

AAAB Organisationsbestyrelsen (AAAB
organisationsbestyrelsesmøde)

18-09-2025 16:30 - 19:30

Humlehaven 4, Aabenraa

Mødedeltagere : Aksel Nielsen, Benno Von Essen, Bent Hagensen, Brian Boysen, Else Bonde, Laila Bøttcher, Martine Greve Justesen, Søren Duus

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

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

Kategori - 2. Bestyrelsesanliggender

Punkt 2.1: Evaluering generalforsamling 2025	1
Punkt 2.2: Godkendelse forretningsorden	1
Punkt 2.3: Oversigt ansvarsafdelinger	2
Punkt 2.4: Redaktionsudvalgsmedlem SALUS-Nyt	3
Punkt 2.5: Udvalgsmedlemmer	3
Punkt 2.6: Godkendelse af afdelingsbudgetter	3
Punkt 2.7: Orientering om IT-programmer	4
Punkt 2.9: Implementeringsplan strategi	4
Punkt 2.10: Oversigt afdelinger uden hårde hvidevarer	5
Punkt 2.11: Indstilling - vinduesudskiftning	6
Punkt 2.12: Indstilling - motionsarrangement afdelingsbestyrelser	7
Punkt 2.13: Indstilling - indbetaling arbejdskapital	8
Punkt 2.14: Indstilling - udgifter til Kuben	9
Punkt 2.16: Deltagelse i fraflyttersyn	10

Kategori - 3. Foreningsanliggender

Punkt 3.1.: SALUS	10
Punkt 3.2.: 8. kreds	10
Punkt 3.3: Forsyningsselskaber	10
Punkt 3.4: Kommunen	10
Punkt 3.5: Bordet rundt	11
Punkt 3.6: Kontaktudvalg Aabenraa	11
Punkt 3.7: Afdelingsmøder 2025	12

Kategori - 5. Økonomi

Punkt 5: Økonomi	13
------------------	----

Kategori - 6. Afdelingerne

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager.....	14
Punkt 6.3: Afdelingsanliggender.....	15

Kategori - 8. Øvrige orienteringssager

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport.....	16
Punkt 8.2: SALUS-Nyt.....	17
Punkt 8.3: Udvalg.....	17
Punkt 8.4: BL informerer.....	17
Punkt 8.5: LBF orienterer.....	17

Kategori - 9. Kommende møder

Punkt 9: Kommende møder.....	17
------------------------------	----

Kategori - 10. Eventuelt

Punkt 10: Eventuelt.....	18
--------------------------	----

Kategori - 11. Underskriftsark

Punkt 11: Underskriftsark.....	18
--------------------------------	----

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referatet fra mødet den 12. maj 2025 er godkendt og underskrevet i Penneo.

1. Revisionsprotokol

Punkt 2.1: Evaluering generalforsamling 2025

Punkt 2.2: Godkendelse forretningsorden

1. Godkendelse af forretningsorden - bilag



Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Introduktion

Organisationsbestyrelsen udgør den juridisk og økonomisk ansvarlige ledelse af boligorganisationen.

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

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

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

Indhold:

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



1. Bestyrelsens størrelse og sammensætning

§ 1. Sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning ifølge vedtægterne:

” Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Generalforsamlingen vælger 6 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælges eller udpeges 1 medlem af medarbejderne ”

§ 2. Valgmetode

Generalforsamlingen har besluttet, at:

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

2. Bestyrelsens ansvar og beføjelser

§ 3. Bestyrelsens ansvar

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

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

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

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

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



§ 6. Prokura m.m.

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

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

§ 7. Køb, salg og pantsætning af fast ejendom

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

§ 8. Afgivelse af legitimationsoplysninger

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

3. Bestyrelsens møder

§ 9. Konstituerende møde

Senest to uger efter den årlige generalforsamling, hvor valg har fundet sted, holder bestyrelsen konstituerende møde. Hvis generalforsamlingen har besluttet det, vælger bestyrelsen en formand og/eller en næstformand af sin egen kreds. Mindst den ene af disse skal være valgt blandt beboerne.

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

§ 10. Bestyrelsesmøder

Der afholdes normalt 5 møder årligt. Møderne indkaldes af formanden eller af forretningsføreren efter bemyndigelse fra formanden.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

§ 11. Beslutningsdygtighed

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

§ 12. Afstemning

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

§ 13. Forretningsførers rolle

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

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

4. Mødereferater

§ 14. Forhandlingsprotokollen

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

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

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

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



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

Stk. 6. Referatet med eventuelle rettelser forelægges til godkendelse på det næstfølgende møde og underskrives derefter af bestyrelsens formand eller i dennes fravær af næstformanden (jf. dog stk. 7).

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

5. Habilitet og tavshedspligt

§ 15. Inhabilitet

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

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

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

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

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

§ 16. Tavshedspligt

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

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

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



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

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

6. Regnskaber og budgetter mv.

§ 17. Godkendelse af regnskaber, budgetter og styringsrapport

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

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

Stk. 3 Afdelingernes regnskaber godkendes af organisationsbestyrelsen og forelægges herefter generalforsamlingen til endelig godkendelse, medmindre generalforsamlingen har besluttet, at organisationsbestyrelsen kan foretage den endelige godkendelse.

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

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

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

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

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

7. Revisor og revisionsprotokol

§ 18. Valg af revisor

Bestyrelsen afgiver indstilling til generalforsamlingen om valg af revisor.

§ 19. Revisionsprotokol

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

8. Bestyrelsesvederlag



§ 20. Bestyrelsesvederlag

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

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

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

9. Suppleanter og vakancer

§ 21. Indkaldelse af suppleanter

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

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

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

§ 22. Frivillig udtræden af bestyrelsen

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

§ 23. Vakancer

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

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

10. Udvalg og udpegninger

§ 24. Intern fordeling af opgaver og ansvar

Bestyrelsen fordeler særlige opgaver og ansvarsområder mellem bestyrelsens medlemmer med udgangspunkt i boligorganisationens aktuelle behov og i de enkelte medlemmers kompetencer og præferencer. Herunder tages stilling til om og i hvilket omfang det enkelte medlem er bemyndiget til at agere på bestyrelsens vegne.

§ 25. Udvalg

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

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



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

§ 26. Eksterne repræsentationer

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

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

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

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

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

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

11. Politikker og retningslinjer

§ 27. Fastsættelse af politikker og retningslinjer

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

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

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

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

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

12. Ændring og ikrafttræden af forretningsorden

§ 28. Forretningsordenens ændring og ikrafttrædelse

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

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



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

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



Forretningsordenens godkendelse

Forretningsordenen er godkendt af boligorganisationens bestyrelse på møde den 18. september 2025.

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

Medlem	Navn	Underskrift
Formand	Søren Duus	
Næstformand	Aksel Nielsen	
Medlem	Laila Bøttcher	
Medlem	Else Bonde	
Medlem	Bent Hagensen	
Medlem	Benno von Essen	
Medarbejderrep.	Brian Boysen	



Bilag 1: Fortegnelse over politikker og retningslinjer

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

Punkt 2.3: Oversigt ansvarsafdelinger

1. Oversigt over fordeling af ansvarsafdelinger - bilag

Bestyrelsen

AAAB Bestyrelsesmedlemmer	Kontakt
Formand Søren Duus	Mobil: 30 12 71 22 Mail: duus.soren@gmail.com Afdelinger: 19, 21, 24, 25, 27, 28, 31
Næstformand Aksel Nielsen	Mobil: 26 39 60 08 Mail: akni_aaab2@salus-bolig.dk Afdelinger: 6, 9, 12
Bestyrelsesmedlem Laila Bøttcher	Mobil: 74 62 87 48 Mail: laila.boettcher@oncable.dk Afdelinger: 1, 5
Bestyrelsesmedlem Else Bonde	Mobil: 21 94 89 51 Mail: bondeelse@gmail.com Afdelinger: 10, 11, 14, 17, 18, 20
Bestyrelsesmedlem Bent Hagensen	Mobil: 30 69 11 56 Mail: beha-aaab@salus-bolig.dk Afdelinger: 15
Bestyrelsesmedlem Benno Von Essen	Mobil: 31 48 19 51 Mail: beve_aaabl@salus-bolig.dk Afdelinger: 13, 16
Medarbejderrepræsentant Brian Boysen	Mobil: 20 46 49 07 Mail: brbo@salus-bolig.dk

Punkt 2.4: Redaktionsudvalgsmedlem SALUS-Nyt

1. Valg af redaktionsudvalgsmedlem til SALUS-Nyt

Punkt 2.5: Udvalgsmedlemmer

1. Valg af medlemmer til diverse udvalg

Punkt 2.6: Godkendelse af afdelingsbudgetter

Godkendelse af afdelingsbudgetter

1. Afdelingsbudgetter for afdelinger uden bestyrelser - bilag
 2. Afdelingsbudgetter for afdelinger med bestyrelser - bilag
- Budgettet afd. 13 blev ikke godkendt på afdelingsmødet

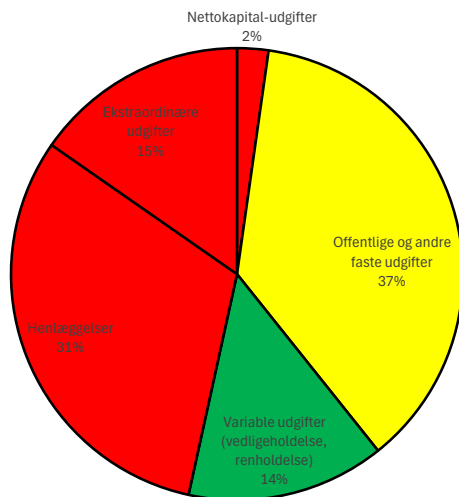
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 312.559

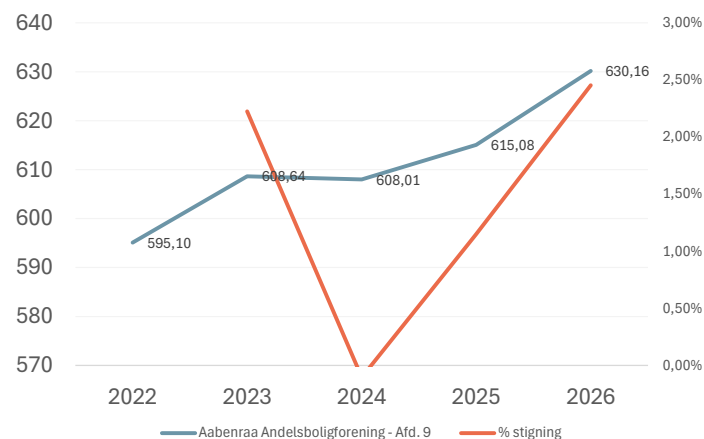
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	129.068	129.000	129.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.133.798	2.190.400	2.277.300
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	662.587	661.900	637.000
115	Almindelig vedligeholdelse	71.931	140.000	110.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	82.377	82.200	112.200
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.800.000	1.800.000	2.018.500
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	882.801	467.600	378.900
140	Overført til opsamlet resultat	312.559	-	-
	Udgifter i alt	6.075.122	5.471.100	5.662.900
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.015.694	4.922.300	5.083.100
202	Renter	483.929	19.400	14.000
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	575.498	529.400	565.800
	Indtægter i alt	6.075.122	5.471.100	5.662.900

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 123.800, hvilket
svarer til 2,50%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.075	75
4.000	4.100	100
5.000	5.125	125
6.000	6.150	150
7.000	7.175	175
8.000	8.200	200
9.000	9.225	225

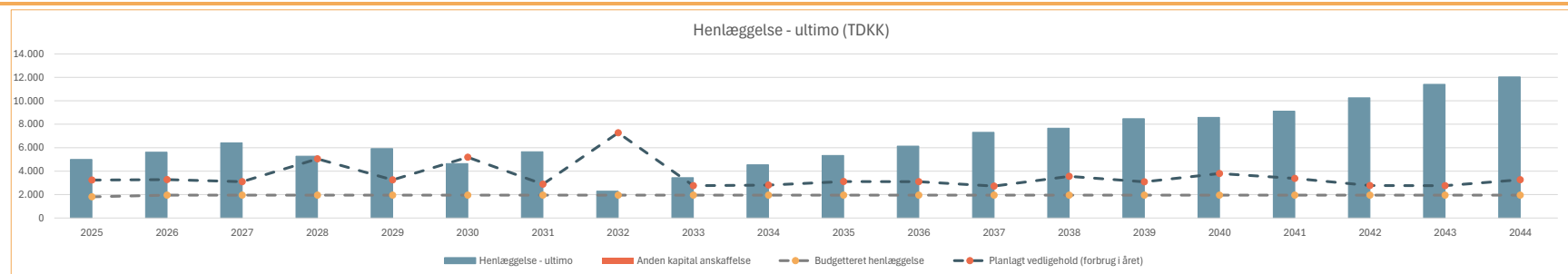
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	129.000	129.000	-	129.068
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	2.315.500	2.277.300	38.200	2.133.798
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	683.000	637.000	46.000	662.587
115	Almindelig vedligeholdelse	73.000	110.000	-37.000	71.931
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	86.900	112.200	-25.300	82.377
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.137.000	2.018.500	118.500	1.800.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	342.100	378.900	-36.800	882.801
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	312.559
	Udgifter i alt	5.766.500	5.662.900	103.600	6.075.122
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.073.700	5.083.100	-9.400	5.015.694
202	Renter	10.800	14.000	-3.200	483.929
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	558.200	565.800	-7.600	575.498
	Indtægter i alt	5.642.700	5.662.900	-20.200	6.075.122

123.800
2,50%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 50.467 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.050.000	1.150.000	1.310.000	1.500.000	1.600.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.810.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.322.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.952.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 238 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	137	122	67	42	42	656	167	42	42	42	162	42	42	42	67	217	42	42	67	42
116200	Klimaskærm	87	419	378	272	220	1.454	109	4.496	107	172	220	442	87	486	361	204	590	119	92	236
116300	Boligenheder	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	410	330	330	330	330
116400	Fællesarealer	761	21	30	21	281	30	21	21	30	21	21	30	21	21	30	21	21	30	21	281
116500	Tekniske installationer	85	266	176	1.960	253	595	133	253	120	120	253	133	120	253	176	820	266	120	120	253
116600	Materiel	25	173	173	473	173	173	173	173	173	173	173	173	173	473	173	173	173	173	173	173
	Henlæggelse - primo	4.610	4.996	5.618	6.416	5.270	5.924	4.638	5.658	2.295	3.445	4.539	5.333	6.135	7.315	7.662	8.476	8.584	9.115	10.253	11.403
	Budgetteret henlæggelse	1.810	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-1.425	-1.330	-1.154	-3.098	-1.299	-3.238	-932	-5.315	-802	-858	-1.159	-1.149	-773	-1.605	-1.137	-1.845	-1.421	-814	-803	-1.315
	Henlæggelse - ultimo	4.996	5.618	6.416	5.270	5.924	4.638	5.658	2.295	3.445	4.539	5.333	6.135	7.315	7.662	8.476	8.584	9.115	10.253	11.403	12.039



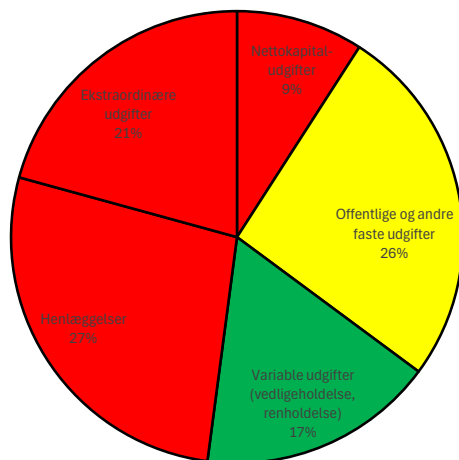
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 162.939

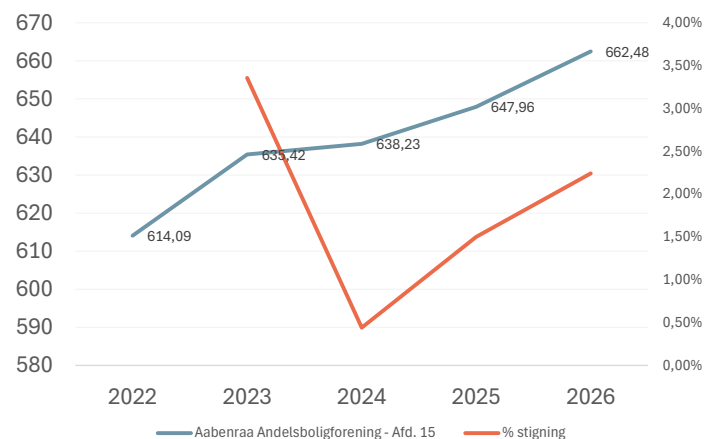
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	597.209	620.300	620.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.706.938	1.688.600	1.761.900
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	772.394	778.500	762.700
115	Almindelig vedligeholdelse	114.756	150.000	107.500
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	224.431	215.700	293.400
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.781.400	1.781.400	2.086.400
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.359.897	1.011.700	1.055.000
140	Overført til opsamlet resultat	162.939	-	-
	Udgifter i alt	6.719.964	6.246.200	6.687.100
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.993.769	6.019.800	6.328.400
202	Renter	424.379	5.900	4.200
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	301.816	220.500	354.500
	Indtægter i alt	6.719.964	6.246.200	6.687.100

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 135.400, hvilket
svarer til 2,33%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.070	70
4.000	4.093	93
5.000	5.116	116
6.000	6.140	140
7.000	7.163	163
8.000	8.186	186
9.000	9.209	209

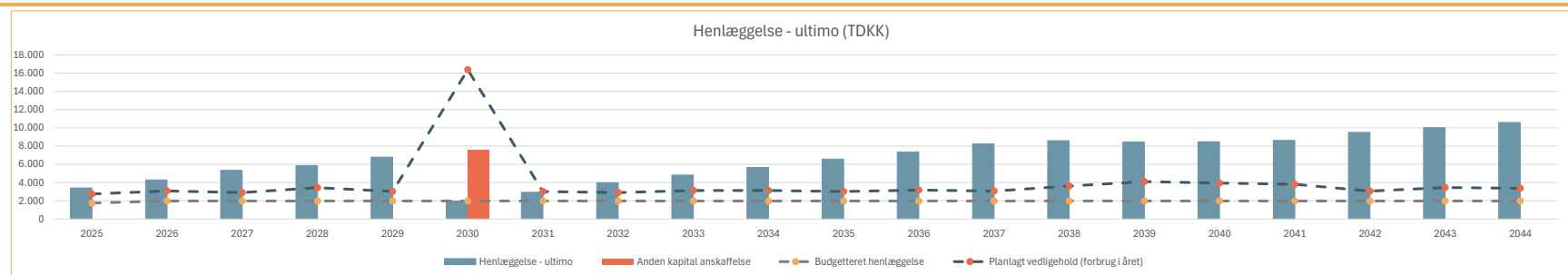
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	619.500	620.200	-700	597.209
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.842.700	1.761.900	80.800	1.706.938
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	801.700	762.700	39.000	772.394
115	Almindelig vedligeholdelse	125.200	107.500	17.700	114.756
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	229.500	293.400	-63.900	224.431
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.313.400	2.086.400	227.000	1.781.400
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	958.900	1.055.000	-96.100	1.359.897
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	162.939
	Udgifter I alt	6.890.900	6.687.100	203.800	6.719.964
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	6.336.700	6.328.400	8.300	5.993.769
202	Renter	2.700	4.200	-1.500	424.379
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	416.100	354.500	61.600	301.816
	Indtægter I alt	6.755.500	6.687.100	68.400	6.719.964

135.400
2,33%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 60.416 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.233.000	1.180.000	1.180.000	1.214.000	1.445.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.750.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.250.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.977.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 212 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	150	150	150	150	276	1.121	150	150	150	276	150	150	150	150	276	150	150	150	150	276
116200	Klimaskærm	61	141	61	606	61	6.013	136	66	285	66	61	141	61	606	738	126	136	66	285	66
116300	Boligenheder	420	483	420	420	420	6.720	420	420	420	420	420	483	420	420	420	420	1.050	420	420	420
116400	Fællesarealer	103	-	-	-	-	19	-	-	-	-	19	-	-	-	-	19	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	240	305	268	268	268	268	305	268	268	268	268	305	268	268	268	1.063	305	268	268	268
116600	Materiel	18	18	18	18	18	248	18	18	18	123	123	123	186	186	416	186	186	186	358	358
Henlæggelse - primo		2.638	3.396	4.276	5.336	5.851	6.785	1.977	2.925	3.980	4.816	5.640	6.576	7.351	8.243	8.590	8.450	8.464	8.613	9.500	9.997
Budgetteret henlæggelse		1.750	1.977	1.977	1.977	1.977	1.977	1.977	1.977	1.977	1.977	1.977	1.977	1.977	1.977	1.977	1.977	1.977	1.977	1.977	1.977
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	7.603	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud egen trækningsret		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		-992	-1.097	-917	-1.462	-1.043	-14.388	-1.029	-922	-1.141	-1.153	-1.041	-1.202	-1.085	-1.630	-2.118	-1.963	-1.827	-1.090	-1.481	-1.388
Henlæggelse - ultimo		3.396	4.276	5.336	5.851	6.785	1.977	2.925	3.980	4.816	5.640	6.576	7.351	8.243	8.590	8.450	8.464	8.613	9.500	9.997	10.586

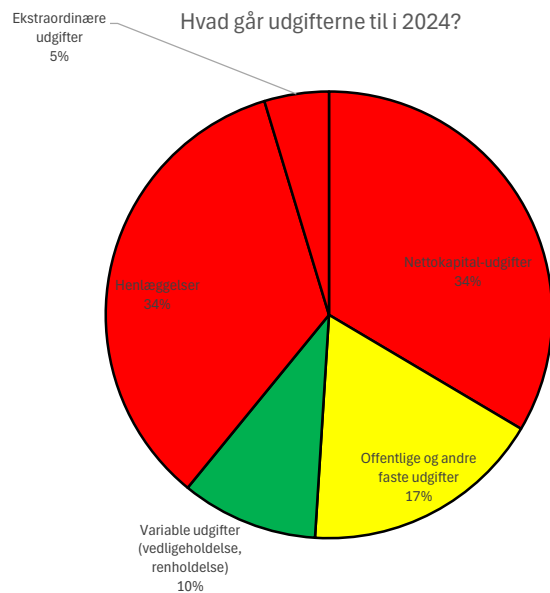


Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

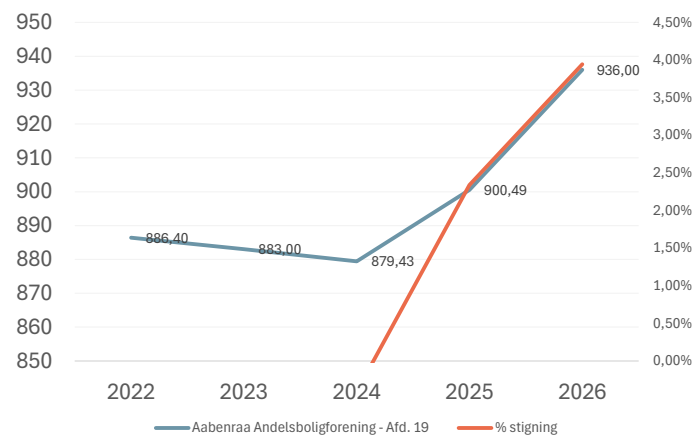
Der er realiseret et tab på kr. 257.836 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	656.973	657.000	657.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	342.562	379.100	366.000
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	160.337	143.700	151.900
115	Almindelig vedligeholdelse	24.836	30.000	30.600
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	9.043	4.700	3.500
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	674.477	674.400	311.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	91.615	18.100	134.100
	Udgifter i alt	1.959.843	1.907.000	1.654.100
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.618.336	1.904.500	1.653.200
202	Renter	81.171	-	900
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	2.500	2.500	-
210	Årets underskud	257.836	-	-
	Indtægter i alt	1.959.843	1.907.000	1.654.100

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



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 65.200, hvilket
svarer til 4,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.120	120
4.000	4.160	160
5.000	5.200	200
6.000	6.240	240
7.000	7.280	280
8.000	8.320	320
9.000	9.360	360

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	657.000	657.000	-	656.973
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	366.100	366.000	100	342.562
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	146.800	151.900	-5.100	160.337
115	Almindelig vedligeholdelse	18.400	30.600	-12.200	24.836
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	9.200	3.500	5.700	9.043
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	306.000	311.000	-5.000	674.477
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	215.600	134.100	81.500	91.615
	Udgifter i alt	1.719.100	1.654.100	65.000	1.959.843
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.653.300	1.653.200	100	1.618.336
202	Renter	600	900	-300	81.171
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	2.500
210	Årets underskud	-	-	-	257.836
	Indtægter i alt	1.653.900	1.654.100	-200	1.959.843

