

AAAB - Generalforsamling (AAAB Generalforsamling 2025)

27-05-2025 19:00 - 20:50

Guldbjergparkens festsal, Præsteskov 2, 6200 Aabenraa

Indhold

Punkt 0: Dagsorden, fremmødte personer og velkomst	1
Beslutning for Punkt 0: Dagsorden, fremmødte personer og velkomst	1
Punkt 1: Valg af dirigent	2
Beslutning for Punkt 1: Valg af dirigent	2
Punkt 2: Godkendelse af forretningsorden	2
Beslutning for Punkt 2: Godkendelse af forretningsorden	2
Punkt 3: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning - herunder om forretningsførelsen for det forløbne år	4
Beslutning for Punkt 3: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning - herunder om forretningsførelsen for det forløbne år	4
Punkt 4: Endelig godkendelse af årsregnskab 2024 og forelæggelse af budget 2026	5
Beslutning for Punkt 4: Endelig godkendelse af årsregnskab 2024 og forelæggelse af budget 2026	5
Punkt 5: Behandling af indkommende forslag	7
Beslutning for Punkt 5: Behandling af indkommende forslag	7
Punkt 6: Valg af bestyrelsesmedlemmer	8
Beslutning for Punkt 6: Valg af bestyrelsesmedlemmer	8
Punkt 7: Valg af suppleanter	8
Beslutning for Punkt 7: Valg af suppleanter	8
Punkt 8: Valg af revisor	8
Beslutning for Punkt 8: Valg af revisor	8
Punkt 9: Eventuelt	10
Beslutning for Punkt 9: Eventuelt	10
Punkt 11: Underskriftsark	10

Punkt 0: Dagsorden, fremmødte personer og velkomst

Endelig dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Forretningsorden til godkendelse.
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
4. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2024 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2026.
5. Behandling af indkomne forslag:
 - A. Kompetence delegation til bestyrelsen
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
3 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.
På valg er:
Benno von Essen
Laila Bøttcher
Else Bonde
7. Valg af suppleanter.
Der vælges 2 suppleant for en valgperiode på 1 år.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Beslutning for Punkt 0: Dagsorden, fremmødte personer og velkomst

Bilag udleveret/fremlagt ved mødet:

Stemmesedler

Fremmødt til generalforsamlingen:

Antal lejermål: 44 (inkl. organisationsbestyrelsen)

Antal beboere: 48

Organisationsbestyrelsen: 7 personer

Søren Duus

Aksel Nielsen

Laila Bøttcher

Else Bonde

Bent Hagensen

Benno von Essen

Jens Peter Davidsen, medarbejderrepræsentant

SALUS Boligadministration:

Martine Greve Justesen (MGJU), vicedirektør

Jesper Damm Andersen (JEAN), driftschef

Toke Arndal, konsulent BL (dirigent)

Vivie Jessen, regnskabschef

Birgitta Marquardt (referent), sekretær

Øvrige deltagere:

Tove Christensen, formand KB

Nina Frederiksen, inspektør AAAB

Per Hansen, områdeleder AAAB
Mogens Jensen, ejendomsfunktionær AAAB
Brian Boysen, ejendomsfunktionær AAAB
Kasper Køhling, ejendomsfunktionær AAAB

Revisor:

Jan Thietje

Formanden for Aabenraa Andelsboligforening, Søren Duus bød velkommen til generalforsamling 2024 og takkede for fremmødet. Der blev holdt 1 minuts stilhed for Henry Falk.

Punkt 1: Valg af dirigent

1. Valg af dirigent

Beslutning for Punkt 1: Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Toke Arndal, konsulent fra BL som dirigent.

Bent Tvede Andersen foreslog sig selv til dirigenthvervet.

Efter afstemning ved håndsoprækning blev Toke Arndal valgt. Toke Arndal takkede for hvervet.

Dirigenten gennemgik processen for indkaldelse til generalforsamlingen.

Jf. vedtægternes § 8 skal indkaldelse ske med mindst 4 ugers varsel ved opslag på passende sted, ved bekendtgørelse i lokal husstandsomdelt ugeavis eller skriftligt til alle boligorganisationens medlemmer.

Indkaldelse med dagsorden er annonceret følgende steder:

Ugeavisen Aabenraa uge 17 - 23. april 2025.

SALUS-Nyt - marts 2025

Opslag på hjemmeside.

Opslag passende steder.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Han gennemgik reglerne for forslag og dagsorden.

En beboer tilkendegav, at han ikke mente, at generalforsamlingen kan behandle dagsordenens pkt. 2 vedr. godkendelse af forretningsorden.

Dirigenten fastslog, at en generalforsamling altid er berettiget til at fastlægge sin egen forretningsorden inden for rammerne af vedtægterne, at den foreslåede forretningsorden er i overensstemmelse hermed og at generalforsamlingen derfor kan behandle punktet.

Punkt 2: Godkendelse af forretningsorden

1. Forretningsorden til godkendelse - bilag

Beslutning for Punkt 2: Godkendelse af forretningsorden

Den fremlagte forretningsorden blev **godkendt**.



Forretningsorden for generalforsamlingen i Aabenraa Andelsboligforening

1. Indledning

Generalforsamlingens opgaver og beføjelser er fastsat i lovgivningen og i boligorganisationens vedtægter. Denne forretningsorden supplerer boligorganisationens vedtægter.

Forretningsordenen udformes og ændres af generalforsamlingen. Forretningsordenen gælder kun for det møde, hvor den er godkendt. Godkendelse af forretningsorden skal derfor sættes på dagsordenen til hvert møde, og forslaget til forretningsorden skal udsendes sammen med den endelige indkaldelse til generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens størrelse og sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning ifølge vedtægterne:

"Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Generalforsamlingen vælger 6 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælges eller udpeges 1 medlem af det fastansatte personale. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer, vælges og udpeges suppleanter for disse".

