

AAAB Organisationsbestyrelsen (AAAB organisationsbestyrelsesmøde)

09-02-2023 16:30 - 19:30

Humlehaven 4, 6200 Aabenraa

**Mødedeltagere : Aksel Nielsen, Benno Von Essen, Else Bonde, Henry Falk,
Jens Peter Davidsen, Laila Bøttcher, Søren Duus**

**Lisbeth Jakobsen, vice direktør
Jimmy Povlsen, adm. direktør, ref.**

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1
Beslutning for Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1
Punkt 1.2.: Foreningsanliggender	1
Beslutning for Punkt 1.2.: Foreningsanliggender	1
Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender	2
Beslutning for Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender	2
Punkt 1.4: Medlemsanliggender	3
Beslutning for Punkt 1.4: Medlemsanliggender	3

Kategori - 2. Økonomi

Punkt 2.1: Økonomi	3
Beslutning for Punkt 2.1: Økonomi	3
Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler	4
Beslutning for Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler	4

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.1: Afdelingerne	5
Beslutning for Punkt 3.1: Afdelingerne	5

Kategori - 5. Efterretningssager

Punkt 5.1: Efterretningssager	7
Beslutning for Punkt 5.1: Efterretningssager	7

Kategori - 6. Eventuelt

Punkt 6.1: Eventuelt	8
Beslutning for Punkt 6.1: Eventuelt	8

Kategori - 7. Underskriftsark

Punkt 7: Underskriftsark	8
--------------------------	---

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referatet er underskrevet den 10. november 2022 via Penneo.

Beslutning for Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Godkendt - underskrevet via Penneo

Punkt 1.2.: Foreningsanliggender

1. Foreningsanliggender
 1. SALUS, v/JP
 2. 8. Kreds v/JP
 - Referat kredsrepræsentantsmøde 8. kreds 24.11.2022 - bilag
 3. Aabenraa fjernvarme
 4. Norlys v/SD
 5. Afdelingsbestyrelsesseminar:
 - Invitation/list til godkendelse?
 - Emne til seminaret?
 - Næste års dato fastsættes
 6. Budget 2024 hovedforeningen til godkendelse - bilag
 - Sidste års tal er ikke retvisende, da årsregnskabet ikke er afsluttet endnu.
 7. Orientering kloakseparering - bilag
 8. Orientering SALUS strategi - bilag

Beslutning for Punkt 1.2.: Foreningsanliggender

1. Foreningsanliggender:
 1. SALUS se pkt. 1.8.
 2. Der er udsendt et Nyhedsbrev fra kredsen (via administrationen)
 3. Pumpestation på foreningens jord - det skal ikke udmatrikuleres, men der skal udarbejdes en lejeaftale (BSJL / TARN)
 4. Der har været afholdt valg - Søren Duus blev valgt ind
 5. Afdelingsbestyrelsesseminar:
 - Afholdes til efteråret - husk der er afdelingsmøder samt almene boligdag

Der skal holdes møde i kursusudvalget til drøftelse af emner - foreløbigt er følgende drøftet:

 1. Afdelingssammenlægning/er
 2. Vanebrydende tankegang - klima
 6. Budget for organisationen godkendt med en stigning på kr. 232.100 svarende til 3,94%
 7. Taget til efterretning
 8. Overskrifterne på strategierne blev kort gennemgået - taget til efterretning

Den 25. november 2022

Referat

8. kreds – Kredsrepræsentantsmøde

24. november 2022 kl. 17:00

Folkehjem, Haderslevvej 7, 6200 Aabenraa

1	Godkendelse af dagsorden	Godkendt
2	Til drøftelse Materiale fra BL's bestyrelse	8. kreds holder sig orienteret om dagsordener og drøftelser i BL's bestyrelse gennem det materiale, som udarbejdes til kredsen i form af resumeer og orienteringspunkter. Væsentligste pointer: Aktuel Boligpolitik: Fokus på inflationen og dens konsekvenser, herunder hjælpepakker. BL argumenterer for mere målrettet støtte til de borgere der har størst behov, evt. over boligstøtten. Udmøntning af vinterpakke (hjelpepakker i øvrigt), herudover udfordringer med det konkrete forslag om indefrysning. Det afventer regeringsdannelsen – mulig alternativ model: lån fra disp. fonden med garanti af udlånet. Almene bolig dage 2023: Vil bestå af 3 elementer: <u>Lokale folkefestivaler</u> i ca. 5 boligområder rundt omkring i landet i samarbejde med en række udvalgte boligorganisationer. I tillæg til arrangementerne vil der blive udviklet et "Gør det selv-kit", som kan rekvireres til brug i egne organisationer. <u>Undersøgelse af beboerengagement og -demokrati</u> Undersøgelsen vil dække bredt på tværs af landet og blive gennemført hen over året 2023 sideløbende med folkefestivalerne. <u>Fælles konference</u> på Tivoli Hotel, hvor der udover beboerengagement vil være fokus på sociale indsatser og bæredygtighed, energi og klima. Kredsen ønsker at se på muligheden for fælles transport. Overenskomstvalg er nedsat under BL's Bestyrelse – kreds næstformanden deltager i dette.
3	Til drøftelse og beslutning Almene mål – opsamling 2022 under BL's repræsentantskabsmøde	Med et nedslag halvvejs i målsætningsperioden får repræsentantskabet mulighed for at præsentere, hvordan de har arbejdet med et eller flere af temaerne i Almene Mål. Dette sikrer et fortsat fokus i arbejdet med at omsætte mål til handling.

	På Repræsentantskabsmødet reflekterer kredsene ved kredsledelserne over arbejdet med Almene Mål. En midtvejsstatus vil således have karakter af en erfaringsudveksling og gensidig inspiration til det videre arbejde i målsætningsprogrammets sidste år. Kredsbestyrelsen indstiller, at kredsene orienterer om følgende: Udvalget arbejder med: Byer i balance med udgangspunkt i den tilgang Tønder Kommune præsenterede under arbejdsweekenden. Udvalget har under deres møde 7. november udarbejdet et mini-kommissorium. (Se næste afsnit: Orientering fra Almene Mål Udvalg) Repræsentantskabet arbejder desuden videre med den idé om, at invitere en "vild med vilje"-ambassadør til et kreds-møde. Her inviteres også beboere der har gode fortællinger om, hvor godt det fungerer i deres område. Konklusion ift. BL's Repræsentantskabsmøde: Der er udpeget 4 kredse der vil præsentere en kort status fra scenen på deres arbejde under repræsentantskabsmødet: 2., 3., 6. og 7. kreds. Orientering fra Almene Mål Udvalg Udvalgets succeskriterier og produkter 1. Møde på boligsiden i de fire kommuner om fælles front. Afklaring af, hvad vi er enige om og hvad vi ikke bliver enige om og dermed om, hvad man går i byen med sammen. 2. Politikermøder/møder med ledende administrative medarbejdere: hvordan kan vi gøre X kommune attraktiv med en sund, blandet by med private og almene boliger? Udvalget udarbejder et fælles vidensoplæg i form af et slideshow, som man på boligsiden i de fire kommuner selv kan arbejde videre med. Boligselskaberne i kommunen skal danne fælles front og man skal forblive i helikopteren. Her skal man både beskrive ambitionen om den blandede by, tilbyde et samarbejde og beskrive hvad man kunne savne ift. at nå målet. Kredsrepræsentantskabet støttede op om planerne – og dette arbejde spiller sammen med arbejdet i Lokal Interessevaretagelses-udvalg.
4 Til drøftelse og beslutning	D. 11. oktober blev der afholdt en Tilsynskonference med inviterede fra kommuner og boligorganisationer. Konferencen havde primært til formål at arbejde med Styringsdialogen og de redskaber, der er knyttet dertil. Der gives en kort orientering om konferencens indhold.

	Drøftelse i kredsrepræsentantskabet – hvordan foregår styringsdialogerne og har man nogle gode idéer til at hæve kvaliteten? Generelt: De fire kommuner håndterer Styringsdialogen meget forskelligt. Der er generelt meget fokus på tal og på dokumentationspakken og man kunne ønske mere fokus på politik og strategi. Man savner samtidig politisk deltagelse fra kommunens side til møderne. Vi skal som boligside være gode til at melde emner ind og dermed selv hjælpe med at få et godt udbytte af dialogen. Arbejdet i kredsudvalgene (beskrevet i ovenstående punkt) skal gerne understøtte dette.
5 Til drøftelse og beslutning Forretningsorden for kredsrepræsentantskabet	Kredsbestyrelsen indstiller, at kredsrepræsentantskabet drøfter og beslutter, om der skal tages initiativ til, at der nedfældes en forretningsorden for kredsrepræsentantskabet. Hvis <i>ja</i> udarbejdes et forslag til det kommende kredsrepræsentantmøde. Godkendt
6. Til orientering/ vidensdeling Energiadfærd – Vidensdeling v. Kreds næstformanden	Salus har afholdt møder med beboere ang. energiadfærd. De har været meget vellykkede og anbefales herme til resten af kredsen. Har I brug for mere info, så er I velkommen til at kontakte den tekniske chef Brian Skou Juhler Larsen, bsjl@salus-bolig.dk
7 Til drøftelse www.danmarkbolig.dk	Se skriftlig orientering nedenfor
8 Eventuelt	Intet at berette

Med venlig hilsen - Mette Tams

DanmarkBolig.dk – fælles portal for alle almene boliger i DK

Det indstilles, at kredsbestyrelsen tager orienteringen om DanmarkBolig.dk - den fælles portal for almene boliger – til efterretning.

Det indstilles, at portalen præsenteres på kommende møde i kredsrepræsentantskabet for at udbrede kendskabet til portalen og drøfte øget brug af portalen.

Baggrund

www.DanmarkBolig.dk er en portal udviklet af Landsbyggefonden i samarbejde med Indenrigs- og Boligministeriet, BL Danmarks Almene Boliger og KL og er en portal over alle de almene boliger i Danmark. Dvs. den boligsøgende kan på én portal finde en oversigt over samtlige ungdomsboliger, familieboliger, enkeltværelser og ældreboliger i hele landet samt en oversigt over, hvor der måtte være ledige boliger. Portalen er et tværgående, landsdækkende supplement til boligorganisationernes egne hjemmesider, og DanmarkBolig.dk skaber overblik over boligudbuddet og er samtidig et godt 'udstillingsvindue' for de almene boliger. Portalen kan især være aktuel i de områder og kommuner, hvor der måske er udlejningsvanskeligheder, eller hvor beboere ønsker at flytte på tværs af kommuner og boligorganisationer.

Portalen fungerer på den måde, at den boligsøgende bliver ledt direkte over til boligorganisationernes hjemmeside og venteliste. Det er non-profit portal, og den boligsøgende skal ikke betale for oplysningerne på siden.

DanmarkBolig.dk har eksisteret i en årrække, men er blevet fornyet og har i den forbindelse udviklet kampagne for at udbrede kendskabet via forskellige kanaler:

<https://da-dk.facebook.com/danmarkbolig/>

<https://www.instagram.com/danmarkbolig/?hl=da>

<https://heartbeats.dk/?s=Almenerne>

Landsbyggefonden kan tilbyde at lave gratis eksponeringspakker til boligorganisationerne, hvis der er konkrete ønsker.

Budgetkontrol Periode: indeværende år - Initial: lij - Udskrevet: 25-01-2023 08:25:15

Selskab	Afdeling	Kontonummer	Kontonavn	Budget2	ÅTD budget	Sidste år
11	0	500020	RESULTATOPGØRELSE			
11	0	500030	ORDINÆRE UDGIFTER			
11	0	501000	BESTYRELSESVEDERLAG MV.			
11	0	501010	1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift	85.000,00	78.000,00	80.664,00
11	0	501100	Bestyrelsesvederlag i alt	85.000,00	78.000,00	80.664,00
11	0	502000	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV.			
11	0	502020	Udgifter til kurser og møder Bestyrelse	100.000,00	100.000,00	69.398,43
11	0	502120	Best. Godtgørelse kørsel diæt mv	5.000,00	0,00	7.310,30
11	0	502220	Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse	25.000,00	60.000,00	19.470,44
11	0	502320	Kontigenter og telefon mv. best.	0,00	0,00	3.102,00
11	0	502420	Andre best. Udgifter	40.000,00	0,00	43.619,90
11	0	502500	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	170.000,00	160.000,00	142.901,07
11	0	511000	PERSONALEUDGIFTER			
11	0	511010	1. Lønninger, adm. personale	1.584.500,00	1.580.000,00	1.407.494,72
11	0	511013	Kørsel personale	15.000,00	20.000,00	10.770,84
11	0	511014	Fritvalgsordning	0,00	65.000,00	30.501,43
11	0	511020	2. Pension/pensionsbidrag	222.000,00	221.500,00	218.896,49
11	0	511030	3. Andre udgifter til social sikring	33.000,00	33.000,00	25.263,27
11	0	511031	3.1 ATP-bidrag	10.000,00	10.000,00	7.384,08
11	0	511040	4. Fremmed assistance	0,00	0,00	36.927,32
11	0	511050	Forskydning feriep.tilsvaer funkt	15.000,00	0,00	0,00
11	0	511100	10. - Ref. syge- og dagpenge mv	-5.000,00	-5.000,00	-7.853,00
11	0	511110	Personaleudgifter i alt	1.879.500,00	1.929.500,00	1.737.238,15
11	0	511700	SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	1.874.500,00	1.924.500,00	1.729.385,15
11	0	512000	FORRETNINGSFØRELSE I ØVRIGT			
11	0	512020	Administrationsbidrag til Salus	3.138.600,00	2.874.000,00	2.850.614,95
11	0	512500	FORRETNINGSFØRELSE I ALT	3.138.600,00	2.874.000,00	2.850.614,95
11	0	513000	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT			
11	0	513020	Kontorartikler og tryksager	15.000,00	30.000,00	12.342,52
11	0	513021	Kopimaskine, fax og telefon udg.	60.000,00	75.000,00	54.339,02
11	0	513022	EDB udgifter	20.000,00	25.000,00	12.848,43
11	0	513023	Småanskaffelser	20.000,00	7.500,00	20.974,75
11	0	513120	Abonnementer og kontigenter og forsikringer	80.000,00	70.000,00	274.164,12
11	0	513121	Annoncer og reklame	0,00	0,00	11.783,12
11	0	513220	Juridisk Assistance	15.000,00	10.000,00	0,00
11	0	513320	Kursus og møder pers.	35.000,00	20.000,00	32.993,39
11	0	513321	Øvrige personale udgifter	30.000,00	60.000,00	41.366,04
11	0	513322	Jubilæum mv.	0,00	0,00	250,00
11	0	513420	Porto, fragt og udgifter til bude	20.000,00	33.000,00	1.934,50
11	0	513421	Diverse gebyrer og afrundinger	50.000,00	23.000,00	47.370,85
11	0	513422	Kontorhold i øvrigt	12.000,00	12.000,00	11.778,60
11	0	513500	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	357.000,00	365.500,00	522.145,34
11	0	514000	KONTORLOKALEUDGIFTER INKL. AFSKRIVNINGER			
11	0	514010	1. Egne lokaler, prioritetsrenter mv	33.000,00	33.000,00	25.274,77
11	0	514020	2. Lejede lokaler, leje	60.000,00	60.000,00	60.000,00
11	0	514030	3. Ejendomsskatter	9.000,00	9.000,00	11.110,75
11	0	514040	4. El	15.000,00	15.000,00	10.113,57
11	0	514050	5. Vand, varme	30.000,00	22.000,00	24.216,06
11	0	514070	7. Renovation, vedl.hold, reng. m.v.	140.000,00	140.000,00	101.187,06
11	0	514090	9. Afskrivning, adm.ejendom	45.000,00	45.000,00	0,00
11	0	514115	NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	332.000,00	324.000,00	231.902,21

Budgetkontrol Periode: indeværende år - Initial: lij - Udskrevet: 25-01-2023 08:25:15

11	0	516000 SÆRLIGE AKTIVITETER			
11	0	516120 Drift festsal mv.	1.000,00	0,00	1.000,00
11	0	516220 Sociale projekter	50.000,00	50.000,00	0,00
11	0	516500 SÆRLIGE AKTIVITETER I ALT	51.000,00	50.000,00	1.000,00
11	0	521000 Revision	112.000,00	112.000,00	160.000,00
11	0	530000 BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	6.120.100,00	5.888.000,00	5.718.612,72
11	0	532000 RENTEUDGIFTER			
11	0	532410 3. Renter bankgæld	0,00	0,00	24.976,65
11	0	532510 4. Renter kreditorer	0,00	0,00	149,00
11	0	532610 5. Kurstab, obligationer m.v.	780.000,00	780.000,00	0,00
11	0	532710 8. Andre renter	200.000,00	200.000,00	3.012,90
11	0	532900 RENTEUDGIFTER I ALT	980.000,00	980.000,00	28.138,55
11	0	533000 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV.			
11	0	533010 1. Afd. bidrag til disp.fonden	900.000,00	900.000,00	0,00
11	0	533030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån	4.350.000,00	2.800.000,00	4.288.210,00
11	0	533052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.	7.730.000,00	7.250.000,00	7.728.475,00
11	0	533055 6. Indbet. til Nybyggerifonden.	325.000,00	325.000,00	0,00
11	0	533058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	2.940.000,00	2.830.000,00	2.932.959,36
11	0	533059 9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	250.000,00	250.000,00	0,00
11	0	533060 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	16.495.000,00	14.355.000,00	14.949.644,36
11	0	540000 SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	17.475.000,00	15.335.000,00	14.977.782,91
11	0	541000 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
11	0	541020 Korrektioner tidl. år	0,00	0,00	5.030,93
11	0	541120 Disp. tilskud t/dækning af lejetab (afd.)	0,00	0,00	0,00
11	0	541420 Ekstraordinære udgifter i øvrigt	0,00	0,00	189.642,86
11	0	541500 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0,00	0,00	194.673,79
11	0	550000 UDGIFTER I ALT	23.595.100,00	21.223.000,00	20.891.069,42
11	0	560000 UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	23.595.100,00	21.223.000,00	20.891.069,42
11	0	600010 ORDINÆRE INDTÆGTER			
11	0	601000 ADMINISTRATIONS BIDRAG			
11	0	601010 1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-5.888.000,00	-5.888.000,00	-6.151.302,72
11	0	601900 ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-5.888.000,00	-5.888.000,00	-6.151.302,72
11	0	603000 RENTEINDTÆGTER			
11	0	603130 3. Renteindtægter obligationer (incl. kursgevinster)	-780.000,00	-780.000,00	-53.687,80
11	0	603160 7. Renteindtægter i øvrigt	-200.000,00	-200.000,00	0,00
11	0	603190 RENTEINDTÆGTER I ALT	-980.000,00	-980.000,00	-53.687,80
11	0	604000 AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV			
11	0	604010 1. Afd. bidrag til disp.fonden	-900.000,00	-900.000,00	0,00
11	0	604030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån	-4.350.000,00	-2.800.000,00	-4.288.210,00
11	0	604052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.	-7.730.000,00	-7.250.000,00	-7.728.475,00
11	0	604055 6. Indbet. til Nybyggerifonden.	-325.000,00	-325.000,00	0,00
11	0	604058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	-2.940.000,00	-2.830.000,00	-2.932.959,36
11	0	604059 9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	-250.000,00	-250.000,00	0,00
11	0	604060 AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I ALT	-16.495.000,00	-14.355.000,00	-14.949.644,36
11	0	610000 SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-23.363.000,00	-21.223.000,00	-21.154.634,88
11	0	611000 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
11	0	611020 Korrektioner tidl. år	0,00	0,00	-14.275,09
11	0	611120 Tilskud t/dækning lejetab/frafly	0,00	0,00	0,00
11	0	611420 Ekstraordinære indtægter i øvrigt	0,00	0,00	131.486,00
11	0	611500 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0,00	0,00	117.210,91
11	0	620000 INDTÆGTER I ALT	-23.363.000,00	-21.223.000,00	-21.037.423,97
11	0	630000 INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-23.363.000,00	-21.223.000,00	-21.037.423,97

Budgetkontrol Periode: indeværende år - Initial: Iij - Udskrevet: 25-01-2023 08:25:15

11	0	633000 RESULTAT I ALT	232.100,00	0,00	-146.354,55
----	---	-----------------------	------------	------	-------------

Aabenraa Andelsboligforening

LBF - selskabsnr.

