretningsfører Løn inkl. Pension Skattepligtige personalegoder			
	2. Øvrig ledelse (titel) Løn inkl. pension Skattepligtige personalegoder			
	3. Øvrig ledelse (titel) Løn inkl. pension Skattepligtige personalegoder			
	4. Øvrig ledelse (titel) Løn inkl. pension Skattepligtige personalegoder			
514	Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning adm.ejd.)			
	1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.			
	2. Lejede lokaler, leje			
	3. Ejendomsskatter			
	4. El			
	5. Vand, varme			
	6. Forsikringer			
	7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.			
	8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats %			
	9. Afskrivning, administrationsejendom			
602.22	Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
	Nettoudgift, kontorlokaleudgifter			
515	Afskrivninger, driftsmidler			
	1. Inventar			
	2. Bil			
	3. EDB			
	4. Andet			
533/604	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden			
	1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, jf. pkt. 803.2			
	2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. pkt. 803.4			

	3. Nettoprovenu ved låneoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. pkt. 803.5 4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling, jf. pkt. 803.6 5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.24. 6. Indbetalinger til nybyggerifonden, jf. pkt. 803.25. 7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.8 8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11 9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. pkt. 805.3			
601	Oversigt over administrationsomkostninger Bruttoadministrationsudgifter (konto 530) - Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2) - Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3) - Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser (konto 602) - Byggesagshonorar (konto 605/606)			
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift: I alt pr. lejemålsenhed			
	Opgørelse af administrationsbidrag Administrationsbidrag 1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed 1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed 1.3 Delt grundbidrag 1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed 1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling 1.5 Tillægsydelser			
	1. Egne afdelinger i drift, i alt 2. Andet støttet boligbyggeri 3. Sideaktivitets-afdelinger			
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser 1. Indmeldelse/kontingent 2. Fraflytningsgebyr 3. Restancegebyr (påkravsgebyr) 4. Ventelistegebyr 5. Antenneregnskabsgebyr 6. Råderetsgebyr 21. Refusion af lønudgifter m.v. 22. Udlejningsindtægt m.v., kontorlokaler 23. Annonceindtægter m.v., beboerblade o.lign. 24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign. 25. Salg af publikationer. EDB-programmer o.lign. 26. Tilskud til sociale projekter o.lign. 27. Tilskud til arkitektkonkurrencer 28. Rammeaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskabsopgørelse for indkøbscentral			
603	Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift Anvendt renteberegningsmetode: Anvendte rentesatser:			

	Renteindtægter 1. Afdelinger, rentesats: (603.11) % og årets gennemsnitssaldo 2. Bankbeholdning 3. Obligationer (inkl. realiserede kursgevinster) 4. Debitorer 5. Beregnet rente af bunden egenkapital 6. Renter fra LBF vedr. egen trækingsret 7. Andet			
532	Renteudgifter 1. Dispositionsfond, rentesats: (532.11) % og årets gennemsnitssaldo 2. Afdelinger, rentesatser (henlagte midler 532.21)%, og årets gennemsnitssaldo (driftsmidler 532.22) %, og årets gennemsnitssaldo (sideakt. 532.23) %, og årets gennemsnitssaldo 3. Bankgæld 4. Kreditorer 5. Kurstab, obligationer m.v. 6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning 7. Egen trækingsret (konto 716) 8. Andet			
	Nettorenteindtægt/-udgift			
	Nettorenteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed (svarende til beregningsgrundlaget for administrationsbidrag)			

Noter til balancen

Balance pr.:

Kontonr.	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr.)
803	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto 1. Saldo primo Tilgang: 2. Bidrag, afdelinger 3. Rentetilskrivning 4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån 5. Nettoprovenu ved låneoptagelse efter § 24 i lov om almene boliger m.v. 6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling 7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v. (jf. § 91) 8. Overført fra arbejdskapitalen i boligorganisation 9. Provenu ved belåning/salg af administrationsejendom 10. Indskud i Landsbyggefonden overført fra byggefonden 11. Pligtmæssig bidrag fra afdelinger, jf. § 79 og 80 12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden Afgang: 20. Ydelsesstøtte til afdelinger, jf. specifikation 21. Tilskud m.v., jf. specifikation 22. Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning, jf. specifikation 23. Diverse 24. Indbetalinger til Landsbyggefonden 25. Indbetalinger til nybyggerifonden		

	26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækingsret)		
	50. Saldo ultimo		
	Saldo ultimo opdelt:		
	Bunden del:		
	31. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser		
	32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
	33. Finansiering af EDB-anlæg, jf. specifikation, årets bevægelser		
	34. Indskud i forretningsførerorganisation og/eller byfornylsesselskab, jf. specifikation, årets bevægelser		
	35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)		
	40. Disponibel del:		
	50. Saldo ultimo		
804	Opskrivningshenlæggelser		
	1. Opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
	2. Øvrige opskrivningshenlæggelser, andre aktiver, jf. specifikation, årets bevægelser		
805	Arbejdskapital		
	1. Saldo primo		
	Tilgang:		
	2. Årets overskud		
	3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		
	Afgang:		
	4. Årets underskud		
	5. Overførsel til dispositionsfonden		
	6. Diverse tilskud, jf. specifikation		
	Saldo ultimo excl. 805.5.		
	Saldo ultimo		
	Saldo ultimo opdelt		
	Bunden del:		
	7. Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger, udlån, jf. specifikation, årets bevægelser		
	8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
	9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
	10. Disponibel del:		
	Saldo ultimo		

Regnskab for boligorganisation**Noter til sideaktiviteter**

Under **sideaktivitets-afdelingerne** rubriceres følgende aktiviteter (henvisningen er til bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.).

Regnskabsperiode:

Egenkapital pr.:

Afdeling for eksternt ejendomsadministration o.lign.	Omsætning	Driftsresultat (+ Overskud) (÷ Underskud)	Egenkapital
1. Administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§ 5), som en afdeling ikke har skøde på.			
2. Administration af drift af kommunale beboelsesejendomme (§ 12).			
3. Administration af opførelse og drift af visse kommunale ejendomme m.v. (§ 13).			
4. Administration af opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§ 14).			
5. Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§ 15).			
6. Administration af drift af visse private kollegier (§ 16).			

7.	Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§ 17).			
8.	Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skøde på (§ 33, stk. 2)			
Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger				
9.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af ferieboliger (§ 33, stk. 3).			
Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed				
10.	Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (§ 20).			
Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder				
11.	Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4).			
11.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
12.	Indskud i visse kollektive anlæg o. lign. (§ 9, stk. 2).			
13.	Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 11).			
13.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
14.	Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg m.v., der ejes af andre (§ 18)			
14.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
15.	Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte Byfornyelsesselskaber m.v. (§ 21 og § 33, stk. 6).			
16.	Etablering og indskud i et særligt byfornyelsesselskab (§ 22).			
16.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
17.	Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 23).			
17.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
18.	Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt 11, 13, 14, 16 og 17 (§ 25).			
19.	Indskud i danske håndværksvirksomheder (§ 33, stk. 4)			
20.	Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenør ydelser til almene boligorganisationer (§ 33, stk. 5).			
Udenfor sideaktivitets-afdelinger rubriceres følgende aktiviteter:				
21.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§ 3 og § 33, stk. 1).			
22.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§ 5).			
23.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§ 7).			
24.	Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til boliger, der falder inden for formålet (§ 8, stk. 1 og 2).			
25.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§ 9, stk. 1).			
26.	Ejerskab, administration af etablering og drift af anlæg til elforsyning, som er baseret på vedvarende energikilder (§ 10)			
27.	Iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter o. lign. (§ 19).			
28.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§ 13),			
29.	Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt salg af EDB-programmer (§ 26).			
30.	Etablering af drift af indkøbscentral (§ 27)			
31.	Afholdelse af udgifter til idé- og arkitektkonkurrencer i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§ 28).			