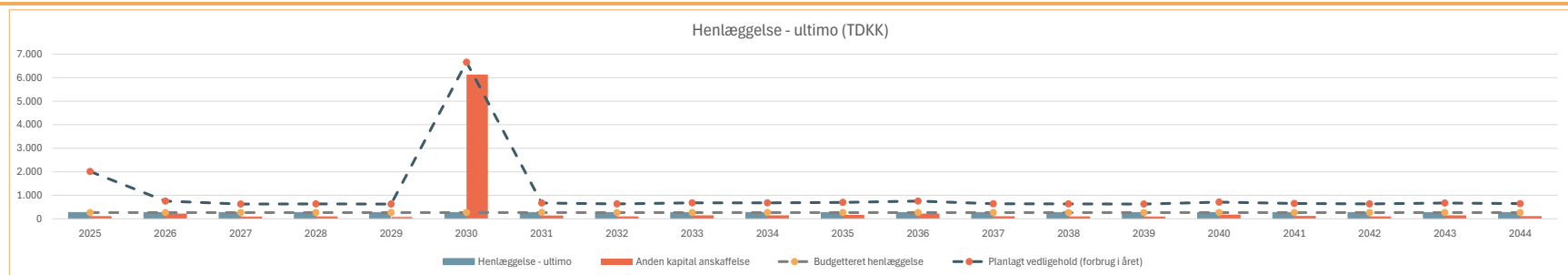
65.200

4,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 16.533 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	250.000	320.000	320.000	750.000	633.400
Budgetteret henlæggelse (2025)	265.000				
Gennemsnit - seneste fem år	454.680				
Budgetteret henlæggelse (2026)	265.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 144 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	64	64	64	64	64	472	84	64	64	64	64	64	76	64	64	64	64	64	64	76
116200	Klimaskærm	954	110	104	110	104	5.038	104	110	104	157	172	110	104	110	104	178	104	110	151	110
116300	Boligenheder	644	132	108	108	108	108	108	108	108	108	108	132	108	108	108	108	108	108	108	108
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	72	167	72	72	72	756	95	72	120	72	72	167	72	72	72	72	95	72	72	72
116600	Materiel	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	Henlæggelse - primo	1.630	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265
	Budgetteret henlæggelse	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265
	Anden kapital anskaffelse	118	222	97	103	97	6.128	140	103	146	150	165	222	109	103	97	177	120	103	144	115
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-1.748	-487	-362	-368	-362	-6.393	-405	-368	-411	-415	-430	-487	-374	-368	-362	-442	-385	-368	-409	-380
	Henlæggelse - ultimo	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265



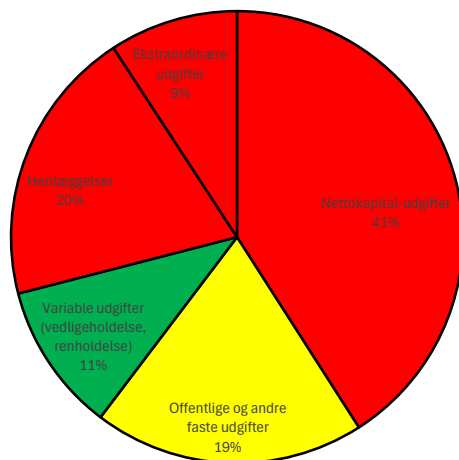
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 61.004

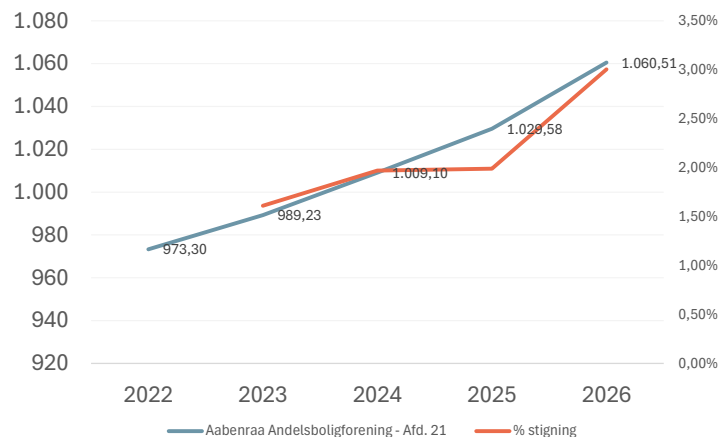
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	425.384	425.400	425.400
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	201.527	223.300	227.800
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	78.493	73.300	77.300
115	Almindelig vedligeholdelse	16.296	40.000	42.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	15.983	13.700	10.600
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	205.900	205.900	247.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	95.677	-	-
140	Overført til opsamlet resultat	61.004	-	-
	Udgifter i alt	1.100.265	981.600	1.030.100
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	968.940	953.800	988.600
202	Renter	106.152	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	25.173	27.800	41.500
	Indtægter i alt	1.100.265	981.600	1.030.100

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 29.700, hvilket
svarer til 3,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.090	90
4.000	4.120	120
5.000	5.150	150
6.000	6.180	180
7.000	7.210	210
8.000	8.240	240
9.000	9.270	270

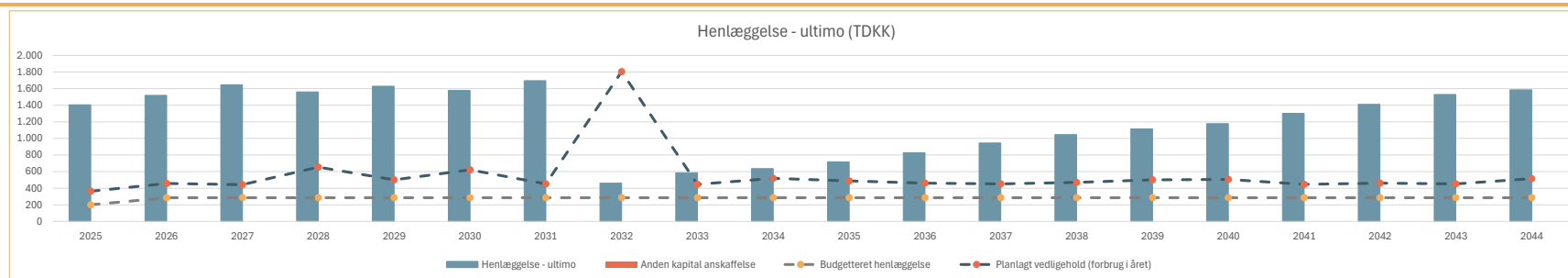
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	425.400	425.400	-	425.384
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	200.400	227.800	-27.400	201.527
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	82.200	77.300	4.900	78.493
115	Almindelig vedligeholdelse	22.100	42.000	-19.900	16.296
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	16.800	10.600	6.200	15.983
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	325.000	247.000	78.000	205.900
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	700	-	700	95.677
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	61.004
	Udgifter I alt	1.072.600	1.030.100	42.500	1.100.265
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	988.600	988.600	-	968.940
202	Renter	-	-	-	106.152
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	54.300	41.500	12.800	25.173
	Indtægter I alt	1.042.900	1.030.100	12.800	1.100.265

29.700
3,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 9.886 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	150.000	165.000	215.000	165.000	165.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	200.000				
Gennemsnit - seneste fem år	172.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	285.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 297 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	24	24	24	34	24	24	24	474	24	24	24	24	24	34	24	24	24	24	24	24
116200	Klimaskærm	36	36	31	44	89	201	40	812	35	98	76	39	40	39	89	86	35	39	40	93
116300	Boligenheder	36	42	36	42	36	42	36	42	36	42	36	42	36	42	36	42	36	42	36	42
116400	Fællesarealer	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
116500	Tekniske installationer	42	45	42	225	42	45	42	167	42	45	42	45	42	45	42	45	42	45	42	45
116600	Materiel	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
	Henlæggelse - primo	1.368	1.405	1.518	1.645	1.560	1.629	1.578	1.696	461	585	636	717	827	946	1.046	1.115	1.178	1.302	1.411	1.530
	Budgetteret henlæggelse	200	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækingsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-163	-172	-158	-370	-216	-337	-167	-1.520	-162	-234	-203	-175	-167	-185	-216	-222	-162	-175	-167	-229
	Henlæggelse - ultimo	1.405	1.518	1.645	1.560	1.629	1.578	1.696	461	585	636	717	827	946	1.046	1.115	1.178	1.302	1.411	1.530	1.585



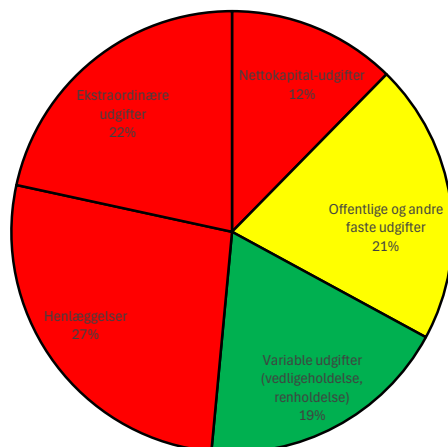
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 64.553 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

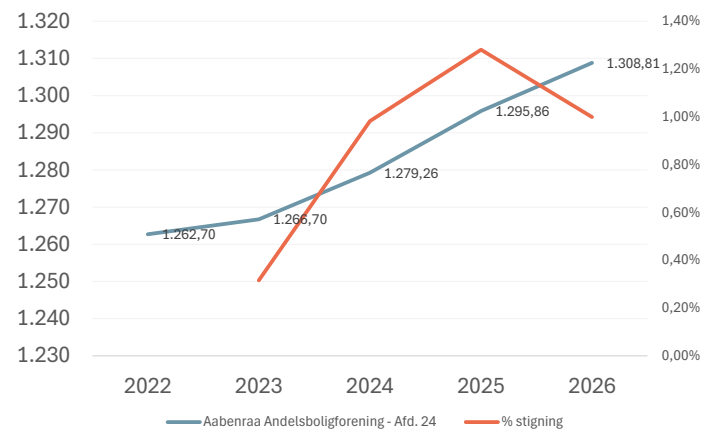
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	283.383	284.000	298.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	472.183	373.900	427.500
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	112.349	88.200	109.400
115	Almindelig vedligeholdelse	288.891	20.000	20.400
116	Drift og vedligehold	-	-	-131.900
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	24.906	24.400	26.300
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	617.565	522.000	571.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	495.618	385.800	391.700
Udgifter i alt		2.294.895	1.698.300	1.712.600
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.205.064	1.195.600	1.220.500
202	Renter	108.360	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	916.918	502.700	492.100
210	Årets underskud	64.553	-	-
Indtægter i alt		2.294.895	1.698.300	1.712.600

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 12.200, hvilket

svarer til 1,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.030	30
4.000	4.040	40
5.000	5.050	50
6.000	6.060	60
7.000	7.070	70
8.000	8.080	80
9.000	9.090	90

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	298.200	298.200	-	283.383
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	496.000	427.500	68.500	472.183
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	116.700	109.400	7.300	112.349
115	Almindelig vedligeholdelse	27.400	20.400	7.000	288.891
116	Drift og vedligehold	-	-131.900	131.900	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	25.200	26.300	-1.100	24.906
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	604.000	571.000	33.000	617.565
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	397.900	391.700	6.200	495.618
	Udgifter i alt	1.965.400	1.712.600	252.800	2.294.895
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.220.700	1.220.500	200	1.205.064
202	Renter	-	-	-	108.360
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	732.500	492.100	240.400	916.918
210	Årets underskud	-	-	-	64.553
	Indtægter i alt	1.953.200	1.712.600	240.600	2.294.895

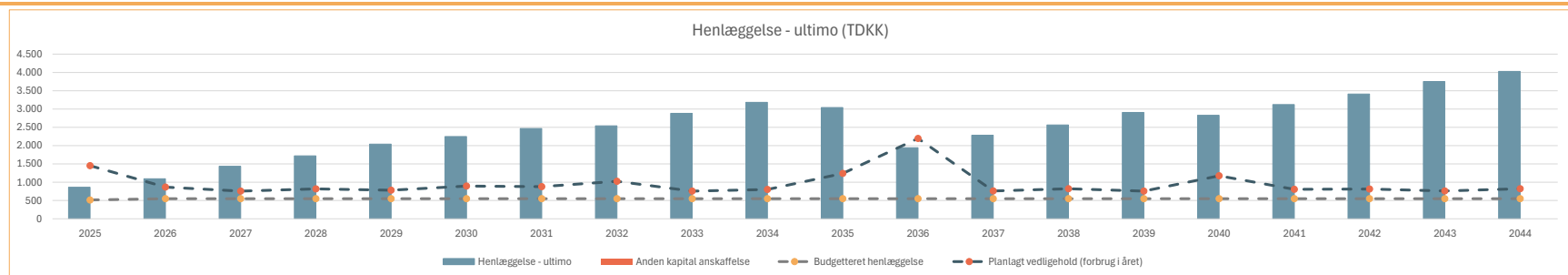
12.200

1,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 12.207 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	285.000	355.000	375.000	510.000	475.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	515.000				
Gennemsnit - seneste fem år	400.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	550.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 584 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	23	18	18	32	18	23	18	168	18	18	127	18	18	18	18	173	18	32	18	18
116200	Klimaskærm	788	38	37	42	37	71	41	38	37	42	48	1.388	41	38	37	75	37	38	41	38
116300	Boligenheder	68	148	89	129	89	129	89	185	89	129	89	148	89	129	89	185	89	129	89	129
116400	Fællesarealer	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	23	83	33	33	55	87	151	55	33	33	391	61	33	55	33	158	83	33	33	55
116600	Materiel	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
	Henlæggelse - primo	1.283	861	1.093	1.436	1.720	2.041	2.246	2.467	2.540	2.883	3.181	3.040	1.945	2.283	2.563	2.906	2.830	3.123	3.410	3.749
	Budgetteret henlæggelse	515	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækingsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-937	-318	-207	-267	-229	-345	-329	-476	-207	-253	-690	-1.646	-211	-270	-207	-626	-257	-262	-211	-270
	Henlæggelse - ultimo	861	1.093	1.436	1.720	2.041	2.246	2.467	2.540	2.883	3.181	3.040	1.945	2.283	2.563	2.906	2.830	3.123	3.410	3.749	4.029

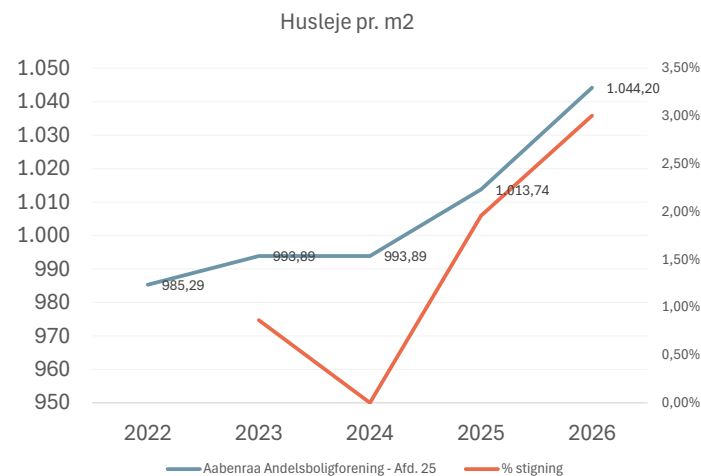
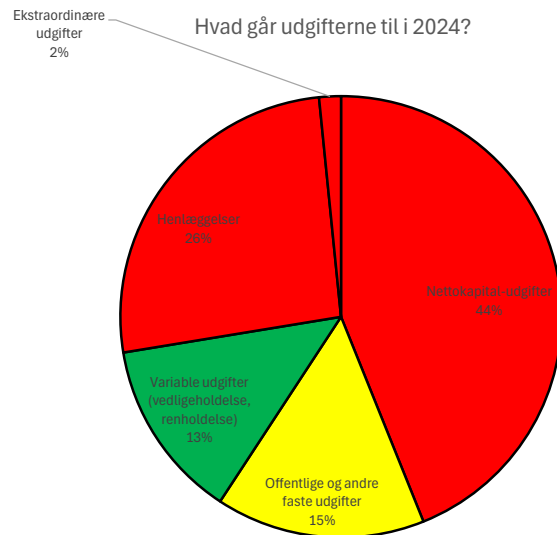


Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 201.621 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.166.019	2.142.300	2.212.700
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	756.095	710.400	782.400
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	211.939	193.500	189.800
115	Almindelig vedligeholdelse	81.384	174.600	45.200
116	Drift og vedligehold	157.964	-	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	40.790	32.900	54.800
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.282.503	972.800	1.066.400
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	78.608	5.900	3.300
Udgifter i alt		4.775.302	4.232.400	4.354.600
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.085.880	4.133.600	4.167.500
202	Renter	74.806	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	412.995	98.800	187.100
210	Årets underskud	201.621	-	-
Indtægter i alt		4.775.302	4.232.400	4.354.600

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 125.200, hvilket
svarer til 3,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.090	90
4.000	4.120	120
5.000	5.150	150
6.000	6.180	180
7.000	7.210	210
8.000	8.240	240
9.000	9.270	270

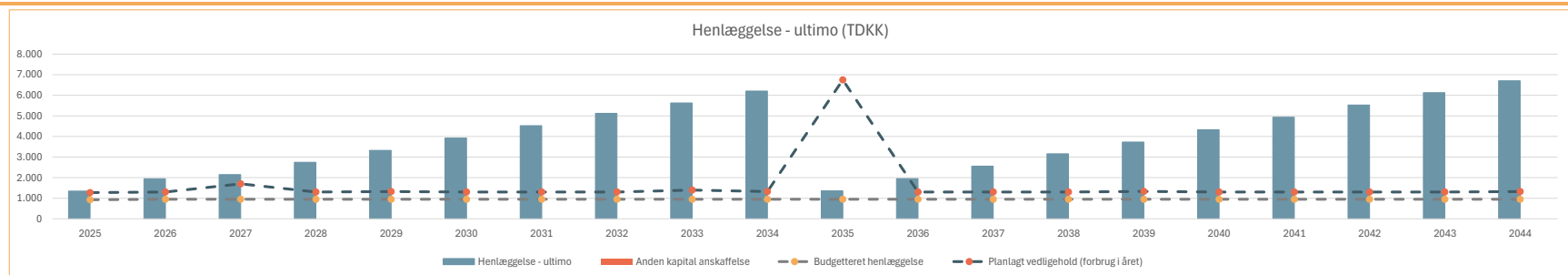
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.230.800	2.212.700	18.100	2.166.019
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	796.200	782.400	13.800	756.095
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	212.800	189.800	23.000	211.939
115	Almindelig vedligeholdelse	51.000	45.200	5.800	81.384
116	Drift og vedligehold	-	-	-	157.964
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	41.500	54.800	-13.300	40.790
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.071.400	1.066.400	5.000	1.282.503
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	100	3.300	-3.200	78.608
	Udgifter i alt	4.403.800	4.354.600	49.200	4.775.302
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.167.500	4.167.500	-	4.085.880
202	Renter	-	-	-	74.806
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	111.100	187.100	-76.000	412.995
210	Årets underskud	-	-	-	201.621
	Indtægter i alt	4.278.600	4.354.600	-76.000	4.775.302

125.200
3,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 41.675 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	465.000	500.000	500.000	719.000	831.400
Budgetteret henlæggelse (2025)	925.000				
Gennemsnit - seneste fem år	603.080				
Budgetteret henlæggelse (2026)	950.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 231 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	33	33	33	33	33	33	33	33	123	33	983	33	33	33	33	33	33	33	33	33
116200	Klimaskærm	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	4.534	34	34	34	34	34	34	34	34	34
116300	Boligenheder	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164
116400	Fællesarealer	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
116500	Tekniske installationer	83	83	483	83	108	88	83	83	88	108	83	88	83	83	113	83	83	88	83	108
116600	Materiel	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
	Henlæggelse - primo	768	1.344	1.946	2.147	2.749	3.325	3.921	4.523	5.124	5.631	6.207	1.358	1.955	2.556	3.158	3.729	4.330	4.932	5.528	6.130
	Budgetteret henlæggelse	925	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-349	-349	-749	-349	-374	-354	-349	-349	-444	-374	-5.799	-354	-349	-349	-379	-349	-349	-354	-349	-374
	Henlæggelse - ultimo	1.344	1.946	2.147	2.749	3.325	3.921	4.523	5.124	5.631	6.207	1.358	1.955	2.556	3.158	3.729	4.330	4.932	5.528	6.130	6.706



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

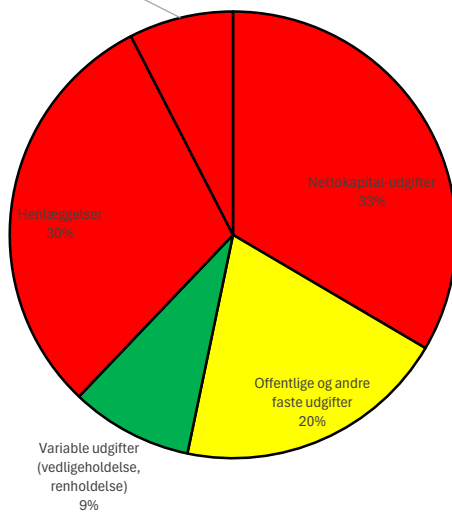
Der er realiseret et tab på kr. 49.401 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	520.101	516.800	538.700
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	307.815	283.900	305.700
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	87.914	72.400	46.200
115	Almindelig vedligeholdelse	13.487	23.900	20.000
116	Drift og vedligehold	-	11.500	-
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	35.999	22.100	19.700
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	471.287	365.000	385.000
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	117.461	39.400	40.100
	Udgifter i alt	1.554.063	1.335.000	1.355.400
201	Boligaftgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	1.274.412	1.296.200	1.310.600
202	Renter	85.091	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	145.159	38.800	44.800
210	Årets underskud	49.401	-	-
	Indtægter i alt	1.554.063	1.335.000	1.355.400

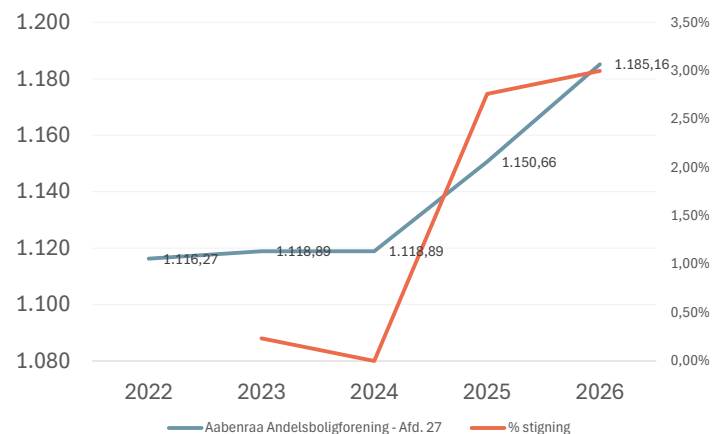
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2024?

Ekstraordinære
udgifter
8%



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 39.300, hvilket
svarer til 3,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.090	90
4.000	4.120	120
5.000	5.150	150
6.000	6.180	180
7.000	7.210	210
8.000	8.240	240
9.000	9.270	270

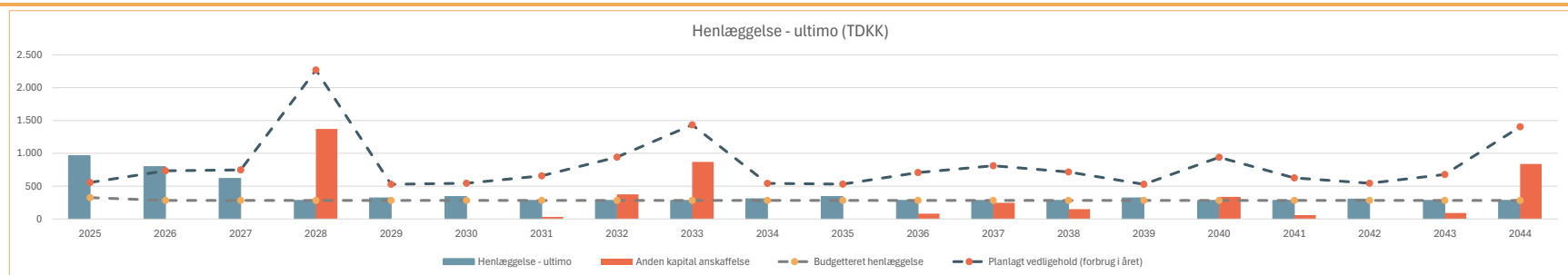
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	532.100	538.700	-6.600	520.101
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	329.200	305.700	23.500	307.815
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	88.000	46.200	41.800	87.914
115	Almindelig vedligeholdelse	14.500	20.000	-5.500	13.487
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	19.400	19.700	-300	35.999
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	343.000	385.000	-42.000	471.287
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	39.300	40.100	-800	117.461
	Udgifter i alt	1.365.500	1.355.400	10.100	1.554.063
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.310.600	1.310.600	-	1.274.412
202	Renter	-	-	-	85.091
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	15.600	44.800	-29.200	145.159
210	Årets underskud	-	-	-	49.401
	Indtægter i alt	1.326.200	1.355.400	-29.200	1.554.063

39.300
3,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 13.106 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	180.000	220.000	220.000	285.000	305.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	325.000				
Gennemsnit - seneste fem år	242.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	283.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 248 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	49	49	49	67	49	49	49	49	49	49	49	49	49	67	49	49	49	49	49	829
116200	Klimaskærm	45	138	265	892	45	58	157	62	321	58	45	163	329	118	45	58	125	62	74	141
116300	Boligenheder	55	100	55	505	55	55	55	253	685	55	55	100	55	55	55	253	55	55	55	55
116400	Fællesarealer	14	11	11	131	11	14	11	11	11	11	14	11	11	11	11	14	11	11	131	11
116500	Tekniske installationer	62	147	80	386	80	80	97	188	80	80	80	97	80	177	80	188	97	80	80	80
116600	Materiel	5	5	5	5	5	5	5	95	5	5	5	5	5	5	5	95	5	5	5	5
	Henlæggelse - primo	870	965	798	616	283	321	342	283	283	283	308	342	283	283	283	321	283	283	304	283
	Budgetteret henlæggelse	325	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	1.370	0	0	32	375	869	0	0	83	246	150	0	337	59	0	90	839
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-230	-450	-465	-1.986	-245	-261	-374	-658	-1.152	-258	-248	-425	-529	-433	-245	-657	-342	-262	-394	-1.122
	Henlæggelse - ultimo	965	798	616	283	321	342	283	283	283	308	342	283	283	283	321	283	283	304	283	283