111

Forslag til budget for

01-01-2024

31-12-2024

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	85.000	78.000	7.000	80.664
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	170.000	160.000	10.000	142.901
Personaleudgifter, 511	1.874.500	1.924.500	-50.000	1.729.385
Forretningsførelse, 512	3.138.600	2.874.000	264.600	2.850.615
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	357.000	365.500	-8.500	521.954
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	332.000	324.000	8.000	231.902
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	0
Særlige aktiviteter, 516	51.000	50.000	1.000	1.000
Revision, 521	112.000	112.000	0	160.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	980.000	980.000	0	28.139
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	16.495.000	14.355.000	2.140.000	14.949.644
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	194.674
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	23.595.100	21.223.000	2.372.100	20.890.878
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	5.888.000	5.888.000	0	6.151.303
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	980.000	980.000	0	53.688
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	16.495.000	14.355.000	2.140.000	14.949.644
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag 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	-117.211
Årets underskud, 621	0	0	0	0
Samlede indtægter	23.363.000	21.223.000	2.140.000	21.037.424
Reduktion/forhøjelse	232.100	0	-232.100	146.546
Balance	23.595.100	21.223.000	2.372.100	20.890.878

Forhøjelse af administrationsbidrag

I alt

3,94%

Aabenraa Andelsboligforening

Humlehaven 4

6200 Aabenraa

salus@salus-bolig.dk

Notat

Sag nr. 220103

Sagsnavn : Aabenraa Andelsboligforening. Kloakseparation
Dato : 16-12-2022
Udarbejdet af : Jørn Plauborg
Emne : Kloakseparation. Analyse af omfang, entreprise- og rådgiveromkostninger
Tilsendt : SALUS

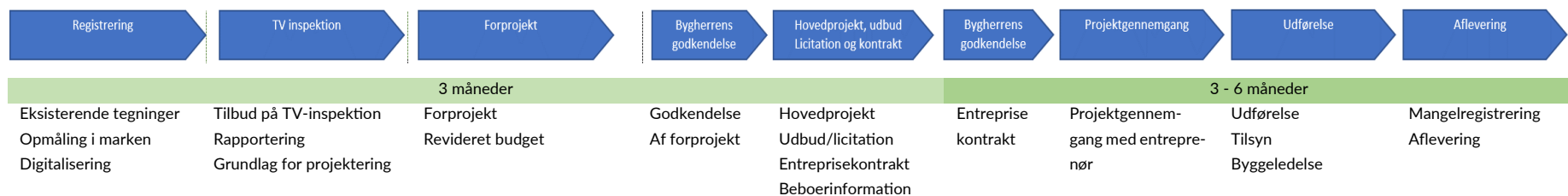
1. Forudsætninger for analysen

SALUS har bedt OJ Rådgivende Ingeniører A/S om en vurdering af omkostningerne på den manglende kloakseparation for sine afdelinger. Til det har SALUS udarbejdet en oversigt for hver afdeling i de enkelte boligforeninger indeholdende oplysninger om hvilke kloakledninger der skal separeres efter kommunalt påbud. Tidshorisonten for gennemførelse af separation bliver en forhandling mellem SALUS og kommunen, og er pt. ukendt.

Budget for entrepriseomkostninger er dannet ved hjælp af erfaringspriser fra lignende opgaver som OJ har gennemført.

2. Projektering, entrepriseudbud og udførelse

Gennemførelse af projektering, udbud, licitation og udførelse vil ske efter nedenstående skematiske proces:



3. Tidshorisont

Det anbefales at projektering og udførelse samles "klumper" for at effektivisere gennemførelsen, og det skal forventes at udførelsen af kloakarbejdet vil vare 3 - 6 mdr. afhængig af størrelse og omfang.

4. Konklusion fra analysen

Samlet analyseresultat for Aabenraa Andelsboligforening ses i detaljer i vedlagte bilag (beløb ekskl. moms).

Entrepriseomkostninger: 604 tus. kr.
 Rådgivning: 91 tus. kr.
 Udarbejdelse af analyse: 390 kr.

Bilag:



Analyseresultat
AAAB.pdf



Digitalisering



Jimmy Povlsen

Visioner

1. Styrket cyber- og Informationssikkerhed
2. Sammenhængende service for beboere, boligsøgende og administrationen
3. Mere tid til kerneopgaven gennem øget brug af teknologi
4. Accelerering af grøn omstilling gennem digitale løsninger
5. Et stærkt, etisk og ansvarligt digitalt fundament
6. Rustet til en digital fremtid

Principper

1. Det digitale skal være til gavn for alle, skabe vækst og understøtte konkurrenceevne og produktivitet
 - a. Digitale investeringer skal fokuseres der, hvor de kan løse konkrete problemer og lette hverdagen for beboerne og administrationen
 - b. Digitaliseringen skal styrke - og bidrage til vækst, produktivitet og styrke konkurrenceevne
 - c. Alle uanset digitale kompetencer skal kunne begå sig
2. Den digitale udvikling skal ske med fokus på sikkerhed, ansvarlighed og etik
 - a. Data og digitale løsninger skal udvikles og anvendes på en ansvarlig og gennemsigtig måde, så alle ved, at deres oplysninger behandles ansvarligt
 - b. Sikkerheden i digitale løsninger skal styrkes og være i centrum i udviklingen af nye digitale løsninger.
3. Data er et fælles gode, som skal bidrage til vækst og innovation
 - a. Værdifulde data, der ikke er personhenførbare, skal gøres tilgængelige, for at skabe innovation og udvikling

- b. Dataindsatser skal koordineres og sikre, at indsatserne er sammenhængende og centrerede omkring dem, de skal skabe værdi for

Strategiske indsatser / handlingsplan

- Oprette en cyber- og informationssikkerhedsfunktion
- Indsats med fokus på øge kompetenceniveauet og ledelsesforankringen inden for cyber- og informationssikkerhed
- Elektronisk syn - bedre udbygget
- Oprettelse af et Drift-center, for eksempelvis indberetning af fejl- og mangler.
- Udbygge "Elektronisk udbud"



Nybyggeri og renovering



Jimmy Povlsen

Visioner

- Vi bygger bæredygtigt og klimavenligt, til gavn for beboer og miljøet.
- Vi bygger tidssvarende boliger til en fornuftig husleje som er tilgængelige for den målgruppe, vi udlejer til.
- Vi sikrer medindflydelse i boligen ved at inddrage beboerdemokratiet
- Vi vil ved nybyggeri være med til at fremme den almene sektor i almindelighed.

Principper

- Vi bygger bæredygtigt ved at indtænke genanvendelighed og energieffektive løsninger. Ved valg af løsninger og materialer vil vi sikre en lav CO2 udledning.
- Vi sikrer miljø og klima ved at indtænke LAR (Lokal Afledning af Vand), ved at give plads til naturen igennem biodiversitet og vælge materialer som har et lille CO2 eller klima aftryk. Det er materialer der er mærket miljøvenligt så som Svanmærket, FSC (Forest Stewardship Council), vugge til vugge eller indeklimate mærket.
- Vi opsætter solceller med batteri hvor det er muligt, så vi sikrer en lav forbrugsomkostning for beboerne.
- Vi sikrer tilgængelighed for vores beboer og fremtidssikrer boligerne ved at indtænke totaløkonomi fra starten ved bla. at vælge vedligeholdelsesvenlige løsninger
- Vi er med til at fremme den almene sektor ved at være på forkant med nybygger og renovering. Vi nytænker løsninger og sikrer en god diversitet i projekterne.
- Vi inddrager beboerdemokratiet i valg af materialer så de får medindflydelse på indretning af boligerne. I projekterne indarbejdes der fællesaktiviteter ved at sætte rammer for at fremme fællesskabet i fællesområderne.

- Vi sikrer at vi overholde de nyeste myndighedskrav og er med til at sætte barren højt for den almene sektor ved at gå foran som det gode eksempel.

Strategiske indsatser / handlingsplaner

- Energi- og bæredygtighedsstrategi for renovering og nybyggeri.
- Forretningsgang for byggeudvalg ifm. renoveringer
- Forretningsgang for byggeudvalg ifm. nybyggeri
- Fælles grundlag til byggesager herunder aftalegrundlag (AB) systemet, beskrivelser, udbudsbetingelser, digitalt udbud, IKT mm.



Konkurrence på boligmarkedet



Jimmy Povlsen

Visioner

- At være den mest attraktive samarbejdspartner i Sønderjylland for kunder, der prioriterer kundenær, ansvarlig og digital administration af boliger, som beboerne ønsker at bo og engagere sig i
- At være bredt kendt, anerkendt og respekteret i relevante netværk for den ansvarlige udvikling og administration vi leverer
- At opnå effektivisering og optimering i samspil med vores kunder og på deres præmisser
- At styrke organisationen gennem en målrettet indsats for at få flere medlemmer med i Salus fællesskabet, så vi sammen får et stort og varieret udbud af "hjem til Sønderjylland", der dækker hele regionen

Principper

- Vi vil være en troværdig samarbejdspartner, som udfordrer og vejleder beboerdemokratiet samtidig med, at vi anerkender de beboerdemokratiske regler. Vi vil fremme handlefriheden, men samtidig stille krav om faglighed, ansvarlighed og dokumentation i forhold til de fastlagte politikker og målsætninger
- Vi værner om det enkelte boligselskabs behov, integritet og selvbestemmelse samtidig med vi tilbyder et foreningsbaseret stærkt fællesskab
- Vi tager ansvar for forskelligheder indenfor et klart defineret kvalitetsniveau, som vi tager udgangspunkt i, i et forpligtende samarbejde om forretningsgange, administrative systemer og design
- Løsninger skal være forsvarlige og omhandle en vurdering af økonomi, drift, miljø og bæredygtighed
- Beslutninger skal tages i overensstemmelse med de politiske målsætninger
- Der arbejdes med stordriftsfordele og samlet ressourceudnyttelse på tværs af organisationerne

Strategiske indsatser

- Målrettet indsats for at øge lejernes kendskab til Salus på SoMe ved at fortælle de gode historier og dermed fremme den positive omtale af organisationen
- Deltage i relevante netværk i alle kommuner for at øge kendskabet til Salus indenfor erhvervslivet og hos politikkerne
- Målrette en del af hjemmesiden mod nye kunder, så det er nemt at få overblik over, hvad Salus tilbyder og hvordan man kontakter Salus med henblik på et evt. samarbejde
- Nedsætte en arbejdsgruppe bestående af beboerdemokrater, medlemmer og ansatte som sammen kan udarbejde en handleplan målrettet nye kunder og kundepleje af eksisterende kunder

Styrke medlemsorganisationen - med f.eks. flere medlemsorganisationer

- måske mere aggressivt
- mere åbenhed om at vi gerne vil være større
- økonomien i SALUS ctr. øvrige organisationer
- arbejdsgruppe fra selskabsbestyrelsen
- bruge hjemmesiden som salgs kanal



Boligsocialt



Jimmy Povlsen

Visioner

1. Vores boligområder har en blandet beboersammensætning i forhold til socioøkonomisk baggrund etnicitet m.v.
2. Alle borgere med særlige udfordringer/behov anvises boliger, som matcher deres behov.
3. Udsatte boligområder løftes løbende gennem boligsociale indsatser og renovering/forbedring af boligmassen.

Principper

1. Gennem udvikling af boligområdernes kvalitet og aftaler om fleksibel udlejning arbejder vi med henblik på at sikre socialt blandede boligområder i forhold til beboernes socioøkonomiske baggrund, etnicitet m.v.
2. Gennem tæt samarbejde med kommuner arbejder vi for, at skabe det bedste mulig match mellem borgeren der anvises og boligen.
3. Vi tager ansvar for at hjælpe med egnet bolig til alle uanset baggrund.
4. Vi understøtter lokale, kommunal og nationale initiativer til boligsocial projekter.

Strategiske indsatser / handlingsplan

- Fortsat understøttelse af boligsociale helhedsplaner støttet af Landsbyggefonden.
- Fortsat administrativ understøttelse af øvrige lokale initiativer til boligsocial indsats.
- Fortsat indsats over for kommunerne i forhold til optimering af hvordan kommunerne anviser boliger til borgere med særlige behov.
- Udarbejdelse af fælles politik for anvendelse af fleksibel udlejning til understøttelse af blandet beboersammensætning.



Beboerdemokrati



Jimmy Povlsen

STRATEGI for BEBOERDEMOKRATI

Visioner

- Et stærkt og velfungerende beboerdemokrati i:
 - Organisationen
 - og afdelingerne

Principper

- Beboerdemokratiet skal være til gavn for alle
- Understøtte det sociale liv i afdelingerne
- Bidrage til trygheden
- Indsatserne skal være sammenhængende og centreret omkring dem, de skal skabe værdi for
- Beboerdemokratiet skal være i fokus og bidrage til udvikling af nye løsninger

Strategiske indsatser / handlingsplan

Det vil vi skabe ved at organisationsbestyrelsen:

- Har fælles fremtidige mål for arbejdet gennem strategier for:
 - Udpeger medlemmer til byggeudvalg, som sammen med organisationsbestyrelsen varetager ansvaret som bygherre i byggesager og større renoveringssager.
 - Vi skal sikre professionel projektstyring, kommunikation og involvering af beboere og beboerdemokrater.
 - Byggeudvalget er nærmeste repræsentant for bygherre, Teknisk afdeling og andre rådgivere, der varetager bygherres interesser.

- Samarbejdet skal tage udgangspunkt i en forventningsafstemning med afdelingen, hvor alle parter er vidende om deres rolle i projektorganisationen og i processen, som fastlægges i en "projektaftale".
- Udpeger/vælge medlemmer til hjælpe med de sociale udfordringer i boligafdelingerne, og som varetager organisationens interesser ved at deltage i styregruppe o.l.
- Afholder et årligt afdelingsbestyrelsesseminar for alle beboerdemokrater.
- Inviterer til et eller flere årlige "Ordet er frit"-møder for alle beboerdemokrater, hvor emner og spørgsmål, som afdelingsbestyrelsen har på hjerte, kan bringes op.
- Udarbejder informationsmateriale om afdelingsbestyrelsernes opgaver og roller og om, hvem afdelingsbestyrelsen/beboerne kan henvende sig til med spørgsmål.
- Udarbejder og vedligeholder en hjemmeside, hvor beboerdemokraterne kan finde dagsordener og referater fra repræsentantskabs- og organisationsbestyrelsesmøder samt vedtægter, forretningsorden, strategier og andre informationer, som er grundlæggende for beboerdemokratiet.
- Sørger for nyheder/nyhedsbreve, så alle beboerdemokrater får mulighed for at følge med i, hvad der sker i organisationen.
- Tilbyder medlemmer af afdelingsbestyrelser, at deltage ad hoc i underudvalg og udviklingsarbejde. Det kan fx være omkring udformning af strategier, deltagelse i redaktionsgrupper o.l.
- Deltager aktivt i de boligafdelinger, hvor beboerdemokratiet trænger til hjælp for at komme til at fungere igen.
- Beboerdemokratiet i boligafdelingerne støttes med individuelle indsatser som:
 - Hver boligafdeling får et medlem af organisationsbestyrelsen som kontaktperson.
Kontaktpersonen giver råd og hjælper boligafdelingen, fx ved at deltage

i afdelingsmøder, fungere som ordstyrer eller ved opstart af nye bestyrelser.