*NOTE:

Hvis flere forskellige aktiviteter er samlet i ét selskab, jf. § 24, stk. 4, fordeles aktiviteterne på de respektive pkt., men med en note om, at det indgår i et selskab med andre nærmere angivne aktiviteter.

Forretningsførers påtegning:

By _____ Dato _____

Revisors påtegning:

By _____ Dato _____

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

By _____ Dato _____

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

By _____ Dato _____

Bilag 2

Almene boligorganisationer

Regnskab for afdeling

Regnskabsår
Regnskabsperiode fra
Regnskabsperiode til

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
Boligorganisationsnr.	LBF's afdelingsnr.	Kommunenr.
Navn	Navn	Navn
Adresse	Beliggenhed	Adresse
Telefon/Fax	Telefon/Fax	Telefon/Fax
E-postadresse	E-postadresse	E-postadresse
Hjemmeside	Hjemmeside	
CVR-nr. (SE-nr.)	CVR-nr.	

Lejemål		Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger				1	
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
Boligoplysninger i alt					
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
-Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
-Heraf enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)					
-Heraf bofællesskaber (Individuel/kollektiv)					
Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m ²	
Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²	
Garager/carporte				1/5	
Lejemålsoplysninger i alt					

Matrikel nr.

Matrikel tekst:

BBR-ejendomsnummer

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift. eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
------------	---------------	---------------------------------------	-----------------------------------	--

Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven				
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri				
Boliger i tæt/lavt byggeri				

Beboerfaciliteter og installationer	Skriv ja/nej
Beboerhus	
Særskilte selskabs- mødelokaler	
Vaskeri:	
Vaskeinstallation, fælles	
Vaskemask. i de enkelte boliger	
Vandinstallation:	
Tostrengt vandsys. (rent/gråt)	
Regnvand, nedsivningsanlæg	
Regnvand, genanvendelse	
Spildevand, rodzoneanlæg	
Spildevand, bioværk	
Affald:	
Kildesort. af affald, inde i boligen	
Kildesort. af affald, uden for boligen	
Forbrugsmåling:	
Vandmåling, individuel	
Vandmåling, kollektiv	
Varmemåling, individuel	
Varmemåling, kollektiv	
El-måling, individuel	
El-måling, kollektiv	
Varmeforsyning:	
Fjernvarme	
Cent.varm. eget anl. Fst.br/olie	
Cent.varm. eget anl. Naturgas	
Ovne	
Elpaneler	
Solvarmeanlæg	
Varmepumpeanlæg	
Biogasanlæg	

Lejeoplysninger for boligenLeje pr. m² bruttoareal på balancetidspunktet:

Lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse

Forhøjelse pr. m² i kr.Forhøjelse pr. m² i %

Forhøjelse i alt på årsbasis

Resultatopgørelse

Regnskabsperiode:

Kon-tonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indevæ- rende år	Budget indeværende år (1.000 kr.)	Budget kommende år (1.000 kr.)
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalng)			
		Offentlige og andre faste udgifter			
106		Ejendomsskatter			
107	*	Vandafgift			
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation			
110		Forsikringer			
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer			
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.			
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	1. Administrationsbidrag			
		2. Dispositionsfond			
		3. Arbejdskapital			
113		Afdelingernes pligtmæssige bidrag til dispo- sitionsfonden:			
		1. A-Indskud			
		2. G-Indskud			
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt			
		Variable udgifter			
114	*	Renholdelse			
115	*	Almindelig vedligeholdelse			
116	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og for- nyelser:			
		1. Afholdte udgifter			
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B- ordning)			
		1. Afholdte udgifter			
		2. Heraf dækkes af henlæggelser			
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifi- kation vedlagt)			