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)

Ovenstående gælder indtil generalforsamlingen, efter fremsat forslag herom, ændrer en eller flere af beslutningerne.



3. Valg af dirigent og stemmeudvalg

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

Generalforsamlingen vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.

4. Mødereferater

Dirigenten sikrer sig, at der tages referat af mødet. Referatet skal indeholde de truffe beslutninger, resultatet af eventuelle afstemninger og evt. et kort sammendrag af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Referatet gøres tilgængeligt for boligorganisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse på boligorganisationens hjemmeside.

5. Person- og legitimationsoplysninger

Navneoplysninger på kandidater og valgte vil fremgå af materialet til og/eller fra mødet. Disse oplysninger anses for nødvendige og vil som udgangspunkt ikke kunne slettes eller anonymiseres.

Øvrige personoplysninger – herunder adresseoplysninger på kandidater og valgte samt navne på forslagsstillere mv. – vil kun fremgå, hvis det er nødvendigt efter forholdets karakter. Det kan f.eks. være en beboer, der stiller sig til rådighed som kontaktperson, og giver udtrykkeligt samtykke til, at kontaktoplysningerne må videregives.

Dagsorden, forslag, bilag og referat af mødet skal ifølge vedtægterne gøres tilgængelige for boligorganisationens beboere. Hvis materialet gøres tilgængeligt for en bredere kreds på f.eks. en åben hjemmeside, skal alle personoplysninger fjernes, medmindre den enkelte har givet udtrykkeligt samtykke til videregivelse af oplysningerne.

Medlemmer af organisationsbestyrelsen indgår i boligorganisationens tegningsberettigede ledelse. Medlemmerne vil derfor blive mødt med krav om at afgive legitimationsoplysninger som f.eks. kopi af pas, kørekort eller lignende overfor f.eks. banker og realkreditinstitutter, som skal leve op til reglerne i "Hvidvaskloven".

6. Mødeledelse

Dirigenten giver talere ordet i den rækkefølge, de har anmodet om det. Rækkefølgen kan dog fraviges, hvis dirigenten finder det hensigtsmæssigt i forhold til mødets forløb.

Dirigenten sikrer, at debatten på mødet holder sig til dagsordenens punkter. Når dirigenten har afsluttet debatten om et dagsordenpunkt, kan der ikke fremsættes bemærkninger eller forslag til punktet. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller generalforsamlingen fastsætter en begrænsning.

Dirigenten skal – uanset talerækken – give plads til spørgsmål vedrørende mødets forretningsorden og ledelse.



7. Generalforsamlingens beslutninger

Bortset fra beslutninger om vedtægtsændringer eller boligorganisationens opløsning afgør generalforsamlingen alle spørgsmål ved simpelt stemmeflertal blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.

Afstemninger sker ved håndsoprækning medmindre dirigenten bestemmer, at der skal gennemføres skriftlig afstemning, eller mindst 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det. Skriftlig afstemning kan ske ved anvendelse af stemmesedler eller egnet digitalt afstemningssystem.

8. Valg

Generalforsamlingen vælger bestyrelsesmedlemmer i overensstemmelse med vedtægterne.

Ved valg foretages altid skriftlig afstemning ved brug af stemmesedler eller egnet digitalt afstemningssystem. Hvis der kun er opstillet kandidater svarende til det antal poster, som skal besættes, anses de/den opstillede dog for at være valgt uden afstemning.

Hvis der foreslås 2 kandidater til én post, vælges den der ved afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter stemmelighed, foretages lodtrækning.

Hvis der foreslås flere end 2 kandidater til én post og ingen kandidater ved første afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages en ny afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer. Er der herefter stemmelighed, foretages lodtrækning.

Ved valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og -suppleanter mv. gælder, at der stemmes på det antal kandidater, der skal vælges. Kandidaterne opnår valg i den rækkefølge, deres stemmetal angiver. Ved stemmelighed afgøres rækkefølgen ved lodtrækning. Stemmeafgivelsen er ugyldig, hvis der stemmes på flere eller færre kandidater end der skal vælges, hvis der stemmes flere gange på samme kandidat eller på personer, der ikke er bragt i forslag.

Generalforsamlingen vælger et antal suppleanter til organisationsbestyrelsen. Suppleanterne rangordnes efter deres indbyrdes stemmetal. Hvis stemmerne står lige, afgøres suppleanternes rangorden ved lodtrækning. En suppleant indtræder i organisationsbestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems udtræden eller hvis et bestyrelsesmedlem har forfald i mere end 3 måneder.

Denne forretningsorden er vedtaget af generalforsamlingen den 27. maj 2025

Formand

Dirigent

Punkt 3: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning - herunder om forretningsførelsen for det forløbne år

Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning - bilag

Beslutning for Punkt 3: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning - herunder om forretningsførelsen for det forløbne år

Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning ved formand Søren Duus.
Dirigenten satte beretningen til debat.

Beretningen blev taget til efterretning.

BERETNING FOR AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING 2024

Indledning

2024 har været et år præget af både forandringer og fremskridt for Aabenraa Andelsboligforening samt for Salus Boligadministration, som varetager administrationen af Aabenraa Andelsboligforening. I denne årsberetning sættes fokus på de væsentligste begivenheder og politiske beslutninger i Aabenraa og den almene sektor samt på de centrale udviklinger og initiativer, der har fundet sted i Salus-regi.

Teknisk afdeling

Trods en fortsat urolig situation i Ukraine lagde markederne sig en smule i 2024, og vi oplevede i teknisk afdeling en mere stabil udvikling. Energipriserne fandt et mere acceptabelt leje, og renterne begyndte at falde til ro. Mod årets afslutning så vi endda rentesænkninger – både fra EU og Danmarks Nationalbank. Samtidig er byggeindekset faldet en anelse, hvilket betyder, at det er blevet en smule billigere at bygge og renovere.