- Organisationsbestyrelsen er repræsenteret i de ejerforeninger, gårdlav o.l., hvor organisationen er forpligtiget til at være medlem, og hvor det giver mening for organisationen at være repræsenteret. Desuden sørger organisationsbestyrelsen for at inddrage boligafdelingerne, hvor det er nødvendigt.
- Nye medlemmer af afdelingsbestyrelserne modtager et velkomstbrev fra organisationsbestyrelsen med oplysninger om, hvad det betyder at være en del af beboerdemokratiet, og med tilbud til nye beboerdemokrater om at deltage i betalte kurser.
- Afdelingsbestyrelser får, ved behov, tilbud om skræddersyede kurser i beboerdemokrati.
- Nyvalgte beboerdemokrater inviteres til møde med organisationsbestyrelsen mindst én gang om året for at tale om det beboerdemokratiske arbejde.
- Afdelingsbestyrelserne opfordres til at involvere beboere i enkeltstående projekter/ad hoc-udvalg – fx når der skal etableres ny legeplads, sæsonfejring m.m. På den måde får beboerne mulighed for at deltage aktivt i boligafdelingen og fællesskabet, uden at man behøver at være medlem af afdelingsbestyrelsen.
- Understøtte "nabo-ambassadør ordningen"



Økonomi og henlæggelser



Jimmy Povlsen

Visioner

- Sikre, at afdelingerne har tilstrækkelige midler til drift og hensættelser til vedligeholdelse, så bygningsmassen og friarealer sikres mod nedslidning og værditab
- Sikre en stabil husleje ved at have nok henlæggelser til at dække udgifterne til den løbende vedligeholdelse

Principper

- Løbende henlæggelser: Vedligeholdelsesudgiften forbundet med de løbende vedligeholdelsesaktiviteter i afdelingerne skal ikke kun betales af lejerne, som bor der på tidspunktet for vedligeholdelsesarbejdets udførelse, men også af tidligere lejere, som har bidraget til det løbende slid på bygningerne
- Tilstrækkelige henlæggelser: Der skal henlægges tilstrækkeligt, så nødvendige vedligeholdelsesaktiviteter kan finansieres af henlæggelser
- Lineære henlæggelser: Henlæggelserne skal være lineære, dvs. at der budgetteres med lige store henlæggelser hvert år i den periode, vedligeholdelsesplanen dækker
- Minimumssaldo: De henlagte midler skal ved hvert års afslutning som minimum udgøre det pågældende års henlæggelser

Strategiske indsatser og handleplan

- Inspektørerne foretager en årlig afdelingsgennemgang med henblik på opdatering af tilstandsrapport og drift- og vedligeholdelsesplanen
- I afdelinger med for få henlæggelser skal de årlige henlæggelser gradvist øges i budgetter, til de når det nødvendige niveau jf. drift- og vedligeholdelsesplanen
- Årlige henlæggelser følger så vidt muligt Landsbyggefondens benchmarkingtal for Syddanmark (henlæggelser pr.

lejemålsenhed)

- Det præciseres, at det er boligorganisationen, der har ansvaret for udarbejdelse af afdelingernes vedligeholdelsesplan. Dermed vil det blive understreget, at afdelingens henlæggelser som udgangspunkt ligger fast ved budgetlægning, ligesom udgifter til lån, skatter og administrationsbidrag. Det vil samtidig synliggøre, at det kræver boligorganisationens accept, hvis en vedligeholdelsesaktivitet forventes finansieret af lån eller tilskud
- Beboerne har mulighed for at justere eller ændre i forslaget til vedligeholdelsesplanen, så længe det justerede driftsbudget fortsat understøtter en forsvarlig drift. Beboerne kan altså ikke fastlægge et driftsbudget, der er mindre end det, der er nødvendigt for at overholde gældende regler.
- Bedre ledelsesinformation til organisationsbestyrelserne og dermed bedre grundlag for at vurdere afdelingernes henlæggelsesniveau. Der skal være sammenhæng mellem henlæggelsesniveauet, drift- og vedligeholdelsesplanen og afdelingens tilstandsrapport

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, jævnfør driftsbekendtgørelsens §§ 62 - 63

Her kan du finde svar på:

- Hvordan er reglerne for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?
- Hvor lang budgetperioden for et langtidsbudget er?
- Kan der anvendes mere til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, end der er budgetteret med?
- Kan afdelingerne henlægge mere på konto 120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401) end budgetteret?

Hvordan er reglerne for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?

Ifølge driftsbekendtgørelsens § 62 skal der i afdelingerne årligt foretages en gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand. På baggrund af dette udarbejdes en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, som er grundlaget for, hvor store henlæggelserne på konto 120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401) skal være.

Af driftsbekendtgørelsen § 63, stk. 3 fremgår det, hvor mange år vedligeholdelses- og fornyelsesplanen skal omfatte.

Følgende gælder:

Startdato Hvor mange år planen mindst skal omfatte

Pr. 1. januar 2018 15 år

Pr. 1. januar 2020 20 år

Pr. 1. januar 2022 25 år

Pr. 1. januar 2024 30 år

Priserne i afdelingernes vedligeholdelses- og fornyelsesplan kan fremtidssikres på følgende måde:

1. Planen/budgettet er et rullende budget, hvilket vil sige, at de budgetterede priser svarer til dagsprisen på udskiftningstidspunktet.
2. Henlæggelserne kan inflationssikres, hvilket sker ved en egentlig inflationsregulering jf. byggeindeket.
3. Henlæggelserne kan inflationssikres via en forrentning af indestående.

Formålet med henlæggelserne til vedligeholdelse og fornyelse er blandt andet at sikre en udjævning af udgifterne hertil. Via en opsparing til kommende udgifter kan store udsving i huslejen undgås. Afdelingerne kan anvende mere af opsparingen, end der er budgetlagt med, hvis udgifterne i planen kommer før end beregnet. Der skal altid minimum stå årets henlæggelser på opsparingskontoen (konto 401).

Afdelingernes henlæggelser foretages på baggrund af de godkendte budgetter og vedligeholdelses- og fornyelsesplaner. Såfremt de budgetterede henlæggelser konstateres utilstrækkelige i væsentlig grad, kan en eventuel ajourføring og tilhørende lejeregulering ske efter de almindelige regler for huslejestigninger og varsel herfor.

Udgift af udgifter og henlæggelser til vedligeholdelse

Resultatopgørelse – Afdelingens udgifter

115 Almindelig vedligeholdelse
(ikke dækket af henlæggelser)

**120 Henlæggelser til fremtidig
planlagt vedligeholdelse**

116 planlagt og periodisk vedligeholdelse
+ 116.1 Afholdte udgifter i året
- 116.2 Dækket af opsparede henlæggelser
= 0 (116 i alt)

Balance – passiver
Henlæggelser (afdelingens opsparing til vedligeholdelse)

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Henlagte midler i alt primo (401 primo)

- Årets forbrug (116.2)

+ Årets henlæggelser (120)

= Henlagte midler i alt ultimo året

Indenrigs- og Boligministeriet.



Udlejning og tomgang



Jimmy Povlsen

Visioner

1. www.salus.dk skal fortsat være den største og foretrukne portal når man søger lejebolig i Sønderjylland.
2. Det skal være så nemt som muligt at leje bolig hos os.
3. Vores boligmasse udvikles løbende, så vi opnår og bevarer en tidssvarende standard.
4. SALUS bliver det fælles brand for alle medlemsorganisationer.

Principper

1. Flest muligt boligsøgende skal kunne betjene sig selv digitalt via hjemmesiden.
2. Mest muligt af processen omkring opskrivning, tilbudsgivning og kontraktindgåelse foregår digitalt.
3. Personlig kontakt koncentrerer sig omkring vejledning og rådgivning om vores boligudbud.
4. Der skal reageres og iværksættes initiativer når konkrete forhold vedr. boligstandard eller økonomi i konkrete boliger eller afdelinger er en udfordring i forhold til udlejning.
5. SALUS skal være brandet udad til i forhold til boligsøgende, beboere. Medlemsorganisationernes egne brands udfases.

Strategiske indsatser / handlingsplan

- Fortsat udvikling af selvbetjeningsløsninger, så alle dele af udlejningsprocessen (opskrivning, besvarelse af tilbud, dokumentation vedr. fortrinsret, kontraktunderskrivelse, opsigelse m.v.) kan ske via digital selvbetjening.
- Fokus på kompetencer indenfor rådgivning og salg ved nyansættelse og kompetenceudvikling.

- Etablering af systematiske årlig opfølgning mellem udlejning, inspektører og forretningsfører overfor boliger, hvor der opleves udlejningsvanskeligheder.
- Opsigelse af alle individuelle annonceringsaftaler o.l. for medlemsorganisationerne.
- Alt kampagne-/merchandisemateriale udføres med SALUS som primært logo. Medlemsorganisationers loge kan tilføjes sidestillet med SALUS-logoet.
 - Dette omfatter alle materialer herunder kalendere, firmabiler, arbejdstøj, tryksager m.v.
- Indsats for navneforandring hos medlemsorganisationer til SALUS "*lokalt område/bynavn*".



Lokalkontorer



Jimmy Povlsen

Visioner

1. Styrket og billigere administration som kan tiltrække medarbejdere med de rigtige kompetencer
2. Sammenhængende service for beboere

Principper

1. Lukning af lokalkontorer skal være til gavn for alle, skabe vækst og understøtte konkurrenceevne og produktivitet
2. Lukningen skal ske med fokus på medmenneskelighed, ansvarlighed og etik

Strategiske indsatser og handleplan

1. Nedlæggelses af lokalkontor
 - a. Udlejning og eventuelt økonomi placeres central beliggende
 - b. Funktioner der kun kan varetages lokalt, flyttes ikke (inspektørerne / synsfunktion / ejendomsfunktionærerne)
2. Lokalefaciliteter søges tilrettelagt i forbindelse med ejendomsfunktionærerne
 - a. Service-center - centralt
 - b. Øget beboer-service



Afdelingssammenlægning



Jimmy Povlsen

Visioner

1. Der skal ske en reduktion med 30 %, svarende til reduktion med ca. 45 afdelinger
2. Lokalt sammenlægning af boligorganisationerne

Principper

1. Alle boligafdelinger skal have en tilstrækkelig størrelse til at give driftsmæssig og beboerdemokratisk, god mening
2. Retningslinjer jfr. Driftsbekendtgørelsen og vedtægterne følges

Strategiske indsatser og handleplan

1. Afdelingsstørrelse, gennemsnit 75 boliger pr. afdeling, på organisationsniveau
2. Afdelinger med færre end 30 boliger søges sammenlagt
3. Afdelinger beliggende i et sammenhængende boligområde skal være én afdeling
4. Sammenlægning af boligorganisationer som minimum på kommune plan

Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

Bestyrelsesanliggender:

1. Afholdelse af generalforsamlingen 2023 på Folkehjem
2. Afholdelse af AAAB firmaudflugt 2023
3. Effektivitetstal fra ministeriet - bilag
4. Orientering om beslutningen for det fremtidige servicecenter
 - Beboerservice - bilag
 - Serviceniveau fremover ved driften i TA - bilag
5. Generalforsamling 2023:
 - Godkendelse af dagsorden - bilag
 - Liste over organisationsbestyrelsen - bilag

Beslutning for Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

1. Drøftelse af eventuel flytning af generalforsamlingen til Folkehjem
Enighed om at benytte Guldbjergparkens festsal
2. Det blev godkendt at der arbejdes på et lokalt arrangement
3. Taget til efterretning
4. Taget til efterretning
5. Dagsorden godkendt - der skal indkøbes transportabelt mikrofon anlæg (BIMA / ITogCo)
Genopstiller:
Benno von Essen
Else Bonde
Laila Bøttcher



Indledning

Ministeriets effektiviseringsenhed har opdateret effektivitetstallene for afdelingerne i Aabenraa Andelsboligforening. Rapporten er udarbejdet med udgangspunkt i årsregnskaberne for 2021. Nedenfor gennemgås tallene med relevante kommentarer.

Effektivitetstallene viser bedste praksis minus effektiviseringspotentiale. Et højt effektivitetstal viser derfor, at afdelingen er tæt på bedste praksis. Effektiviseringsenheden markerer afdelingerne ud fra deres effektivitetsprocent. En afdeling med en effektivitet under 70% vil være rød, afdelinger mellem 70-90% vil være gule og afdelinger over 90% er grønne og dermed blandt regionens billigste afdelinger.

I effektiviseringsaftalen for 2021-2026 er det aftalt, at der skal være særligt fokus på afdelinger, som har en vedvarende lav effektivitet, og har været "røde" de seneste 3 regnskabsår.

Effektivitet i regnskabsåret 2021

Nedenstående tabel viser det overordnede resultat af ministeriets analyse af regnskabstallene for 2021.

Effektivitetsresultat

Potentiel besparelse (pct.) kontoniveau									Afdelingsdetaljer	
Afd	Eff	k109	k110	k111	k112.1	k114	k115	k117h	Afd.navn	Særlig.rød
1	79,9	20	17	55	17	37	34	58	1	
5	61,6	44	35	63	36	38	51	48	5	Særlig rød
6	73,7	26	25	34	24	34	42	56	6	
9	74,6	25	25	25	25	43	25	49	9	
10	76,3	23	22	29	23	24	24	23	10	
11	63,9	36	33	50	33	49	56	66	11	Særlig rød
12	67,3	33	29	32	30	32	49	32	12	Særlig rød
13	74,1	36	22	25	24	25	51	25	13	
14	75,3	24	23	28	24	47	25	66	14	
15	73,7	26	24	49	23	32	49	64	15	
16	58,0	42	42	42	42	52	78	65	16	Særlig rød
17	62,7	37	35	68	35	37	41	47	17	Særlig rød
18	78,5	39	18	26	21	21	33	64	18	
19	84,1	14	12	55	17	15	15	34	Astoria-slotsgade 36-38	
20	82,4	23	15	18	17	18	17	41	Fruehøj 184-320 og 390a-420b	
21	72,3	42	24	43	25	32	45	27	19	
23	69,0	30	32	64	29	36	31	31	21	
25	78,1	32	19	33	20	21	31	24	Union	
27	72,6	64	25	35	25	27	42	50	Byvænget	
28	70,8	29	26	70	28	29	29	34	Sandved	
32	86,8	15	10	24	11	12	18	13	Petersborg 57-107	

I Aabenraa er der 6 røde afdelinger, heraf er 5 afdelinger også "særlig rød". Den røde markering indikerer, at afdelingerne har et stort effektiviseringspotentiale.

Effektiviseringsenheden benchmarker på følgende konti:

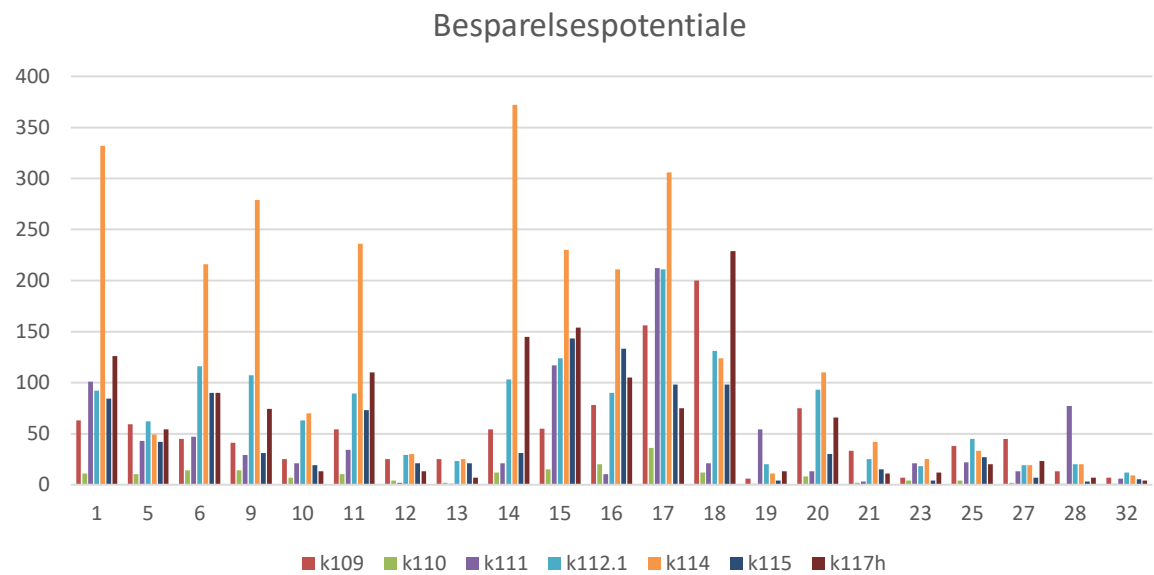
109	Renovation
110	Forsikringer
111	Energiforbrug



- 112.1 Administrationsbidrag
- 114 Renholdelse
- 115 Almindelig vedligeholdelse
- 117 Istandsættelse ved fraflytning

Effektivitetsresultatet er en sum af alle de konti, der benchmarkes på. Det betyder, at selvom en afdeling er grøn kan der stadig være konti, med besparelspotentiale.

Nedenfor ses en oversigt over besparelspotentiale pr. konto/pr. afdeling jf. analysen (t.kr.).



I oversigten nedenfor kan man se udgifter pr. bolig. Konti med 10% højere udgifter end gennemsnittet i regionen har rød baggrund, og konti med 10% lavere udgifter har grøn baggrund



afd afdnavn	Eff	k109	k110	k111	k112_1	k114	k115	k117h
1 1	79,9	2.260	451	1.305	3.850	6.460	1.791	1.557
5 5	61,6	3.326	673	1.700	4.381	3.286	2.046	2.825
6 6	73,7	1.605	520	1.287	4.349	5.849	1.968	1.469
9 9	74,6	1.701	589	1.207	4.438	6.753	1.287	1.579
10 10	76,3	1.648	483	1.114	4.280	4.517	1.228	843
11 11	63,9	2.516	502	1.125	4.547	8.084	2.168	2.788
12 12	67,3	3.222	576	328	4.133	4.040	1.847	1.826
13 13	74,1	3.049	460	135	4.133	4.285	1.802	1.304
14 14	75,3	2.195	514	739	4.272	7.811	1.254	2.165
15 15	73,7	1.677	501	1.877	4.238	5.667	2.299	1.916
16 16	58,0	3.844	979	497	4.478	8.466	3.558	3.333
17 17	62,7	3.052	752	2.256	4.349	5.988	1.741	1.159
18 18	78,5	3.451	442	535	4.239	3.987	1.969	2.409
19 Astoria-slotsgade 36-38	84,1	1.561	169	3.476	4.133	2.633	865	1.393
20 Frueløkke 184-320 og 390a-420b	82,4	2.519	416	575	4.133	4.594	1.344	1.212
21 19	72,3	3.326	406	253	4.133	5.537	1.384	1.708
23 21	69,0	1.509	772	2.209	4.133	4.587	856	2.667
25 Union	78,1	2.129	427	1.216	4.133	2.828	1.635	1.480
27 Byvænget	72,6	3.959	348	2.097	4.133	3.838	901	2.500
28 Sandved	70,8	2.575	179	6.486	4.133	4.116	721	1.176
32 Petersborg 57-107	86,8	1.621	277	973	4.133	2.888	1.167	1.285
Gns. SALUS	74,3	2.680	856	926	4.322	4.431	2.776	1.565
Gns. region	80,6	2.480	841	860	3.988	4.622	1.331	1.000
Gns. bedste praksis region	100,0	2.158	788	833	3.231	3.380	663	1.136

Oversigten viser, at en del afdelinger har en højere udgift på konto 111 end det regionale gennemsnit. I AAAB er vi i opstartsfasen med hensyn til grøn energi, og vi arbejder pt. på at undersøge, om der er potenti-
ale i montering af solceller i en tilsvarende organisation i Aabenraa.