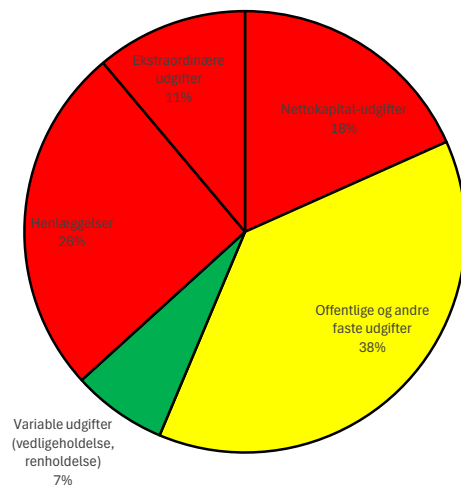
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 20.437 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

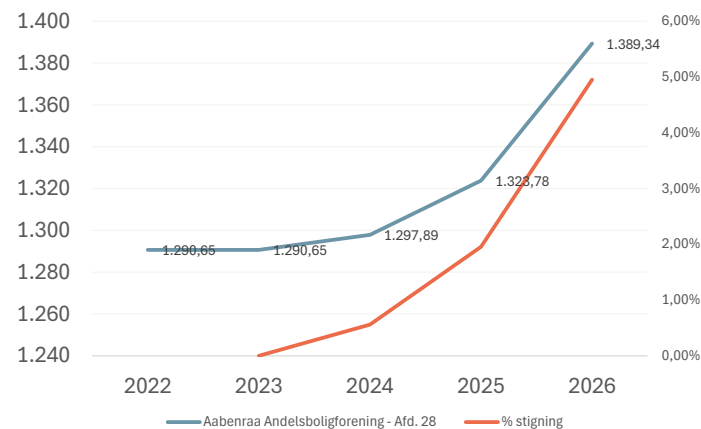
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	200.858	202.100	213.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	416.717	320.200	347.400
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	58.528	83.300	61.600
115	Almindelig vedligeholdelse	8.612	15.000	10.000
116	Drift og vedligehold	-	-	25.400
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	8.974	20.800	11.700
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	280.816	218.900	159.700
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	121.925	100.000	40.500
Udgifter i alt		1.096.429	960.300	869.300
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	742.392	754.000	757.200
202	Renter	24.321	-	4.000
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	309.279	206.300	108.100
210	Årets underskud	20.437	-	-
Indtægter i alt		1.096.429	960.300	869.300

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 37.500, hvilket

svarer til 4,95%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.149	149
4.000	4.198	198
5.000	5.248	248
6.000	6.297	297
7.000	7.347	347
8.000	8.396	396
9.000	9.446	446

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	208.000	213.000	-5.000	200.858
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	436.600	347.400	89.200	416.717
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	51.600	61.600	-10.000	58.528
115	Almindelig vedligeholdelse	8.200	10.000	-1.800	8.612
116	Drift og vedligehold	96.000	25.400	70.600	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	9.200	11.700	-2.500	8.974
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	95.000	159.700	-64.700	280.816
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	20.000	40.500	-20.500	121.925
	Udgifter i alt	924.600	869.300	55.300	1.096.429
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	757.200	757.200	-	742.392
202	Renter	-	4.000	-4.000	24.321
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	129.900	108.100	21.800	309.279
210	Årets underskud	-	-	-	20.437
	Indtægter i alt	887.100	869.300	17.800	1.096.429

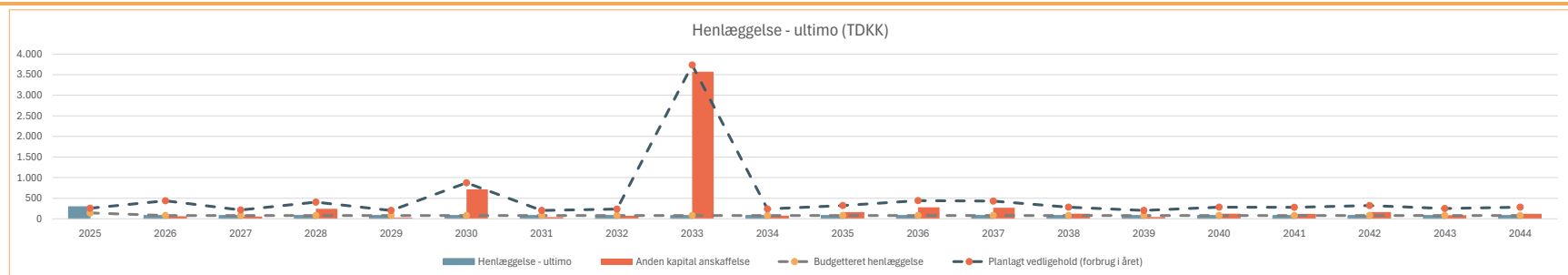
37.500

4,95%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 7.572 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	122.900	130.000	150.000	200.000	185.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	143.700				
Gennemsnit - seneste fem år	157.580				
Budgetteret henlæggelse (2026)	80.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 140 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	15	15	15	25	15	197	17	17	17	17	17	17	17	27	17	17	68	17	17	17
116200	Klimaskærm	7	125	33	75	19	187	7	17	3.550	55	7	127	7	75	19	17	33	17	65	29
116300	Boligenheder	34	68	34	139	34	102	34	68	34	34	139	68	272	34	34	68	34	139	34	102
116400	Fællesarealer	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	35	131	35	67	35	289	46	35	35	35	60	131	35	50	35	82	46	52	35	35
116600	Materiel	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	Henlæggelse - primo	262	294	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	Budgetteret henlæggelse	144	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	Anden kapital anskaffelse	0	64	55	244	42	716	42	75	3.574	78	163	281	269	124	43	124	119	163	89	121
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-112	-357	-135	-324	-122	-796	-122	-155	-3.654	-158	-243	-361	-349	-204	-123	-204	-199	-243	-169	-201
	Henlæggelse - ultimo	294	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80



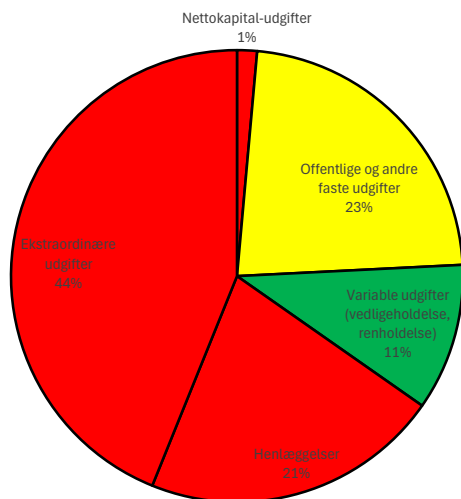
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 58.255

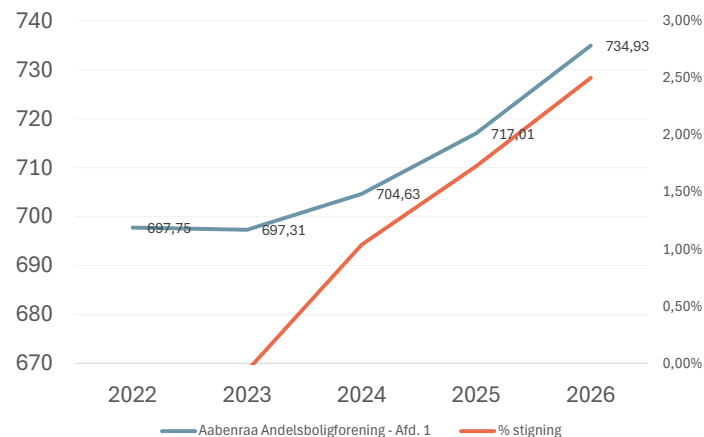
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	154.520	154.500	154.500
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.463.477	2.397.400	2.636.600
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	919.795	928.500	867.200
115	Almindelig vedligeholdelse	134.008	205.000	84.400
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	83.691	96.400	124.700
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.315.210	2.122.400	1.774.100
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	4.746.794	3.666.200	3.821.500
140	Overført til opsamlet resultat	58.255	-	-
	Udgifter i alt	10.875.751	9.570.400	9.463.000
201	Boligaftifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.400.650	8.319.000	8.482.200
202	Renter	1.138.554	-	40.000
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.336.547	1.251.400	940.800
	Indtægter i alt	10.875.751	9.570.400	9.463.000

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 208.500, hvilket
svarer til 2,50%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.075	75
4.000	4.100	100
5.000	5.125	125
6.000	6.150	150
7.000	7.175	175
8.000	8.200	200
9.000	9.225	225

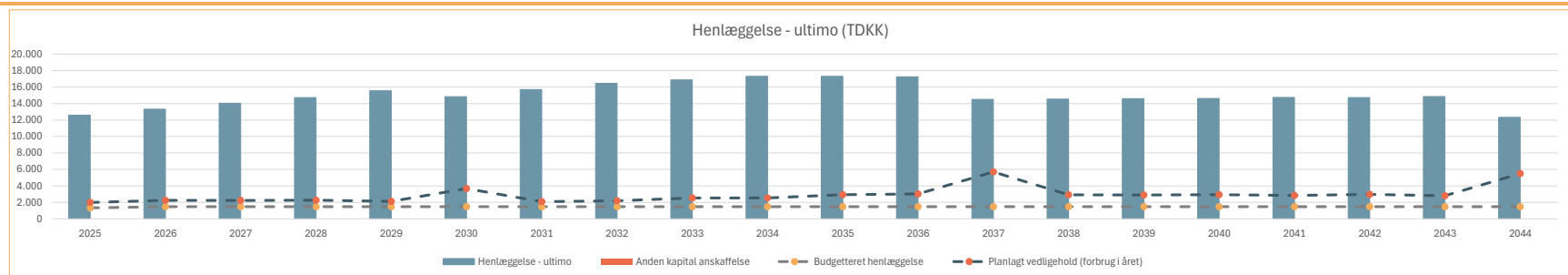
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	154.500	154.500	-	154.520
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	2.600.100	2.636.600	-36.500	2.463.477
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	958.000	867.200	90.800	919.795
115	Almindelig vedligeholdelse	126.100	84.400	41.700	134.008
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	93.000	124.700	-31.700	83.691
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.099.700	1.774.100	325.600	2.315.210
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	3.802.000	3.821.500	-19.500	4.746.794
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	58.255
	Udgifter I alt	9.833.400	9.463.000	370.400	10.875.751
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.547.200	8.482.200	65.000	8.400.650
202	Renter	-	40.000	-40.000	1.138.554
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.077.700	940.800	136.900	1.336.547
	Indtægter I alt	9.624.900	9.463.000	161.900	10.875.751

208.500
2,50%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 83.395 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.278.000	1.500.000	1.500.000	1.743.500	1.700.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.330.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.544.300				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.475.500				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 127 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	29	30	27	102	67	29	30	27	27	67	29	30	27	27	67	29	30	27	27	67
116200	Klimaskærm	252	90	90	190	80	1.315	80	90	80	80	122	90	159	170	80	123	80	90	80	80
116300	Boligenheder	196	196	296	196	196	196	196	296	196	196	196	196	296	196	196	196	196	296	196	196
116400	Fællesarealer	10	-	-	-	-	265	-	-	-	-	10	-	-	-	-	10	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	166	322	211	166	180	266	173	180	211	166	235	353	2.866	180	211	221	187	211	166	180
116600	Materiel	2	127	127	127	127	127	127	127	544	544	869	869	869	869	869	869	869	869	869	3.493
	Henlæggelse - primo	11.919	12.594	13.304	14.029	14.724	15.550	14.827	15.697	16.453	16.871	17.294	17.308	17.246	14.504	14.538	14.591	14.618	14.733	14.715	14.853
	Budgetteret henlæggelse	1.330	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-655	-765	-751	-781	-650	-2.198	-605	-720	-1.058	-1.053	-1.461	-1.538	-4.217	-1.442	-1.423	-1.448	-1.361	-1.493	-1.338	-4.016
	Henlæggelse - ultimo	12.594	13.304	14.029	14.724	15.550	14.827	15.697	16.453	16.871	17.294	17.308	17.246	14.504	14.538	14.591	14.618	14.733	14.715	14.853	12.313



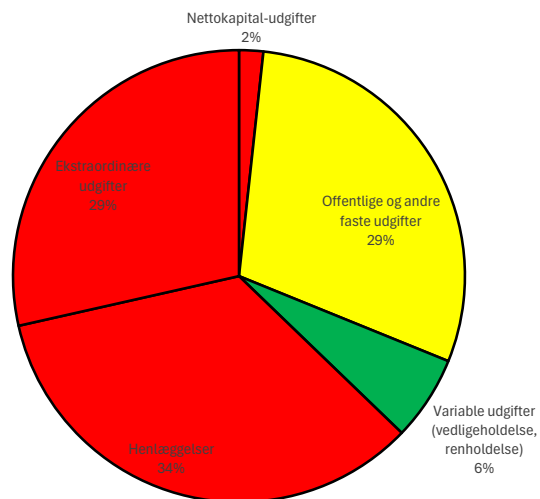
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 305.535

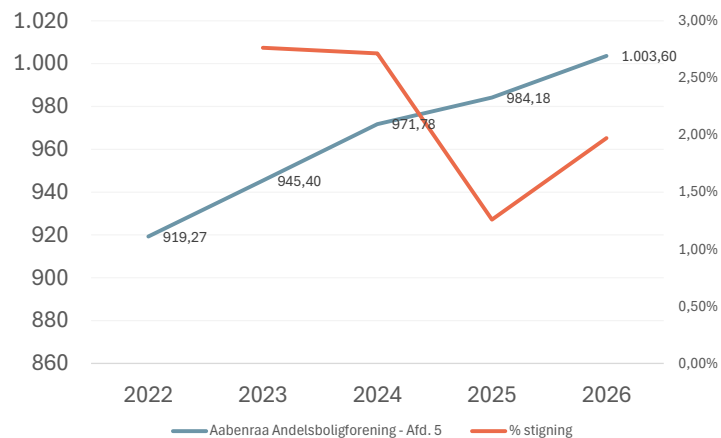
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	67.650	67.700	67.700
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.150.641	1.368.900	1.286.500
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	152.132	144.400	149.800
115	Almindelig vedligeholdelse	58.777	165.000	86.300
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	26.380	26.200	21.800
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.341.000	1.341.000	1.516.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.116.172	924.800	1.002.300
140	Overført til opsamlet resultat	305.535	-	-
	Udgifter I alt	4.218.286	4.038.000	4.130.400
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.908.871	3.972.700	3.981.900
202	Renter	249.359	5.000	6.400
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	60.056	60.300	142.100
	Indtægter I alt	4.218.286	4.038.000	4.130.400

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 77.700, hvilket
svarer til 2,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.060	60
4.000	4.080	80
5.000	5.100	100
6.000	6.120	120
7.000	7.140	140
8.000	8.160	160
9.000	9.180	180

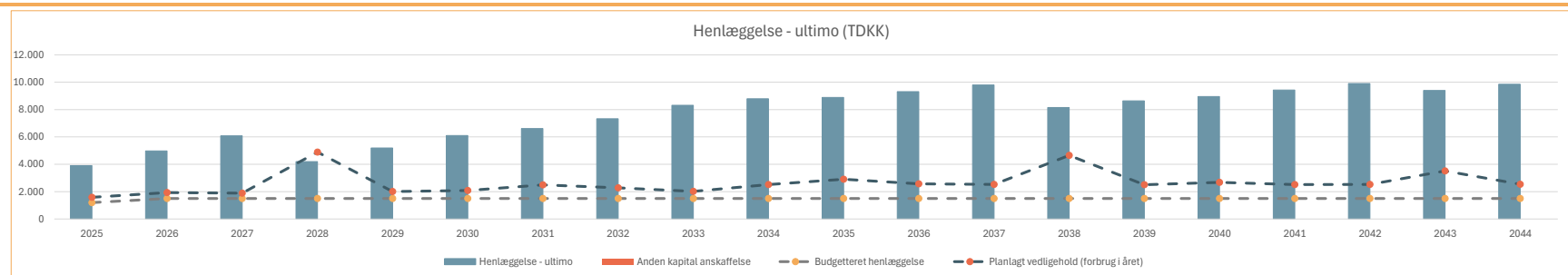
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	67.700	67.700	-	67.650
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.231.200	1.286.500	-55.300	1.150.641
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	160.600	149.800	10.800	152.132
115	Almindelig vedligeholdelse	101.400	86.300	15.100	58.777
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	28.300	21.800	6.500	26.380
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.796.000	1.516.000	280.000	1.341.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	876.600	1.002.300	-125.700	1.116.172
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	305.535
	Udgifter I alt	4.261.800	4.130.400	131.400	4.218.286
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.958.300	3.981.900	-23.600	3.908.871
202	Renter	4.800	6.400	-1.600	249.359
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	221.000	142.100	78.900	60.056
	Indtægter I alt	4.184.100	4.130.400	53.700	4.218.286

77.700
2,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 39.367 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	656.000	750.000	866.000	900.000	1.050.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.200.000				
Gennemsnit - seneste fem år	844.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.500.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 375 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	60	62	60	662	60	122	60	62	60	62	60	62	72	62	60	62	60	62	60	74
116200	Klimaskærm	49	78	49	103	49	67	60	67	49	67	449	84	49	2.183	49	67	60	67	49	67
116300	Boligenheder	145	165	145	265	265	265	265	265	265	265	265	285	265	265	265	265	265	265	265	265
116400	Fællesarealer	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
116500	Tekniske installationer	100	100	100	2.180	100	100	580	350	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.100	100
116600	Materiel	25	25	25	175	25	25	25	25	37	520	530	530	530	530	530	680	530	530	530	530
Henlæggelse - primo		3.093	3.908	4.971	6.085	4.194	5.188	6.103	6.606	7.330	8.313	8.792	8.881	9.314	9.791	8.145	8.634	8.954	9.432	9.901	9.391
Budgetteret henlæggelse		1.200	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud egen trækningsret		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		-386	-437	-386	-3.391	-506	-586	-997	-776	-518	-1.021	-1.411	-1.068	-1.023	-3.146	-1.011	-1.181	-1.022	-1.031	-2.011	-1.043
Henlæggelse - ultimo		3.908	4.971	6.085	4.194	5.188	6.103	6.606	7.330	8.313	8.792	8.881	9.314	9.791	8.145	8.634	8.954	9.432	9.901	9.391	9.848



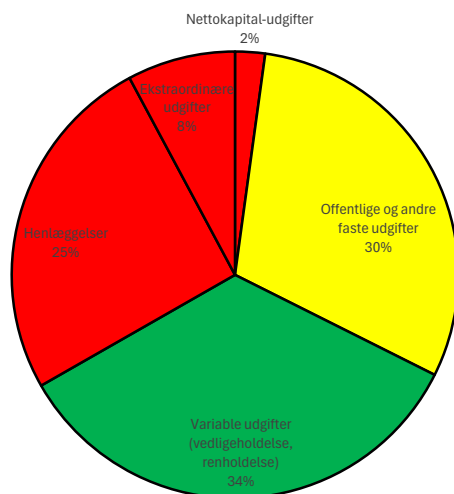
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 52.028

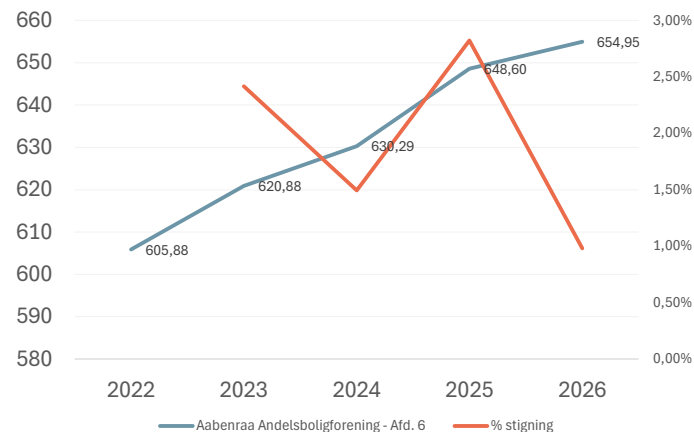
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	150.017	150.000	150.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.091.977	2.464.900	2.507.700
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	645.041	736.300	669.800
115	Almindelig vedligeholdelse	167.156	299.300	158.300
116	Drift og vedligehold	722.418	-	101.600
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	121.072	94.200	146.400
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.760.000	1.760.000	2.095.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	542.008	302.100	410.300
140	Overført til opsamlet resultat	52.028	-	-
	Udgifter i alt	6.251.718	5.806.800	6.239.100
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.595.761	5.487.700	5.871.400
202	Renter	279.999	-5.000	9.500
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	375.958	324.100	358.200
	Indtægter i alt	6.251.718	5.806.800	6.239.100

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 54.100, hvilket
svarer til 1,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.030	30
4.000	4.040	40
5.000	5.050	50
6.000	6.060	60
7.000	7.070	70
8.000	8.080	80
9.000	9.090	90

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	150.000	150.000	-	150.017
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovatlon, administration m.m.)	2.281.000	2.507.700	-226.700	2.091.977
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	760.600	669.800	90.800	645.041
115	Almindelig vedligeholdelse	193.500	158.300	35.200	167.156
116	Drift og vedligehold	-	101.600	-101.600	722.418
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	137.200	146.400	-9.200	121.072
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.380.000	2.095.000	285.000	1.760.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	299.000	410.300	-111.300	542.008
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	52.028
	Udgifter i alt	6.201.300	6.239.100	-37.800	6.251.718
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.851.600	5.871.400	-19.800	5.595.761
202	Renter	6.200	9.500	-3.300	279.999
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	289.400	358.200	-68.800	375.958
	Indtægter i alt	6.147.200	6.239.100	-91.900	6.251.718

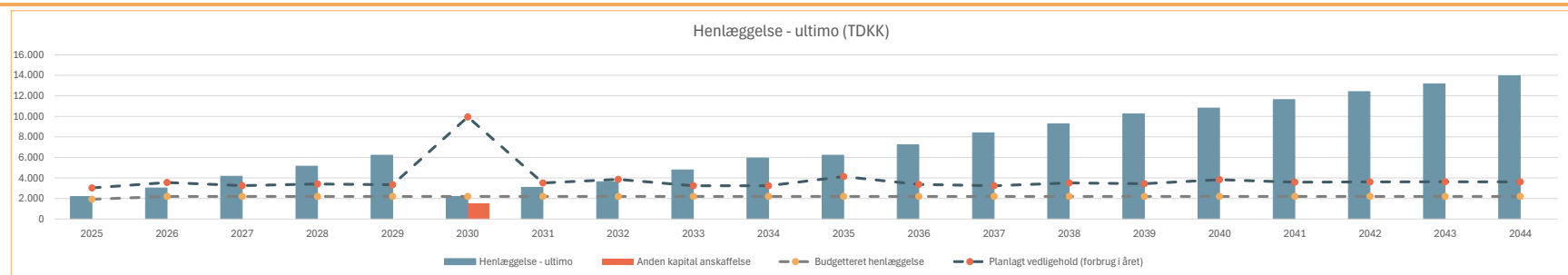
54.100

1,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 55.176 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	930.000	1.000.000	1.200.000	1.310.000	1.600.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.925.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.208.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	2.200.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 259 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	89	29	29	69	29	811	29	54	29	32	29	29	29	99	29	151	29	54	29	32
116200	Klimaskærm	358	127	93	162	87	3.932	142	245	98	83	905	128	95	153	93	306	134	251	95	75
116300	Boligenheder	534	629	534	534	534	534	534	534	534	534	534	534	534	534	534	534	534	534	534	534
116400	Fællesarealer	2	2	2	2	2	2	2	254	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
116500	Tekniske installationer	98	317	148	193	229	2.212	154	316	128	128	210	224	128	271	128	183	236	128	128	316
116600	Materiel	24	256	256	256	256	256	451	256	256	256	256	256	256	256	452	452	452	452	647	452
Henlæggelse - primo		1.363	2.182	3.023	4.162	5.146	6.209	2.200	3.088	3.629	4.782	5.947	6.211	7.238	8.394	9.279	10.241	10.813	11.626	12.405	13.171
Budgetteret henlæggelse		1.925	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	1.537	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud egen trækningsret		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		-1.105	-1.360	-1.061	-1.215	-1.137	-7.747	-1.312	-1.659	-1.047	-1.035	-1.936	-1.173	-1.044	-1.315	-1.238	-1.628	-1.387	-1.421	-1.435	-1.411
Henlæggelse - ultimo		2.182	3.023	4.162	5.146	6.209	2.200	3.088	3.629	4.782	5.947	6.211	7.238	8.394	9.279	10.241	10.813	11.626	12.405	13.171	13.960



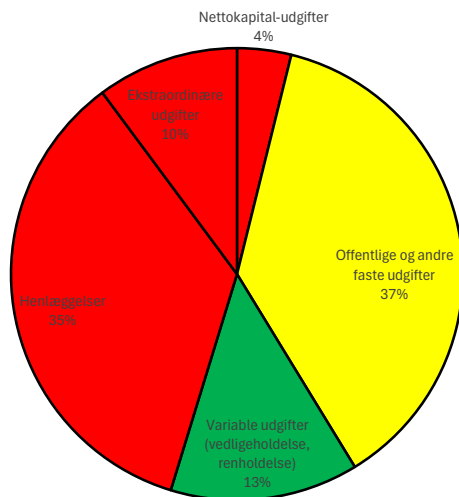
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 291.718