Inflationen har også været på retur. Fra 7,7 procent i 2022 til 1,9 procent i 2024. Byggebranchen har generelt set ud til at finde et stabilt leje i 2024.

Byggeindekset steg samlet set med 0,7 procent, og fjerde kvartal bød endda på et lille fald på 0,3 procent. Materialepriserne er faldet i løbet af året, mens lønomkostningerne er steget.

Vores håb er, at branchen nu har fundet et niveau, hvor der er ro og stabilitet omkring vores byggesager.

Selv om det ser svært ud, har vi fået lavet renoveringer i vores afdelinger – i mange af vores afdelinger. Dette kan I læse mere om i den skriftlige beretning.

Jeg vil dog lige fremhæve et par stykker.

I afdeling 1, Rugkobbøl, Fuglsang og Farversmøllevej er de tidligere PVC-vinduer blevet udskiftet til nye træ/alu-vinduer. De gamle kunne ikke repareres mere.

I afdeling 6, Kystvej, er der etableret ny affaldsstation – den mest moderne i vores forening. Indgangsdøre i otte opgange er blevet udskiftet til træ/alu, og fem teaktræsindgangsdøre er blevet renoveret.

I afdeling 10, Tøndervej, er der opsat nye legeredskaber med faldunderlag.

I afdeling 13, Tjørnevej m.fl., er de småbygninger, der er opført over de seneste 40 år, blevet registreret med henblik på lovliggørelse over for kommunen. Jeg håber ikke, det giver problemer.

Afdeling 16, Hjelmrode, har fået udskiftet tagpladerne på mere end 14 terrasser til en bedre og mere holdbar kvalitet. I en nyrenoveret afdeling – utroligt.

I afdeling 17, Damms Teglgård, er samtlige kældervinduer udskiftet til træ/alu, og alle kælderindgangsdøre er skiftet til træ/alu. Dette har man ventet på siden 1993.

Der arbejdes desuden på at udarbejde en helhedsplan for afdeling 6, hvor der i samarbejde med Landsbyggefonden ses nærmere på mulighederne for at fremtidssikre afdelingen.

Der arbejdes videre med renovering af afd. 18 – håber, der kommer fremdrift i 2025.

I afd. 13 er der et hus, som synker, så det er ubeboeligt lige nu – der arbejdes på at få huset udskiftet.

Vi håber derudover, at vi i 2025 kan tage hul på et nyt og spændende nybyggeri i Aabenraa. Her arbejdes der på at etablere et seniorbofællesskab ved Præsteskov. Planen er at opføre 25 boliger som et etagebyggeri med tilhørende fælleslokaler – alt.

Der har den 19. maj 2025 været afholdt informationsmøde angående dette. Der kom ca. 150–200 interesserede til mødet, så efterspørgslen er stor. Vi håber at få tildelt kvoter, så vi kan opstarte projektet.

Personaleforhold

Vi har i 2024 ansat Kasper Køhling som ejendomsfunktionær i stedet for Bent Hagensen, der har opsagt sin stilling for at gå på pension 31. december 2024.

Den 31. juli 2024 fratrådte en af vores ejendomsfunktionærer, Martin Hannsbo, da han søgte nye udfordringer. Vi ønsker Martin alt det bedste og takker ham for hans indsats.

Som afløser har vi budt velkommen til et velkendt ansigt, nemlig tidligere ejendomsfunktionær Bent Hagensen. Bent fungerer som en fleksibel ressource og træder til i de afdelinger, hvor der er behov – f.eks. ved ferie eller sygdom.

2024 var også året, hvor stillingen som teknisk chef i Salus blev nedlagt og i stedet delt op i to nye funktioner: driftschef og projektchef. Baggrunden for denne ændring – her er Jesper Damm Andersen ansat som driftschef, og Brian Skou Juhler Larsen fortsætter i ny stilling som projektchef i Salus.

Salus har også fået ny vicedirektør, Martine Greve Justesen, som blev udnævnt som forretningsfører for Aabenraa Andelsboligforening samt Kolstrup Boligforening. Hun har aflastet direktør Lisbeth Jakobsen på disse krævende poster.

Jeg vil gerne byde de nye medarbejdere velkommen til den almene sektor.

I 2025 har vi desværre igen modtaget to opsigelser, nemlig områdeleder Harry Asmussen og Jens Peter Davidsen, som er synsinspektør for AAAB og KB. Begge har valgt at gå på pension her i sommer. Afløseren for Jessa er Jan Aaroe Hansen – også velkommen til ham.

Servicecentret, som ligger på kontoret i Humlehaven, fungerer godt i dagligdagen, og udenfor åbningstiderne skal man ringe samme nummer, hvor man kan blive viderestillet til Belfor. Men jeg vil opfordre til, at det kun er i nødstilfælde man ringer op til dem, da det er dyrt for foreningen, hvis man ringer til dem.

Udlejning

Organisationens boliger udlejes direkte fra ventelisten.

I 2024 oplevede organisationen 202 fraflytninger, hvilket er færre end året før, hvor tallet lå på 225. Det svarer til en fraflytningsprocent på 14,4 % af den samlede boligmasse på 1406 boliger.

Der blev i løbet af året registreret 10 ophævelser på grund af manglende huslejebetaling.

Ved udgangen af 2024 var der fem boliger, der ikke var udlejet.

Centret på Hjelmrode, som vi solgte til kommunen, er nu ved at blive ombygget til en ny integreret institution, og det betyder, at der kommer en ekstra indgang for nogle af børnene, og det betyder, at afd. 16 bliver berørt af denne trafik. Men de sparer noget vedligeholdelse af vejen, der fører ind til institutionen.

Kredsarbejdet

Kredsvalg var i foråret 2024.