		2. Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)			
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)			
119	*	Diverse udgifter			
119.9		Variable udgifter i alt			
		Henlæggelser			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)			
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)			
122	*	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
		1. Fælleskonto (konto 403)			
		2. Indvendig vedligeholdelse (konto 404)			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)			
124	*	Andre henlæggelser (konto 406)			
124.8		Henlæggelser i alt			
124.9		Samlede ordinære udgifter			
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)			
		2. Renter m.v.			
		3. Administrationsbidrag			
	÷	4. Heraf dækket ved løbende offentlige tilskud			
	÷	5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. (konto 303.1)			
		2. Fraflyttede lejes godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.4)			
127		Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.2)			
		2. Renter m.v.			
		3. Administrationsbidrag			
		4. Overskydende beboerbetalning til LBF			
	÷	5. Ydelsesstøtte fra LBF			
	÷	6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.			
	÷	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.			
130		1. Tab ved fraflytninger			
	÷	2. Dækket af tidligere henlæggelser			
	÷	3. Dækket af dispositionsfonden			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen			
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			

133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)			
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
134	*	Korrektion vedr. tidligere år			
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved husleje- forhøjelse (konto 303.4)			
136		Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.			
137		Ekstraordinære udgifter i alt			
139		Udgifter i alt			
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat			
150		Udgifter og evt. overskud i alt			
		Indtægter			
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger			
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv			
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.			
		7. Garager/Carporte			
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål			
		9. Merleje			
		Lejeindtægter i alt			
202	*	Renter			
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri (indtægter, specifi- kation vedlagt)			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (indtæg- ter, specifikation vedlagt)			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler (ind- tægter, specifikation vedlagt)			
		5. Indeksoverskud			
		6. Overført fra opsamlet resultat			
203.9		Ordinære indtægter			
		Ekstraordinære indtægter			
204	*	Driftssikring, huslejesikring og andre tilskud m.v.			
205		Ydelse vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år			
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejerforbedret lejemål			
208		Ekstraordinære indtægter			
209		Indtægter i alt			
210		Årets underskud overført (konto 407.1)			
220		Indtægter og evt. underskud i alt			

Balance

Balance pr..

Kon- tonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		
		1. kontantværdi pr.		
		2. heraf grundværdi		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.		
	*	2. Bygningsrenovering m.v.		
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
304	*	Andre anlægsaktiver:		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån		
		5. Andre driftsstøttelån		
304.9		Anlægsaktiver i alt		
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje inkl. varme		
		2. Beboerindskud		
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso		
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		6. Andre debitorer		
		7. Forudbetalte udgifter		
		8. Prioritetsydelse		
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307	*	Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		
309.9		Omsætningsaktiver i alt		
310		Aktiver i alt		
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytninger m.v.		
406	*	Andre henlæggelser		
406.9		Henlæggelser i alt		

407	*	Opsamlet resultat +/-		
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-		
		Langfristet gæld		
		Finansiering af anskaffelsessum		
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Panthaver		
		2. »		
		3. »		
		4. »		
		5. »		
409		Beboerindskud		
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen		
412.9		Finansiering af anskaffelsessum		
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.		
		2. Bygningsrenovering m.v.		
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning		
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån		
		5. Andre driftsstøttelån		
416	*	Anden langfristet gæld		
417		Langfristet gæld i alt		
		Kortfristet gæld		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugerregnskaber		
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger:		
422		Mellemregning med fraflyttere		
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		4. Kursreguleringskonto		
426		Kortfristet gæld i alt		
430		Passiver i alt		

Eventualforpligtelser:

Faste noter**Noter til resultatopgørelsen**

Regnskabsperiode:

Kon- tonr.	Specifikation	Resultatopg. Indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget kommende år (1.000 kr)
	Nettokapitaludgifter			
	Prioritering ved nominallån:			
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)			
101.2	Prioritetsrenter (inkl. eventuel periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)			
101.3	Administrationsbidrag			
102.1	÷ Rentesikring fra staten			
102.2	÷ Ydelsessikring fra staten			
102.3	÷ Ydelsesstøtte fra staten			
102.4	÷ Ungdomsboligbidrag			
103	÷ Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af priori- tetsgæld (er indeholdt i konto 101)			
105.1-3	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte			
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2	Andel til Landsbyggefonden			
105.3	Andel til Nybyggerifonden			
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)			
	Prioritering ved indekslån:			
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)			
101.2	Prioritetsrenter (ekskl. morarenter)			
101.3	Administrationsbidrag			
104.1	÷ Afdragsbidrag			
104.2	÷ Rentebidrag			
104.3	÷ Ydelsesstøtte			
104.4	÷ Ungdomsboligbidrag			
105.1-2	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller ompriorite- ring			
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2	Andel til Landsbyggefonden			
105.9	Nettokapitaludg. (Beboerbetalning)			
	Nettokapitaludgifter i alt			
112.1	Administrationsbidrag			
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
	1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
	1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
	1.4 Tillægsydelser, i alt			
	Administrationsbidrag i alt			

Noter til balancen

Balance pr.:

Kon- tonr. 306 /307	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
	Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier		
	2. Virksomhedsobligationer		
	3. Stats- eller realkreditobligationer		
	4. Øvrige beholdninger		
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Saldo primo		
	- Forbrugt (konto 116.2)		
	+ Årets henlæggelser (konto 120)		
	+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
	Saldo ultimo konto 401		
406.9	Henlæggelser i alt		
	1. Planlægges anvendt inden for 0-3 år		
	2. Planlægges anvendt inden for 4-30 år		
407	Resultatkonto		
	1. Saldo primo		
	Årets underskud (konto 210)		
	Årets overskud (konto 140)		
	Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
	Overført til drift (konto 203.6)		
	2. Ultimo saldo		
	2.a Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er nedskrevet på konto 407.1 og posteret på konto 304)		
	b. Driftstabslån (konto 415) ydet af:		
	1. Kommunen		
	2. Kreditinstitut		
	3. Landsbyggefonden		
	3. Bogført saldo		

Den udskilte del af underskuddet, der er inddækket ved driftstabslån, afvikles i takt med afdrag på de respektive driftstabslån (jf. konto 132.1.).

Forretningsførers påtegning:

By _____ Dato _____

Revisors påtegning:

By _____ Dato _____

Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning:

Afdelingsbestyrelsens underskrifter:

Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

By _____ Dato _____

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

By _____ Dato _____

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

By _____ Dato _____

Bilag 2.1**Almene boligorganisationer**
Regnskab for sideaktivitetsafdelingerRegnskabsår
Regnskabsperiode fra
Regnskabsperiode til**Regnskab for sideaktivitetsafdeling**

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
Boligorganisationsnr.	LBF's afdelingsnr.	Kommunenr.
Navn	Navn	Navn
Adresse	Adresse	Adresse
Telefon/Fax	Telefon/Fax	Telefon/Fax
E-postadresse	E-postadresse	E-postadresse
Hjemmeside	Hjemmeside	
CVR-nr. (SE-nr.)	CVR-nr.	
	Afdelingens art	

Resultatopgørelse

Regnskabsperiode:

Kon-tonr.	Note		Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr.)	Budget kommende år (1.000 kr.)
		Udgifter			
		Produktionsomkostninger			
1101	*	Personaleudgifter m.v.			
1102	*	Afskrivninger driftsmidler			
1103	*	Ejendomsskatter og andre offentlige udgifter			
1104	*	Vedligeholdelse, renholdelse m.v.			
1110		Produktionsomkostninger i alt			
		Administrationsomkostninger			
1111	*	Personaleudgifter m.v.			
1112	*	Lokaleudgifter, egne eller lejede lokaler			
1113	*	Administrationsbidrag boligorganisation			
1114	*	Afskrivninger driftsmidler			
1120		Administrationsomkostninger i alt			
		Renteudgifter m.v.			
1121	*	Renteudgifter m.v.			
1122	*	Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver samt af værdipapirer, som er omsætningsaktiver			
1130		Renteudgifter m.v. i alt			
1139		Samlede ordinære udgifter			
1140		Overskud før ekstraordinære poster			
		Ekstraordinære udgifter			
1141	*	Ekstraordinære udgifter			
1150		Ekstraordinære udgifter i alt			
1160		Årets overskud			
1170		Udgifter og evt. overskud i alt			
		Indtægter			
		Ordinære indtægter			
1201	*	Bruttoomsætning (før fradrag af evt. moms)			

1202		Evt. moms			
1210	*	Nettoomsætning (efter fradrag af evt. moms o. lign.) i alt			
		Andre driftsindtægter			
1211	*	Andre driftsindtægter			
1219	*	Indtægter af værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver			
1220		Andre driftsindtægter i alt			
		Renteindtægter m.v.			
1221	*	Renteindtægter m.v.			
1230		Renteindtægter m.v. i alt			
1239		Samlede ordinære indtægter			
1240		Underskud før ekstraordinære poster			
		Ekstraordinære indtægter			
1241	*	Ekstraordinære indtægter			
1250		Ekstraordinære indtægter i alt			
1260		Årets underskud			
1270		Indtægter og evt. underskud i alt			

Balance

Balance pr.:

Kon-tonr.	Note		Indeværende år	Sidste år (1.000 kr.)
		Aktiver		
		Anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver		
1301	*	Grunde og bygninger /Materielle anlægsaktiver(ejendomsværdi pr. xx kr. xx)		
1302	*	Teknisk anlæg og maskiner		
1303	*	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
1310		Materielle anlægsaktiver i alt		
		Finansielle anlægsaktiver		
1311	*	Værdipapirer m.v.		
1312	*	Andre tilgodehavender		
1313	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter		
1320		Finansielle anlægsaktiver i alt		
1330		Anlægsaktiver i alt		
		Omsætningsaktiver		
		Varebeholdning		
1331	*	Varebeholdninger		
1340		Varebeholdninger i alt		
		Tilgodehavender		
1341	*	Tilgodehavender tjenesteydelser		
1342	*	Andre tilgodehavender		
1343		Periodeafgrænsningsposter		
1350		Tilgodehavender i alt		
		Likvide beholdninger m.v.		
1351	*	Værdipapirer (obligationsbeholdning)		
1352		Kassebeholdning		
1353		Bankbeholdning		

1354		Tilgodehavende boligorganisation		
1360		Likvide beholdninger m.v. i alt		
1370		Omsætningsaktiver i alt		
1380		Aktiver i alt		
		Passiver		
		Egenkapital		
1401	*	Driftskapital		
1402		Opskrivninger		
1403	*	Reserver		
1404	*	Overført overskud eller tab		
1410		Egenkapital i alt		
		Hensættelser		
1411	*	Hensættelser		
1420		Hensættelser i alt		
		Langfristet gæld		
1421	*	Prioritetsgæld		
1422	*	Anden langfristet gæld		
1430		Langfristet gæld i alt		
		Kortfristet gæld		
1431	*	Bankgæld		
1432		Forudbetalinger		
1433		Leverandører		
1434		Omkostninger		
1435		Afsætninger		
1436		Gæld til boligorganisationen		
1437		Anden gæld		
1438		Periodeafgrænsningsposter		
1439		Skyldig moms o. lign.		
1440		Kortfristet gæld i alt		
1450		Passiver i alt		

Eventualforpligtelser

Forretningsførers påtegning:

By _____ Dato _____

Revisors påtegning:

By _____ Dato _____

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse

By _____ Dato _____

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

By _____ Dato _____

Bilag 3**Almene boligorganisationer**

	SPØRGESKEMA	Regnskabsperiode
Boligorganisation	Administrator (udfyldes for administreret organisation)	Tilsynsførende kommune
Navn	Navn	Navn
Adresse	Adresse	Adresse
Telefon/Fax	Telefon/Fax	Telefon/Fax

Vejledning

Besvarelser med »Ja« skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant, sættes kryds i kolonnen »Irrelevant«

Noter	Spørgsmål	Sæt kryds		
		Ja	Nej	Irrelevant
	Boligorganisationen			
	1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?			
	2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?			
	3. Er der foretaget opskrivning på aktiver?			
	4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	4a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter).			
	4b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger.			
	4c. Løbende retssager.			
	4d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser.			
	4e. Andre forhold?			
	5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?			
	6. Er forfaldne ydelser betalt for sent?			
	7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?			
	8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?			
Noter	Det følgende udfyldes kun for boligorganisationer med egne boligafdelinger.	Sæt kryds		
		Ja	Nej	Irrelevant
	Afdelinger:			
	9. Er der afdelinger:			
	9a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?			
	9b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?			
	10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?			
	11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	11a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?			
	11b. Løbende retssager?			
	11c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?			

11d.	Aktiverede projekteringsudgifter?			
11e.	Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?			
11f.	Andre forhold?			
12.	Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende			
12a.	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?			
12b.	Istandsættelse ved fraflytning?			
12c.	Tab ved fraflytning?			
13.	Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?			

Besvarelser med »Ja« skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet).

Spørgsmål nr.	Note:
1	
2	
3	
4a	
4b	
4c	
4d	
4e	
5	
6	
7	
8	
9a	
9b	
10	
11a	
11b	
11c	
11d	
11e	
11f	
12a	
12b	
12c	
13	

Administrators påtegning:

Dato

Bestyrelsens påtegning:

(Formanden)

Dato

Revisors påtegning:

Dato

Bilag 4*Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber*

§ 1. En almen boligorganisationes årsregnskab, der omfatter årsregnskaber for den almene boligorganisation og dens afdelinger, skal efter § 25, stk. 2, 1. pkt., i lov om almene boliger m.v. revideres af en godkendt revisor.

Stk. 2. I tilfælde af revisorskifte skal den tiltrædende revisor rette henvendelse til den fratrædende revisor, der har pligt til at oplyse grundene til fratrædelsen.

§ 2. Revisionen foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, således som dette begreb er fastlagt i § 3 i lov om revisionen af statens regnskaber m.m. som nærmere præciseret i standarder for offentlig revision (SOR) samt stk. 2 og §§ 3-7.

Stk. 2. Ved revisionen efterprøves, om regnskabet er rigtigt, og om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Der foretages endvidere en vurdering af, hvorvidt der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler, og ved driften af de afdelinger, der er omfattet af regnskabet.

§ 3. Revisionens omfang afhænger af boligorganisationens administrative struktur og forretningsgange, herunder den interne kontrol og andre forhold af betydning for regnskabsaflæggelsen.

§ 4. Der foretages sædvanligvis revision i årets løb. Som led i revisionen undersøger revisor de eksisterende forretningsgange, herunder forretningsgangene vedrørende registrering af udlåns- og tilskudsudløsende faktorer, med henblik på at påse, om den interne kontrol er betryggende. Ud over systemrevision udfører revisor i nødvendigt omfang substansrevision. Revisionen udføres som udgangspunkt ved stikprøvevis undersøgelse. Uanmeldt kasse- og beholdningseftersyn indgår i revisionen.