Konto 117 er rød i stort set alle afdelinger. Historisk set har de årlige henlæggelser været alt for små, og derfor har der ikke været midler til den nødvendige vedligeholdelse af bygningerne. Det kommer nu til ud-
tryk i store udgifter på reparationer og istandsættelse ved fraflytning. Der er også en del afdelinger, der har
for høje udgifter på både konto 114 og 115. Vi har de seneste år haft stor fokus på at få hævet henlæggel-
serne, så vi kan vedligeholde bygningerne i stedet for at reparere dem. Det betyder også, at vi skal være
opmærksomme på den korrekte fordeling af udgifterne, så den løbende vedligeholdelse flyttes fra 115 til
116.

Udvikling i effektiviteten siden 2014

I analysen indgår også en oversigt over udviklingen i udgifterne siden effektiviseringsaftalen blev indgået
med basis i regnskabstallene fra 2014.



Afd	k109	k110	k111	k112.1	k114	k115	k117h	sum	U.Eff.	perB14	perB21
1	54	-10	10	7	16	-20	67	14	32	19.322	17.674
5	33	-19	-6	11	-37	-13	126	2	13	17.914	18.237
6	-21	-19	7	18	4	23	-6	4	19	17.670	18.383
9	9	-19	-20	11	3	-61	27	-7	16	18.899	17.554
10	1	-19	-14	12	-16	-35	-36	-11	31	17.322	15.355
11	47	-19	-10	10	17	-25	197	18	-4	18.442	21.731
12	22	-19	-16	10	57	-49	0	3	8	15.529	15.973
13	21	5	-1	10	67	-41	-33	5	2	14.450	15.169
14	28	-19	-47	11	15	-34	83	8	16	18.679	20.266
15	-3	-24	38	-2	4	7	21	5	16	17.302	18.175
16	21	-19	-52	10	44	11	23	18	5	21.279	25.155
17	6	-19	-17	6	3	-32	18	-4	10	19.166	19.298
18	29	-21	7	10	-8	-37	94	5	14	16.267	17.032
20	17	-19	-34	10	-1	-35	46	0	16	14.870	14.792
21	16	-19	-68	12	47	-45	58	10	17	15.203	16.748
23	7	10	21	12	225	-71	300	32	-9	12.658	16.732
25	245	150	62	202	116	101	73	135	19	16.186	13.848

U.Eff. = Udvikling effektivitet siden 2014

perB14 = pr bolig 2014, kr.

per B21 = pr bolig 2021, kr.

I oversigten er kun medtaget afdelinger med familieboliger

Overordnet set er udgiften pr. bolig i perioden 2014-2021 steget med 3,7%. Kigger man på de enkelte afdelinger, er der stor forskel på udvikling i effektiviteten. De fleste afdelinger har udviklet sig positivt, men i afdelingerne 11 og 23 har der været en negativ udvikling i effektiviteten.

Udvikling i henlæggelserne

For at reducere udgifterne på konto 115 har vi fortsat stor fokus på at øge henlæggelserne i afdelingerne, så opgaverne i drift- og vedligeholdelsesplanen kan dækkes af de opsparede midler. Vi ser et stort potentiale i at fokusere på den løbende vedligeholdelse og dermed undgå dyre udbedringer af fejl og mangler, der belaster konto 115.

I effektiviseringsaftalen er der også et øget fokus på henlæggelserne og det er blevet præciseret, at det er Organisationsbestyrelsens ansvar, at de enkelte afdelinger har opsparede midler der modsvarer udgifterne i drift- og vedligeholdelsesplanen.



afd	afnavn	k120Bol	pct.k120
1	1	10.714	46,4
5	5	18.750	104,5
6	6	9.901	44,5
9	9	12.105	82,5
10	10	10.000	93,0
11	11	11.167	76,3
12	12	23.913	79,0
13	13	20.000	91,6
14	14	11.579	80,3
15	15	9.365	34,0
16	16	15.833	33,8
17	17	8.478	43,6
18	18	10.067	87,5
19	Astoria-slotsgade 36-38	12.679	
20	Frueløkke 184-320 og 390a-420b	5.909	102,0
21	19	13.333	190,9
23	21	11.000	161,9
25	Union	9.091	400,0
27	Byvænget	12.222	
28	Sandved	7.647	
32	Petersborg 57-107	11.538	

Kt.120Bol = Henlæggelser på konto 120 pr. bolig kr.

pct.k120 = Stigning i henlæggelser på konto 120 siden 2014, pct

Udviklingstal er kun vist for afdelinger domineret af familieboliger

I oversigten kan man se, at de årlige henlæggelser i de fleste afdelinger er steget væsentligt siden 2014. Vi skal derfor også være meget opmærksomme på at få udgifterne dirigeret fra konto 115 over til 116. Det betyder ikke, at der bliver færre udgifter, men det betyder, at princippet for henlæggelser, hvor de beboere, der slider på boligerne, også er dem, der betaler for vedligeholdelsen, følges. Herudover vil det medføre et mere jævnt udgiftsniveau og en mere jævn stigning i huslejen.

Landsgennemsnittet for henlæggelser på konto 120 er 190 kr./m². Vi råder hovedbestyrelsen til at følge landsgennemsnittet, men hvor store de årlige henlæggelser skal være, vil altid være en vurdering af sammenhæng mellem de opsparede, henlagte midler og drift- og vedligeholdelsesplanen.

Det samlede huslejeniveau

Nedenfor ses en oversigt over huslejeniveauet 2021, samt udvikling i % fra 2014 – 2021. I afdelinger med en høj huslejestigning i perioden er der typisk foretaget en lånefinansieret renovering.



afd afdnavn	boliger	kvm	areal	Eff.	huslKvm	huslBol	pct.husl
1 1	140	9.828	70	79,9	824	4.823	26,0
5 5	40	4.000	100	61,6	895	7.459	38,3
6 6	101	8.410	83	73,7	600	4.162	11,7
9 9	95	8.223	87	74,6	590	4.252	13,5
10 10	60	4.632	77	76,3	612	3.935	20,5
11 11	60	4.792	80	63,9	673	4.478	25,4
12 12	23	1.667	72	67,3	824	4.980	38,4
13 13	23	1.741	76	74,1	656	4.140	18,4
14 14	95	7.849	83	75,3	653	4.498	25,2
15 15	126	9.332	74	73,7	633	3.905	15,1
16 16	48	6.240	130	58,0	632	6.851	35,3
17 17	138	12.534	91	62,7	713	5.395	19,8
18 18	149	12.211	82	78,5	809	5.527	12,9
19 Astoria-slotsgade 36-38	28	942	34	84,1	1.240	3.475	
20 Frueløkke 184-320 og 390a-420b	132	9.895	75	82,4	827	5.168	15,7
21 19	24	1.836	76	72,3	884	5.633	18,3
23 21	15	963	64	69,0	955	5.109	16,7
25 Union	55	4.126	75	78,1	977	6.109	235,5
27 Byvænget	18	1.132	63	72,6	1.118	5.860	
28 Sandved	17	559	33	70,8	1.321	3.619	
32 Petersborg 57-107	26	1.222	47	86,8	1.193	4.672	

huslKvm = Gennemsnitlig husleje pr. kvm pr. år, kr.

huslBol = Gennemsnitlig husleje pr. bolig pr. måned, kr.

pct.husl = Stigning i husleje siden 2014, pct.

Udviklingstal er kun vist for afdelinger domineret af familieboliger

I Aabenraa kommune er den gennemsnitlige årlige husleje for almene boliger 758 kr./kvm. I Region Syddanmark er den gennemsnitlige årlige husleje på 774 kr./kvm.



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Bilag 1. Beboerservice

D. 15.09.2022

Indholdsfortegnelse

Definitionen af et serviceniveau.....	2
Kontaktformer & forbedringer	2
Oplæg på et Servicecenter.....	4
Nye åbningstider	5
Bemanding af servicecenter	5



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Definitionen af et serviceniveau

Vi definerer i teknisk afdeling et serviceniveau i driften som følgende:

"Beboerens mulighed for altid at kunne kontakte ejendomsfunktionen og efterfølgende modtage den forventede hjælp på et given aftalt tidspunkt."

Kontaktformer & forbedringer

Hjemmesideformularen

Hjemmesideformularen er at foretrække fremfor f.eks. en mail, da den sikrer at vi får alle de nødvendige oplysninger med i første omgang. Hvilket sker ved at beboeren skal udfylde tvangspunkter, såsom adresse og telefonnummer. Den er derfor mere effektiv og kvalitativ end en mail, hvor sådanne data ofte mangler og derved giver en væsentlig længere proces til gene for alle parter.

Hjemmesideformularen er på baggrund af spørgeskemaets besvarelser blevet forbedret og gjort mere brugervenlig. Det er nu lettere at finde formularen på hjemmesiden og specifikt finde ens boligforening og afdeling, samt at angive adressen korrekt via en "drop Down" løsning.

Hjemmesideformular hedder nu mere korrekt: "Fejlmeldinger i din bolig" som i højere grad tydeliggør, at her kan man få hjælp til eventuelle tekniske udfordringer i boligen.

Mail

Mailfunktionen til angivelse af beboerserviceopgaver bibeholdes, men skal udfases i takt med at kendskabet til hjemmesideformularen udbredes. Dette sker for at lede beboeren til at benytte den forbedrede hjemmesideformular, da det giver en mere præcis sagsgang og sparre tid på den administrative del i opgavestyringen.

Vi anbefaler derfor at der ikke henvises til mailadresser på områdekontorer ved henvendelser til driften, men i stedet for henvises til de øvrige kontaktmuligheder på hjemmesiden.

App

En APP løsning på mobiltelefonen er et højt beboerønske og skal derfor undersøges nærmere. Hvorvidt det er muligt, og hvad det vil koste.



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Telefontid & åbningstid med personlig henvendelse

I dag har vi følgende åbningstider i vores boligforeninger:

	Dage	Tider	timer pr. uge
Aabenraa Andelsboligforening			
Hørgaard 273	Mandag til fredag	9.00-9.30	2,5
	Mandag til torsdag	15.00-15.30	2
Tøndervej 117	Mandag til fredag	9.00-9.30	2,5
	Mandag til torsdag	15.00-15.30	2
I alt timer			9
Kolstrup Boligforening			
Jernbanegade 25	Mandag til fredag	9.00-10.00	5
	Mandag til torsdag	15.00-15.30	2
			7
Gråsten Andelsboligforening			
Ahlefeldvej 1	Mandag til fredag	7.00-9.30	12,5
			12,5
Sønderborg Andelsboligforening			
Rådmandsløkken 17 (fjernet)	Mandag til torsdag	15.15-15.45	0
Hvedemarken 1 (Syd)	Mandag til fredag	10.00-10.30	3,5
(2 personer man & tir)	Mandag til torsdag	14.45-15.15	3
Ringbakken 6 (Nord)	Tirsdag, torsdag	7.30-8.00	3
(3 personer på tlf.)	Man, ons, -torsdag	15.00-15.30	3,5
			13
Tønder Andelsboligforening			
Nørremarksvej 18A	Mandag til fredag	7.30-8.30	15
(3 ejendomsfunktionærer på kontor)			
			15
Toftlund Andelsboligforening			
Damparken 24	Mandag til fredag	7.30-8.15	3,75
			3,75
Skærbæk Boligforening			
Krofennen 8	Mandag til fredag	8.30-9.15	3,75
			3,75
Boligselskabet DANBO			
Nordborg og Havnbjerg	Mandag til fredag	9.00-9.30	7,5
(3 ejendomsfunktionærer med tlf. tid.)			
			7,5

Total: 71,5

Ved at tilpasse telefon- og åbningstider til beboernes faktiske ønsker og behov, vil der kunne opnås en optimering i tidsforbruget for vores ledende ejendomsfunktionærer og ejendomsfunktionærer og derved skabe et bedre flow i deres arbejde. Det betyder at begge områder bedre kan planlægge driften og vedligeholdelsen af vores boliger.

Oplæg på et Servicecenter

Ved at oprette et Servicecenter gøres det muligt at udvide telefontiden betydeligt. Derved får områdekontorerne mere tid til servicering og vedligeholdelse i afdelingerne.

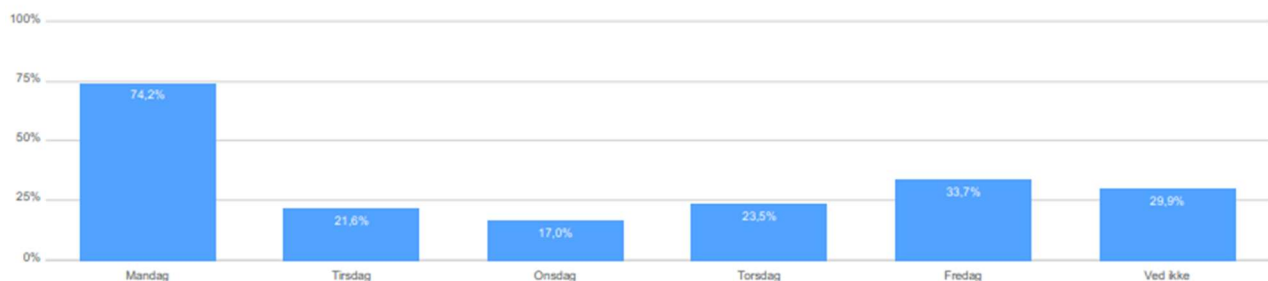
Servicecenterets primære opgave bliver at varetage beboerkontakten ud til driften i boligforeningerne. Herunder bistå med opgavestyringen og planlægning.

Sekundære opgaver såsom; koordinering af syn, revidering af opmåling, BBR-ajourføring, mv.

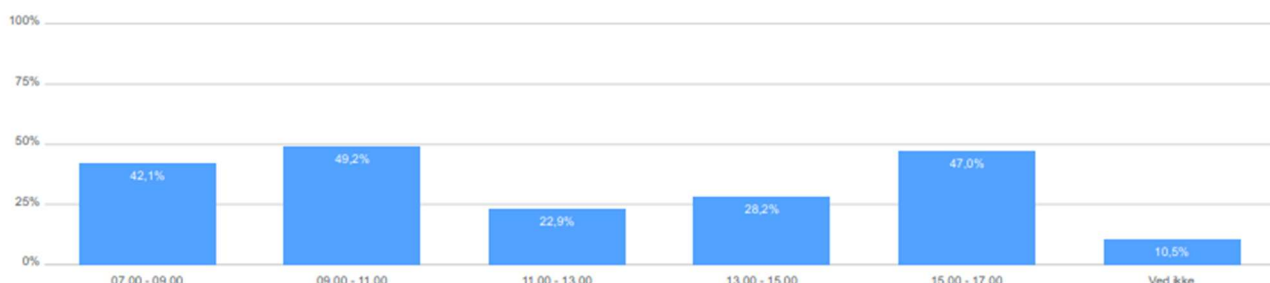
Åbningstider

Beboerne har igennem tidligere udsendte spørgeskema i februar 2022, givet følgende svar på bedste henvendelsestidspunkter til teknisk afdeling:

Hvornår på ugen er det vigtigst for dig at kunne komme i kontakt med teknisk afdeling?



Hvornår på dagen er det vigtigst for dig at kunne komme i kontakt med teknisk afdeling?





Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Nye åbningstider

For at imødekomme beboernes ønsker, vil åbningstiderne i Servicecenteret være:

Åbningstider for et Servicecenter			
Dage	Telefontid	Telefonen er lukket	timer pr. uge
Mandag	08.00 til 14.30		6,5
Tirsdag	08.00 til 14.30		6,5
Onsdag	08.00 til 14.30		6,5
Torsdag	08.00 til 14.30		6,5
Fredag	08.00 til 12.00		4
			30

Fordele

- Mulighed for væsentlig længere telefonkontakt for beboerne mandag til fredag.
- Ensartet betjening og serviceniveau i alle boligforeninger.
- Ingen direkte telefonhenvendelser til områdekantor, giver timer til driften.
- Samlet set en væsentlig optimeret drift til gavn for ejendomsfunktionærerne.

Ulemper

- Personlig henvendelse til driften kræver at man fremover booker en tid med en ejendomsfunktionær.
- Kan kræve ekstra ressourcer ved spidsbelastninger, sygdom og ferie.

Bemanding af servicecenter

Service Centeret skal bemandes af en HK'er eller lignende, som skal kunne tage telefonen og ekspederer henvendelserne videre. Der vil her være tale om en 30 timers stilling.

Yderlig vil servicecenteret i det første par år være besat ved en intern omrokering i teknisk afdeling, hvor den interne driftsordinator vil bistå og understøtte arbejde i servicecenteret. Og samtidig hjælpe med at udarbejde forretningsgange mm. I spidsbelastnings perioder og ved sygdom vil det være medarbejder fra TA der er backup for denne funktion.



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Serviceniveauet fremover ved driften i teknisk afdeling

Indstilling

Forslag til fastlæggelse af det fremtidige serviceniveau ved driften i teknisk afdeling.

Formål

Formålet er at forbedre og tilpasse serviceniveauet i boligforeningen, samt at skabe en enighed og fastlægge det fremtidige niveau i boligforeningen.

Baggrund

På baggrund af tilbagemeldinger fra et spørgeskema udsendt februar 2022 omkring serviceniveau i boligforeningerne, vil der med følgende oplæg fastlægges et fremtidigt serviceniveau ved driften i Teknisk Afdeling.

I spørgeskemaet er der en generel tilfredshed med ejendomsfunktionærer og den service der udføres i praksis.

Til gengæld er der en utilfredshed omkring selve sagsgangen ved henvendelser samt omkring hjemmesideformularen og hjemmesiden især. Der er også en del som ønsker en hurtigere responstid.

Sagsfremstilling på nyt serviceniveau

Bekræftelse på henvendelser

Der er i beboerundersøgelsen et stort ønske om at kunne få en bekræftelse på ens henvendelse, når der indmeldes en fejl.

Der forslås at:

Alle henvendelser vil blive besvaret, og alle modtager en bekræftelse på deres henvendelse. Benyttes enten mail eller hjemmesideformular, sendes en automatisk bekræftelse retur.

Når en henvendelse er modtaget, må der maksimalt gå 1 hverdag før den pågældende beboer modtager et svar retur.

Dette betegnes som behandlingstiden og kan ske på følgende måder:

- Mail med nærmere angivelse af tid og sted for udførsel.
- Opringning og en nærmere afklaring af tid og sted for udførsel.
- Mail med angivelse af, at opringning mislykkedes og beboeren vil blive bedt om at kontakte Servicecenter på ny.