I 2024 udpegede 8. kreds to udvalg, der arbejder med hhv. "Den grønne omstilling – ESG" og "Stærkt beboerdemokrati".

Engagement i at styrke den almene boligsektor og fremme bæredygtige og demokratiske boligfællesskaber i regionen.

Afslutning

Året 2024 har været både udfordrende og givende for Aabenraa Andelsboligforening og Salus Boligadministration. Vi er stolte af de resultater, vi har opnået, og vi ser frem til at bygge videre på disse fremskridt i de kommende år. Vores engagement i at levere gode almene boliger og fremme bæredygtige og sociale initiativer sammen med vores medlemsorganisationer vil fortsat være kernen i vores arbejde.

Jeg vil gerne takke personalet i SALUS og Aabenraa Andelsboligforening for et engageret samarbejde i 2024.

Tak til afdelingsbestyrelserne (som er grundlaget for beboerdemokratiet) – de skal have tak for indsatsen til gavn for beboerne.

Tak til vores kollegaer i Kolstrup Boligforening for det gode samarbejde, som har eksisteret i rigtig mange år og kontorfællesskab i Humlehaven siden 1985.

Tak til bestyrelsen i AAAB for et godt samarbejde i 2024.

Tak til kommunen for samarbejdet.

Der skal også lyde en tak til de fremmødte på generalforsamlingen og for interessen for vores forening.

Vi i organisationsbestyrelsen takker alle.

Punkt 4: Endelig godkendelse af årsregnskab 2024 og forelæggelse af budget 2026

Endelig godkendelse af hovedforeningens og afdelingernes årsregnskab 2024 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2026 - bilag

1. Godkendelse af årsregnskab 2024 for hovedforeningen
2. Godkendelse af årsregnskab 2024 for afdelingerne
3. Forelæggelse af budget 2026

Beslutning for Punkt 4: Endelig godkendelse af årsregnskab 2024 og forelæggelse af budget 2026

Vicedirektør Martine Greve Justesen gennemgik årsregnskaberne og budget.

1.

- Regnskabet for hovedforeningen viste et underskud på 386.000 kr., primært pga. højere personaleudgifter, kontorhold og renteomkostninger.
- Administrationsbidraget udgjorde 4.206 kr. pr. lejemål, hvilket ligger under landsgennemsnittet.
- Egenkapitalen var 33,3 mio. kr. ved årets udgang.
- Årsregnskabet for Håndværkergården er afsluttet med et overskud på 59 t.kr.

2.

- 10 afdelinger havde samlet overskud på 1,8 mio. kr., mens 11 havde underskud på 2,6 mio. kr.
- Tab ved lejeledighed udgjorde 695.000 kr., især fra afdelingerne 14, 18 og 25.
- Henlæggelsesniveauet pr. lejemål ligger under landsgennemsnittet, hvilket kan føre til behov for ekstern finansiering til vedligeholdelse.

Dirigenten satte regnskaberne til debat.

- Beboer spurgte til, hvorfor regnskaber ikke blev uddelt i papirs form – administrationen henviste til muligheden for at bestille dem trykt.
- Håndværkergårdens rolle blev drøftet: Beboer spurgte til muligheden for udbud og brug af lokale håndværkere. Administrationen bekræftede, at priser kontrolleres og eksterne håndværkere også anvendes.
- Det blev præciseret, at større opgaver sendes i udbud efter gældende regler, og at Håndværkergården konkurrerer på lige vilkår.
- **Regnskaberne for 2024 blev ved handsoprækning godkendt**

3.

- Budgettet medfører en stigning på 6,56 %.

- Ændringer skyldes bl.a. overførsel af udlønningsmedarbejdere til SALUS, hvilket giver øget fleksibilitet men også øgede administrationsudgifter.

Dirigenten satte budgettet til debat.

- Der blev stillet spørgsmål til forskellen mellem faldende personaleudgifter og stigende forretningsførelse. Forklaringen lå i sammensætning, moms og generelle prisstigninger.
- Udtrykt bekymring over centralisering i SALUS og opfordring til at bevare lokal forankring.