Stk. 2. Ved den afsluttende revision påses det, at regnskabet er opstillet i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor i Social- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., og at det ikke indeholder væsentlige fejl eller mangler, og om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Stk. 3. Ved forvaltningsrevisionen undersøges det, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning af boligorganisationens og afdelingernes midler og drift. Revisionen udføres med udgangspunkt i boligorganisationens rapportering om den udøvede økonomistyring og gennemførte egenkontrol samt om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Stk. 4. Som led i den i stk. 3 nævnte forvaltningsrevision undersøges, hvorvidt boligorganisationens forretningsgange fremmer sparsommelighed, således at der i revisionsprotokollatet kan rapporteres herom. Ved rapporteringen anføres, hvorvidt gennemgangen har givet anledning til bemærkninger og eventuelle væsentlige anbefalinger anføres.

Stk. 5. Forvaltningsrevisionen som nævnt i stk. 3 skal endvidere omfatte en gennemgang af boligorganisationens implementerede økonomistyring samt boligorganisationens egenkontrol i form af udførte arbejder for metodisk at fremme effektivitet og kvalitet, således at der i revisionsprotokollatet kan udtrykkes en overordnet og kortfattet vurdering heraf.

§ 5. Boligorganisationen skal give revisor de oplysninger, som må anses af betydning for bedømmelsen af boligorganisationens regnskab samt for revisors vurdering af, om der i forvaltningen er taget skyldige økonomiske hensyn. Boligorganisationen skal give revisor adgang til at foretage de undersøgelser, denne finder nødvendige, og skal sørge for, at revisor får de oplysninger og den bistand, som revisor anser for nødvendig for udførelsen af sit hverv.

§ 6. Bliver revisor opmærksom på lovovertrædelser eller tilsidesættelser af forskrifter af væsentlig betydning i forbindelse med midlernes forvaltning, påhviler det revisor straks at foretage indberetning til den almene boligorganisations bestyrelse og kommunalbestyrelsen. Revisors bemærkninger indsendes sammen med indberetningen.

Stk. 2. Det samme gælder, hvis revisor under sin revision eller på anden måde bliver opmærksom på, at fortsættelse af driften er usikker af økonomiske eller andre grunde.

§ 7. Det reviderede årsregnskab forsynes med en revisionspåtegning, hvoraf skal fremgå, at regnskabet er revideret i overensstemmelse med SOR og reglerne i denne instruks. Forbehold skal fremgå af påtegningen.

Stk. 2. Revisor skal føre en revisionsprotokol.

Stk. 3. I protokollen skal der indføres oplysninger om:

- 1) Hvilke revisionsarbejder der er udført og resultatet heraf.
- 2) Væsentlig usikkerhed, fejl eller mangler vedrørende boligorganisationens bogholderi, regnskabsvæsen eller interne kontrol samt oplysning om eventuelle væsentlige anbefalinger til forbedringer heraf.
- 3) Den rapportering om boligorganisationens forretningsgange, som er nævnt i § 4, stk. 4, samt den vurdering af boligorganisationens økonomistyring og egenkontrol, som er nævnt i 4, stk. 5.

Stk. 4. Revisor skal endvidere redegøre for den udførte forvaltningsrevision. Specielt oplyses om revisors undersøgelse af samt vurdering og konklusioner vedrørende sparsommelighed, produktivitet og effektivitet samt om dispositioner uden for boligorganisationens formål.

Stk. 5. Det skal i protokollatet til årsregnskabet oplyses:

- 1) Hvorvidt revisor opfylder lovgivningens habilitetsbestemmelser.
- 2) Hvorvidt revisor under revisionen har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om.
- 3) Hvorvidt revisionen har givet anledning til bemærkninger med hensyn til, om statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

Stk. 6. I revisionsprotokollen indføres endvidere oplysninger om særlige rapporter eller erklæringer, afgivelse af særlige beretninger, rådgivning og assistance.

Stk. 7. Revisionsprotokollen forelægges ved ethvert bestyrelsesmøde, og enhver protokoltilførsel underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.