I dag er en udførselstid på op til 5 hverdage acceptabel og vi anbefaler derfor at fastholde samme tidsfrist.



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

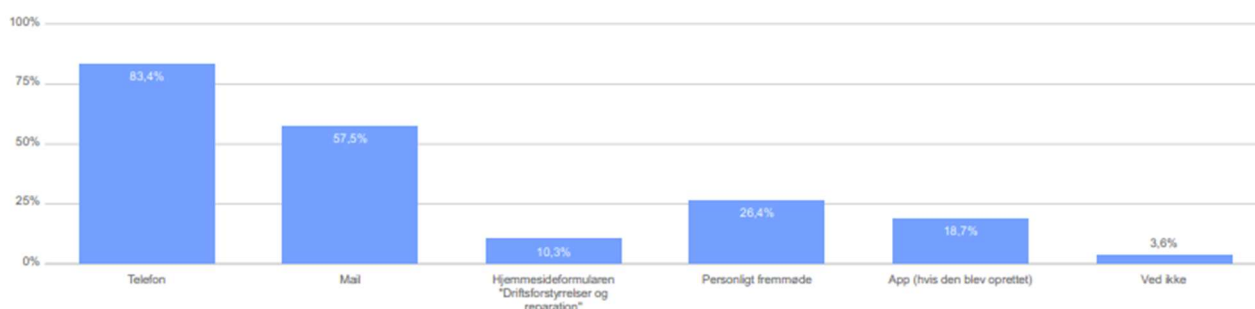
Det præciseres at en udførselstid på maksimalt 5 hverdage fra opgaven er blevet behandlet og til den er udført, gælder uagtet om opgaven udføres af ejendomsfunktionæren selv, vores håndværkergeråd eller rekvireres ved eksterne firmaer.

Hvis en beboerserviceopgave viser sig at være mere omfattende og ikke kan klares indenfor fristen, skal der være truffet en klar aftale om et nyt udførselstidspunkt med beboeren, hurtigst muligt og indenfor fristens udløb.

Kontaktmuligheder

I beboerundersøgelsen blev der spurgt, hvilken kontaktmulighed som var den vigtigste. De skulle vælge i alt 2 besvarelser:

Hvilke af følgende kontaktmuligheder vil være de vigtigste for dig?



Vurderingen er at beboerne ønsker at kunne kontakte os primært på telefonen, og at alle former er relevante.

Hjemmesideformularen scorer lavest af de fem, men begrundelsen herfor kunne ligge i en ufredsstillende brugervenlighed, samt et manglende kendskab til at funktionen findes.

Formularen har dog mange kvaliteter, den er hurtig og effektiv, samt giver en præcis fejlmelding direkte til pågældende område- eller lokalkontor.

Kontaktformen skal dog promoveres yderligere overfor vores beboere og gøres mere brugervenlig.

Derfor indstilles følgende til godkendelse

Kontaktmuligheder:

At beboerne har følgende kontaktmuligheder til driften:

- Hjemmesideformular
- Mail (Overvejes om mulighed skal udelukkes.)
- Telefontid
- Personlig henvendelse efter forudgående aftale.

Der var et højt ønske om en App funktion til fejlmelding på telefonen. En App-løsning vil blive undersøgt nærmere:

- App på mobil



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Behandlings- & udførselstider:

At alle modtager en bekræftelse på deres henvendelse, hver gang:

- Automatisk bekræftelse på mail
- Alternativt som sms hvis dette er muligt

Den maksimale behandlingstid på en henvendelse er:

- 1 hverdag (24 timer)

Den maksimale udførselstid på beboerserviceopgaver er:

- 5 hverdage er maksimal udførselstid for ejendomsfunktionæren/servicetekniker
- 5 hverdage er maksimal udførselstid for håndværkergråden.
- 5 hverdage er maksimal udførselstid for Eksterne håndværkere

Hvis opgaven ikke kan udføres indenfor de 5 dage, så skal der være truffet aftale om et tidspunkt for udførelse af opgaven med beboeren inden for de 5 hverdage.

Telefon og åbningstider:

Den samlede telefon og åbningstid minimeres fra 71,5 timer til 30 timer, men bevirker at man fremover kan rette henvendelse løbende dagen igennem.

Beboerne bliver fri for at henvendelse f.eks. kun kan ske i åbningstid mellem kl. 09.00-09.30 og kl. 15.00-15.30 på de enkelte kontorer. Samtidig undgås spidsbelastninger på telefonen om mandagen.

Et samlet Servicecenter kan fremover være åben for henvendelser mandag til torsdag fra kl. 08.00 – 14.30, fredag fra kl. 08.00 – 12.00.

Plan for implementering:

Servicecenter placeres indledningsvis på Humlehaven 4, 6200 Aabenraa.

KB og AAAB starter op med Servicecenter. Erfaringer samles.

Ud fra indsamlede erfaringer tilknyttes efterfølgende TAB, SB, TOAB derefter bliver det GAB og DANBO og slutteligt tilknyttes SAB.

Herved øges belastningen gradvis på servicecenteret og dermed sikres en god overgang.

En nærmere tidsplan vil blive udarbejdet i arbejdsgruppen.

Bilag: *Se bilag 1. for uddybning*



Aabenraa Andelsboligforening
Generalforsamling
Onsdag den 7. juni 2023, kl. 19.00
Guldbjergparkens festsal, Præsteskov 2, Aabenraa

Foreløbig dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
- 3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2022 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2024.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer:
3 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.
På valg er:
Benno von Essen
Else Bonde
Laila Bøttcher
- 6) Valg af suppleanter.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Eventuelt.

Forslag til behandling sker ved at udfylde forslagsformularen på salus-bolig.dk/for-beboere/forslag-til-moeder/ - **senest onsdag den 24. maj 2023.**

For hjælp: 73 45 65 00 eller salus@salus-bolig.dk.

Eventuelle indkomne forslag og årsregnskab vil være tilgængelig på foreningens hjemmeside www.salus-bolig.dk og på lokalkontoret Humlehaven 4, Aabenraa en uge før generalforsamlingen.

Bestyrelsen

Afd	Navn	Adresse	Postby	Telefon	Mobil	Email	Gruppe/Rolle/type	Rolle/art	Startdate	Slutdate
0	Jens Peter Davidsen	Egevej 9	6200 Aabenraa		21430370	jpd@salus-bolig.dk	Organisationsbestyr else	Medarbejder	02-06-2022	01-06-2023
0	Hans Christensen	Hesseldam 2	6200 Aabenraa	74630505	26446062	135hsc@gmail.com	Organisationsbestyr else	Suppleant 1.	02-06-2022	30-06-2023
0	Aksel Nielsen	Frueløkke 292	6200 Aabenraa	26396008	26396008	akselnielsen292@gmail.com	Organisationsbestyr else	Næstformand	02-06-2022	30-06-2024
0	Jens Dahl	Sandved 3 2.th.	6200 Aabenraa	74626881	21426881	jens_dahl@hotmail.com	Organisationsbestyr else	Suppleant 3.	02-06-2022	30-06-2023
0	Benno von Essen	Hesseldam 5	6200 Aabenraa		31481951	bennogottfried@gmail.com	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	01-07-2021	30-06-2023
0	Ken Lund Hansen	Rugkobbøl 12 1 tv.	6200 Aabenraa		21666608	kenhansen@icloud.com	Organisationsbestyr else	Suppleant 2.	02-06-2022	30-06-2023
0	Søren Duus	Hørgaard 35	6200 Aabenraa		30127122	duus.soren@gmail.com	Organisationsbestyr else	Formand	02-06-2022	30-06-2024
0	Laila Bøttcher	Hjelmrode 44	6200 Aabenraa	74628748	30564625	laila.boettcher@oncabl e.dk	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	01-07-2021	30-06-2023
0	Else Bonde	Kystvej 42 st.th.	6200 Aabenraa		21948951	bondeelse@gmail.com	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	03-06-2021	30-06-2023
0	Henry Falk	Damms Teglgård 24 st.tv.	6200 Aabenraa		22913348	h.falk29@gmail.com	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	02-06-2022	30-06-2024

Punkt 1.4: Medlemsanliggender

1. Medlemsanliggender

Beslutning for Punkt 1.4: Medlemsanliggender

Intet at referer

Punkt 2.1: Økonomi

1. Budgetkontrol (økonomioplysninger for alle afdelinger kan ses ved at logge ind på www.salus.dk)
2. Opgørelse dispositionsfonden - bilag

Beslutning for Punkt 2.1: Økonomi

Punkt 2.1. taget til efterretning

Opfølgelse dispositionsfond Aabenraa (Januar 2023)														
	2020	2021	% skøn	2022 skøn	2023 skøn	2024 skøn	2025 skøn	2026 skøn	2027 skøn	2028 skøn	2029 skøn	2030 skøn	2031 skøn	2032 skøn
Saldo primo:	29.693.474	27.444.293		27.394.636	21.722.000	31.099.485	38.222.317	45.660.442	53.168.846	60.717.936	68.305.928	70.862.222	73.459.043	76.098.238
Tilgang:														
Bidrag, afdelinger	897.582	861.220	2,80%	885.334	910.124	935.607	961.804	988.734	1.016.419	1.044.879	1.074.135	1.104.211	1.135.129	1.166.913
Rentetilskrivning	45.340	41.703	1,00%	42.120	42.541	42.967	43.396	43.830	44.269	44.711	45.158	45.610	46.066	46.527
Overskud på afdelingens drift														
Ydelse udarmortiserede lån	10.310.896	11.290.255		12.702.813	12.702.813	12.702.813	12.938.812	13.040.553	13.048.244	13.048.244	0	0	0	0
Efterbetaling udmort.lån 2008-2014 mm	0	0												
Negativ ydelsesstøtte														
Adm. Ejendom	0	0												
Nettoprovenu v/lån i afdeling														
Nettoprovenu v/likvidition														
Indskud i LBF overført fra byggefonden	0	0												
Pilotmassie bidrag if. §§ 79 og 80	2.827.703	2.851.728	0,55%	2.932.959	2.949.000	2.965.000	2.981.000	2.997.000	3.013.000	3.030.000	3.047.000	3.064.000	3.081.000	3.098.000
Renter af egen trækingsret fra LBF			0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0												
Tilgang i alt:	14.081.521	15.044.907		16.563.227	16.604.478	16.646.387	16.925.012	17.070.117	17.121.932	17.167.834	4.166.294	4.213.821	4.262.195	4.311.440
Afgang:														
Indbetalt til Landsbyggefonden (udmort.lån)	-8.362.205	-8.395.366		-7.728.475	-7.746.554	-7.746.554	-7.903.887	-7.971.714	-7.976.842	-7.976.842	0	0	0	0
Indbetalt til nybyggerifonden	-323.167	-1.058.251		-1.173.184	-1.180.000	-1.186.000	-1.192.000	-1.199.000	-1.205.000	-1.212.000	-1.219.000	-1.226.000	-1.232.000	-1.239.000
Ydelsesstøtte	0	0												
Tilskud (tab mm.)	-2.598.336	-3.069.654						0	0	0	0	0	0	0
Afdeling 28 Tilskud underskudsaldo (maj 2019)				-100.000	-100.000	-100.000								
Afdeling 28 Tilskud husleje (maj 2019)				-100.000	-100.000	-100.000								
Tilskud fra LBF (egen trækingsret)	-2.045.000	-879.997		-14.696.718	-1.000.000									
Tilskud m.v. if. specif.	-3.001.993	-1.691.295												
Fritagelse udmortiserede lån, afdeling 1				-103.013										
Fritagelse udmortiserede lån, afdeling 16				-283.298										
Fritagelse udmortiserede lån, afdeling 17				-950.944										
Diverse				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overført fra arbejdskapitalen i selskab														
Husleje familiebasen				-49.000	-49.000	-49.000	-49.000	-49.000	-49.000	-49.000	-49.000	-49.000	-49.000	-49.000
Medfinans. Og huslejestøtte afd. 17 (nedtrapping)				-342.000	-342.000	-342.000	-342.000	-342.000	-342.000	-342.000	-342.000	-342.000	-342.000	-342.000
Reserveret:														
Afgang i alt:	-16.330.702	-15.094.564		-25.526.632	-10.517.554	-9.523.554	-9.486.887	-9.561.714	-9.572.842	-9.579.842	-1.610.000	-1.617.000	-1.623.000	-1.630.000
Saldo pr. 31/12	27.444.293	27.394.636		18.431.230	27.808.924	38.222.317	45.660.442	53.168.846	60.717.936	68.305.928	70.862.222	73.459.043	76.098.238	78.779.678
Saldo ultimo opdelt:	0	0												
Bunden del:	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udån alle afdelinger samlet	1.329.635	1.220.695		1.220.695	1.140.710	1.058.132	972.876	884.856	793.981	700.158	603.291	503.281	400.024	293.415
Negativ mellemregning afd. 25, 27, 28, 31	0	0		3.290.561	3.290.561									
Indskud i LBF (kt. 716)	17.825.470	18.656.510		3.573.000	4.342.000	6.121.000	7.910.000	9.708.000	11.516.000	13.334.000	15.162.000	17.000.000	18.849.000	20.708.000
	0	0												
	0	0												
Finansiering af adm.bygning	739.970	883.183	-3,00%	857.000	831.000	806.000	782.000	759.000	736.000	714.000	693.000	672.000	652.000	632.000
	0	0												
Disponibel del / Ikke disponibel del:	7.549.218	6.634.248		12.780.535	21.495.214	30.237.185	35.995.566	41.816.990	47.671.955	53.557.770	54.403.931	55.283.763	56.197.215	57.146.263
Saldo pr. 31/12	27.444.293	27.394.636		21.721.791	31.099.485	38.222.317	45.660.442	53.168.846	60.717.936	68.305.928	70.862.222	73.459.043	76.098.238	78.779.678
Note (indskud kt. 716)														
Primo				16.509.925	3.572.963	4.341.983	6.120.983	7.909.983	9.707.983	11.515.983	13.333.983	15.161.983	16.999.983	18.848.983
Afgang trækingsret AAAB (afd. 16, 5, 15)				-14.696.718	-1.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang indbetalinger trækingsret				1.759.776	1.769.000	1.779.000	1.789.000	1.798.000	1.808.000	1.818.000	1.828.000	1.838.000	1.849.000	1.859.000
Forrentning trækingsret				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				3.572.983	4.341.983	6.120.983	7.909.983	9.707.983	11.515.983	13.333.983	15.161.983	16.999.983	18.848.983	20.707.983
Afd. 5 saldo primo (Facader)														
Afd. 5 afskrivning				405.118	375.137	344.107	311.991	278.750	244.346	208.739	171.884	133.740	94.261	53.400
Afd. 5 Saldo 31/12-XXXX				-29.981	-31.030	-32.116	-33.240	-34.404	-35.608	-36.854	-38.144	-39.479	-40.861	-42.291
				375.137	344.107	311.991	278.750	244.346	208.739	171.884	133.740	94.261	53.400	11.109
Afd. 5 primo (EI installationer)														
Afd. 5 afskrivning				109.147	100.488	91.525	82.248	72.647	62.709	52.424	41.779	30.761	19.358	7.556
Afd. 5 Saldo 31/12-XXXX				-8.660	-8.963	-9.277	-9.601	-9.937	-10.285	-10.645	-11.018	-11.403	-11.802	-12.212
				100.488	91.525	82.248	72.647	62.709	52.424	41.779	30.761	19.358	7.556	0
Afd. 15 primo														
Afd. 15 afskrivning				706.430	665.085	622.500	578.638	533.459	486.925	438.995	389.628	338.779	286.405	232.459
Afd. 15 Saldo 31/12-XXXX				-41.345	-42.585	-43.863	-45.178	-46.534	-47.930	-49.368	-50.849	-52.374	-53.945	-55.564
				665.085	622.500	578.638	533.459	486.925	438.995	389.628	338.779	286.405	232.459	176.895
Samlet saldo				1.220.695	1.140.710	1.058.132	972.876	884.856	793.981	700.158	603.291	503.281	400.024	293.415

Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler

1. Landsbyggefondsmidler:
 - Trækningsret - bilag

Beslutning for Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler

Punkt 2.2. taget til efterretning

[illegible]

Punkt 3.1: Afdelingerne

1. Renoverings-/ byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i AAAB - bilag

2. Afdeling 11 - Sandved: Projekt godkendt på afdelingsmøde (gavle – tagvinduer i rækkehuse – tagrender og nedløb) Huslejestigning/beregning af økonomi.

Der er bevilget 1 mio.kr. fra hovedforening.

Rådgiver er i gang med projektering. Planlagt udbud i september 2022.

Honorarftale er underskrevet.

Til orientering:

På afdelingsmøde er huslejestigning godkendt med 247 kr./mdr.

I september 2021 bevilligede hovedforeningen 1,0 mio.kr. til afdelingen.

Huslejestigningen estimeredes til 162 kr./mdr.

Arkitekt har revideret forventninger til budget og udbud, som er stigende håndværkerudgifter og ingen tag på garager. Tagrender og nedløb på rækkehuse udskiftes ikke og murværk omkring

altaner på gavle bliver ikke pudset. Og med stigende renter stiger

huslejen til 243 kr./mdr. (AMRA)

Licitation er afholdt den 2. december 2022. Arbejdet forventes igangsat i februar 2023.

3. Afdeling 18 - Hørgaard 27-327:

Vil blive renoveret løbende, når der sker fraflytning. Boligerne er ved at blive gennemgået - der har været sendt et

spørgeskema ud til beboerne. Vi er nu ved at samle op på oplysningerne.

Herefter kan der udarbejdes en

projektbeskrivelse over, hvad der skal udbedres og hvordan samt hvorledes man planlægger at udføre tag-og vindues

udskiftning. Der arbejdes på at lave en plan for et udbud på tag og vinduer samt flyttelejligheder. Plan forventes fædig i løbet

af marts.

4. Afdeling 28 - Sandved:

Forsøgsordning med lejetilskud fortsætter - ombygning af køkkener er stoppet.

Ingen renovering planlagt.

2. Beboeransligninger – intet nyt

3. Afdelingsansligninger

Planlægning af kommende ordinære afdelingsmøder:

1. Godkendelse af foreløbig indkaldelse med dagsorden - bilag

2. Godkendesle af mødedatoer - bilag

Beslutning for Punkt 3.1: Afdelingerne

Punkt 3.1.1.1. Taget til efterretning - der arbejdes på at rejse en byggeskadesag på afdeling 18

Punkt 3.1.2. Intet at referer

Punkt 3.1.3.1 Dagsorden godkendt - vil fra i år blive udsendt elektronisk.