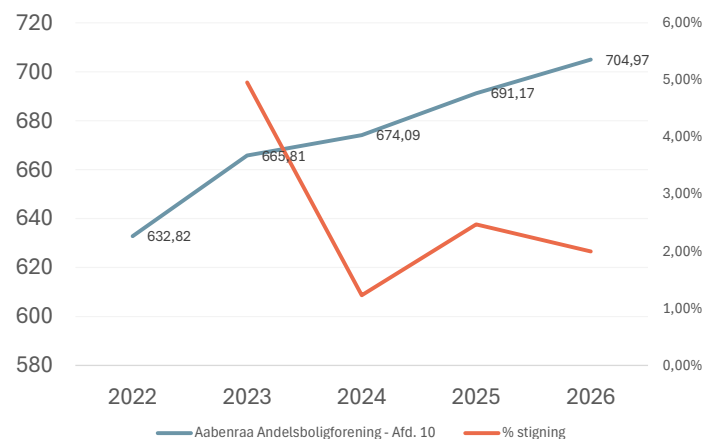
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	130.554	130.500	133.500
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.262.518	1.343.100	1.361.000
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	353.522	318.300	442.500
115	Almindelig vedligeholdelse	53.108	145.000	75.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	48.189	52.800	64.300
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.185.000	1.185.000	1.465.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	342.917	75.500	57.000
140	Overført til opsamlet resultat	291.718	-	-
	Udgifter i alt	3.667.526	3.250.200	3.598.300
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.113.149	3.015.800	3.220.200
202	Renter	292.069	-	100
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	262.308	234.400	378.000
	Indtægter i alt	3.667.526	3.250.200	3.598.300

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 63.000, hvilket
svarer til 2,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.060	60
4.000	4.080	80
5.000	5.100	100
6.000	6.120	120
7.000	7.140	140
8.000	8.160	160
9.000	9.180	180

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	130.500	133.500	-3.000	130.554
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.339.800	1.361.000	-21.200	1.262.518
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	365.200	442.500	-77.300	353.522
115	Almindelig vedligeholdelse	61.900	75.000	-13.100	53.108
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	51.600	64.300	-12.700	48.189
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.735.000	1.465.000	270.000	1.185.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	19.400	57.000	-37.600	342.917
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	291.718
	Udgifter I alt	3.703.400	3.598.300	105.100	3.667.526
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.216.400	3.220.200	-3.800	3.113.149
202	Renter	400	100	300	292.069
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	423.600	378.000	45.600	262.308
	Indtægter I alt	3.640.400	3.598.300	42.100	3.667.526

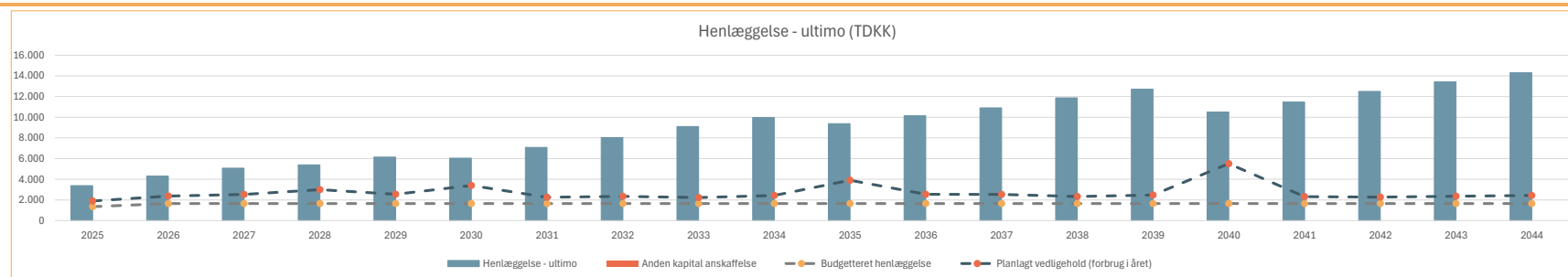
63.000

2,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 31.545 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	550.000	600.000	775.000	900.000	1.100.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.350.000				
Gennemsnit - seneste fem år	785.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.650.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 362 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	78	78	98	78	78	303	78	134	78	138	78	78	98	78	78	78	78	98	78	78
116200	Klimaskærm	155	93	70	133	214	178	70	93	92	237	1.700	93	70	133	335	3.373	70	93	92	237
116300	Boligenheder	180	210	180	180	180	660	180	180	180	180	180	210	180	180	180	180	180	180	180	180
116400	Fællesarealer	5	5	5	5	140	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	140	5
116500	Tekniske installationer	105	259	145	865	205	522	199	205	145	145	205	424	145	205	145	145	259	170	145	205
116600	Materiel	26	80	380	80	80	80	80	80	80	80	80	80	380	80	80	80	80	80	80	80
	Henlæggelse - primo	2.580	3.381	4.307	5.079	5.389	6.143	6.046	7.084	8.038	9.109	9.974	9.377	10.138	10.910	11.880	12.708	10.498	11.477	12.501	13.437
	Budgetteret henlæggelse	1.350	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-548	-725	-878	-1.340	-897	-1.747	-612	-697	-579	-785	-2.247	-890	-878	-680	-822	-3.860	-672	-626	-714	-785
	Henlæggelse - ultimo	3.381	4.307	5.079	5.389	6.143	6.046	7.084	8.038	9.109	9.974	9.377	10.138	10.910	11.880	12.708	10.498	11.477	12.501	13.437	14.303



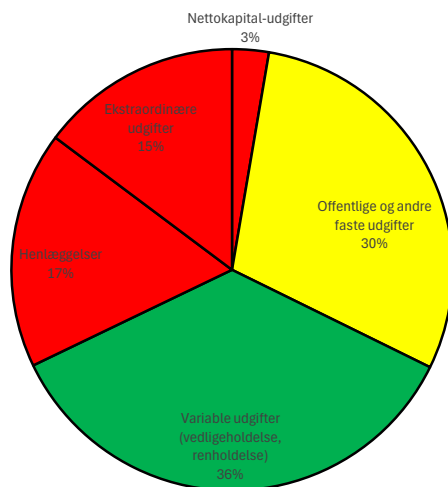
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 708.597 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

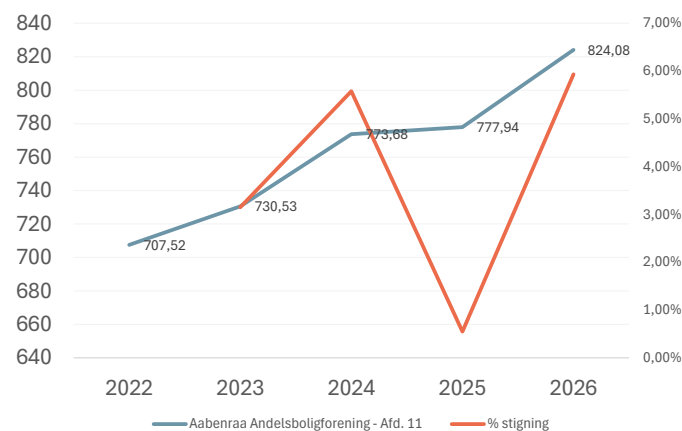
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	137.039	137.100	137.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.508.291	1.449.200	1.561.100
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	537.372	495.300	535.200
115	Almindelig vedligeholdelse	101.803	100.000	68.500
116	Drift og vedligehold	556.404	-	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	62.867	46.400	80.300
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	885.000	885.000	975.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	753.079	431.200	479.300
Udgifter i alt		4.541.855	3.544.200	3.836.500
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.744.648	3.505.500	3.796.700
202	Renter	26.977	2.100	2.700
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	61.634	36.600	37.100
210	Årets underskud	708.597	-	-
Indtægter i alt		4.541.855	3.544.200	3.836.500

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 221.100, hvilket
svarer til 6,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.180	180
4.000	4.240	240
5.000	5.300	300
6.000	6.360	360
7.000	7.420	420
8.000	8.480	480
9.000	9.540	540

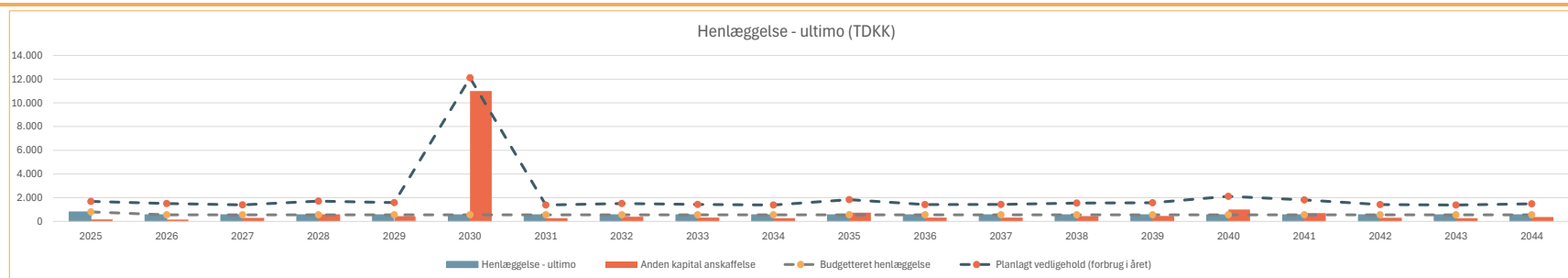
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	137.100	137.100	-	137.039
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.600.800	1.561.100	39.700	1.508.291
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	519.900	535.200	-15.300	537.372
115	Almindelig vedligeholdelse	73.500	68.500	5.000	101.803
116	Drift og vedligehold	179.000	-	179.000	556.404
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	51.900	80.300	-28.400	62.867
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	709.500	975.000	-265.500	885.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	767.900	479.300	288.600	753.079
	Udgifter i alt	4.039.600	3.836.500	203.100	4.541.855
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.765.400	3.796.700	-31.300	3.744.648
202	Renter	1.900	2.700	-800	26.977
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	51.200	37.100	14.100	61.634
210	Årets underskud	-	-	-	708.597
	Indtægter i alt	3.818.500	3.836.500	-18.000	4.541.855

221.100
6,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 37.279 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	670.000	670.000	670.000	670.000	710.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	800.000				
Gennemsnit - seneste fem år	678.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	554.500				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 116 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	90	84	90	84	92	588	90	84	90	84	90	84	90	84	92	113	90	84	90	84
116200	Klimaskærm	197	64	59	64	59	7.757	59	98	59	64	429	64	59	145	189	159	59	98	59	64
116300	Boligenheder	449	478	449	449	449	449	449	449	449	449	449	478	449	449	449	449	739	449	449	449
116400	Fællesarealer	-	-	-	15	-	180	-	-	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	-	15
116500	Tekniske installationer	113	230	143	143	330	2.478	129	216	174	129	216	129	174	216	184	738	261	129	129	216
116600	Materiel	34	102	102	402	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102
	Henlæggelse - primo	710	800	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555
	Budgetteret henlæggelse	800	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555
	Anden kapital anskaffelse	173	158	288	602	477	10.999	274	395	319	273	731	317	319	442	461	1.006	696	308	274	375
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-883	-958	-843	-1.156	-1.032	-11.554	-829	-949	-874	-828	-1.286	-871	-874	-996	-1.016	-1.561	-1.251	-862	-829	-929
	Henlæggelse - ultimo	800	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555



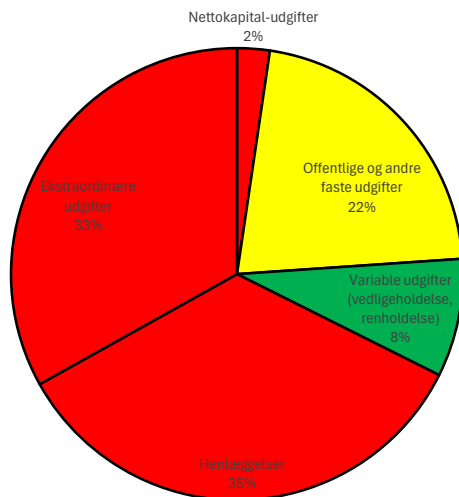
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 48.052

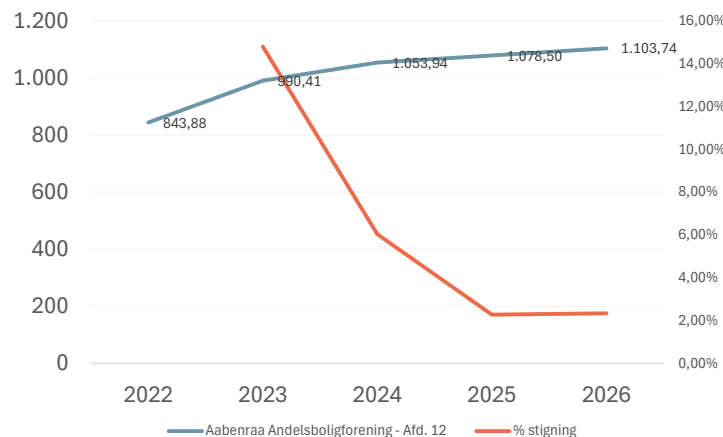
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	44.924	44.900	44.900
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	415.643	475.400	491.600
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	107.749	100.600	101.200
115	Almindelig vedligeholdelse	45.579	30.000	23.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	9.513	13.800	10.900
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	665.000	665.000	665.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	637.489	101.900	466.300
140	Overført til opsamlet resultat	48.052	-	-
	Udgifter i alt	1.973.948	1.431.600	1.802.900
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.745.328	1.418.900	1.786.000
202	Renter	168.083	-2.000	1.800
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	60.537	14.700	15.100
	Indtægter i alt	1.973.948	1.431.600	1.802.900

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 41.800, hvilket
svarer til 2,35%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.070	70
4.000	4.094	94
5.000	5.117	117
6.000	6.141	141
7.000	7.164	164
8.000	8.188	188
9.000	9.211	211

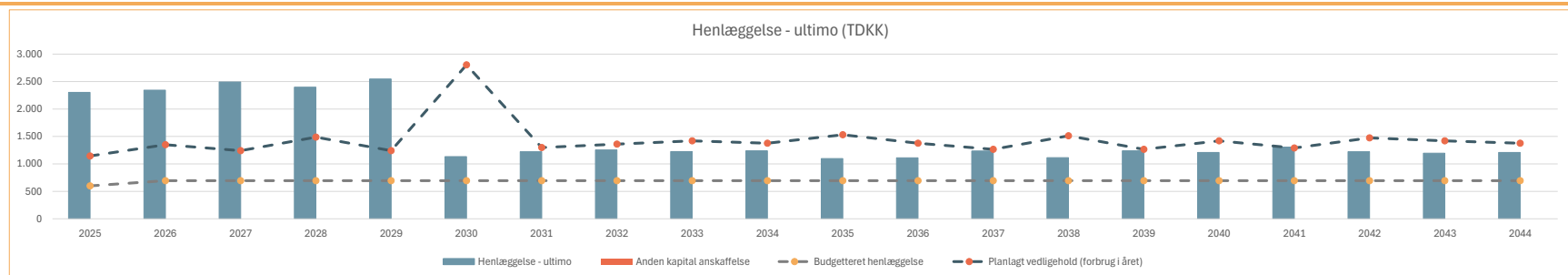
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	44.900	44.900	-	44.924
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	439.200	491.600	-52.400	415.643
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	109.300	101.200	8.100	107.749
115	Almindelig vedligeholdelse	32.400	23.000	9.400	45.579
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	12.500	10.900	1.600	9.513
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	760.000	665.000	95.000	665.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	456.600	466.300	-9.700	637.489
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	48.052
	Udgifter I alt	1.854.900	1.802.900	52.000	1.973.948
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.786.000	1.786.000	-	1.745.328
202	Renter	1.700	1.800	-100	168.083
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	25.400	15.100	10.300	60.537
	Indtægter I alt	1.813.100	1.802.900	10.200	1.973.948

41.800
2,35%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 17.860 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	505.000	550.000	560.000	600.000	600.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	600.000				
Gennemsnit - seneste fem år	563.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	695.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 420 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	83	83	83	83	83	1.033	83	83	83	99	118	83	83	83	83	83	83	198	83	99
116200	Klimaskærm	56	70	56	212	56	120	82	60	209	60	286	70	56	212	56	120	73	60	209	60
116300	Boligenheder	238	328	238	328	238	328	238	328	238	328	238	328	238	328	238	328	238	328	238	328
116400	Fællesarealer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116500	Tekniske installationer	124	131	124	124	124	584	131	124	124	124	124	131	124	124	124	124	131	124	124	124
116600	Materiel	43	43	43	43	43	43	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
	Henlæggelse - primo	2.248	2.303	2.343	2.493	2.396	2.546	1.133	1.224	1.254	1.225	1.239	1.098	1.112	1.236	1.113	1.237	1.208	1.307	1.223	1.194
	Budgetteret henlæggelse	600	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-545	-656	-545	-791	-545	-2.109	-604	-665	-724	-681	-836	-682	-571	-817	-571	-725	-595	-780	-724	-681
	Henlæggelse - ultimo	2.303	2.343	2.493	2.396	2.546	1.133	1.224	1.254	1.225	1.239	1.098	1.112	1.236	1.113	1.237	1.208	1.307	1.223	1.194	1.208



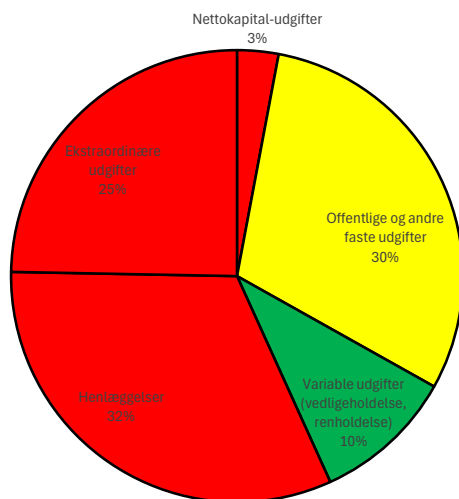
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 101.200

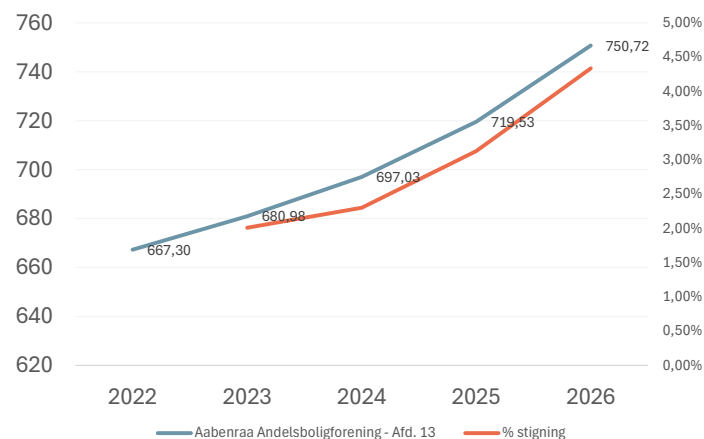
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	40.778	40.800	40.800
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	415.677	462.600	499.200
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	103.387	106.900	101.200
115	Almindelig vedligeholdelse	24.522	18.000	30.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	11.244	14.800	8.600
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	442.000	442.000	474.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	340.376	122.500	118.000
140	Overført til opsamlet resultat	101.200	-	-
	Udgifter i alt	1.479.184	1.207.600	1.271.800
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.213.524	1.207.600	1.246.800
202	Renter	242.722	-	500
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	22.938	-	24.500
	Indtægter i alt	1.479.184	1.207.600	1.271.800

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Aabenraa Andelsboligforening
Afd. 11-13
Afd. 13 - Rønholm, Hesselkær og Tjørnevej
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 54.300, hvilket svarer til 4,36%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.131	131
4.000	4.174	174
5.000	5.218	218
6.000	6.261	261
7.000	7.305	305
8.000	8.348	348
9.000	9.392	392

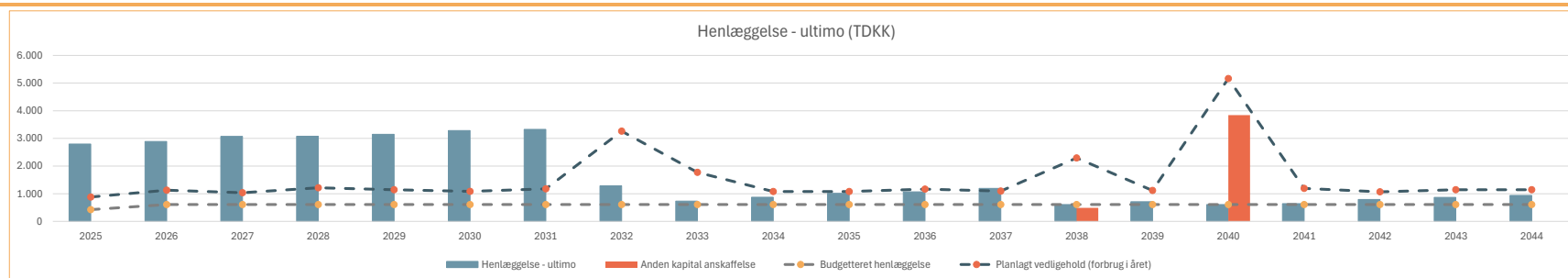
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
■ 101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	40.800	40.800	-	40.778
■ 106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)</i>	438.100	499.200	-61.100	415.677
■ 114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	99.300	101.200	-1.900	103.387
■ 115	Almindelig vedligeholdelse	18.200	30.000	-11.800	24.522
■ 118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	6.200	8.600	-2.400	11.244
■ 120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	652.000	474.000	178.000	442.000
■ 125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	113.700	118.000	-4.300	340.376
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	101.200
	Udgifter i alt	1.368.300	1.271.800	96.500	1.479.184
201	Huslejeindtægter <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	1.252.700	1.246.800	5.900	1.213.524
202	Renter	200	500	-300	242.722
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	61.100	24.500	36.600	22.938
	Indtægter i alt	1.314.000	1.271.800	42.200	1.479.184

54.300
4,36%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 12.527 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	407.000	460.000	460.000	400.000	400.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	425.000				
Gennemsnit - seneste fem år	425.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)	610.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 350 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	149	149	149	218	149	149	149	149	749	149	149	149	149	184	149	149	149	149	149	149
116200	Klimaskærm	84	143	53	122	121	57	148	48	150	54	55	136	69	1.235	91	4.005	164	41	119	54
116300	Boligenheder	130	130	130	130	130	130	130	1.280	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130
116400	Fællesarealer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116500	Tekniske installationer	64	66	64	64	64	64	66	1.102	64	64	64	66	64	64	64	198	66	64	64	64
116600	Materiel	30	30	30	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	140
Henlæggelse - primo		2.827	2.796	2.887	3.072	3.075	3.149	3.286	3.330	1.288	732	873	1.013	1.069	1.195	610	714	610	639	792	868
Budgetteret henlæggelse		425	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	489	0	3.842	0	0	0	0
Tilskud egen trækningsret		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		-456	-518	-426	-607	-537	-473	-566	-2.652	-1.165	-469	-470	-554	-484	-1.685	-506	-4.556	-581	-456	-535	-536
Henlæggelse - ultimo		2.796	2.887	3.072	3.075	3.149	3.286	3.330	1.288	732	873	1.013	1.069	1.195	610	714	610	639	792	868	941



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

Der er realiseret et overskud på kr. 127.562

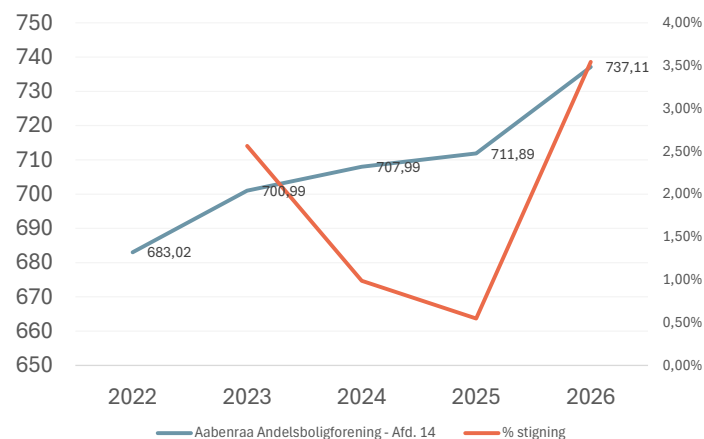
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	434.510	436.500	434.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.878.855	1.918.700	1.932.800
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	774.720	784.700	749.100
115	Almindelig vedligeholdelse	138.709	165.900	158.800
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	90.885	86.400	127.000
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.872.000	1.872.000	2.141.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	921.372	579.500	497.000
140	Overført til opsamlet resultat	127.562	-	-
	Udgifter I alt	6.238.613	5.843.700	6.039.900
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.562.967	5.464.100	5.576.500
202	Renter	254.079	10.300	10.600
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	421.566	369.300	452.800
	Indtægter I alt	6.238.613	5.843.700	6.039.900

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 195.700, hvilket
svarer til 3,58%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.107	107
4.000	4.143	143
5.000	5.179	179
6.000	6.215	215
7.000	7.250	250
8.000	8.286	286
9.000	9.322	322

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	434.800	434.200	600	434.510
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.997.600	1.932.800	64.800	1.878.855
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	805.800	749.100	56.700	774.720
115	Almindelig vedligeholdelse	124.100	158.800	-34.700	138.709
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	101.800	127.000	-25.200	90.885
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.277.000	2.141.000	136.000	1.872.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	485.700	497.000	-11.300	921.372
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	127.562
	Udgifter I alt	6.226.800	6.039.900	186.900	6.238.613
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.591.700	5.576.500	15.200	5.562.967
202	Renter	9.200	10.600	-1.400	254.079
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	430.200	452.800	-22.600	421.566
	Indtægter I alt	6.031.100	6.039.900	-8.800	6.238.613