Budgettet for 2026 blev taget til efterretning

4. Årsregnskab 2024 - Hovedforeningen

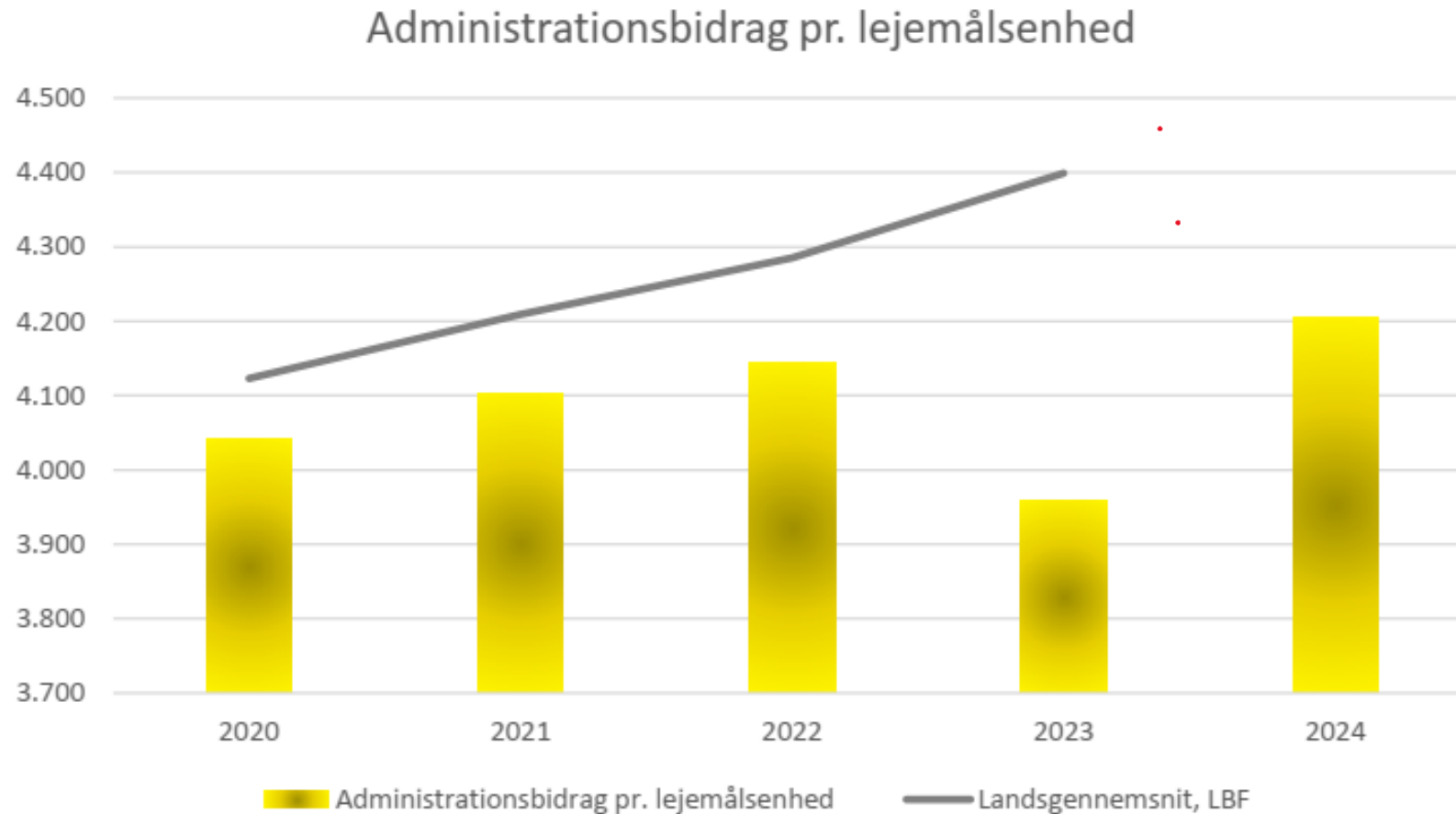
Underskud 386 t.kr.

t.kr.	2024	Budget 2024	Forskel
Øgede personaleudgifter	2.049	1.875	-175
Øgede udgifter til kontorhold og -lokaler	776	689	-87
Øgede netterenteudgifter	88	0	-88
Øvrige poster	-2.527	-2.564	-36
Afvigelse i forhold til budgetteret resultat			-386



4. Årsregnskab 2024 - Hovedforeningen

Administrationsbidrag 4.206 kr./lejemålsenhed



4. Årsregnskab 2024 - Hovedforeningen

Egenkapital 31.12.2024, 33.306 t.kr.

Egenkapital

t.kr.	2020	2021	2022	2023	2024
Boligforeningsandele	581	581	581	581	581
Dispositionsfond	27.444	27.395	24.052	28.152	30.068
Arbejdskapital	1.152	1.804	2.263	2.770	2.657
Egenkapital i alt	29.178	29.780	26.897	31.503	33.306
Disponibel del af dispositionsfond	7.422	6.634	7.403	9.478	10.023
Disponibel del af dispositionsfond pr. lejemålsenhed	5.001	4.426	4.988	6.461	6.889
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	777	1.203	1.525	1.888	1.826
Egenkapital pr. lejemålsenhed	19.662	19.867	18.124	21.475	22.891



4. Årsregnskab 2024 - Håndværkergården

Årets overskud 59 t.kr.

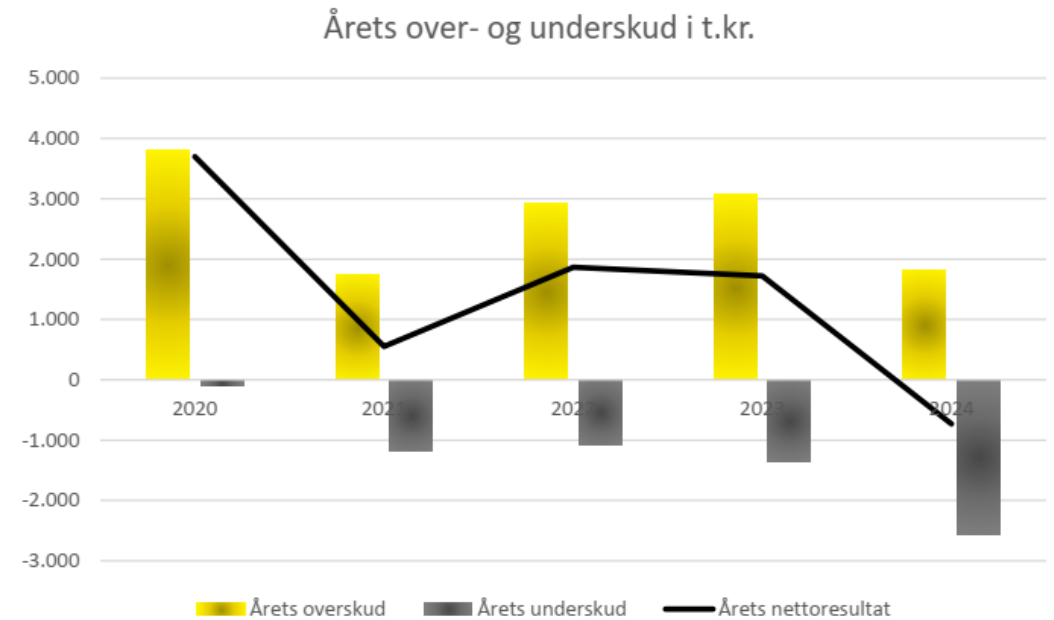
Regnskabsoversigt

t.kr.	2020	2021	2022	2023	2024
Omsætning	7.083	7.242	7.670	8.851	7.880
Dækningsbidrag I	1.818	2.305	1.558	1.823	1.330
Dækningsbidrag II	1.435	1.890	1.097	1.218	772
Dækningsgrad I	25,7%	31,8%	20,3%	20,6%	16,9%
Dækningsgrad II	20,3%	26,1%	14,3%	13,8%	9,8%
Årets resultat	619	996	481	489	59
Samlede aktiver	1.593	2.684	2.922	4.062	3.518
Egenkapital	441	1.438	1.918	2.408	2.466
Antal ansatte, gns.	5	2	5	6	7