Mødedatoer taget til efterretning

Oversigt byggesager



Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Termin	Anlægssum mio
Aabenraa Andelsboligforening	11		Renovering af gavle	Godkendt på afdelingsmøde d. 7. september 2020, Rådgiver er Arkitekttegnestuen. Er sendt til kommunen den 19. sep. 2022 til godkendelse af finanisering. Er godkendt i kommunen 18.10.22. Rapport fra rådgiver er på vej uge 44. Opstart medio februar 2023.		3,2
Aabenraa Andelsboligforening	18 Hørgaard 27-327	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 budgetskeam 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 ordinærer 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.	2020	90,0
Aabenraa Andelsboligforening	32 Guldbjergparken		Opførelse af 15 rækkehuse (Guldbjergparkens børnehave/festsal)	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)	2021	30,00
Aabenraa Andelsboligforening	12 Hesseldam 1-9 og 2-36		Tagrenovering af 23 rækkehuse	Godkendt på afd. møde i 2017, er indsendt til komunal godkendelse. Er godkendt ved kommunen. Forventes udbud i november og opstart i april 2022. Opstart april 2022 forventes afsluttet ultimo 2022. Er afsluttet og der skal udarbejdes byggeregnskab.	2022	8,00

Foreløbig dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Afdelingens beretning
3. Forelæggelse af regnskab 2022
4. Gennemgang af budget 2024 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder – til godkendelse.
5. Behandling af indkomne forslag
6. Valg af afdelingsbestyrelse
7. Valg af suppleanter
8. Eventuelt

AAAB møder 2023					
Dag	Dato	Afd	Adresse	Mødested	Tid
mandag	21.08.2023	5	Farversmøllevej	Rugkobbøl Aktivitetscenter	18.30
tirsdag	22.08.2023	24	Slotsgade	Festsal Søndergade	15.00
tirsdag	22.08.2023	25	Søndergade mv.	Festsal Søndergade	15.00
tirsdag	22.08.2023	19	Bybakken	Humlehaven mødelokale	17.00
tirsdag	22.08.2023	27	Byvænget	Humlehaven mødelokale	17.00
tirsdag	22.08.2023	20	Frøeløkke	Beboerhus Frøeløkke	19.00
torsdag	24.08.2023	18	Hørgård	Guldbjergparkens Festsal	18.30
mandag	28.08.2023	31	Petersborg	Humlehaven mødelokale	15.00
mandag	28.08.2023	9	Tøndervej	Rugkobbøl Aktivitetscenter	17.00
mandag	28.08.2023	10	Tøndervej	Rugkobbøl Aktivitetscenter	19.00
tirsdag	29.08.2023	11	Farversmøllevej og Sandved	Rugkobbøl Aktivitetscenter	19.00
torsdag	31.08.2023	14	Sandved	Rugkobbøl Aktivitetscenter	19.00
torsdag	31.08.2023	28	Sandved ungdomsboliger	Rugkobbøl Aktivitetscenter	19.00
mandag	04.09.2023	15	Petersborg	Guldbjergparkens Festsal	19.00
tirsdag	05.09.2023	16	Hjelmrode	Guldbjergparkens Festsal	19.00
onsdag	06.09.2023	12	Hesseldam	Rugkobbøl Aktivitetscenter	19.00
torsdag	07.09.2023	13	Rønholm, Tjørnevej, Hesselkær	Rugkobbøl Aktivitetscenter	19.00
mandag	11.09.2023	17	Damms Teglgård	Guldbjergparkens Festsal	19.00
tirsdag	12.09.2023	1	Rugkobbøl, fuglsang m.v.	Guldbjergparkens Festsal	19.00
torsdag	14.09.2023	6	Kystvej	Folkehjem, billedesal	19.00

Punkt 5.1: Efterretningssager

1. Tomgangsliste - bilag
2. Opgørelse over huslejekåkrav akkumuleret indtil frigørelsesdatoen - bilag
3. Opgørelse over huslejepåkrav månedlig 2022 og 2023 - bilag
4. Opgørelse over huslejepåkrav i % og kr. - bilag
5. Udlejning venteliste - bilag
6. Statistik fraflytninger pr. afdeling - bilag
7. Tab tomgang/tab fraflytning 2022 - bilag
8. Intrum Justitia - statistik - bilag
9. Investeringsaftale Sydbank - bilag
10. Orientering fra nedsatte udvalg
 1. Bladudvalg
SALUSNyt. Medlem af redaktionsudvalget er: Else Bonde
 2. Kursusudvalg
KB: Ove Stahl Schmidt, Tove Christensen
AAAB: Søren Duus, Else Bonde
11. [BL- Informerer](#)
12. [LBF - Orienterer](#)

Beslutning for Punkt 5.1: Efterretningssager

Punkt 5.1. taget til efterretning

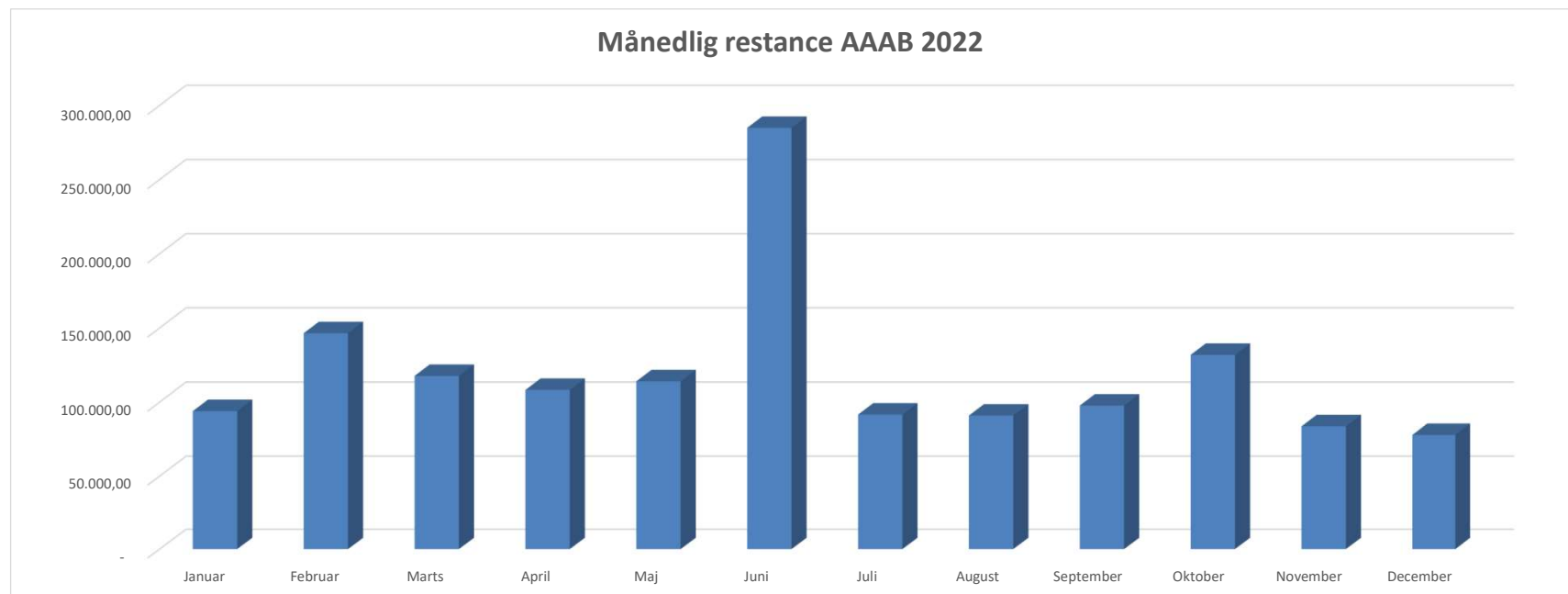
AAAB tomgangsliste pr. 01.01.2023

Selskab	Afdeling	Lejemål	Lejer	Startdato	Slutdato	Adresse	Bruttoareal	Antal rum	Lejemålstype
11	1	1036	17	01-10-2022	15.01.2023	Rugkobbøl 12 1 th.	129	5	Almindelig
11	1	1064	7	01-01-2023	15.01.2023	Rugkobbøl 24 1.	119	5	Almindelig
11	9	270	21	01-01-2023	01-02-2023	Tøndervej 107 2.tv.	104	4	Almindelig
11	14	562	3	01-01-2023	15-01-2023	Sandved 44	91	4	Almindelig
11	14	635	13	01-01-2023		Sandved 27 1.tv.	98	4	Almindelig
11	19	1143	15	01-12-2022	15-01-2023	Bybakken 16 1	69	2	Almindelig
11	24	1319	29	01-02-2020		Slotsgade 36e 2.1.	53	2	Ungdom
11	24	1320	27	01-01-2023	15.02.2023	Slotsgade 36e 2.2.	53	2	Ungdom
11	25	1324	25	01-07-2021		Søndergade 24a 1.	89	3	Almindelig
11	25	1327	9	01-10-2022		Søndergade 24b 1.th.	69	2	Almindelig

Aabenraa Andelsboligforening
2022

Måned**	Januar	Februar	Marts	April	Maj	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	December
Afdeling												
1	3.327,40	11.776,00	0,00	0,00	4.202,00	40.968,78	0,00	5.713,66	0,00	11.214,00	8.723,00	3.224,50
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	3.207,00	0,00	1.945,60	4.577,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	5.228,00	5.228,00	0,00	0,00	7.510,26	10.283,00	10.783,00	17.776,88	8.757,69	11.129,00	4.855,00
10	0,00	0,00	6.172,47	0,00	5.316,95	5.212,00	0,00	6.077,41	0,00	0,00	5.675,00	2.869,00
11	10.742,15	8.954,26	0,00	5.881,31	1.934,71	9.658,41	12.213,54	5.600,19	2.478,00	5.998,61	6.208,82	8.240,77
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.615,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	18.356,18	28.594,45	14.051,04	19.810,82	19.094,08	20.513,74	19.640,30	17.596,54	15.154,80	22.614,00	10.724,00	13.647,00
15	7.639,52	3.011,00	6.249,34	5.221,00	0	10.316,93	0,00	6.188,62	0,00	0,00	6.628,00	0,00
16	8.246,50	0,00	2.964,76	4.184,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.594,00	0,00	0,00
17	22.239,00	39.490,81	45.710,45	24.899,94	27.725,89	70.519,56	10.389,69	0,00	14.661,21	14.054,00	2.895,00	12.519,30
18	16.935,68	28.258,68	14.534,68	19.437,33	18.254,68	26.628,76	24.978,90	5.334,08	22.969,05	19.922,87	16.256,78	10.201,78
19	0,00	4.372,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	6.473,00	9.425,00	5.485,00	6.392,00	8.316,32	16.186,00	0,00	16.136,13	11.196,00	15.435,40	9.839,00	4.775,00
21	0,00	0,00	5.025,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24	0,00	0,00	0,00	12.797,15	10.987,40	0,00	4.794,00	0,00	6.498,95	0,00	0,00	2.971,30
25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.374,00	0,00	3.705,00	3.705,00	13.816,73	0,00	0,00
26	0,00	0,00	0,00	0,00	309,41	26.332,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	0,00	0,00	1.106,00	4.582,55	6.352,33	0,00	0,00	0,00	0,00	4.231,00	0,00	0,00
28	0,00	3.002,76	3.299,94	0,00	0,00	7.479,14	4.278,00	10.814,28	3.245,06	3.228,84	5.648,95	6.342,01
31	0,00	4.363,77	4.655,46	5.033,00	9606	0	5033	3019	0	0,00	0	8.252,65
Restance i alt	93.959,43	146.476,73	117.689,69	108.239,10	114.045,37	284.892,45	91.610,43	90.967,91	97.684,95	131.867,14	83.727,55	77.898,31

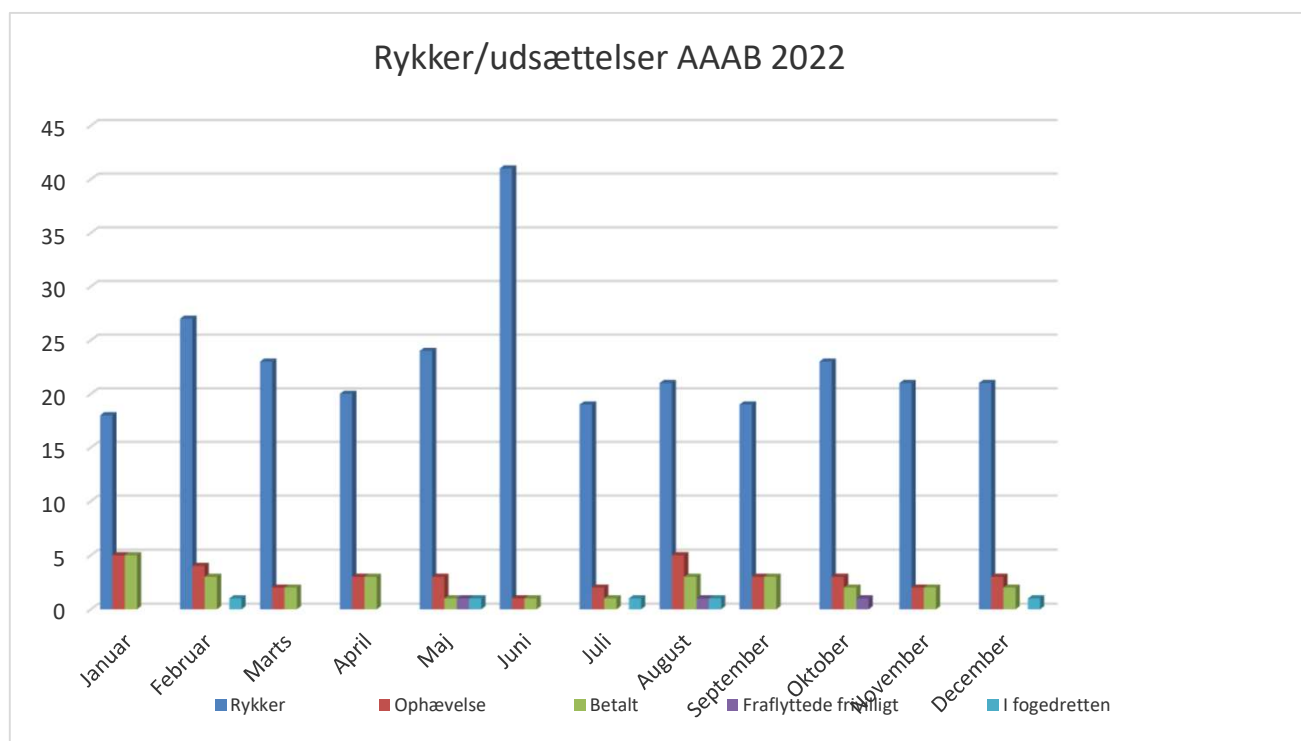
** Restanceliste månedligt - kun dem der er rykket



Rykker 2022 - AAAB

	Rykker	Ophævelse	Betalt	Fordeling af ophævelse	
				Fraflyttede frivilligt	I fogedretten
Januar	18	5	5		
Februar	27	4	3		1
Marts	23	2	2		
April	20	3	3		
Maj	24	3	1	1	1
Juni	41	1	1		
Juli	19	2	1		1
August	21	5	3	1	1
September	19	3	3		
Oktober	23	3	2	1	
November	21	2	2		
December	21	3	2		1
	277	36	28	3	5

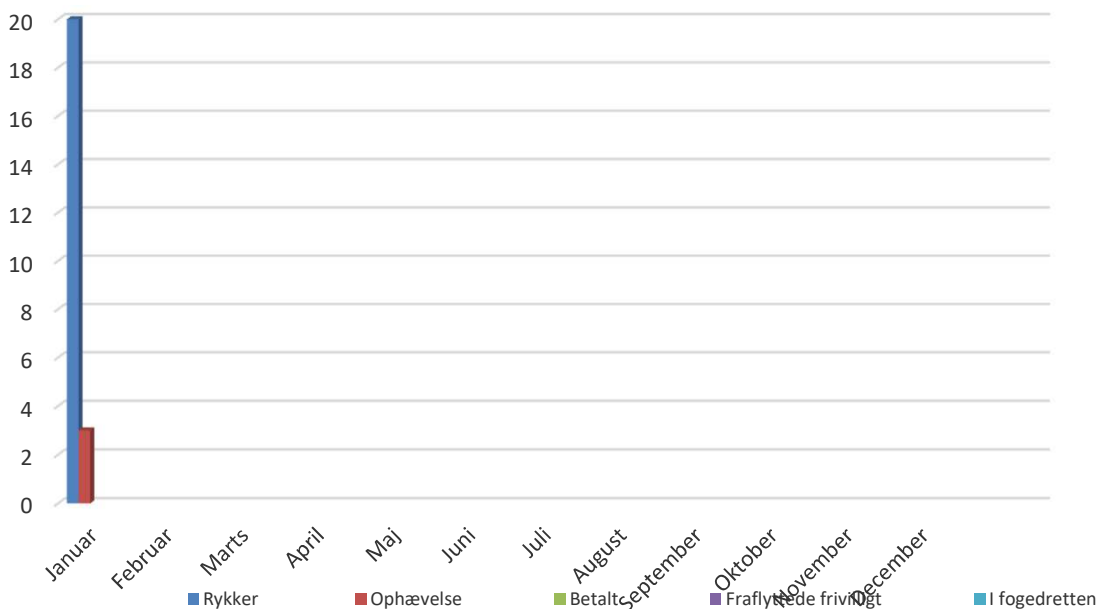
Rykker/udsættelser AAAB 2022



Rykker 2023 - AAAB

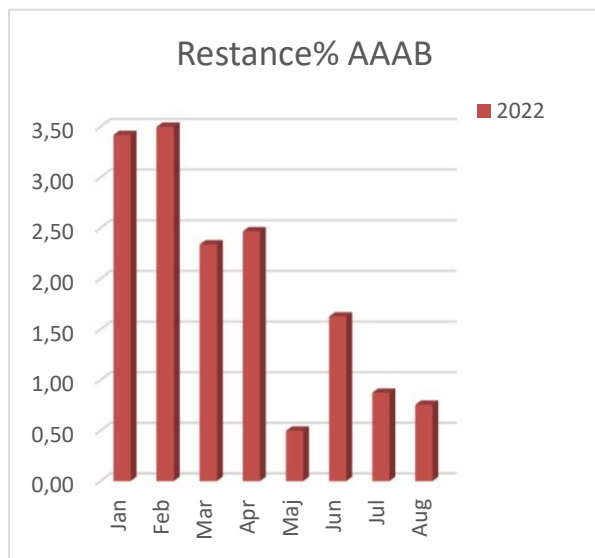
	Rykker	Ophævelse	Betalt	Fordeling af ophævelse	
				Fraflyttede frivilligt	I fogedretten
Januar	20	3			
Februar					
Marts					
April					
Maj					
Juni					
Juli					
August					
September					
Oktober					
November					
December					
	20	3	0	0	0