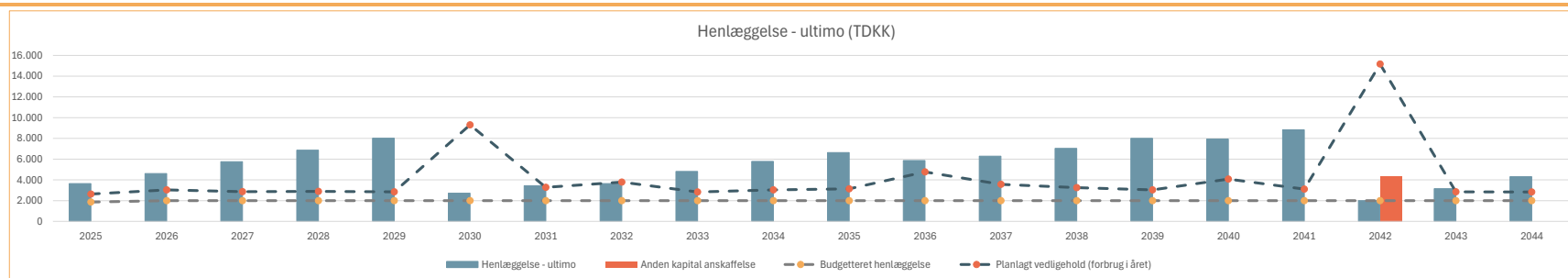
195.700

3,58%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 55.221 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.000.000	1.100.000	1.230.000	1.450.000	1.595.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.864.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.275.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	2.000.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 258 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	95	81	95	91	95	937	260	81	95	81	95	81	95	81	95	81	95	81	95	81
116200	Klimaskærm	148	292	153	192	128	4.405	148	161	128	156	413	1.092	386	172	128	441	128	11.761	148	136
116300	Boligenheder	361	361	361	361	361	361	599	741	361	361	361	361	841	361	361	741	599	361	361	361
116400	Fællesarealer	31	45	17	17	30	31	17	30	17	17	44	32	17	30	17	31	30	17	17	30
116500	Tekniske installationer	103	142	118	118	118	1.258	142	668	118	308	118	1.092	118	493	118	668	142	831	118	118
116600	Materiel	33	113	113	113	113	313	113	113	113	113	113	113	113	113	313	113	113	113	113	113
	Henlæggelse - primo	2.557	3.649	4.616	5.759	6.867	8.022	2.717	3.439	3.645	4.813	5.777	6.633	5.863	6.293	7.042	8.010	7.936	8.829	2.000	3.148
	Budgetteret henlæggelse	1.864	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.334	0	0
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-771	-1.033	-857	-892	-845	-7.305	-1.278	-1.794	-832	-1.036	-1.144	-2.770	-1.570	-1.250	-1.032	-2.075	-1.107	-13.163	-852	-839
	Henlæggelse - ultimo	3.649	4.616	5.759	6.867	8.022	2.717	3.439	3.645	4.813	5.777	6.633	5.863	6.293	7.042	8.010	7.936	8.829	2.000	3.148	4.309



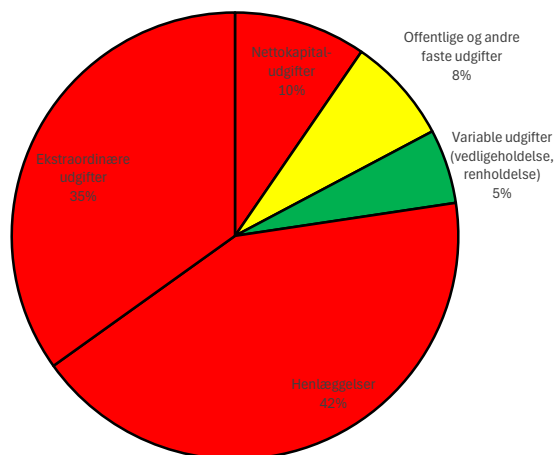
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 35.545 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

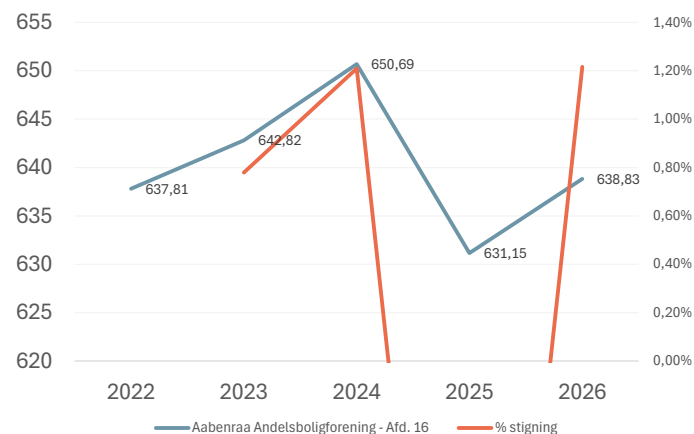
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	814.120	821.900	829.700
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	651.964	649.800	670.700
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	329.267	419.700	442.700
115	Almindelig vedligeholdelse	106.324	192.700	117.200
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	22.408	34.700	26.800
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	3.610.489	3.158.000	3.472.000
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	2.965.269	2.531.700	2.551.100
	Udgifter i alt	8.499.840	7.808.500	8.110.200
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	4.095.080	4.203.800	4.666.300
202	Renter	442.838	-18.600	25.400
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	3.926.377	3.623.300	3.418.500
210	Årets underskud	35.545	-	-
	Indtægter i alt	8.499.840	7.808.500	8.110.200

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

**1. januar 2026 stiger med kr. 47.900, hvilket
svarer til 1,26%.**

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.038	38
4.000	4.050	50
5.000	5.063	63
6.000	6.075	75
7.000	7.088	88
8.000	8.100	100
9.000	9.113	113

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	821.900	829.700	-7.800	814.120
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	668.400	670.700	-2.300	651.964
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	332.100	442.700	-110.600	329.267
115	Almindelig vedligeholdelse	109.400	117.200	-7.800	106.324
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	26.300	26.800	-500	22.408
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	4.148.200	3.472.000	676.200	3.610.489
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	2.465.100	2.551.100	-86.000	2.965.269
	Udgifter i alt	8.571.400	8.110.200	461.200	8.499.840
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.685.700	4.666.300	19.400	4.095.080
202	Renter	24.300	25.400	-1.100	442.838
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	3.813.500	3.418.500	395.000	3.926.377
210	Årets underskud	-	-	-	35.545
	Indtægter i alt	8.523.500	8.110.200	413.300	8.499.840

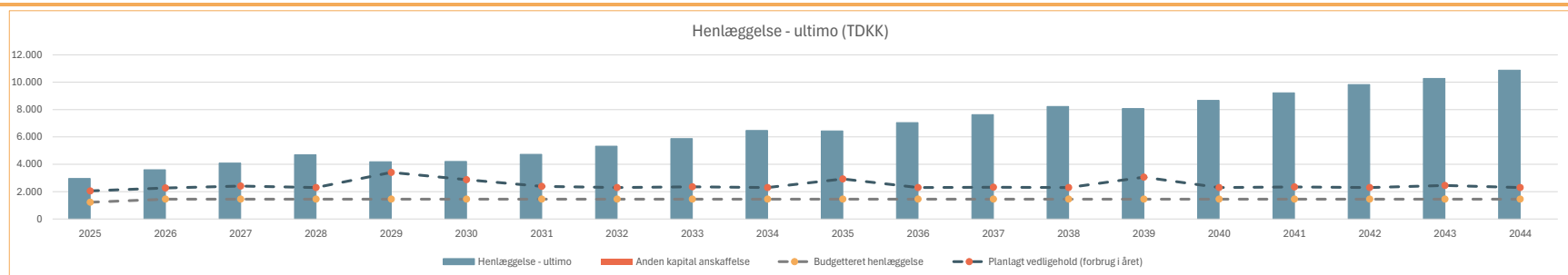
47.900

1,26%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 39.384 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	760.000	760.000	760.000	880.000	880.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.225.000				
Gennemsnit - seneste fem år	808.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.450.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 232 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	84	84	84	84	84	84	84	84	113	84	84	84	84	84	612	84	84	84	84	84
116200	Klimaskærm	96	80	227	80	223	80	96	80	96	81	707	80	96	80	223	80	119	80	227	81
116300	Boligenheder	397	397	397	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437
116400	Fællesarealer	-	7	-	-	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-	7	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	216	211	216	211	1.176	787	279	211	216	211	216	211	216	211	296	211	216	211	216	211
116600	Materiel	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
Henlæggelse - primo		2.567	2.962	3.597	4.086	4.688	4.182	4.208	4.725	5.327	5.872	6.473	6.442	7.044	7.624	8.226	8.072	8.666	9.224	9.826	10.275
Budgetteret henlæggelse		1.225	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud egen trækningsret		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		-830	-815	-961	-848	-1.957	-1.424	-933	-848	-906	-849	-1.481	-848	-870	-848	-1.605	-855	-892	-848	-1.001	-849
Henlæggelse - ultimo		2.962	3.597	4.086	4.688	4.182	4.208	4.725	5.327	5.872	6.473	6.442	7.044	7.624	8.226	8.072	8.666	9.224	9.826	10.275	10.876



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

Der er realiseret et tab på kr. 766.037 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

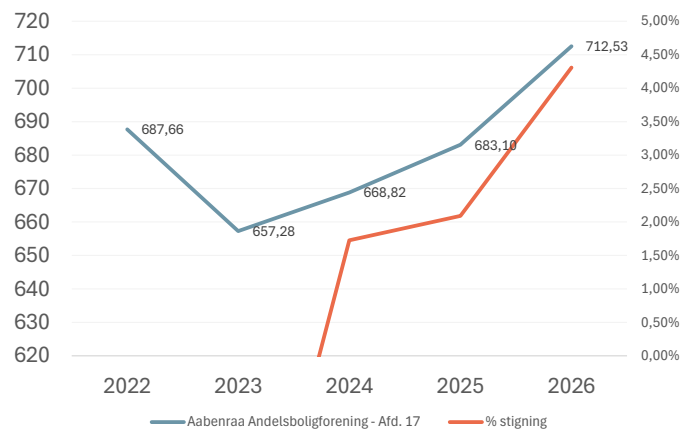
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.901.888	1.901.900	1.901.800
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.002.134	2.045.300	1.995.500
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	859.550	814.300	817.800
115	Almindelig vedligeholdelse	151.900	350.000	105.000
116	Drift og vedligehold	596.498	-	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	90.696	104.500	167.500
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.218.439	2.218.400	2.218.400
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	4.025.810	3.597.800	3.677.100
Udgifter i alt		11.846.916	11.032.200	10.883.100
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.802.259	8.752.800	8.974.100
202	Renter	298.083	-	1.000
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.980.537	2.279.400	1.908.000
210	Årets underskud	766.037	-	-
Indtægter i alt		11.846.916	11.032.200	10.883.100

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 382.800, hvilket
svarer til 4,31%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.129	129
4.000	4.172	172
5.000	5.215	215
6.000	6.258	258
7.000	7.302	302
8.000	8.345	345
9.000	9.388	388

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.901.800	1.901.800	-	1.901.888
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	2.082.400	1.995.500	86.900	2.002.134
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	897.600	817.800	79.800	859.550
115	Almindelig vedligeholdelse	115.600	105.000	10.600	151.900
116	Drift og vedligehold	-	-	-	596.498
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	74.800	167.500	-92.700	90.696
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.798.400	2.218.400	-420.000	2.218.439
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	3.781.800	3.677.100	104.700	4.025.810
	Udgifter i alt	10.652.400	10.883.100	-230.700	11.846.916
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.974.100	8.974.100	-	8.802.259
202	Renter	400	1.000	-600	298.083
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.295.100	1.908.000	-612.900	1.980.537
210	Årets underskud	-	-	-	766.037
	Indtægter i alt	10.269.600	10.883.100	-613.500	11.846.916

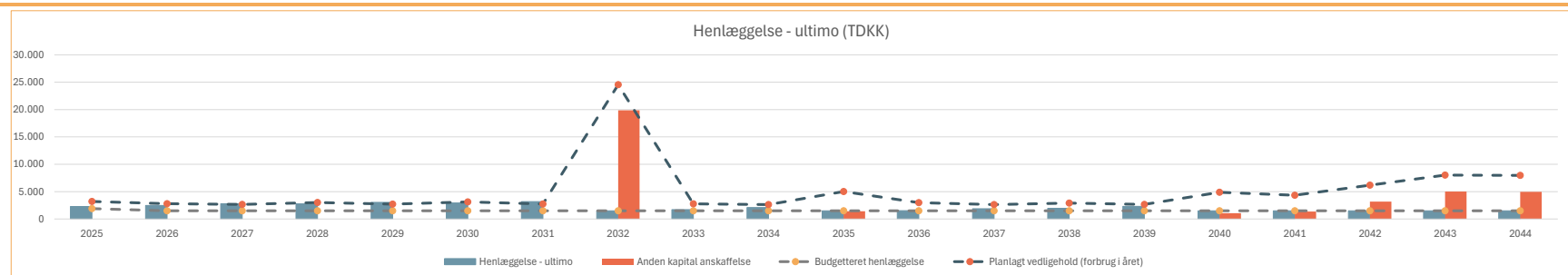
382.800

4,31%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 88.858 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.000.000	1.170.000	1.470.000	1.900.000	1.900.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.900.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.488.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.500.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 115 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	127	85	127	85	127	88	127	154	127	85	127	85	127	85	127	85	127	85	127	85
116200	Klimaskærm	272	191	108	211	108	571	162	13.593	108	137	2.342	191	108	211	108	1.681	162	137	108	137
116300	Boligenheder	476	476	476	683	476	476	476	7.376	476	476	476	476	476	476	476	683	821	476	476	476
116400	Fællesarealer	41	-	-	-	-	41	-	-	-	-	41	-	-	-	-	41	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	280	448	343	439	411	343	365	1.806	454	328	411	620	328	521	343	778	1.633	343	439	411
116600	Materiel	95	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	3.633	5.363	5.363
Henlæggelse - primo		1.672	2.281	2.472	2.810	2.783	3.053	2.925	3.187	1.500	1.727	2.093	1.500	1.519	1.872	1.969	2.307	1.500	1.500	1.500	1.500
Budgetteret henlæggelse		1.900	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	0	19.851	0	0	1.413	0	0	0	0	1.070	1.351	3.175	5.013	4.973
Tilskud egen trækningsret		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		-1.291	-1.309	-1.162	-1.527	-1.230	-1.628	-1.238	-23.038	-1.273	-1.135	-3.505	-1.481	-1.147	-1.402	-1.162	-3.377	-2.851	-4.675	-6.513	-6.473
Henlæggelse - ultimo		2.281	2.472	2.810	2.783	3.053	2.925	3.187	1.500	1.727	2.093	1.500	1.519	1.872	1.969	2.307	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500

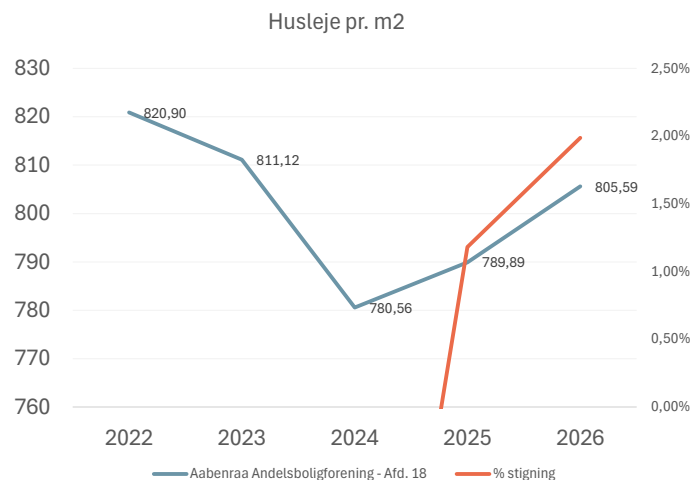
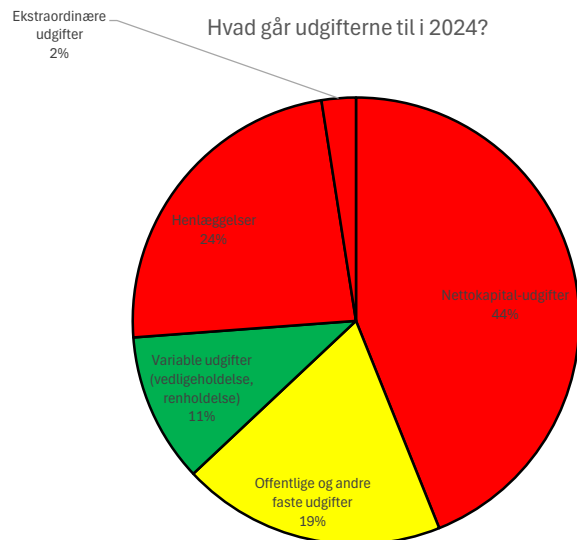


Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 437.384

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	4.218.586	4.218.600	4.218.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.832.197	2.662.900	1.963.100
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	669.016	671.800	698.900
115	Almindelig vedligeholdelse	237.383	424.100	284.200
116	Drift og vedligehold	-	-	442.400
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	132.745	103.500	112.800
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.277.000	2.277.000	2.302.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	237.969	105.000	96.300
140	Overført til opsamlet resultat	437.384	-	-
	Udgifter i alt	10.042.281	10.462.900	10.118.300
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	9.582.094	10.175.700	9.734.600
202	Renter	157.770	-	6.600
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	302.416	287.200	377.100
	Indtægter i alt	10.042.281	10.462.900	10.118.300

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 191.700, hvilket
svarer til 2,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.060	60
4.000	4.080	80
5.000	5.100	100
6.000	6.120	120
7.000	7.140	140
8.000	8.160	160
9.000	9.180	180

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	4.218.600	4.218.600	-	4.218.586
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.990.000	1.963.100	26.900	1.832.197
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	740.500	698.900	41.600	669.016
115	Almindelig vedligeholdelse	307.500	284.200	23.300	237.383
116	Drift og vedligehold	-	442.400	-442.400	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	142.700	112.800	29.900	132.745
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.863.000	2.302.000	561.000	2.277.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	57.900	96.300	-38.400	237.969
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	437.384
	Udgifter i alt	10.320.200	10.118.300	201.900	10.042.281
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	9.696.000	9.734.600	-38.600	9.582.094
202	Renter	-	6.600	-6.600	157.770
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	432.500	377.100	55.400	302.416
	Indtægter i alt	10.128.500	10.118.300	10.200	10.042.281

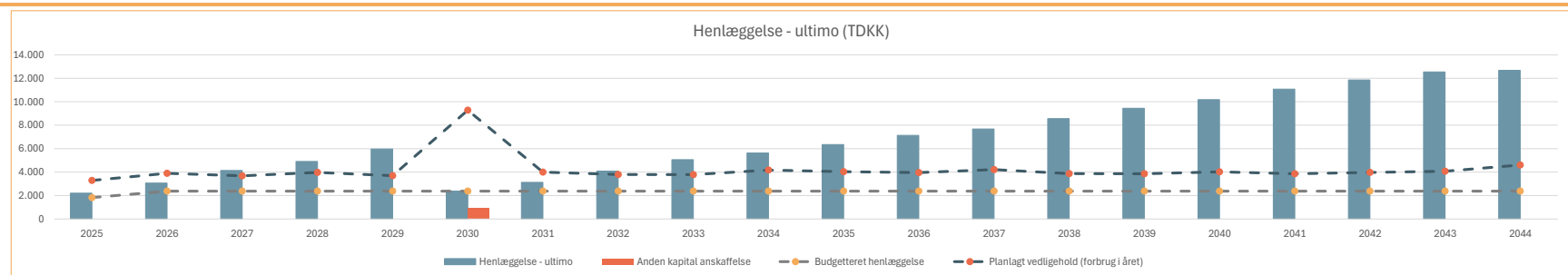
191.700

2,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 96.454 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.165.000	1.500.000	1.600.000	1.700.000	1.800.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.825.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.553.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	2.376.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 195 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	124	124	124	199	124	1.723	124	124	124	124	304	184	318	199	124	124	124	124	124	318
116200	Klimaskærm	536	490	316	544	316	4.299	536	324	316	710	316	324	536	324	316	544	354	490	536	324
116300	Boligenheder	529	603	529	579	579	579	579	579	579	579	579	653	579	579	579	579	579	579	579	579
116400	Fællesarealer	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
116500	Tekniske installationer	184	206	249	184	208	208	295	298	298	298	363	320	298	298	363	298	320	298	363	908
116600	Materiel	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Henlæggelse - primo		1.842	2.203	3.065	4.133	4.912	5.970	2.376	3.127	4.087	5.055	5.630	6.344	7.136	7.681	8.556	9.450	10.180	11.077	11.862	12.535
Budgetteret henlæggelse		1.825	2.376	2.376	2.376	2.376	2.376	2.376	2.376	2.376	2.376	2.376	2.376	2.376	2.376	2.376	2.376	2.376	2.376	2.376	2.376
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	930	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud egen trækningsret		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		-1.463	-1.514	-1.308	-1.597	-1.317	-6.900	-1.625	-1.416	-1.407	-1.802	-1.662	-1.583	-1.831	-1.501	-1.482	-1.646	-1.478	-1.592	-1.702	-2.230
Henlæggelse - ultimo		2.203	3.065	4.133	4.912	5.970	2.376	3.127	4.087	5.055	5.630	6.344	7.136	7.681	8.556	9.450	10.180	11.077	11.862	12.535	12.682

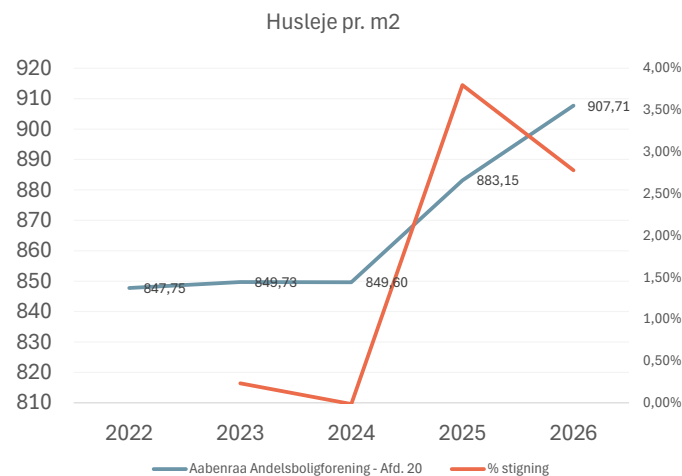
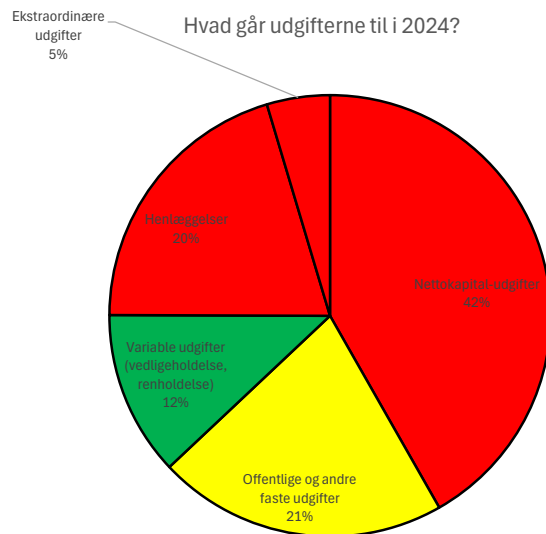


Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 337.588 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	3.760.022	3.756.300	3.794.900
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.911.423	2.102.300	2.037.200
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	649.345	631.900	697.200
115	Almindelig vedligeholdelse	161.374	325.200	97.400
116	Drift og vedligehold	94.522	-	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	87.367	100.700	138.300
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.830.000	1.830.000	1.720.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	416.006	213.600	314.800
Udgifter i alt		8.910.059	8.960.000	8.799.800
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.406.840	8.909.200	8.739.100
202	Renter	98.410	-	10.000
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	67.221	50.800	50.700
210	Årets underskud	337.588	-	-
Indtægter i alt		8.910.059	8.960.000	8.799.800

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 243.000, hvilket
svarer til 2,78%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.083	83
4.000	4.111	111
5.000	5.139	139
6.000	6.167	167
7.000	7.195	195
8.000	8.223	223
9.000	9.250	250

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	3.820.200	3.794.900	25.300	3.760.022
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.990.800	2.037.200	-46.400	1.911.423
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	693.300	697.200	-3.900	649.345
115	Almindelig vedligeholdelse	143.800	97.400	46.400	161.374
116	Drift og vedligehold	-	-	-	94.522
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	85.200	138.300	-53.100	87.367
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.955.000	1.720.000	235.000	1.830.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	345.700	314.800	30.900	416.006
	Udgifter i alt	9.034.000	8.799.800	234.200	8.910.059
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.738.800	8.739.100	-300	8.406.840
202	Renter	2.000	10.000	-8.000	98.410
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	50.200	50.700	-500	67.221
210	Årets underskud	-	-	-	337.588
	Indtægter i alt	8.791.000	8.799.800	-8.800	8.910.059