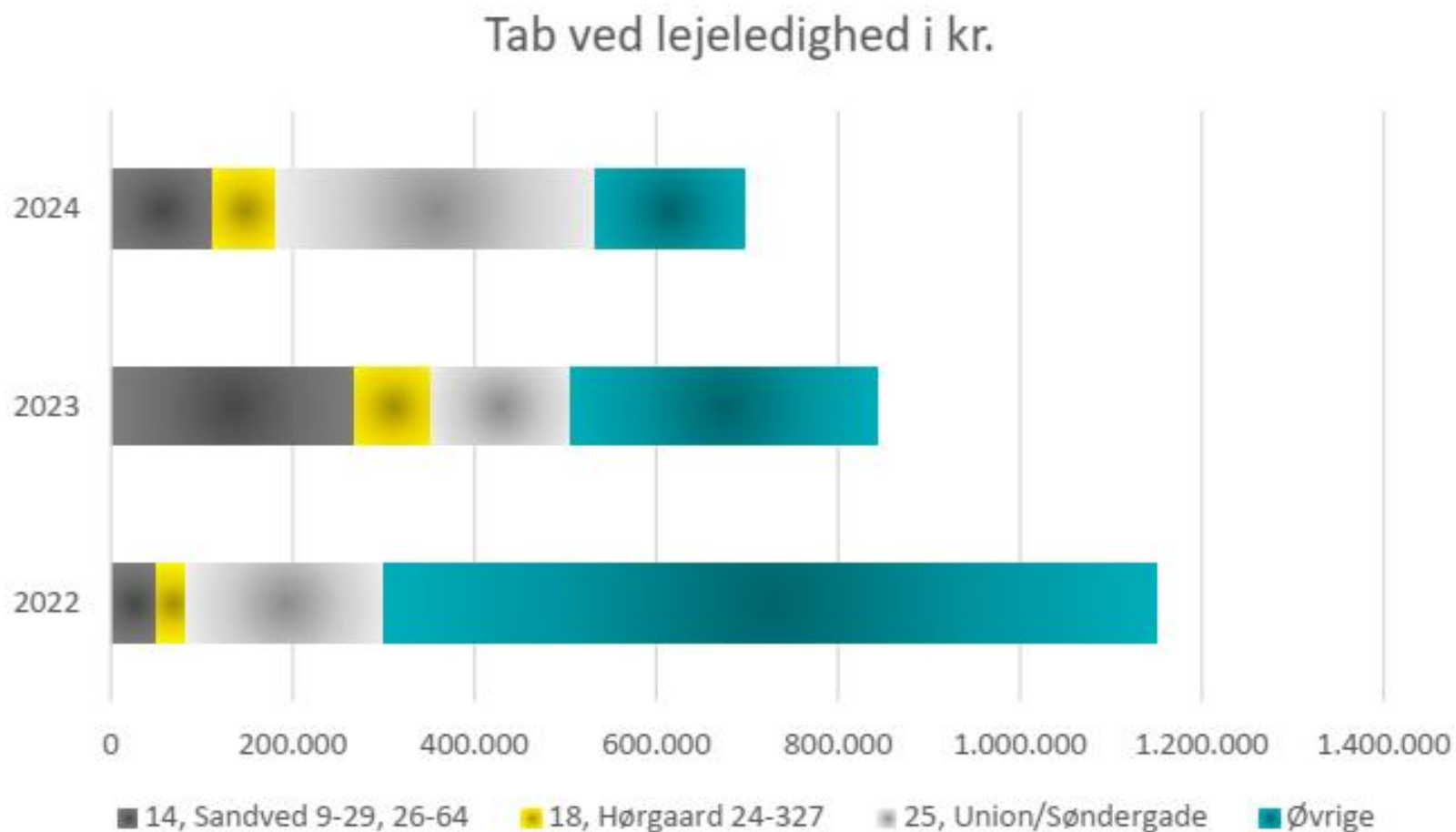
4. Årsregnskab 2024 - Afdelingerne

- ▶ Årets drift har resulteret i, at 10 afdelinger udviser et samlet overskud på 1.825 t.kr. mod sidste års 14 afdelinger og et overskud på 3.070 t.kr.
- ▶ Der er 11 afdelinger med underskud på i alt 2.557 t.kr. mod sidste års 7 afdelinger og et underskud på 1.350 t.kr.