Rykker/udsættelser AAAB 2023



Restance % - AAAB

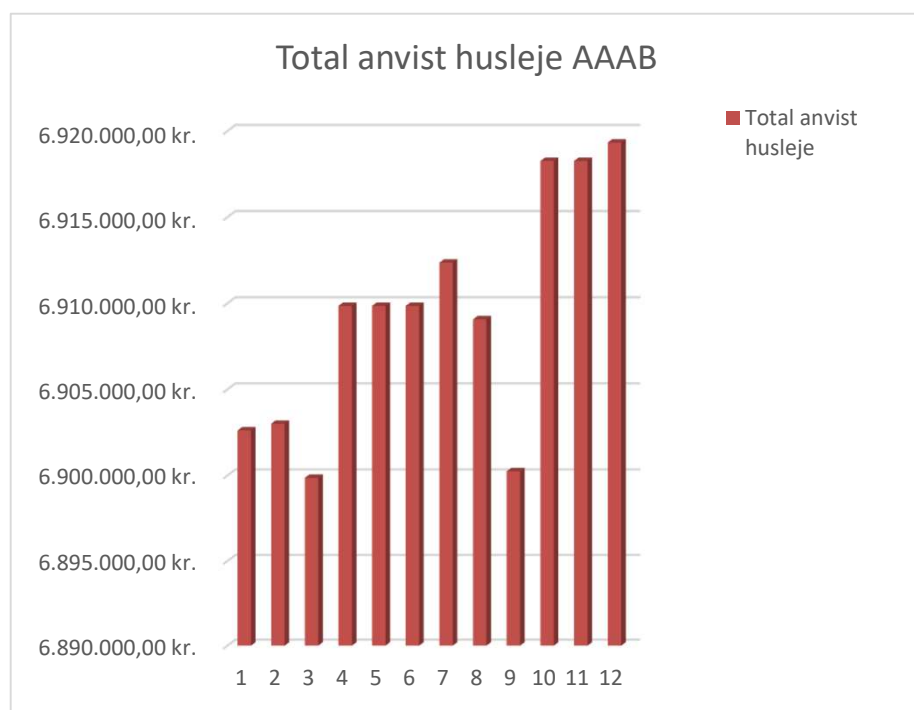
	2022
Jan	3,42
Feb	3,50
Mar	2,34
Apr	2,47
Maj	0,50
Jun	1,63
Jul	0,87
Aug	0,76
Sep	0,66
Okt	1,08
Nov	0,86
Dec	0,90



Totalt anvist husleje - AAAB

	2022
Jan	6.902.617,76 kr.
Feb	6.903.007,76 kr.
Mar	6.899.867,76 kr.
Apr	6.909.848,76 kr.
Maj	6.909.848,76 kr.
Jun	6.909.848,76 kr.
Jul	6.912.358,26 kr.
Aug	6.909.064,76 kr.
Sep	6.900.241,08 kr.
Okt	6.918.258,08 kr.
Nov	6.918.259,08 kr.
Dec	6.919.334,08 kr.

Vægtet år til dato	6.909.380
---------------------------	------------------



Salus Boligadministration Amba

26-01-2023

11:37:43

Ventelistestatus

tarn

1

Selskab: 11

Selskab: Aabenraa Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

	Interne	Eksterne
Afd. 1 - Rugkobbøl - Aabenraa		

Primo perioden	56	290
Nye opskrevne	85	299
Udgået fra ventelisten	19	150
Ultimo perioden	122	439

Antal år på venteliste

0 - 1 år	51	267
1 - 3 år	37	107
3 - 9 år	12	22
> 9 år	22	44

	Interne	Eksterne
Afd. 5 - Farversmøllevvej 1-79 - Aabenraa		

Primo perioden	29	135
Nye opskrevne	27	113
Udgået fra ventelisten	10	78
Ultimo perioden	46	170

Antal år på venteliste

0 - 1 år	13	83
1 - 3 år	17	48
3 - 9 år	7	20
> 9 år	9	19

	Interne	Eksterne
Afd. 6 - Kystvej - Aabenraa		

Selskab: 11

Selskab: Aabenraa Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Primo perioden	65	309
Nye opskrevne	83	294
Udgået fra ventelisten	18	170
Ultimo perioden	130	433

Antal år på venteliste

0 - 1 år	47	254
1 - 3 år	33	103
3 - 9 år	22	27
> 9 år	28	50

	Interne	Eksterne
Afd. 9 - Tøndervej 107-137 - Aabenraa		

Primo perioden	34	168
Nye opskrevne	51	188
Udgået fra ventelisten	11	97
Ultimo perioden	74	259

Antal år på venteliste

0 - 1 år	34	162
1 - 3 år	23	63
3 - 9 år	6	12
> 9 år	11	22

	Interne	Eksterne
Afd. 10 - Tøndervej 139-155 - Aabenraa		

Primo perioden	37	178
Nye opskrevne	60	239
Udgået fra ventelisten	13	102
Ultimo perioden	84	315

Selskab: 11

Selskab: Aabenraa Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	43	205
1 - 3 år	22	71
3 - 9 år	5	14
> 9 år	14	25

	Interne	Eksterne
Afd. 11 - Farversmøllevvej og Sandved - Aabenraa		

Primo perioden	44	175
Nye opskrevne	54	216
Udgået fra ventelisten	18	105
Ultimo perioden	80	286

Antal år på venteliste

0 - 1 år	40	176
1 - 3 år	19	65
3 - 9 år	9	18
> 9 år	12	27

	Interne	Eksterne
Afd. 12 - Hesseldam - Aabenraa		

Primo perioden	44	190
Nye opskrevne	38	215
Udgået fra ventelisten	17	105
Ultimo perioden	65	300

Selskab: 11

Selskab: Aabenraa Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	23	174
1 - 3 år	20	67
3 - 9 år	9	24
> 9 år	13	35

	Interne	Eksterne
Afd. 13 - Rønholm, Hesselkær og Tjørnevej - Aabenraa		

Primo perioden	70	301
Nye opskrevne	60	299
Udgået fra ventelisten	20	148
Ultimo perioden	110	452

Antal år på venteliste

0 - 1 år	36	229
1 - 3 år	33	108
3 - 9 år	16	57
> 9 år	25	58

	Interne	Eksterne
Afd. 14 - Sandved 9-29 og 26-64 - Aabenraa		

Primo perioden	49	224
Nye opskrevne	62	236
Udgået fra ventelisten	22	130
Ultimo perioden	89	330

Selskab: 11

Selskab: Aabenraa Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	38	191
1 - 3 år	27	79
3 - 9 år	9	26
> 9 år	15	34

	Interne	Eksterne
Afd. 15 - Petersborg 29-55 - Aabenraa		

Primo perioden	41	169
Nye opskrevne	55	198
Udgået fra ventelisten	20	108
Ultimo perioden	76	259

Antal år på venteliste

0 - 1 år	35	172
1 - 3 år	23	52
3 - 9 år	11	11
> 9 år	7	24

	Interne	Eksterne
Afd. 16 - Hjelmrode - Aabenraa		

Primo perioden	29	144
Nye opskrevne	24	114
Udgået fra ventelisten	11	79
Ultimo perioden	42	179

Selskab: 11

Selskab: Aabenraa Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	14	86
1 - 3 år	16	60
3 - 9 år	6	16
> 9 år	6	17

	Interne	Eksterne
Afd. 17 - Damms Teglgård - Aabenraa		

Primo perioden	33	114
Nye opskrevne	43	115
Udgået fra ventelisten	12	71
Ultimo perioden	64	158

Antal år på venteliste

0 - 1 år	29	103
1 - 3 år	21	32
3 - 9 år	10	6
> 9 år	4	17

	Interne	Eksterne
Afd. 18 - Hørgaard - Aabenraa		

Primo perioden	33	138
Nye opskrevne	52	163
Udgået fra ventelisten	14	81
Ultimo perioden	71	220

Selskab: 11

Selskab: Aabenraa Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	31	127
1 - 3 år	24	54
3 - 9 år	9	12
> 9 år	7	27

	Interne	Eksterne
Afd. 19 - Bybakken - Aabenraa		

Primo perioden	14	74
Nye opskrevne	12	64
Udgået fra ventelisten	9	48
Ultimo perioden	17	90

Antal år på venteliste

0 - 1 år	9	55
1 - 3 år	2	23
3 - 9 år	6	5
> 9 år	0	7

	Interne	Eksterne
Afd. 20 - Frueløkke - Aabenraa		

Primo perioden	31	210
Nye opskrevne	62	240
Udgået fra ventelisten	14	113
Ultimo perioden	79	337

Selskab: 11

Selskab: Aabenraa Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	42	210
1 - 3 år	28	83
3 - 9 år	7	25
> 9 år	3	23

	Interne	Eksterne
Afd. 21 - Karpedam 2A og 2C - Aabenraa		

Primo perioden	16	77
Nye opskrevne	20	75
Udgået fra ventelisten	7	44
Ultimo perioden	29	108

Antal år på venteliste

0 - 1 år	14	64
1 - 3 år	9	26
3 - 9 år	4	5
> 9 år	2	13

	Interne	Eksterne
Afd. 25 - Søndergade og Sønderport - Aabenraa		

Primo perioden	27	155
Nye opskrevne	39	169
Udgået fra ventelisten	11	77
Ultimo perioden	55	247

Selskab: 11

Selskab: Aabenraa Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	21	142
1 - 3 år	20	62
3 - 9 år	7	12
> 9 år	7	31

	Interne	Eksterne
Afd. 31 - Petersborg 57-107 - Aabenraa		

Primo perioden	21	78
Nye opskrevne	23	80
Udgået fra ventelisten	7	48
Ultimo perioden	37	110

Antal år på venteliste

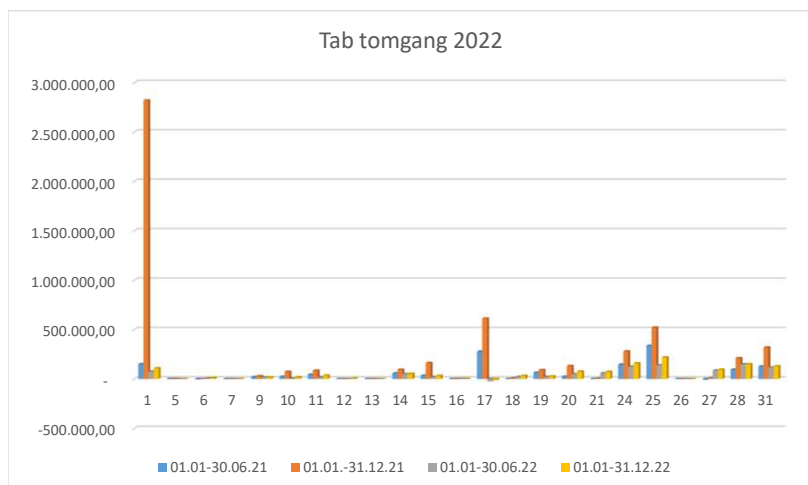
0 - 1 år	19	73
1 - 3 år	12	24
3 - 9 år	4	4
> 9 år	2	9

I alt pr. selskb	1270	4692
------------------	------	------

1708 Stk.		2018	2019	2020	2021	2022	Gns.	Gns. %	2022%	2023
Selskab Afdeling										
11	1	13	20	25	27	24	21,80	1,28	1,41	7
11	5	5	6	8	3	4	5,20	0,30	0,23	3
11	6	8	9	15	15	11	11,60	0,68	0,64	1
11	9	11	7	19	14	13	12,80	0,75	0,76	6
11	10	10	5	4	13	10	8,40	0,49	0,59	2
11	11	9	5	10	23	12	11,80	0,69	0,70	5
11	12	3	3	0	1	8	3,00	0,18	0,47	4
11	13	0	2	0	2	0	0,80	0,05	0,00	0
11	14	13	14	24	22	20	18,60	1,09	1,17	11
11	15	13	14	12	30	21	18,00	1,05	1,23	5
11	16	6	2	1	4	5	3,60	0,21	0,29	1
11	17	15	23	39	43	39	31,80	1,86	2,28	8
11	18	16	17	14	31	33	22,20	1,30	1,93	9
11	19	7	3	11	12	7	8,00	0,47	0,41	2
11	20	35	32	44	42	30	36,60	2,14	1,76	8
11	21	3	1	1	2	4	2,20	0,13	0,23	0
11	24	12	15	24	11	17	15,80	0,93	1,00	2
11	25	8	5	10	16	20	11,80	0,69	1,17	3
11	27	10	4	8	10	4	7,20	0,42	0,23	3
11	28	6	2	18	6	22	10,80	0,63	1,29	1
11	31	11	9	10	5	15	10,00	0,59	0,88	2
Fraflytninger ialt		214	198	297	332	319	272,00			83

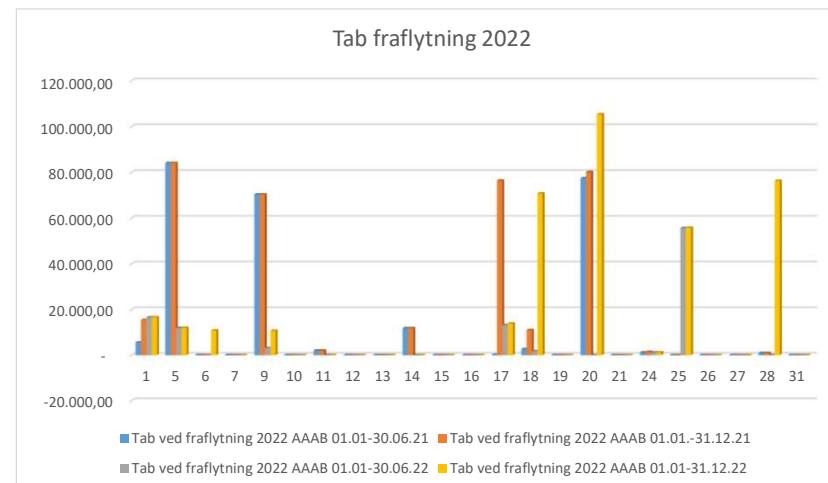
Tab ved tomgang 2022
AAAB

Afdeling	01.01-30.06.21	01.01.-31.12.21	01.01-30.06.22	01.01-31.12.22
1	150.314,13	2.818.752,26	73.711,52	107.695,63
5	1.348,56	1.348,56	75,00	75,00
6	-4.826,06	-219,06	7.355,28	9.504,28
7	-	-	-	-
9	19.769,76	29.688,58	16.364,96	16.364,96
10	23.279,74	73.166,07	4.409,93	17.474,82
11	43.001,90	85.225,20	18.337,75	35.008,30
12	-	-	-	5.821,90
13	-	180,00	-	-
14	56.151,67	93.710,57	49.299,95	52.125,29
15	33.672,57	161.171,33	20.454,19	32.684,98
16	-	1.943,74	1.639,85	2.014,85
17	276.728,33	609.951,55	-24.120,71	-12.972,55
18	230,00	9.184,50	22.401,05	32.141,05
19	63.868,83	90.380,74	21.073,32	26.226,45
20	23.025,01	131.558,24	49.786,74	76.223,57
21	-	5.887,48	57.817,99	72.618,22
24	146.062,50	278.314,50	125.231,00	158.651,00
25	335.763,40	520.436,81	138.990,22	217.828,35
26	-	-	-	-
27	-8.597,10	8.766,07	85.721,13	94.590,66
28	94.379,00	210.716,00	148.471,50	148.471,50
31	126.616,36	317.365,17	117.212,35	128.395,16
Total	1.380.788,60	5.447.528,31	934.233,02	1.220.943,42



Tab ved fraflytning 2022
AAAB

Afdeling	01.01-30.06.21	01.01.-31.12.21	01.01-30.06.22	01.01-31.12.22
1	5.601,91	15.440,57	16.611,70	16.611,70
5	84.135,84	84.135,84	11.966,95	11.966,95
6	-	-	-	10.819,05
7	-	-	-	-
9	70.376,48	70.376,48	3.115,39	10.743,30
10	-	-	-	-
11	2.000,00	2.000,16	-	-
12	-	-	-	-
13	-	-	-	-
14	11.875,00	11.875,00	-	-
15	-	-	-	-
16	-	-	-	-
17	147,35	76.481,68	13.233,20	13.898,78
18	2.677,50	11.018,18	1.750,00	70.852,54
19	-	-	-	-
20	77.504,29	80.211,79	-	105.453,30
21	-	-	-	-
24	1.187,50	1.437,50	1.187,50	1.187,50
25	-	-	55.696,38	55.821,38
26	-	-	-	-
27	-	-	-	-164,88
28	937,50	937,50	-	76.365,15
31	-	-	-	-
	256.443,37	353.914,70	103.561,12	373.554,77



Oversigt sager hos Intrum Justitia - AAAB

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Antal sager pr. 31/12	247	261	240	240	251	253	251	245
Hovedstol restgæld pr. 31/12	4.296.150 kr.	4.702.250 kr.	4.559.797 kr.	4.845.484 kr.	5.126.106 kr.	5.066.575 kr.	5.075.735 kr.	5.053.706 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	17.393 kr.	18.016 kr.	18.999 kr.	20.190 kr.	20.423 kr.	20.026 kr.	20.222 kr.	20.627 kr.
Indgået i året	174.445 kr.	121.325 kr.	92.191 kr.	97.479 kr.	165.092 kr.	119.564 kr.	163.933 kr.	155.749 kr.