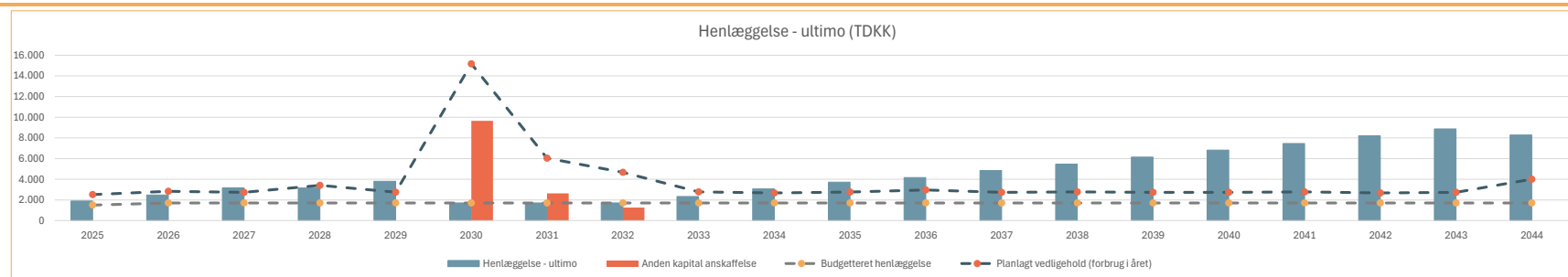
243.000

2,78%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 87.388 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	700.000	780.000	930.000	1.300.000	1.500.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.500.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.042.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.705.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 172 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	74	100	74	160	100	2.046	74	100	74	74	100	284	74	186	74	74	100	74	74	1.413
116200	Klimaskærm	282	216	276	222	276	9.720	3.582	216	276	222	276	216	282	216	276	222	276	216	282	216
116300	Boligenheder	385	463	397	397	397	397	397	397	397	397	397	463	397	397	397	397	397	397	397	397
116400	Fællesarealer	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
116500	Tekniske installationer	207	276	207	867	207	1.236	220	2.187	263	207	207	220	207	207	207	263	220	207	207	207
116600	Materiel	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
	Henlæggelse - primo	1.415	1.898	2.480	3.163	3.153	3.809	1.705	1.705	1.705	2.332	3.068	3.721	4.170	4.843	5.469	6.148	6.824	7.464	8.202	8.875
	Budgetteret henlæggelse	1.500	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	9.659	2.637	1.264	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-1.017	-1.124	-1.022	-1.715	-1.049	-13.468	-4.342	-2.969	-1.078	-969	-1.053	-1.255	-1.033	-1.078	-1.026	-1.029	-1.066	-966	-1.033	-2.305
	Henlæggelse - ultimo	1.898	2.480	3.163	3.153	3.809	1.705	1.705	1.705	2.332	3.068	3.721	4.170	4.843	5.469	6.148	6.824	7.464	8.202	8.875	8.275



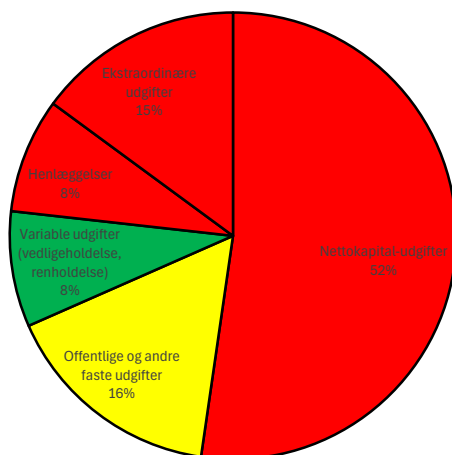
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 103.733 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

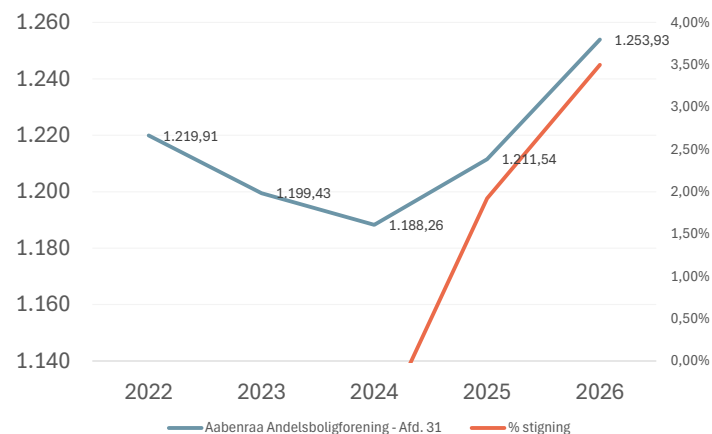
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	821.748	809.200	832.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	253.206	285.400	275.900
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	103.989	105.600	104.300
115	Almindelig vedligeholdelse	9.524	22.000	62.400
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	17.950	8.500	2.300
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	130.700	130.700	225.000
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	234.333	205.900	224.000
	Udgifter i alt	1.571.450	1.567.300	1.726.500
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	1.452.048	1.559.300	1.480.500
202	Renter	5.328	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	10.341	8.000	246.000
210	Årets underskud	103.733	-	-
	Indtægter i alt	1.571.450	1.567.300	1.726.500

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 51.800, hvilket
svarer til 3,50%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.105	105
4.000	4.140	140
5.000	5.175	175
6.000	6.210	210
7.000	7.245	245
8.000	8.280	280
9.000	9.315	315

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	837.000	832.600	4.400	821.748
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	275.000	275.900	-900	253.206
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	102.200	104.300	-2.100	103.989
115	Almindelig vedligeholdelse	9.400	62.400	-53.000	9.524
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	18.500	2.300	16.200	17.950
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	125.000	225.000	-100.000	130.700
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	175.400	224.000	-48.600	234.333
	Udgifter i alt	1.542.500	1.726.500	-184.000	1.571.450
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.480.500	1.480.500	-	1.452.048
202	Renter	-	-	-	5.328
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	10.200	246.000	-235.800	10.341
210	Årets underskud	-	-	-	103.733
	Indtægter i alt	1.490.700	1.726.500	-235.800	1.571.450

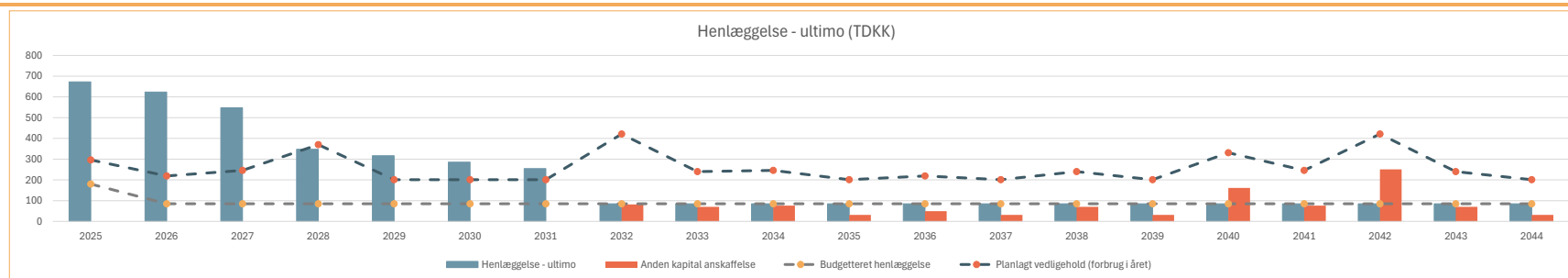
51.800

3,50%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 14.805 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	83.400	300.000	300.000	209.000	85.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	180.000				
Gennemsnit - seneste fem år	195.480				
Budgetteret henlæggelse (2026)	85.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 70 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
116200	Klimaskærm	41	41	41	80	41	41	41	261	80	41	41	41	41	80	41	41	41	261	80	41
116300	Boligenheder	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
116400	Fællesarealer	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
116500	Tekniske installationer	8	26	53	138	8	8	8	8	8	53	8	26	8	8	8	138	53	8	8	8
116600	Materiel	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Henlæggelse - primo	609	673	623	547	347	316	285	254	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
	Budgetteret henlæggelse	180	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	82	70	76	31	49	31	70	31	161	76	251	70	31
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-116	-134	-161	-285	-116	-116	-116	-336	-155	-161	-116	-134	-116	-155	-116	-246	-161	-336	-155	-116
	Henlæggelse - ultimo	673	623	547	347	316	285	254	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85



Punkt 2.7: Orientering om IT-programmer

Punkt 2.9: Implementeringsplan strategi

1. Implementeringsplan for strategien til orientering - bilag

IMPLEMENTERINGSPLAN

5. September 2025

Vi vil fremtidssikre boligudbuddet gennem renovering og nybyg

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

Vi vil tage et socialt ansvar og værne om fællesskabet

Styrke det sociale ansvar som arbejdsplads:

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

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

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

Vi vil have et stærkt beboerdemokrati

Øge synlighed og tilgængelighed:

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

Styrke bestyrelserne:

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

Arbejde for sammenlægninger:

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

Vi vil sikre en effektiv drift og administration

Øget digitalisering og anvendelse af kunstig intelligens:

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

Punkt 2.10: Oversigt afdelinger uden hårde hvidevarer

1. Oversigt over afdelinger uden hårde hvidevarer. Vær opmærksom på notat på bilaget - bilag

Selskab	afdeling	Køle/frys	Ovn	Kogeplader
3	1			
3	2			
3	3			
3	4			
3	5			
3	6			
3	7			
3	10			
3	11			
3	13			
3	14			
3	15			
3	16			
3	18			
3	21			
3	43			
3	61			
3	62			
52	1	kun i 49 m2		
52	8	Rypevej 38-72		
52	13			
95	4	afsnit 13		
81	1			
81	2			
81	4			
81	6			
11	1			
11	5			
11	6			
11	9			
11	10			
11	11			
11	12			
11	13			
11	14			
58	1			
58	43			

Noter fra udlejningen:

Udlejning er helt enig i, at vi skal arbejde hen imod, at hårde hvidevarer er en fast del af boligen

1) Vi oplever, at ansøgerne vælger boligerne, især boliger uden et komfur/ovn fra

2) Vi opfordrer meget ofte, at den nye lejer køber hårde hvidevarer ved fraflytteren

Hvidevare tilstede

Punkt 2.11: Indstilling - vinduesudskiftning

1. Indstilling til vinduesudskiftning i afd. 19, 24 og 25 til orientering - bilag

Afd. 19 – vinduesudskiftning

Anskaffelsessum: 3.101.494 kr.

Finansiering: trækningsret 2.067.662 kr. samt realkreditlån 1.033.831 kr.

Dette medfører en huslejestigning på 5,33%

Bestyrelsen bedes godkende brug af egen trækningsret samt optagelse af realkreditlån.

Afd. 24 – Vinduesudskiftning

Anskaffelsessum: 310.810 kr.

Finansiering: lån i dispositionsfonden kr. 310.810 kr. med løbetid på 6,5 år.

Dette medfører en huslejestigning på 4,33%

Bestyrelsen bedes godkende lån i dispositionsfonden.

Afd. 25 – Vinduesudskiftning

Anskaffelsessum: 907.712 kr.

Finansiering: henlæggelser 300.000, trækningsret 405.142 kr. samt lån i dispositionsfonden 202.570 kr. med løbetid på 6,5 år.

Dette medfører en huslejestigning på 0,80%

Bestyrelsen bedes godkende brug af egen trækningsret samt lån i dispositionsfonden.

Beregning af lån - Vinduesudskiftning

Afdeling	AAAB afd. 24		
	Angiv værdier		Alternativ
Udlånsbeløb	kr 310.810,00		
Årlig rentesats	1,600%	Antal mdr.	360,0
Låneperiode i år	6,50		
Lånets startdato	01-03-2025	Dato skal være 1 måned før reel start dato - se linie 1	
Månedlig ydelse	kr 4.198,19	kr 50.378,34	
Antal rater	78,0		
Samlet rente	kr 16.649,19		
Samlede låneomkostninger	kr 327.459,19		

Beregning af lån - Vinduesudskiftning

Afdeling	AAAB afd. 25		
	Angiv værdier		Alternativ
Udlånsbeløb	kr	202.570,00	
Årlig rentesats		1,600%	Antal mdr.
Låneperiode i år		6,50	360,0
Lånets startdato		01-03-2025	Dato skal være 1 måned før reel start dato - se linie 1
Månedlig ydelse	kr	2.736,17	kr 32.834,01
Antal rater		78,0	
Samlet rente	kr	10.851,09	
Samlede låneomkostninger	kr	213.421,09	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Benno Ruch von Essen

Bestyrelsesmedlem AAAB

På vegne af: AAAB

Serienummer: 45fdbbe6-8c1f-426f-9219-3f74c7e6b306

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-07-03 07:49:16 UTC



Aksel Kim Nielsen

Næstformand AAAB

På vegne af: AAAB

Serienummer: 271864cc-2d05-434c-bc58-9731d3119948

IP: 188.180.xxx.xxx

2025-07-03 12:48:54 UTC



Bent Hagensen

Bestyrelsesmedlem AAAB

På vegne af: AAAB

Serienummer: 5dcfc074-9e9e-48e0-8b19-168b80b1fa90

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-07-03 13:09:24 UTC



Brian Boysen

Medarbejderrepræsentant AAAB

På vegne af: AAAB

Serienummer: e8d82d26-ed34-40c5-b573-56991a13ad32

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-07-04 08:45:48 UTC



Laila Bøttcher

Bestyrelsesmedlem AAAB

På vegne af: AAAB

Serienummer: ccb87bbb-ee87-4000-9234-5fc670ba365

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-07-04 09:46:42 UTC



Else Bonde

Bestyrelsesmedlem AAAB

På vegne af: AAAB

Serienummer: 61281ec8-1613-42e8-870c-4e4bd515fdf6

IP: 80.167.xxx.xxx

2025-07-08 07:39:27 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Duus

Bestyrelsesformand AAAB

På vegne af: AAAB

Serienummer: d3d9c2be-51fd-4925-8d85-68d3f32bc70a

IP: 77.68.xxx.xxx

2025-07-09 08:25:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

Punkt 2.12: Indstilling - motionsarrangement afdelingsbestyrelser

1. Indstilling vedrørende motionsarrangement for afdelingsbestyrelsesmedlemmer - bilag



Indstilling til Hovedbestyrelsen, Aabenraa Andelsboligforening.

Vedr. Motionsarrangement

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

Der forslås, at hovedbestyrelsen finansierer deltagergebyret.

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

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

Eksempler på lokale motionsaktiviteter:

- Fladhøj Idrætsfestival - Fladhøj Idrætscenter, 6230 Rødekro – D. 20. aug. – Pris: Gratis
Læs mere på kultunaut.dk
- Vandring i Franciska Clausens fodspor – Brundlund Slot 1, 6200 Aabenraa – D. 20. aug. – Pris: 75 kr.
Læs mere på kultunaut.dk
- Nytårsgåtur rundt om Niehuus Sø – Østergade 50, 6330 Padborg – D. 4. jan. 2026 – Pris: Gratis
Læs mere på kultunaut.dk
- DHL Stafetten Sønderjylland 2025 – Aabenraa Stadion, 6200 Aabenraa – D. 27. aug. – Pris pr. hold for 5x5 km. stafet/walk: 915 kr. + gebyr.
- Aabenraa BjergMarathon – Storetorv, 6200 Aabenraa – D. 20. juni 2026 – Pris afhænger af distance og hvornår man tilmelder sig. 1/1 marathon frem til den første: 355 kr. + gebyr.
Læs mere/følg med på finishers.com, sportstiming.dk, bjergmarathon.dk

Venlig hilsen

Salus Boligadministration a.m.b.a.

Martine Greve Justesen

Vicedirektør



Aabenraa Andelsboligforening
Humblehaven 4
6200 Aabenraa
Tlf: 73 45 65 50
Mail: aab.tekn@salus-bolig.dk



Egevej 9

6200 Aabenraa

Tlf. 73 45 65 00

Mail: salus@salus-bolig.dk

Punkt 2.13: Indstilling - indbetaling arbejdskapital

1. Indstilling vedr. indbetaling til arbejdskapitalen i 2026 - bilag



Aabenraa Andelsboligforening
Humlehaven 4, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73 45 65 00
post@aaab.dk
www.salus.dk

Indstilling til Hovedbestyrelsen, Aabenraa Andelsboligforening

Vedr. Indbetaling til arbejdskapitalen i 2026 AAAB.

Bestyrelsen bedes tage stilling til, om der i 2026 skal indbetales til arbejdskapitalen eller ikke.

Den disponible del pr. lejemåls enhed udgør i regnskabet for 2024 kr. 1.247,78.

Iflg. LBF's satser skal det udgøre 3.617,00 kr. i 2025. Det er tidligere besluttet at der skal indbetales i 2025.

Det skal dog også oplyses at der allerede er budgetteret med i det i 2026.

Venlig hilsen

Salus Boligadministration a.m.b.a.

Martine Greve Justesen

Vicedirektør



Egevej 9

6200 Aabenraa

Tlf. 73 45 65 00

Mail: salus@salus-bolig.dk

Punkt 2.14: Indstilling - udgifter til Kuben

1. Indstilling vedr. udgifter til Kuben i forbindelse med seniorbofællesskab - bilag



Aabenraa Andelsboligforening
Humblehaven 4, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73 45 65 00
post@aaab.dk
www.salus.dk

Indstilling til Hovedbestyrelsen, Aabenraa Andelsboligforening

Vedr. udgifter til Kuben ifm. seniorbofællesskab

Efter aftale med formanden for Aabenraa Andelsboligforening er der indgået en aftale med Kuben Management om, at de bidrager til processen vedr. etablering af seniorbofællesskab i Aabenraa. Aftalen er, at der afregnes efter medgået tid, ud fra deres timepris liste minus 10 %.

Bestyrelsen bedes tage stilling til, om der fortsat skal være en aftale med Kuben.

Venlig hilsen

Salus Boligadministration a.m.b.a.

Martine Greve Justesen

Vicedirektør



Egevej 9

6200 Aabenraa

Tlf. 73 45 65 00

Mail: salus@salus-bolig.dk

Punkt 2.16: Deltagelse i fraflyttersyn

1. Drøftelse af afdelingsbestyrelsens deltagelse i fraflyttersyn.

Punkt 3.1.: SALUS

1. Referat SALUS bestyrelsesmøde 03.09.2025 - bilag

Punkt 3.2.: 8. kreds

Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

Punkt 3.4: Kommunen

1. Udkast styringsdialog - bilag



Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger

Organisationstype:	Boligorganisation
Organisationsnr:	0111
Navn:	Aabenraa Andelsboligforening
Regnskabsperiode start:	01-01-2024
Regnskabsperiode slut:	31-12-2024

I. Boligorganisationen

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

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

Vi bidrager meget gerne til den fortsatte boligudvikling i Aabenraa Kommune, og vi samarbejder gerne med alle forvaltninger til fordel for borgerne/beboerne. Vi kan også se et potentiale i at indtænke tilgængelighed i boligerne, så beboerne kan blive længst muligt i eget hjem.

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

Vi ser et stort potentiale i at tilbyde boliger til særligt seniorer og oplever lange ventelister på vores nuværende boliger. Vi ser en mulighed i at styrke beboerdemokratiet og har opnormeret med en medarbejder ressource målrettet denne indsats samt afsøger mulige fondsmidler. Vi inddrager det nuværende beboerdemokrati i indsatsen. Vi arbejder målrettet med at øge afdelingernes henlæggelser, og hovedbestyrelsen har i den forbindelse indstillet til, at alle afdelingers bidrag til henlæggelserne skal stige i budgettet for 2026 med min. 3%.

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

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

Der benchmarkes på udvalgte konti. Derudover søger vi inspiration og vidensdelere både inden for og uden for branchen. Konkret er der på nuværende tidspunkt givet en forhåndsgodkendelse fra RealDania på en renovering i afd. 1, hvor omkostninger, kvalitet og bæredygtighed er helt centrale elementer.

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



Der er mere fokus på henlæggelser og vedligeholdelse for at undgå dyre reparationer. Pt arbejder vi med at få faste vedligeholdelses opgaver lagt i vores driftsprogram NTI. Vi arbejder ligeledes med automatisering af processer både i administrationen og i driften, øget anvendelse af kunstig intelligens samt større fokus på udbud og rammeudbud, så vi får de bedst mulige priser.

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

Der holdes hvert år afdelingsseminar for afdelingsbestyrelserne i samarbejde med Kolstrup boligforening. Derudover arbejdes der med at implementere anbefalingerne fra BL til god almen ledelse, og der er et styrket fokus på det strategiske arbejde. Ift. beboerdemokratiet henvises til punkt 2. Supplerende arbejder vi med at øge afdelingsbestyrelsernes ejerskab til afdelingsmødet.



II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger?

Opførelse af seniorbofællesskab ved Guldbjergparken. Derudover bidrager vi generelt gerne til udviklingen af nye boliger, og vi afsøger løbende muligheder for dette.

Svar overført fra afdelingsskemaer, punkt A :

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

Afd. nr.	Afd. navn
----------	-----------



III. Tidligere drøftede forhold

8. Hvad er status for tidligere drøftede forhold?

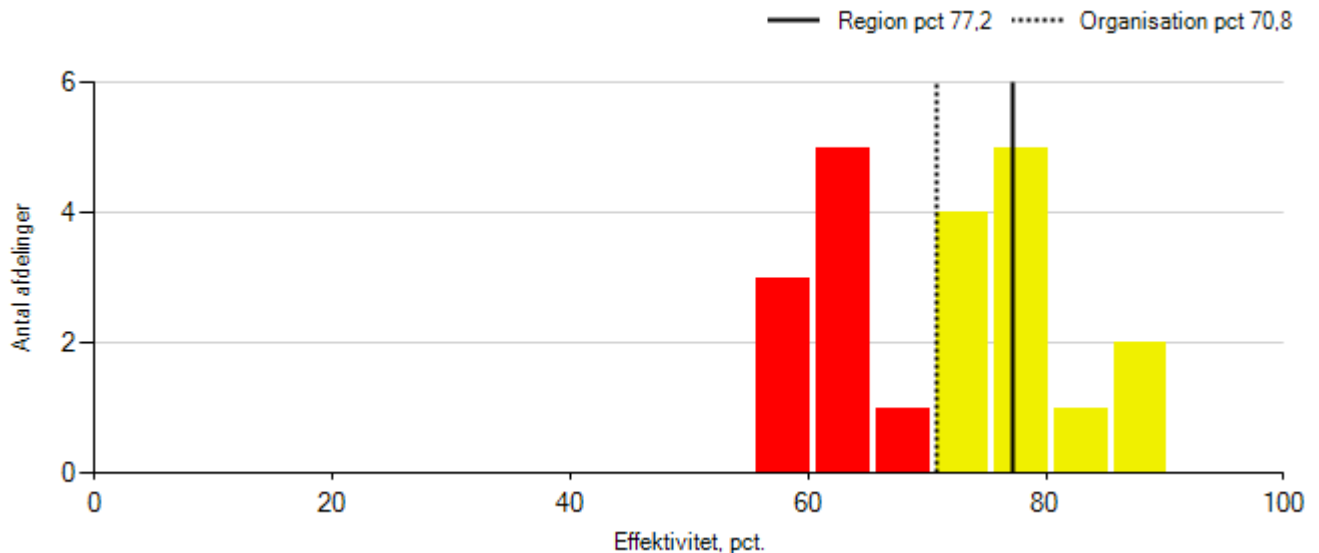
Der henvises til svarene under de første punkter, hvor der er beskrevet vores indsatser ift. henlæggelser, vedligeholdelse og beboerdemokratiet.



IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling

Opgørelsestidspunkt 07-05-2025



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

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

Effektiviteten er faldet fra 73,2% i 2022 til 72,9% i 2023. Der er i 2023 etableret et servicecenter og været dyre overenskomster, hvilket har medført flere udgifter i afdelingerne

Røde afdelinger i 3 år

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	2023	2024	2025
Aabenraa	005	5	61,71	61,82	59,10
Aabenraa	011	11	63,77	59,33	58,20



Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	2023	2024	2025
Aabenraa	012	12	67,27	65,10	63,42
Aabenraa	016	16	57,98	56,86	57,30
Aabenraa	017	17	63,15	63,88	64,30
Aabenraa	023	21	68,35	67,93	60,85

Evt. kommentarer

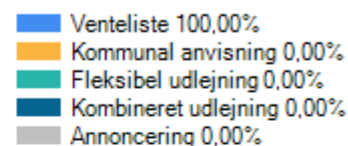
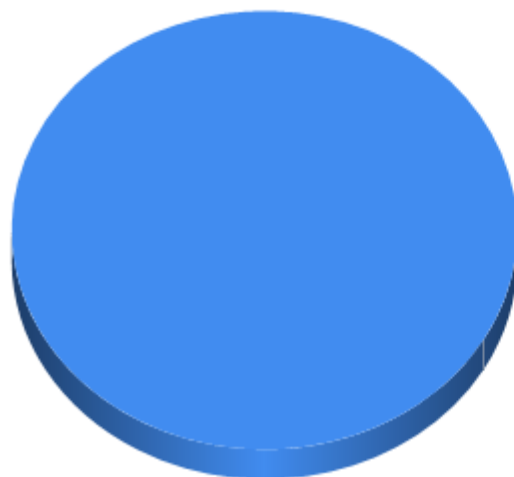
Tallene er stigende i alle afdelinger, så udviklingen går den rigtige vej



Anvendte udlejningsredskaber

Diagram over kommunevis fordeling af boligorganisationens familieboliger på udlejningsredskaber

Aabenraa Kommune



Evt. kommentarer

Regnskabsnøgletal

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	4.208,94	4.403,89	3.914,60
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum	i/t	i/t	i/t
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum	1,71	2,33	1,55
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	6.893,63	7.057,51	6.386,73
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	1.248,64	2.161,33	1.266,12

Evt. kommentarer

Der opkræves fortsat særskilt til arbejdskapital



Sager ved beboerklagenævnet

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

Evt. kommentarer, herunder om boligorganisationens opfølgning på tabte sager



V. Centrale facts om afdelingerne

Afdelinger med kritiske nøgletal

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

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Kritiske nøgletal			
			Ledige boliger	Fra flytning	Henlæggelser vedligeholdelse	Røde afd. 3 år
Aabenraa	005	5				X
Aabenraa	011	11				X
Aabenraa	012	12				X
Aabenraa	014	14		X		
Aabenraa	016	16				X
Aabenraa	017	17				X
Aabenraa	018	18	X			
Aabenraa	021	19		X		
Aabenraa	023	21				X
Aabenraa	025	25, Union	X			
Aabenraa	032	32, Petersborg 57-107			3.269,23	

Familieboliger i alle afdelinger – anvisning og arbejdsmarkedstilknytning

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Arbejdsmarkedstilknytning	
					Afdeling	Kommune
Aabenraa	001	1	122	19	27%	38%
Aabenraa	005	5	40	6	15%	38%
Aabenraa	006	6	101	7	46%	38%
Aabenraa	009	9	95	11	37%	38%
Aabenraa	010	10	60	3	39%	38%
Aabenraa	011	11	60	7	22%	38%
Aabenraa	012	12	23	2	i/t	38%
Aabenraa	013	13	23	1	i/t	38%
Aabenraa	014	14	95	24	35%	38%



					Arbejdsmarkedstilknytning	
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Afdeling	Kommune
Aabenraa	015	15	126	18	39%	38%
Aabenraa	016	16	48	1	17%	38%
Aabenraa	017	17	138	17	31%	38%
Aabenraa	018	18	149	23	34%	38%
Aabenraa	019	24, Astoria	0		42%	38%
Aabenraa	020	20	121	26	39%	38%
Aabenraa	021	19	24	7	29%	38%
Aabenraa	023	21	15		i/t	38%
Aabenraa	025	25, Union	33	3	71%	38%
Aabenraa	027	27, Byvænget	0		i/t	38%
Aabenraa	028	28, Sandved	0		i/t	38%
Aabenraa	032	32, Petersborg 57-107	26	3	47%	38%

Venteliste
Kommunal anvisning
Fleksibel
Annoncering
Kombineret udlejning



IV. Bilag 1: Effektivitetstal

TABLE

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Aabenraa	016	16		57	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	011	11		58	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	005	5		59	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	023	21		61	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	012	12		63	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	009	9		64	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	017	17		64	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	001	1		65	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	021	19		69	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	014	14		70	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	010	10		71	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	006	6		71	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	013	13		71	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	025	25, Union		76	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	027	27, Byvænget		77	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	032	32, Petersborg 57-107		77	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	020	20		79	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	015	15		80	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	028	28, Sandved		84	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	019	24, Astoria		85	70,8	68,5	77,2
Aabenraa	018	18		85	70,8	68,5	77,2

Effektivitetstal senest opdateret 07-05-2025

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

Punkt 3.5: Bordet rundt

Punkt 3.6: Kontaktudvalg Aabenraa

1. Kontaktudvalg Aabenraa:

1. Referat fra mødet 8. september 2025 - AAAB - bilag - MANGLER!!!!
2. Referat fra mødet 18. marts 2025 - bilag

Næste møde: mandag den 9. marts 2026



Referat fra kontaktudvalgsmøde for Boligorganisationer i Aabenraa Kommune

Mandag den 8. september 2025, kl. 10:00 – mødested: Humlehaven 4, 6200 Aabenraa

Deltagere:

Ulla Nissen	BoligSyd, formand
Tom Wienke	BoligSyd, direktør
Søren Duus	Aabenraa Andelsboligforening, formand
Tove Christensen	Kolstrup Boligforening, formand
Matine Greve Justesen	SALUS Boligadministration, vicedirektør
Harald Søndergaard	Lejerbo Tinglev, formand
Lars Due Juhre	Lejerbo, forretningsfører

Afbud:

Hans Chr. Nielsen	Rødekro Andelsboligforening, formand (repræsenteres fremadrettet af Ulla Nissen ifm. fusion)
Jonna Holm	DVB Syd, formand
Karin Stenumgaard	Boligkontoret Danmark, souschef
Svend Overgaard	DOMEA Syd Rødekro, formand
Michael Herold	DOMEA Syd, kundechef

Dagsorden:

1. Velkomst v/ Søren Duus – Aabenraa Andelsboligforening
2. Bordet rundt
 - Udlejningssituationen
 - Renoveringer
 - Nybyggeri
 - Andet aktuelt
3. Nyt fra kreds 8
4. Næste møde
5. Eventuelt

BoligSyd:

Udlejningssituationen er rimelig stabil og ligger på niveau for Aabenraa Kommune. Pt. ca. 11 ledige boliger. Afdelingsmøderne kommer til at generere nogle renoveringer, og senest er der afsluttet nogle renoveringssager vedrørende vinduer, tagrykke m.m. Ift. nybyg arbejdes der på Stegholt, og der er gang i 2. budrunde efter forhandling. Der er ligeledes opstartet proces om lokalplan ift. seniorbofællesskab i Genner og projekt i Ravsted/Bylderup/Rens samt et ideoplæg til placering af et seniorbofællesskab i Rødekro, der afventer politisk stillingtagen. Derudover er de ved at kigge på, om der kan bygges et seniorbofællesskab i Padborg/Bov/Kruså området, hvilket der er politisk ønske om. I Agerskov venter de på byggetilladelsen til seniorbofællesskabet. Derudover startes der op på en proces med en ny strategi for BoligSyd.

DAB/Lejerbo:

Der er ingen udlejningsudfordringer, alle boliger er lejet ud. Der arbejdes videre med opførsel af seniorbofællesskab, Lergaard, Aabenraa. Der er gode erfaringer med seniorbofællesskaber fra andre steder i landet. Derudover orienterede Lars om



muligheden for at bruge deres udbudsfunktion og muligheden for at høre mere om dette.

Kolstrup Boligforening

Udlejningssituationen er stabil og ligger også på niveau med kommunens generelle niveau. Der er pt. 6 ledige boliger. Der arbejdes pt. med kloakseparering i midtbyen. Der arbejdes med en helhedsplan for afd. 6 (Jernbanegade). Der har netop været en prækvalifikation, og der er udvalgt tre, som der arbejdes videre med.

Aabenraa Andelsboligforening

Udlejningssituationen er stabil og ligger også på niveau med kommunens generelle niveau. Der er pt. 6 ledige boliger, hvoraf ét er et erhvervslejemål. Der arbejdes videre med seniorbofællesskab ved Guldbjergparken. Der afholdes møde med interessenterne i morgen ift. at få dem involveret i planlægningen af seniorbofællesskabet.

Der er fremdrift ift. renovering af afd. 18 (Hørgaard), da LBF er gået mere ind i sagen. Der arbejdes med renovering til sokkel. På Tøndervej er der en afdeling, hvor husene synker, og her arbejdes der også med LBF. Der arbejdes også med en renovering på nogle af boligerne i afdeling 1 på Rugkobbøl. To afdelinger er tidligere blevet lagt sammen, hvoraf kun den ene af de tidligere afdelinger var renoveret inden sammenlægningen. Der er også en helhedsplan i afdeling 6 (Kystvejen) som er i proces.

I Salus arbejdes der også med strategien, der i løbet af efteråret skal fornyes. Derudover opleves der øgede krav og en øget kompleksitet i opgaverne, hvilket medfører et behov for flere specialister/teamledere. Dette billede kunne de andre boligorganisationer genkende.

3. Nyt fra kreds 8

Der bliver talt om mange forskellige områder - herunder Nærhed i Sundhed, KV25 m.m.

Rødding Andelsboligforening deltager fremadrettet i arrangementer i kreds 8, men stemmer og er officielt medlem af kreds 7, da Vejen kommune tilhører kreds 7.

Der er forsamlingshusmøde den 29. september 2025. Derudover er der arrangement den 3.- 4. oktober 2025.

4. Næste møde

DAB/Lejerbo er vært ved næste møde den 9. marts 2026 fra 10-12.

5. Eventuelt

Evaluerings af det fælles politiske møde

Der var et flot fremmøde både blandt politikerne og beboerdemokraterne. Vi drøftede udfordringerne ved at nå ud til alle politikerne, når kandidatlisterne endnu ikke er offentliggjort. Der var enighed om, at det var et godt arrangement, hvor vi sammen fik fortalt, hvad branchen står for. Der var også en oplevelse af, at det blev taget godt imod af politikerne. Der kunne med fordel prioriteres med tid til spørgsmål og dialog.

Afdelingsmøder og fremlæggelse af PPV planer

I Aabenraa Andelsboligforening og Kolstrup Boligforening sendes PPV planen i overskriftsform ud inden mødet, og den bliver præsenteret på mødet.

Referat fra Kontaktudvalgsmøde

**Tirsdag den 18. marts 2025 kl. 10.00 – Mødested: Fælleshus på
Birkeparken 24, 6230 Rødekro**

Deltagere:

Hans Chr. Nielsen	Rødekro Andelsboligforening, formand
Ulla Nissen	BoligSyd, formand
Peder Damgaard	BoligSyd, direktør
Tom Wienke	BoligSyd, vicedirektør
Søren Duus	Aabenraa Andelsboligforening, formand
Tove Christensen	Kolstrup Boligforening, formand
Matine Greve Justesen	SALUS Boligadministration, vicedirektør
Harald Søndergaard	Lejerbo Tinglev, formand
Lars Due Juhre	Lejerbo, forretningsfører
Jonna Holm	DVB Syd, formand
Karin Stenum	Boligkontoret Danmark, souschef

Afbud:

Svend Overgaard	DOMEA Syd Rødekro, formand
Michael Herold	DOMEA Syd, kundechef

1. Velkomst ved Hans Chr. Nielsen

Hans Chr. bød velkommen, hvorefter der var en præsentationsrunde

2. Temamøde for nuværende og kommende politikere i Aabenraa Kommune

Tom og Martine gennemgik oplæg til temaaftenen og tankerne bag.

Kontaktudvalget gav forskellige tilbagemeldinger i forhold til det videre arbejde med temamødet og indbydelse:

- Overvej, hvilket tidspunkt på dagen det er bedst og passer bedst.
- I forhold til dato og tidspunkt, så tag gruppeformænd i ed
- Kom omkring sundhedsreform, hjemløseproblematik og Østjysk Bolig sagen
- Vær klar i indbydelsen på, hvad formålet er – hvad de inviterede får ud af at bruge tiden

Tom og Martine arbejder videre med både program og med indbydelse. Inden indbydelse



udsendes, sendes den rundt til kvalificering i kontaktudvalget.

3. Bordet rundt

a. Udlejningssituationen

Det generelle billede ved alle er, at der ikke er tomgang eller meget lidt. Aabenraa Andelsboligforening er lidt udfordret på deres boliger i Søndergade i Aabenraa og BoligSyd oplever lidt tomgang på ungdomsboliger p.t. i Aabenraa by.

DVB Syd melder om stigende venteliste i Hjordkær.

b. Renoveringer

Kolstrup Boligforening:

Boliger i Aabenraa bymidte er ramt af kloakrenoveringer. På Jernbanegade bliver et større renoveringsprojekt igangsat. Der er dialog med afdelingen på Løgumklostervej og på Lindsnakkevej om renoveringer.

Aabenraa Andelsboligforening:

Der arbejdes med et større renoveringsprojekt på Hørgaard i Aabenraa, hvor boliger har krybekælder under. På Strandgaarden i Aabenraa arbejdes der på en helhedsplan.

Lejerbo:

Har tilmeldt sig med alle boliger i Tinglev til fjernvarmen.

BoligSyd:

BoligSyd er godt på vej med fjernvarme til boliger i Felsted, Varnæs, Bovrup og Bolderslev. Boliger i Tinglev er også tilmeldt fjernvarmen og der håbes på at tilslutningsmål nås. Ud over det, så er der igangværende og afsluttede en del vindues/døre, tag- og facadeudskiftninger. Projekt med altanudvidelse i Padborg er afsluttet.

DVB Syd:

DVB Syd er færdige med renoveringsprojekt i Hjordkær og har taget hul på renoveringsprojekt på Toften i Padborg. Der gives udtryk for, at de ikke ser udfordringer ved øget huslejeniveau, da beboere gerne vil betale for en ordentlig bolig. Der arbejdes med et renoveringsprojekt for de boliger på Vestergade i Rødekro, der ikke var med i den nylige renovering her.

Rødekro Andelsboligforening:



Der er igangværende renoveringsprojekter for udskiftning af døre og vinduer på Ryttervænget og Bøgeparken. Begge steder har der været et godt forløb og man er foran tidsplanen. På Birkeparken er der blevet udskiftet en del gavle, hvor der i forbindelse hermed er opdaget byggesjusk i forbindelse med opførelsen. Resten af gavle på Birkeparken skal med på et senere tidspunkt.

c. Nybyggeri

Kolstrup Boligforening:

Der er ikke nyt i pipeline.

Aabenraa Andelsboligforening:

Forhåbentlig blive Aabenraa Andelsboligforening tilgodeset i forbindelse med prioritering af kommunal grundkapital, så den tidligere børnehave ved Petersborg/Præsteskoven i Aabenraa og Guldbjergparkens festsal kan omdannes til seniorbofællesskab.

Lejerbo:

Der er ikke nyt i pipeline.

BoligSyd:

Der er prioriteret kommunal grundkapital til ca. 20 boliger i alt i Bylderup Bov, Ravsted og Rens – det afventer dog først ny kommuneplan og så lokalplan. Der er valgt entreprenør til byggeri af et seniorbofællesskab på 25 boliger i Agerskov, hvor der kommer en fjernvarmeløsning fra Aabenraa Fjernvarme med en decentral løsning. Lige så er der foretaget prækvalifikation til projekt med 56 almene og 14 private boliger på Stegholt i Aabenraa.

DVB Syd:

Har fire projekter i støbeskeen. Det er på Børnehavegrunden i Hjordkær, hvis Domea ikke bygger der. Der er et projekt med seniorbofællesskab på den anden side af Møllevej op mod stadion. Her ud over er der 12 boliger ved Møllehøj/Møllevej og et orangeri i forbindelse med nuværende boliger.

Rødekro Andelsboligforening:

Der er prioriteret kommunal grundkapital til et seniorbofællesskab i Genner, der afventer endelig godkendelse af kommuneplan og herefter lokalplan.

d. Andet aktuelt

Kolstrup Boligforening:



I forlængelse af ibrugtagning af solcelleanlæg i afdeling 15, Høje Kolstrup, er der igangsat et projekt i EU-regi – EVELIXIA - der bl.a. skal undersøge, om det bedre kan betale sig at udnytte overskudsenergi fra afdelingens solcelleanlæg til at producere varmt vand, som efterfølgende integreres i afdelingens varmforsyningssystem. Udover flere danske aktører deltager også andre partnere i hele Europa. Finansieringen er godkendt i EU.

Aabenraa Andelsboligforening:

Har fået et nyt bestyrelsesmedlem. De vil gerne gøre brug af vedvarende energi, hvis det er rentabelt. Der bliver talt om sammenlægning af afdelinger.

Lejerbo:

Det der er en stor opgave lige nu, er fusionen mellem DAB og Lejerbo, hvor processen er godt i gang og hvor Lejerbo har fokus på nærheden.

BoligSyd:

Peder stopper og går på pension den 31. maj 2025. Tom er udpeget som afløser.

Rødekro Andelsboligforening:

Har gode erfaringer med at lægge afdelinger sammen. Er gået fra 10 til 3 afdelinger og samarbejdet er rigtig godt i de store afdelinger.

4. Nyt fra 8. kreds

Tove fortalte, at der har været afholdt forsamlingshusmøde, hvor ny formand Allan Werge, talte om udfordringer med tomgang i almene boliger i resten af landet. Sundhed i boligområderne er også stadig et punkt på dagsorden. Og så tales der en del om det kommende kommunalvalg 2025. Der er ikke nogen aktivitet fra udvalg at berette om.

5. Næste møde

Næste møde står Aabenraa Andelsboligforening for og det afholdes den 8. september 2025 kl. 10.00 – 12.00. Mødet afholdes på adressen Humlehaven 4, 6200 Aabenraa.

Bilag for rækkefølge vedhæftes.

Peder stillede spørgsmål til kontaktudvalget om mødehyppighed og indhold. Det fastholdes, at der afholdes to årlige møder, men at der samtidig skal arbejdes på at give dagsorden mere liv med temaer fra gang til gang.

6. Eventuelt

Indskudslån til boliger før 64 blev drøftet, da man som udgangspunkt ikke kan få indskudslån hertil. Vesthimmerlands Kommune har dog besluttet at give til alle boliger. I den forbindelse blev der rejst spørgsmål til, hvor hurtig der gives svar fra Aabenraa Kommune ved ansøgning om tilskudslån.

Hver boligorganisation undersøger, hvor mange boliger vi har der er før 64 og derfor ikke omfattet af indskudslånreglerne. Opsamling herom sende til Tom.

I forhold til nyligt afholdt møde med Aabenraa Kommune om servicearealer, så følges der op på næste kontaktudvalgsmøde efter individuel dialog med kommunen herom.

Punkt 3.7: Afdelingsmøder 2025

1. Evaluering afdelingsmøder 2025.

- Antal deltagere på afdelingsmøderne - bilag

AAAB - Antal deltager til afdelingsmøderne.

Afd.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	28	24	25	36	49	32	36	22	16	15	17
5	15	20	19	36	38	24	21	28	17	27	22
6	37	33	41	43	32	28	25	15	24	28	32
9	10	6	8	6	7	5	3	4	5	3	8
10	17	9	7	8	5	5	5	6	10	7	7
11	20	10	18	17	7	14	9	9	12	9	11
12	14	11	10	15	8	13	14	16	9	9	15
13	10	8	9	14	9	12	12	10	8	13	15
14	7	23	11	7	4	7	5	7	3	6	9
15	12	23	17	31	32	29	36	27	18	20	25
16	8	24	15	29	24	18	22	20	13	22	27
17	19	16	22	37	42	24	15	22	14	24	24
18	23	31	39	22	31	36	45	57	37	33	69
19	6	3	3	9	3	10	4	3	3	2	4
20	25	19	17	14	24	18	15	21	27	28	25
21	0	0	0	0	0	2	7	1	1	0	0
24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	7	7	8	16	12	11	9	16	9	8	8
27	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
28	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
31	0	0	0	0	0	0	5	5	5	7	4
i alt	260	270	270	341	328	288	289	289	231	261	251

Punkt 5: Økonomi

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

1. Budgetkontrol hovedforeningen - bilag

Aabenraa Andelsboligforening, budgetkontrol pr. 30.06.25

Konto	Kontonavn	ATD saldo	ATD budget	Afvigelse
501100	Bestyrelsesvederlag i alt	21.886,40	43.500,00	21.613,60
502500	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	98.111,92	99.990,00	1.878,08
511700	SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	1.171.545,17	1.016.148,00	-155.397,17
512500	FORRETNINGSFØRELSE I ALT	1.642.734,36	1.642.746,00	11,64
513500	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	281.146,57	305.732,00	24.585,43
514115	NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	189.231,78	138.000,00	-51.231,78
515050	AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER I ALT	24.931,00	25.000,00	69,00
516500	SÆRLIGE AKTIVITETER I ALT	0,00	4.998,00	4.998,00
532900	RENTEUDGIFTER I ALT	0,00	2.000,00	2.000,00
533060	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	7.878.326,54	8.279.000,00	400.673,46
541500	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	219.352,15	0,00	-219.352,15
550000	UDGIFTER I ALT	11.527.265,89	11.557.114,00	29.848,11
600010	ORDINÆRE INDTÆGTER			
601900	ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-3.248.650,14	-3.248.650,00	0,14
602300	LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER I ALT	-12.000,00	-12.000,00	0,00
603190	RENTEINDTÆGTER I ALT	-215.460,51	-2.000,00	213.460,51
604060	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I ALT	-7.878.326,54	-8.279.000,00	-400.673,46
611500	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	-219.352,15	0,00	219.352,15
620000	INDTÆGTER I ALT	-11.573.789,34	-11.541.650,00	32.139,34
633000	RESULTAT I ALT	-46.523,45	15.464,00	61.987,45
	Heraf renter der skal fordeles til afdelingerne	215.460,51		
	Resultat første halvår uden renter	168.937,06	15.464,00	153.473,06

Iflg. budgettet forventes der på nuværende tidspunkt at skulle være et underskud på 15 t.kr.

Det realiserede underskud er 169 tkr.

t.kr.

Dette giver en afvigelse på 154 t.kr., der kan forklares med øgede omkostninger/færre indtægter fra til:

Netto overskridelse af lønbudgettet	49
Anvendt til udlejningsmedarbejder og rådgivning vedr. kloakseparering	106
Småanskaffelser	33
Annoncering seniorbofællesskab, sponorat ringridning mm.	22
Reception for Harry og Jessa	25
Ombygning vedr. servicecenter	35
Reparation og skilte på facade	41
samt færre omkostninger til/øgede indtægter fra:	
Bestyrelsesvedlag er ikke fuldt udbetalt	-22
Besparelse forsikring og abonnementer	-66
Kursusudgifter personale afholdes senree på året	-17
Besparelse vedr. kontorhold	-22
Ingen afskrivning på administrationsejendom, da den er nedskrevet til lavere end forventet salgspris	-23
Diverse mindre afvigelser netto	-7

154

Der er pt. ikke bogført tilskud fra dispositionsfonden til dækning af ombygning og facaderenovering, i alt 76 t.kr.

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i AAAB - bilag

Oversigt byggesager



Forening	Afd	Adresse	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektsansvarlig	Rådgiver	Anlægssum mio
Aabenraa Andelsboligforening	1	Rugkøbbel, Fuglsang, Farversmøllevej		Renovering af gl. afd. 7	Der skal laves konsekvensberegning med tilskud fra Realdania (20250626) Afventer godkendelse ved Realdania, LAJE kigger på økonomi (20250821) Der er møde d. 12.09.2025 ang. økonomi (20250904)				
Aabenraa Andelsboligforening	6	Kystvej		Helhedsplan	Rådgiver er ved at projektafdklare (20230615) Afventer revideret budget fra rådgiver (20230907) Møde med rådgiver uge 40 (20231005) Miljøgennemgang uge 43 (20231019). Der er afdelingsbestyrelsesmøde d. 16. november (20231116) Møde d.d. omkring afklaring af helhedsplan (20240125) Der er bestyrelsesmøde d. 22 feb. 2024. Projektet gennemgås med afdelingen i april 2024 (20240418) Rådgiver laver et oplæg til helhedsplan (20240711) Der skal oprettes en sag ved LBF (20241003) der er besigtigelse med rådgiver d. 4/11-2024 (20241114) Oplæg fra rådgiver er kommet der arbejdes videre med helhedsplanen. Sagen er oprettet på Driftstøtte ved LBF (20250206) Rådgiver i gang med at udarbejde materiale (20250515) Forventer materiale fra rådgiver 1.7.2025 (20250626) Der er besigtigelse med LBF d. 9.9.2025 (20250904)	HEA	LAJE		
Aabenraa Andelsboligforening	13, Hesselkær 4	Rønholm, Hesselkær, Tjørnevej		Fundament	Undersøgelse af fundament. Sendes til Byggeskadefonden. Økonomi gennemgås (20231116) Der skal undersøges med LBF - Lars tager kontakt (20240208) Driftsstøtteansøgning er sendt. Der skal laves ny geoteknisk undersøgelse med henblik på pris for udbedring af skaderne (20240613). Det videreforløb afklares efter sommerferien, LBF rykkes for svar (20240822) Afventer LBF (20250206) der er besigtigelse d. 8/4-25 (20250403) Der skal udarbejdes til rapport på hvilke omgang der er af skader i afdelingen (20250515) Afventer rapport fra Rambøll (20250626) Der er møde med rådgiver d. 22.8.2025 ifht. udfyldelse af skema A (20250821) Afventer skema A fra Rambøll (20250904)	AMRA	LAJE		
Aabenraa Andelsboligforening	18 Hørgaard 27-327	Hørgaard	x	Renoveringssag tag, vinduer, bad og installationer	(Tilsagn er modtaget fra LBF. HB har nedsat byggeudvalg. Der er modtaget oplæg fra rådgiver, som skal gennemgås. Herefter skal der udarbejdes budgetskema til LBF. Der er rettet henvendelse til LBF for tilpasning af projektet til nedrenovering til sokkel, og genopførelse. revideret budgetark er sendt til LBF, og afventer deres tilbagemelding. LBF rykkes for svar. Der skal udarbejdes orienteringsskrivelse t. Tom Wienke, Aabenraa Kommune. Revideret budgetark er godkendt ved LBF afventer finansieringsskitse. 3 løsninger er til afstemning ved det ordinære afd. mødet den 26 aug. 2021. Der har været afholdt møde med LBF og eventuelle tilskudsmuligheder, det blev aftalt at der udarbejdes et revideret budgetark i samarbejde med Rambøll. Rambøll er i gang med yderligere supplerende undersøgelser. Møde med Rambøll for afklaring af landsbyggefondens forventninger til et revideret budgetark. Der afholdes møde med rådgiver ultimo maj 2022 - herefter udarbejdes revideret budget og LBF kontaktes.) Der udbedres i forbindelse fraflytning inden for friværdien ca. mio.kroner 32½. Møde med rådgiver 5.11.2022. Rådgiver er rykket 20230126. Ved gennemgang af en fraflytningslejlighed er det konstateret at der er byggeskader, sagen skal revurderes med henblik på at få udarbejdet en byggeskadesag. Tilbage melding fra rådgiver uge 19. Forventer en totalrenovering (052023). Status sendes til LBF om at sagen fortsat er "åben" ved os (BSIL) (20230615) LAJE har afklaringsmøde med rådgiver forventeligt i uge 37 (20230907). Den 16. November er der møde med bestyrelsen og der er indkaldt til møde med rådgiver d. 28. november (20231019) Der har været afholdt møde med LBF, som kom med forslag omkring differentiering af renoveringen - dette kigges der på med rådgiver (20240418) Økonomi revideres med yderligere tilskud fra dispositionsfonden (20240711) Rambøll kommer med nyt forslag til renoveringen. (20241003) Møde med Rambøll vedr. besparelser d. 15/11.2024 (20241114) TA undersøger alternativ løsning. Afventer møde med LBF (20250206) LBF er rykket for svar (20250403) Budgetarket skal opdateres (20250515) Kuben opdatere økonomi og tager kontakt til LBF. Møde vedr. sagen i afd. best. 12.06.2025. Afventer Kuben (20250626) Der har været møde med LBF for afklaring af økonomi, vi afventer finansieringsskitse (Nicolai Muhs rykker i næste uge). Der er informationsmøde med afdelingen d.d. Der er møde med kommunen d.d. angående den kommunale sagsgang(20250821) Kommunen har bedt om tal på husleje, AMRA tager kontakt til Nicolai Muhs angående beregning. Der skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde (20250904)	HEA		2020	330,0
Aabenraa Andelsboligforening	19	Bybakken (Stubbæk)		Vinduer, døre og kviste	Afventer priser fra håndværker. Sendes til godkendelse ved HB og kommunen (20250626) Godkendt ved kommunen og arbejdet starter i næste uge (20250821) Er opstartet (20250904)				
Aabenraa Andelsboligforening	24	Slotsgade		Vinduer og maling af facader	Afventer priser fra håndværker. Sendes til godkendelse ved HB (20250626) Godkendt ved kommunen og er i gang forventes færdig om 2-3 uger(20250821) Kører planmæssigt (20250904)				

Aabenraa Andelsboligforening	25	Søndergade, Sønderport		Vinduer	Afventer priser fra håndværker. Sendes til godkendelse ved HB (20250626) Godkendt ved kommunen og er i gang forventes færdig om 2-3 uger (20250821) Kører planmæssigt (20250904)				
Aabenraa Andelsboligforening	32 Guldbjergparken	Præsteskov		Opførelse af 15 rækkehuse (Guldbjergparkens børnehave/festsal) Seniorbofællesskab med 25 boliger med fælleshus	Ca. 14-16 rækkehuse. Kontakt t. kommunen primo 2021 i forhold til støtte og lokalplansarbejde. Jimmy har været til møde med kommunen, hvor den skulle vendes i et politiske bagland. Vi vil høre nærmere i løbet af 2022. Opfølgning i forhold til kommunen (JP 202202). Tom Wienke tager den med til politikerne igen 20230323. Intet nyt 20230615. har ahft møde med Kommunen der mener at senior bofællesskab måske kunne være en løsning. Der undersøges mulighed for opførelses af et seniorbofællesskab. Intet nyt (20241003)Afventer svar fra kommunen og derefter KB og AAAB HB (20241114) møde med kommunen d. 6/1-25 vedrørende præsentation af projekt (20241219) Afgives høringsvar til kommuneplan (20250206) Høringsvar er afgivet (20250403) Der er infomøde for kommende beboer d. 19. 5.2025. Forventes kommunal behandlet 17. juni 2025 (20250612) Grundkapital er godkendt af kommunen (20250626) Afventer møde med kommunen ifht. lokalplan MGJU rykker herfor (20250821) Der møde med byggeudvalget d. 9.9.2025 og der møde med kommunen d. 16.9.2025 ifht. indsendelse af skema A (20250904)	AMRA		2021	30,00

Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

1. Referat markvandring i afdelinger uden afdelingsbestyrelse - bilag



Referat fra afdelingsgennemgang med organisationsbestyrelsen
den 19. juni kl. 15.30 på Humlehaven 4

Deltager:

Søren Duus, Bent Hagensen, Aksel Nielsen, Laila Bøttcher,
Else Bonde, Brian Boysen, Nina Frederiksen

Afbud fra: Benno von Essen og Martine Greve Justesen

Velkomst v/Søren Duus

Orientering v/Nina Frederiksen

Notat med oversigt af beslutninger truffet på afdelingsmøderne i 2024 samt planlagte aktiviteter i afdelinger til udførelse i 2025/2026 er sendt til bestyrelsesmedlemmerne inden mødet.