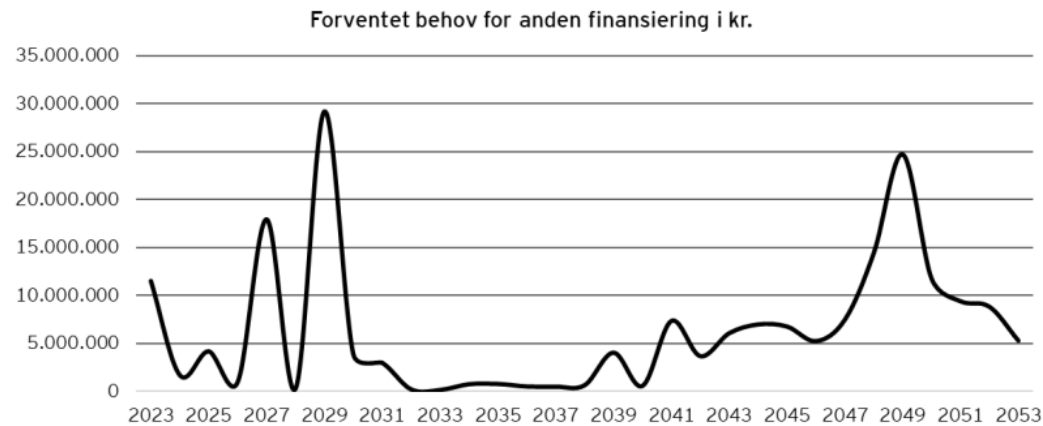


4. Årsregnskab 2024 – Afdelingerne

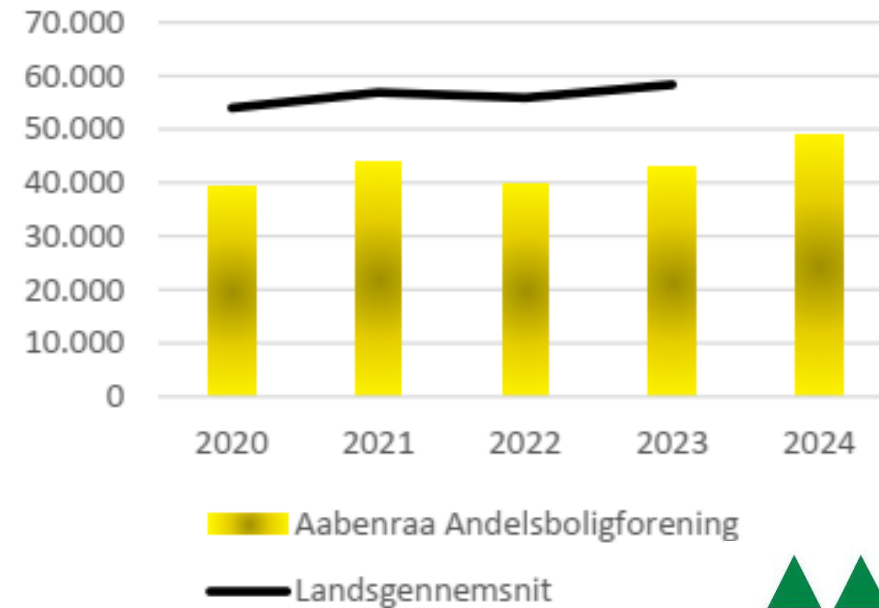
Tab v. lejeledighed, 695 t.kr.



4. Årsregnskab 2024 – Afdelingerne



Henlæggelser pr.
lejemålsenhed (kto. 401 til 405)



4. Årsregnskab 2024 – Afdelingerne

Revisionspåtegning



Revisionspåtegning

- ▶ Vedtages årsregnskaberne i den foreliggende form, og fremkommer der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskaberne væsentlige nye oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne for boligorganisationen med tilhørende afdelinger og eventuelle sideaktiviteter med en revisionspåtegning uden modifikationer.
- ▶ I revisionspåtegningerne er der et fremhævet forhold, idet boligorganisationen som sammenligningstal har medtaget godkendte budgettal for indeværende og næste år. Disse tal har ikke været underlagt revision. Dette er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens krav til regnskabsafleggelsen.



Fejlinformationer

- ▶ Vi har ikke i forbindelse med revisionen konstateret fejlinformation, som ikke er korigeret i årsregnskaberne.



Spørgeskema

- ▶ Som krævet i lov om almene boliger m.v. har boligorganisationens ledelse udfyldt et spørgeskema vedrørende boligorganisationens og afdelingernes økonomiske forhold. Skemaet er en integreret del af årsregnskabet.
- ▶ Hvis spørgeskemaet godkendes af bestyrelsen i den nuværende form, vil vi afgive en påtegning på skemaet uden modifikationer.



Forretningsgange og interne kontroller

- ▶ Vi har ikke i forbindelse med revisionen konstateret væsentlige mangler i interne kontroller.



	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	92.000	87.000	5.000	84.576
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	200.000	200.000	0	198.329
Personaleudgifter, 511	1.541.300	2.032.300	-491.000	2.049.165
Forretningsførelse, 512	4.099.900	3.285.500	814.400	3.140.405
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	561.500	456.500	105.000	524.076
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	293.500	255.000	38.500	252.435
Afskrivning driftsmidler, 515	25.000	25.000	0	24.931
Særlige aktiviteter, 516	10.000	60.000	-50.000	26.518
Revision, 521	124.000	120.000	4.000	137.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	0	15.000	-15.000	5.404.559
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	16.280.000	17.508.000	-1.228.000	16.675.672
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	3.923.326
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.1	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.2	0	0	0	0
Henlæggelse til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	23.227.200	24.044.300	-817.100	32.440.993
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	6.497.300	6.497.300	0	6.119.805
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	24.000	24.000	0	25.376
Renteindtægter, 603	0	15.000	-15.000	5.317.196
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	16.280.000	17.508.000	-1.228.000	16.675.672
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder 606.2	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	3.917.232
Årets underskud, 621	0	0	0	0
Samlede indtægter	22.801.300	24.044.300	-1.243.000	32.055.282
Reduktion/forhøjelse	425.900	0	-425.900	-385.711
Balance	23.227.200	24.044.300	-817.100	32.440.993

4. Budget 2026

Stigning 6,56%

Forhøjelse af administrationsbidrag
I alt

6,56%



4. Budget 2026

Stigning 6,16%

Stigning 293

kr./lejemålsenhed pr. år

	Stigning				
	2022	2023	2024	2025	2026
Budget	0,00%	1,03%	3,94%	6,16%	6,56%
	Bruttoadministrationsomkostninger/lejemålsenhed				
	2022	2023	2024	2025	2026
AAAB	3.828	4.104	4.424	4.482	4.775
Lands gennemsnit	4.992	5.115	-	-	-

Afvielser budget

	t.kr.
Bestyrelsesvederlag	5
Personaleudgifter	-491
Forretningsførelse	814
Kontorholdsudgifter	105
Kontorlokaleudgifter	39
Revision	4
Øvrige poster	-50
I alt	426



Punkt 5: Behandling af indkommende forslag

Behandling af indkommende forslag - bilag

Beslutning for Punkt 5: Behandling af indkommende forslag

Martine Greve Justesen forklarede kort forslaget.