Følgende afdelinger blev besigtiget:

- Afd. 12 bolig på Hesseldam 36
- Afd. 16 parkeringsplads på Hjelmrode og bolig på Hjelmrode 10
- Afd. 31 bolig på Petersborg 99

Aftensmaden blev spist på Folkehjem.

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

1. Bestyrelsesrapport - bilag

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 11

Økonomisk overblik

Selskab 11
Periode: 1. januar 2025 - 31. august 2025

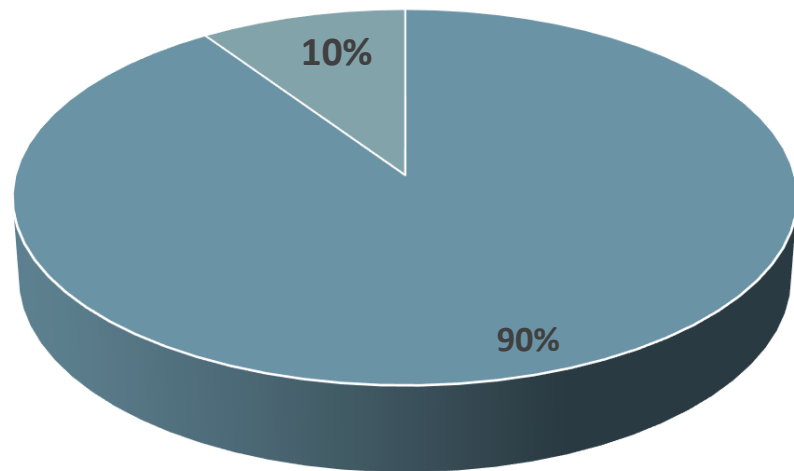


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	25.522	58.000	-32.478	84.576
Mødeudgifter, 502	120.140	133.320	-13.180	198.329
Personaleudgifter, 511	1.354.330	1.354.864	-534	2.049.165
Forretningsførelse, 512	2.190.312	2.190.328	-16	3.140.405
Kontorholdsudgifter, 513	365.390	356.101	9.289	524.076
Kontorlokaleudgifter, 514	194.259	187.750	6.509	252.435
Afskrivning driftsmidler, 515	24.931	25.000	-69	24.931
Særlige aktiviteter, 516	0	6.664	-6.664	26.518
Revision, 521	0	0	0	137.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	0	3.000	-3.000	5.404.559
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	7.878.327	12.418.500	-4.540.173	16.675.672
Ekstraordinære udgifter, 541	376.420	0	376.420	3.923.326
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	12.529.632	16.733.527	-4.203.895	32.440.993
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	4.331.534	4.872.975	-541.441	6.119.805
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	12.000	18.000	-6.000	25.376
Renteindtægter, 603	235.515	3.000	232.515	5.317.196
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	7.878.327	12.418.500	-4.540.173	16.675.672
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag nybyggeri, 605.02	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder, 606.02	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	305.283	0	305.283	3.917.232
Årets underskud	0	0	0	385.711
Samlede indtægter	12.762.658	17.312.475	-4.549.817	32.440.993
Resultat	-233.027	-578.948	345.922	0
Balance	12.529.632	16.733.527	-4.203.895	32.440.993

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



■ 1 Almindelig bolig

■ 8 Ungdomsbolig

TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	19
8	Ungdomsbolig	2
Hovedtotal		21

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
11	Almindelig bolig	5
	Erhverv	1
11 Total		6

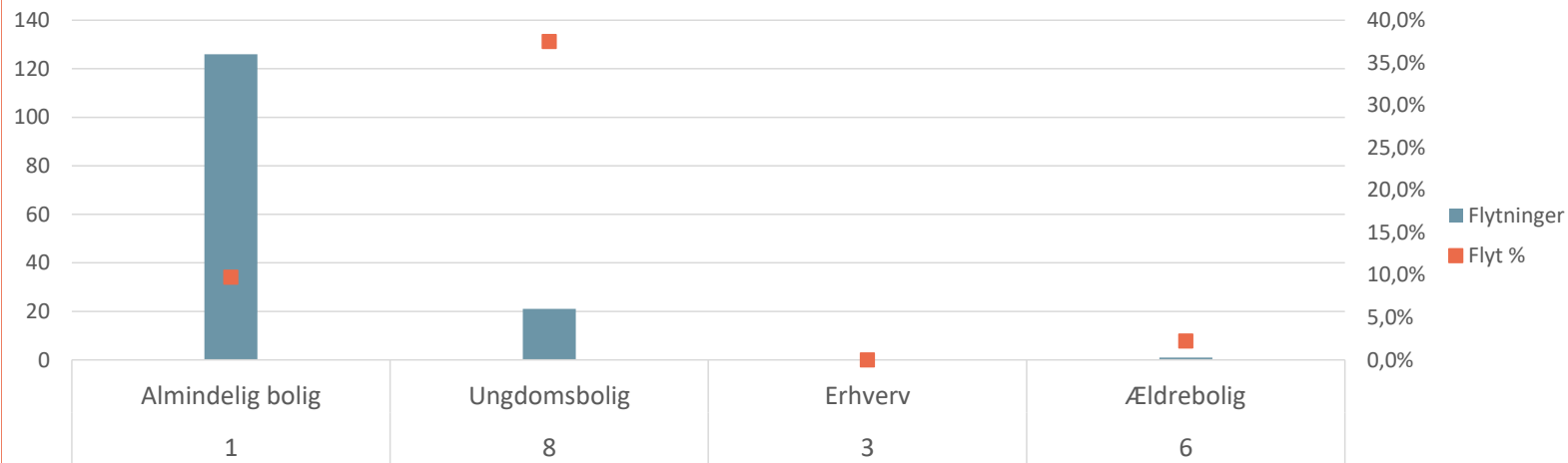
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
6	Almindelig bolig	1
18	Almindelig bolig	1
20	Almindelig bolig	1
25	Almindelig bolig	2
1	Erhverv	1
Hovedtotal		6

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	126	9,7%
Ungdomsbolig	21	37,5%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	1	2,2%
	148	10,5%

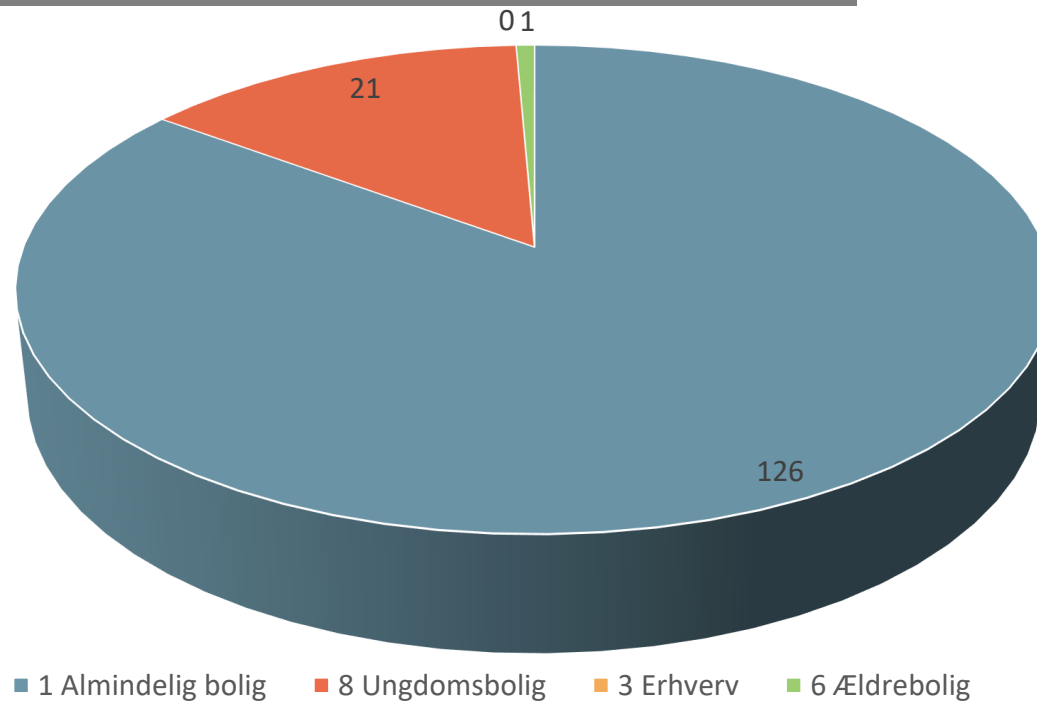
Der har i perioden været 148 flytninger svarende til 10,5%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	126	1295	9,7%
1	5	33	15,2%
2	50	380	13,2%
3	48	522	9,2%
4	18	250	7,2%
5	5	110	4,5%
Ungdomsbolig	21	56	37,5%
1	14	33	42,4%
2	7	23	30,4%
Erhverv	0	10	0,0%
0	0	4	0,0%
1	0	3	0,0%
2	0	1	0,0%
3	0	1	0,0%
4	0	1	0,0%
Ældrebolig	1	45	2,2%
1	0	5	0,0%
2	1	40	2,5%
	148	1406	10,5%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

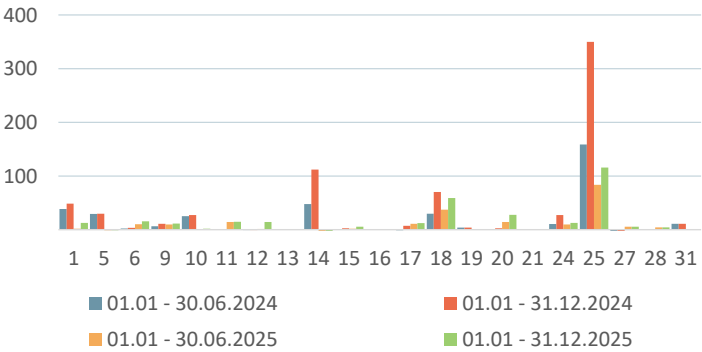
Afdeling	Flytninger
1	12
5	1
6	8
9	12
10	6
11	7
12	6
14	4
15	16
16	2
17	10
18	12
19	1
20	19
21	2
24	9
25	5
28	11
31	5
Hovedtotal	148

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

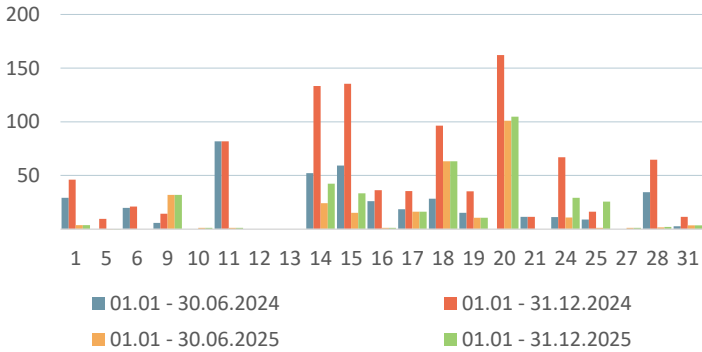
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1	38.475	48.681	1.926	12.401
5	29.117	29.567	-1.285	-1.135
6	2.040	3.240	10.244	15.577
9	6.189	11.114	9.763	11.263
10	24.968	27.068	738	1.788
11		400	14.087	14.487
12	-741	-741	1.180	14.235
13				
14	47.470	112.124	-9.993	-6.012
15	344	2.444	1.700	5.395
16				
17	-1.031	7.083	11.125	12.225
18	29.603	70.095	37.094	58.859
19	3.664	3.764		
20	67	2.593	14.427	27.711
21	-269	-269		
24	10.324	27.324	9.840	12.688
25	158.513	349.918	83.520	115.680
27	-6.718	-9.690	5.356	5.356
28			4.388	4.388
31	10.858	10.753	124	124
	352.872	695.468	194.233	305.029

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1	29.206	46.175	3.875	3.875
5		9.564	-753	-753
6	19.835	21.023		
9	5.814	14.352	32.043	32.043
10			1.188	1.188
11	81.729	81.729	1.188	1.188
12				
13				
14	52.163	133.280	24.235	42.427
15	59.281	135.342	15.314	33.460
16	26.025	36.275	1.188	1.188
17	18.629	35.524	16.300	16.300
18	28.420	96.469	63.227	63.227
19	15.279	35.250	10.645	10.645
20		162.134	100.947	104.843
21	11.422	11.422		
24	11.304	66.981	10.938	29.269
25	9.096	16.231	1.188	25.750
27			1.188	1.188
28	34.442	64.673	1.688	2.035
31	2.688	11.529	3.563	3.563
	405.333	977.954	287.958	371.432

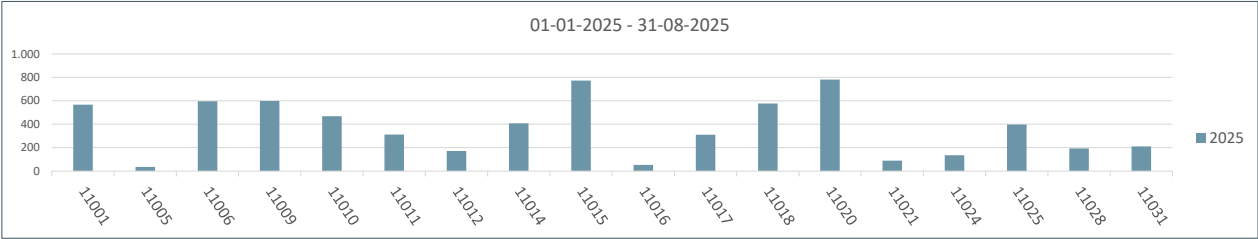
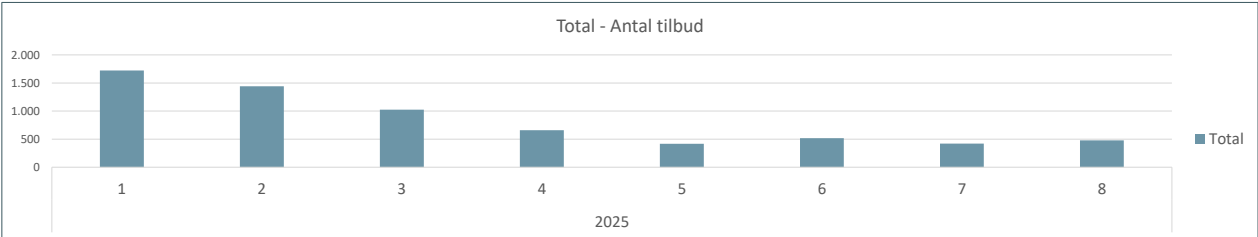
Tab Tomgang 2025



Tab Fraflytning 2025



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2025			Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	
Almindelig bolig	4.007	1.474	851	6.332
Ungdomsbolig	179	119	45	343
Hovedtotal	4.186	1.593	896	6.675

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



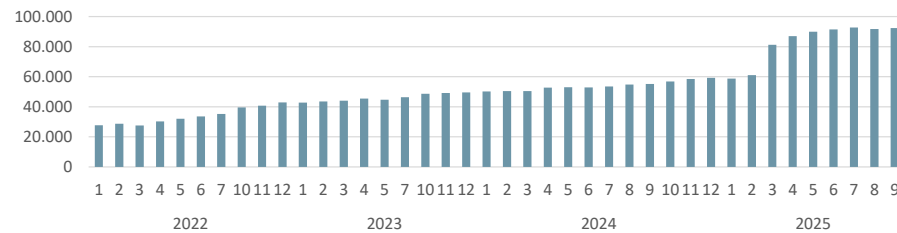
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2025 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Hovedtotal
11001	304	194	69	567
11005	21		15	36
11006	440	63	92	595
11009	442	127	30	599
11010	439		30	469
11011	267	45		312
11012	156	15		171
11014		152	255	407
11015	563	130	79	772
11016	19	34		53
11017	186	90	34	310
11018	303	214	60	577
11020	307	326	148	781
11021	89			89
11024	89	43	3	135
11025	291	83	24	398
11028	90	62	42	194
11031	180	15	15	210
Hovedtotal	4.186	1.593	896	6.675

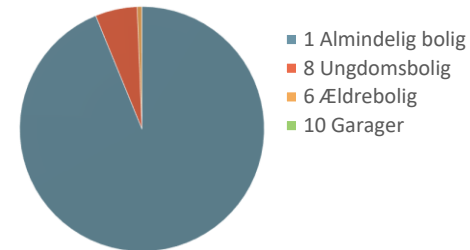
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)

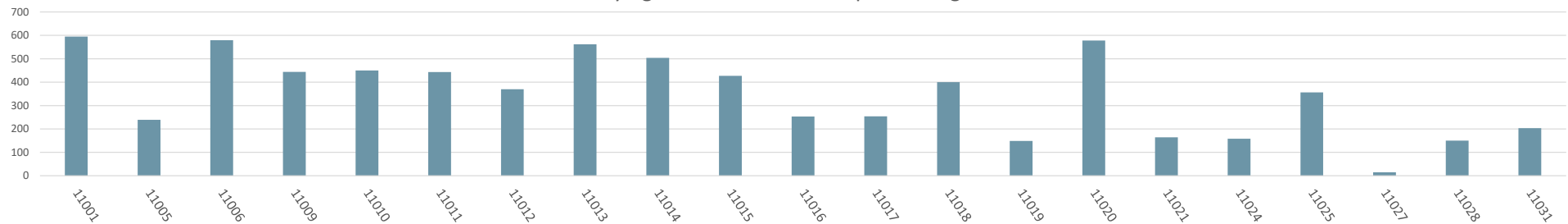


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	12.450
Ungdomsbolig	737
Ældrebolig	81
Garager	3

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)		Venteliste Salus i alt		Antal lejermål i alt	
		40.231		1.396	
Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)		Antal lejermål			
LM-Type	Værelser	Entydige	Afdeling	Antal lejermål	
LM-Type		Entydige			
Total aktive		1.540	Almindelig bolig	1	122
Almindelig bolig		1.328	5	40	
Ungdomsbolig		266	6	102	
	1	188	9	95	
	2	233	10	60	
Ældrebolig		128	11	60	
	1	12	12	23	
	2	128	13	23	
			14	95	
			15	126	
			16	48	
			17	138	
			18	149	
			19	24	
			20	121	
			21	15	
			25	28	
			31	26	
			Almindelig bolig Total	1.295	
			Ungdomsbolig	20	11
				24	28
				28	17
			Ungdomsbolig Total		56
			Ældrebolig	25	27
				27	18
			Ældrebolig Total		45

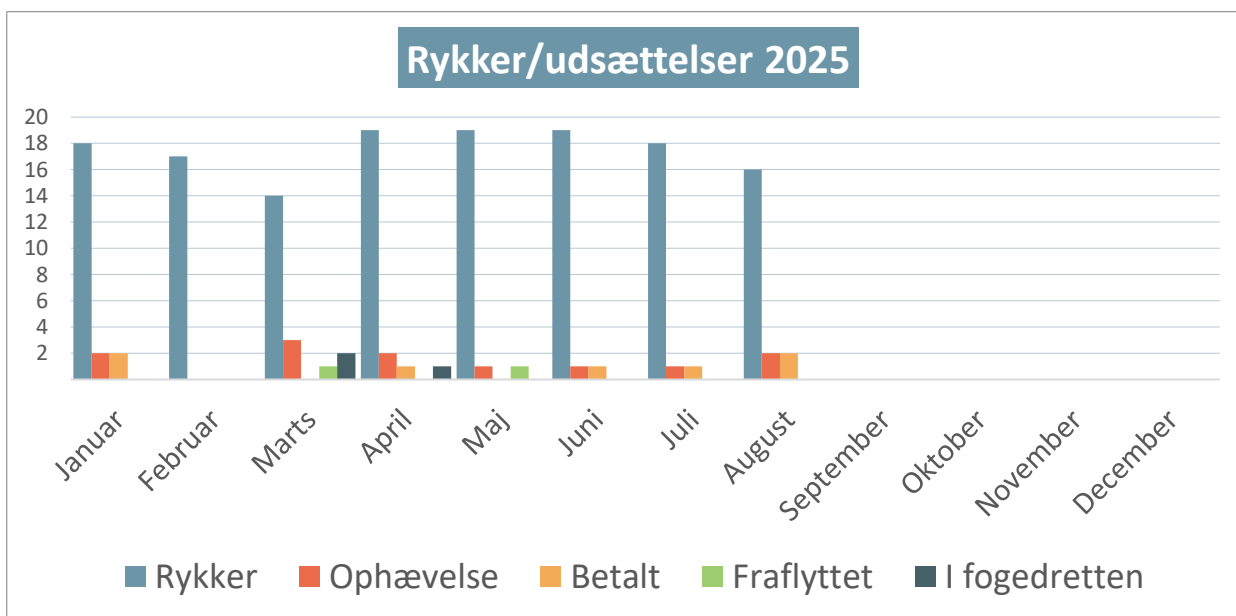
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



RYKKERLISTE

Selskab	11	Aabenraa Andelsboligforening
År	2025	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	18	2	2		
Februar	17				
Marts	14	3		1	2
April	19	2	1		1
Maj	19	1		1	
Juni	19	1	1		
Juli	18	1	1		
August	16	2	2		
September					
Oktober					
November					
December					
	140	12	7	2	3



Punkt 8.2: SALUS-Nyt

SALUS-Nyt.

Medlem af redaktionsudvalget: Else Bonde.

Næste møde i redaktionsudvalget: Tirsdag den 30. september 2025

Punkt 8.3: Udvalg

Kursusudvalg:

KB: Tove Christensen, Henning Olsen og Bettina Andersen

AAAB: Søren Duus, Else Bonde og Aksel Nielsen

Punkt 8.4: BL informerer

[BL- Informerer](#)

Punkt 8.5: LBF orienterer

[LBF - Orienterer](#)

Punkt 9: Kommende møder

AAAB organisationsbestyrelsesmøder i 2025:

Torsdag den 6. november

Hvis intet andet er nævnt afholdes møderne på adressen Humlehaven 4, Aabenraa

Fælles julefrokost KB/AAAB:

KB står for planlægning i 2025 - lørdag den 29. november 2025.

Afholdes altid sidste lørdag i november måned.

Fælles bestyrelsesmøder KB/AAAB:

Onsdag den 26. november 2025

Hvis intet andet er nævnt afholdes møderne på adressen Humlehaven 4, Aabenraa

AAAB Generalforsamling 2026:

Fælleskurser i SALUS:

Dirigent kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer:

Dato for 2026 skal planlægges

Introduktion for nyvalgte og budget:

Torsdag den 13. november 2025 på Folkehjem, Aabenraa

Vedligeholdelse og fraflytning:

Torsdag den 23. oktober 2025 på Folkehjem, Aabenraa

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

Punkt 10: Eventuelt

Punkt 11: Underskriftsark

Aabenraa, den 18. september 2025

Underskrift via Penneo