Forslaget blev vedtaget.

Til organisationer med generalforsamling

Forslag om kompetencedelegation til bestyrelsen

Det foreslås, at generalforsamlingen delegerer kompetencen på alle de i vedtægternes §6 stk. 4 nævnte punkter til boligorganisationens bestyrelse jf. vedtægternes §6 stk. 5.

Generalforsamlingen kan til enhver tid fremsætte forslag om tilbagetrækning af delegationen.

Delegationen omfatter kompetence til at træffe beslutning på følgende områder:

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

For så vidt angår punkt 2-5 og 9, så er det en forudsætning, at afdelingsmødet i de berørte afdelinger har godkendt beslutningen.

Begrundelse:

Der er to primære grunde til forslaget. For det første ønsker bestyrelsen at sikre, at beslutninger taget på afdelingsmøderne kan effektueres uden unødigt forsinkelse. For det andet ønsker bestyrelsen at have frihed til, at agere i forhold til muligheder for nybyggeri.

Punkt 6: Valg af bestyrelsesmedlemmer

3 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.

På valg er:
Benno von Essen
Laila Bøttcher
Else Bonde

Beslutning for Punkt 6: Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsen foreslog genvalg af Benno von Essen, Laila Bøttcher og Else Bonde.
Følgende beboere ønskede også at stille op:

Bent Tvede Andersen
Svend Åge Behmer

Hver af de 5 kandidater fik mulighed for at præsentere sig selv.

Der blev gennemført en skriftlig afstemning med følgende resultat:

Benno von Essen: 67 stemmer
Laila Bøttcher: 81 stemmer
Else Bonde: 65 stemmer
Svend Åge Behmer: 39 stemmer
Bent Tvede Andersen: 12 stemmer

Benno von Essen, Laila Bøttcher og Else Bonde blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer.

Punkt 7: Valg af suppleanter

Valg af suppleanter for en valgperiode på 1 år.

Beslutning for Punkt 7: Valg af suppleanter

Bestyrelsen foreslog følgende kandidater som suppleanter:

Gyta Kongsberg
Carsten Glitfeldt

Følgende beboer ønskede at stille op som suppleant:
Svend Åge Behmer

Der blev gennemført en skriftlig afstemning med følgende resultat:

Gyta Kongsberg: 61 stemmer - **1. suppleant**
Carsten Glitfeldt: 51 stemmer - **2. suppleant**
Svend Åge Behmer: 42 stemmer

Punkt 8: Valg af revisor

Valg af revisor - bilag

Beslutning for Punkt 8: Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg af EY.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var andre forslag – udover EY - Ernst & Young.
Det var ikke tilfældet.

Foreslået og genvalgt ved akklamation blev EY – Ernst & Young.

8. Valg af revisor

Nuværende revisor EY

Navn	Antal afdelinger	Regnskabsda	Stamdata
		521 Revision	Lejemålsenheder
Aabenraa Andelsboligforening	21	61	1.484

Navn	Antal afdelinger	Regnskabsda	Stamdata
		521 Revision	Lejemålsenheder
MNV Bolig	22	185	1.565
Thisted Bolig	19	109	1.382
Boligselskabet Nordsjælland	18	101	1.386
Boligforeningen Kronjylland	19	156	1.591
Hasseris Boligselskab	20	136	1.658
Kolstrup Boligforening	21	91	1.305
Lejerbo, Frederiksborg	22	125	1.336
Odense Boligselskab	16	135	1.530
BoligSyd	28	148	2.038
Bolig Horsens	29	228	1.837



Punkt 9: Eventuelt

Under eventuelt kan intet vedtages - men alt drøftes.

Beslutning for Punkt 9: Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet:

- Beboere efterlyste trykte regnskaber og udtrykte ønske om bedre adgang til dokumenter.
- Opfordring til brug af lokale håndværkere.
- Efterlyser mere kompetencegivende arrangementer for afdelingsbestyrelser.
- Debat om udbudspligt og servicekvalitet.
- Plan for hvis vand/strøm forsvinder. Forslag om at det tages op på afdelingsmøderne.

Herefter nedlagde dirigenten sit hverv - takkede for god ro og orden samt gav ordet videre til formanden.

Jens Peter Davidsen takkede for sine 42 år i Aabenraa Andelsboligforening og udtrykte stor taknemmelighed for den rejse og det liv, han har haft i foreningen. Nu ser han frem til at finde sig til rette i en ny tilværelse.

Afsluttende:

Formand, Søren Duus takkede dirigenten for god mødeledelse af generalforsamlingen samt ønskede alle en god sommer.

Mødet afsluttet kl. 20:50

Punkt 11: Underskriftsark

Aabenraa, den 27. maj 2025

Underskrives via Penneo

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.”

Toke Arndal

Dirigent

Serienummer: 3604b7e1-a28a-4ff5-a967-940bb3d75bf4

IP: 93.184.xxx.xxx

2025-06-02 12:33:47 UTC



Søren Duus

Bestyrelsesformand AAAB

På vegne af: AAAB

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

IP: 77.68.xxx.xxx

2025-06-04 14:27:26 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.