Afkastrapport

December 2022

Aabenraa Andelsboligforening



Sydbank

Indholdsfortegnelse

Vi har hermed fornøjelsen af at fremsende deres afkastrapport for perioden:

1. januar 2022 - 31. december 2022

Eventuelle spørgsmål til afkastrapporten kan rettes til deres porteføljemanager

Indholdsfortegnelse

Side: 2 - Indholdsfortegnelse

Side: 3 - Overblik

Side: 4 - Markedskommentar

Side: 5 - Grafer

Side: 7 - Afkastopgørelse

Side: 9 - Beholdningsoversigt

Side: 11 - Transaktionsliste

Side: 14 - Disclaimer

Følgende depoter og konti indgår i rapporten

Depot 0079100001411860

Aabenraa Andelsboligforening

Konto 0791000002231549

PM - afkastkonto

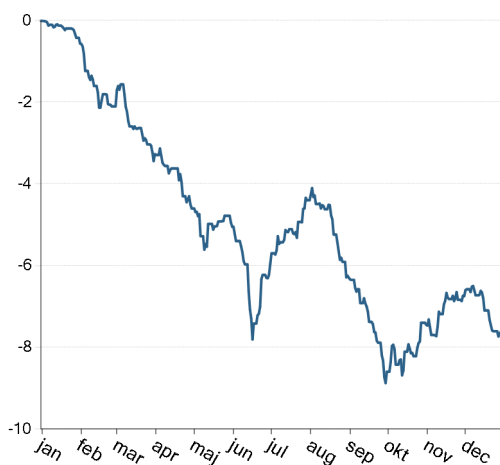
Investeringerne er gennemført i overensstemmelse med den indgåede aftale om kapitalforvaltning.

Overblik

Rapporteringsperiode	01-01-2022 til 31-12-2022
Forvaltningsbeløb ultimo	72.672.263,74 kr.
Forvaltningsbeløb primo	78.673.417,01 kr.
Porteføljens afkast i rapporteringsperiode i %	-7,63 %
Sammenligningsgrundlagets afkast i %	-6,15 %
Total afkast i rapporteringsperiode*	-6.000.803,26 kr.
Gebyr	93.957,87 kr.
Seneste måneds afkast i %	-0,94 %
Porteføljens sammenligningsgrundlag	100,00 % Danske statsobligationer

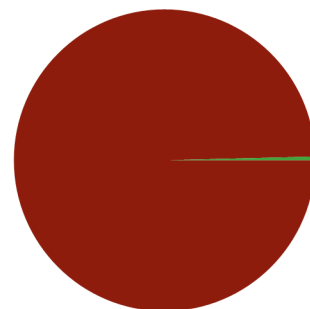
*Afkastet i rapporteringsperioden kan afvige fra forskellen mellem forvaltningsbeløbet primo og forvaltningsbeløbet ultimo. Dette kan skyldes transaktioner på kontoen, for eksempel indskud/udlodninger, tilbageholdt udbytteskat, diverse gebyrer mm.

Porteføljeafkast i %.



Porteføljens aktivklassefordeling

■ Aktier
■ Obligationer
■ Kontant



Sydbank Kapitalforvaltning

Peter Rømer Beck
 Seniorporteføljemanager
 Peter.Beck@sydbank.dk
 +45 74373421

Sydbank Kapitalforvaltning

Lars Asp Møller
 Seniorporteføljemanager
 laml@sydbank.dk
 +45 74 37 44 84

Markedskommentar

Negativ stemning på finansmarkederne i december

Det globale aktieindeks faldt med 5,8%, så kursfaldet i 2022 blev på 13,2 %, målt i kr. Den amerikanske dollar tabte 2,8 % i kurs, og det øgede nedturen på amerikanske værdipapirer i december for en dansk investor. Nedturen skyldes især, at den europæiske og den amerikanske centralbanks chefer i begyndelsen af måneden meldte ud, at finansmarkederne var for optimistiske om, hvornår kampen mod stigende inflation var overstået, og hvornår centralbankerne derfor kunne holde igen med at stramme pengepolitikken og forhøje deres styringsrenter. Den japanske centralbank meldte sig i december desuden også i koret af centralbanker, som fører en strammere pengepolitik. Det blev taget meget negativt imod af både aktie- og obligationsmarkederne med kraftige internationale rentestigninger og kursfald på de fleste aktiemarkeder til følge, da det øger sandsynligheden for, at det ventede tilbageslag i de vestlige økonomier i 2023 vil blive hårdere og mere langvarigt end hidtil forventet. De kinesiske aktier var dog en behagelig undtagelse med pæne kursstigninger, da regeringen har lempet Covid-19-restriktionerne yderligere.

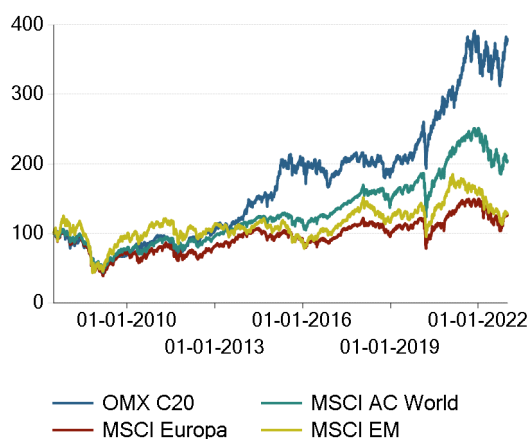
Markant rentestigning

De internationale renter steg markant i december efter centralbankernes hårde udmeldinger. Det til trods for at inflationen nok har toppet, og en afmatning i økonomierne også vil øge muligheden for lavere renter i 2023. Det seneste fald i gas- og olieprisen er i relation til lavere inflation godt nyt. Dollaren har tabt noget af sin styrke i efteråret, og det har medført lidt mere medvind til Emerging Markets-obligationer sidst på året efter den store nedtur tidligere i 2022. Virksomhedsobligationer har været presset i december, da investorerne frygter flere dårlige betalere næste år. De danskerealkreditobligationer blev også ramt af kursfald i december pga. frygt for større salg fra japanske investorer.

Forventninger til 2023

2023 kan blive et godt år for obligationer, hvis centralbankernes kamp for at dæmpe inflationen lykkes. Udmeldinger om høje lønstigninger for industrien i Tyskland næste år, kan dog gøre inflationen mere sejlivet og dæmpe rentefaldet næste år. For aktiemarkederne giver afmatningen i økonomien, krig i Ukraine, en usikker energiforsyning og fortsatte Covid-19-problemer i Kina et vanskeligt investeringsklima. En mild afmatning, en robust indtjening i virksomhederne og lavere renter vil dog være godt nyt for investorerne og for aktiemarkederne i 2023.

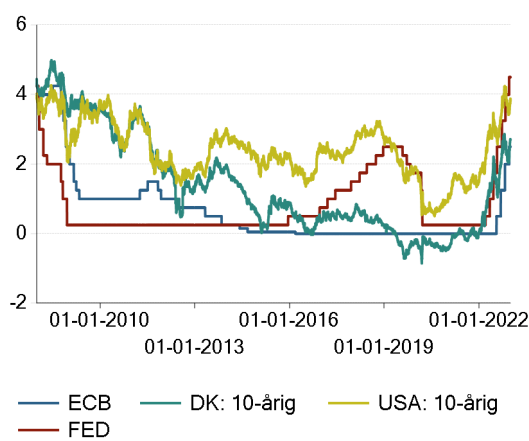
Aktier



Kilde: Bloomberg

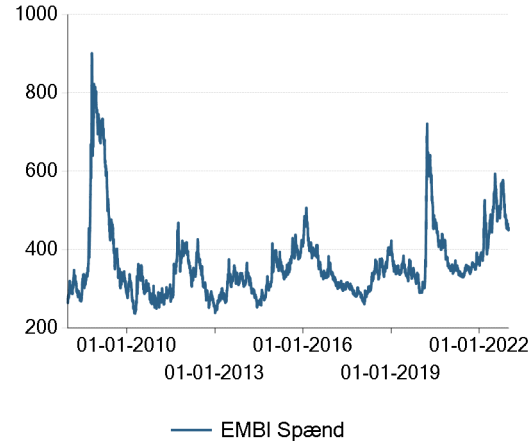
Indeks	Dec	Åtd
OMX C20	2,83	-1,54
MSCI Asien ex. Japan	-2,67	-16,73
MSCI Japan	-3,28	-11,50
MSCI Europa	-3,53	-9,82
MSCI Tyskland	-3,59	-17,55
MSCI EM	-4,90	-15,16
MSCI AC World	-7,34	-13,33
MSCI USA	-9,25	-14,90

Renter



Kilde: Bloomberg

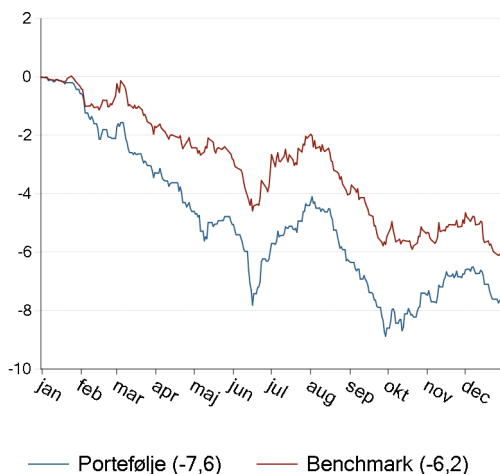
EMBI Spænd



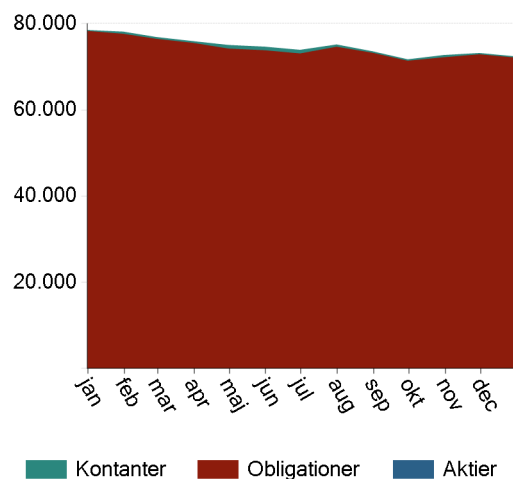
Kilde: Bloomberg

Porteføljeoverblik - Obligationer og aktier

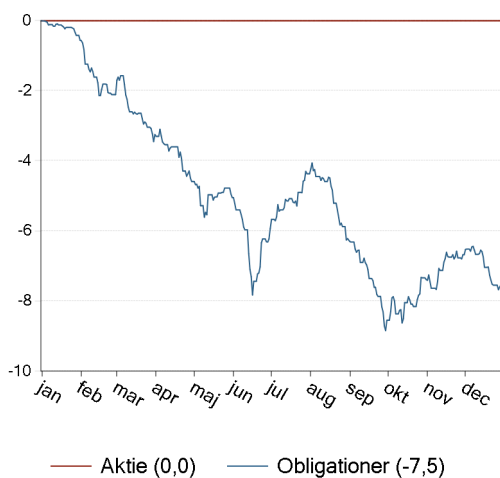
Afkast



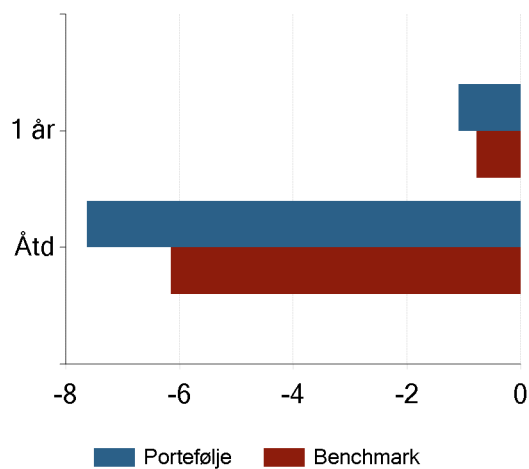
Markedsværdi



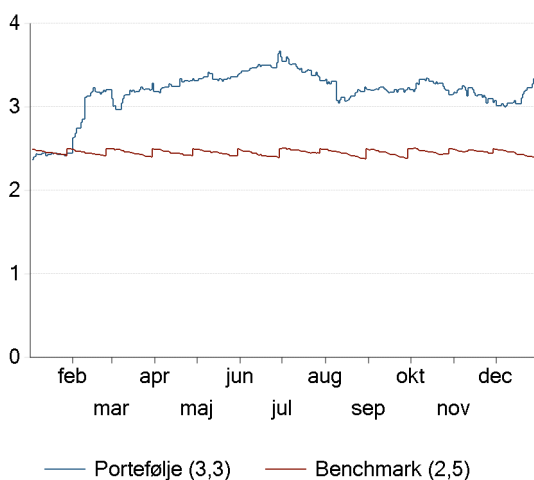
Afkast på aktivklasser



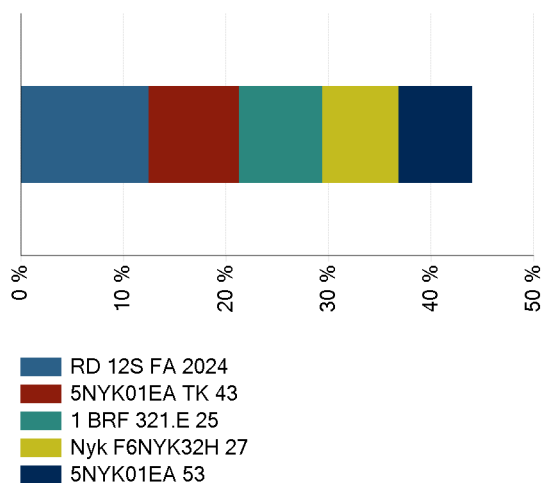
Historiske porteføljeafkast



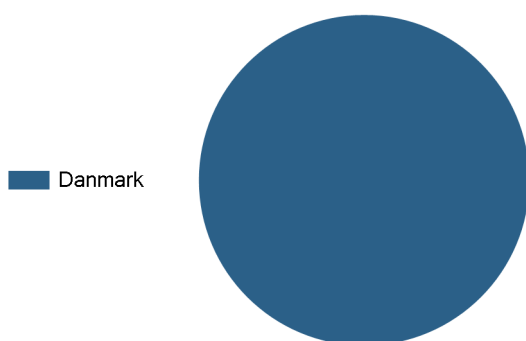
Varighed



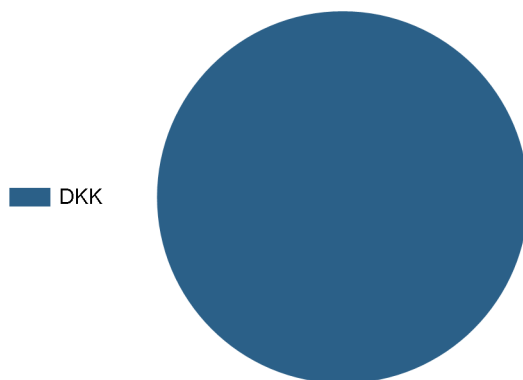
Største positioner



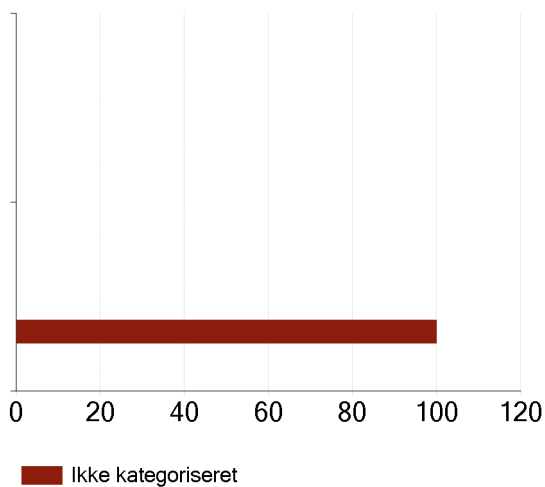
Lande Fordeling



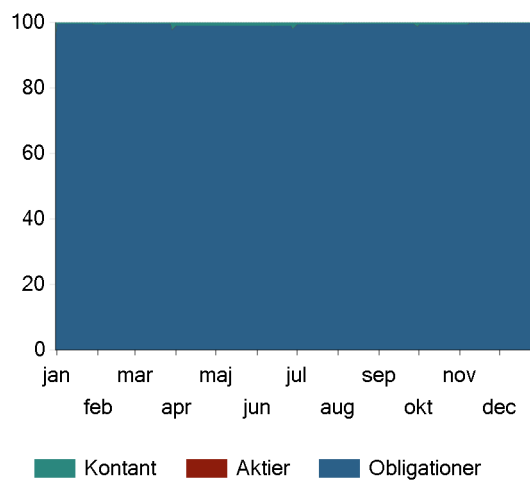
Valuta Fordeling



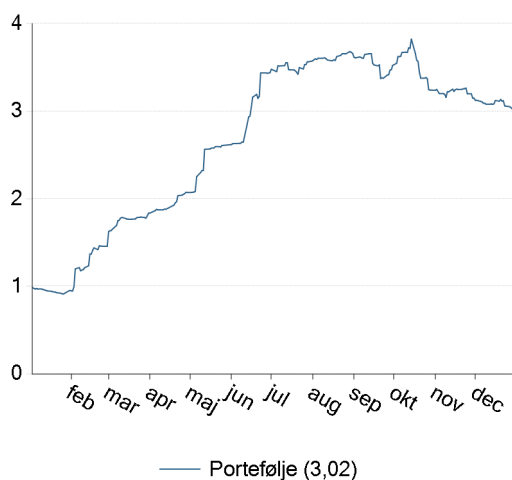
Branchefordeling



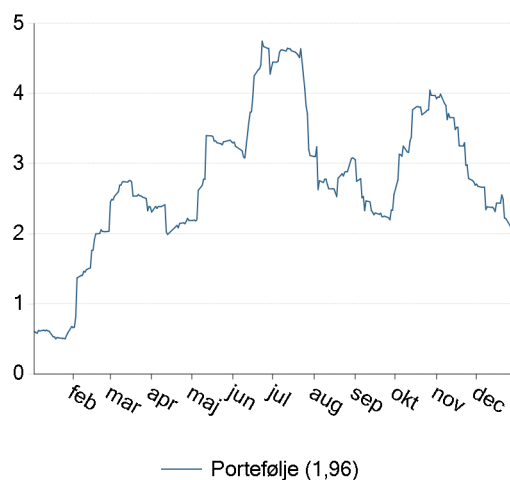
Aktiv fordeling Overtid



Glidende 90 dages volatilitet



Glidende 30 dages volatilitet



Aabenraa Andelsboligforening
 Humlehaven 4
 Postboks 259
 6200 Aabenraa

Afkastopgørelse

Periode: 01/01/2022 - 31/12/2022

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvgt.
-----------	---------------	--------------	--------------------------	-------------------------	--------	-------------------

OBLIGATIONER

DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER

Konverterbare realkreditobligationer

0,5NYK01 2040	0,00	-322.890,21	9.967,02	0,00	-312.923,19	-10,05
1 RD 21S SA 32	-366.780,68	-8.350,92	33.775,94	0,00	-341.355,66	-9,74
1 NYK(TK)1NYK01EA 35	0,00	-169.964,01	13.102,04	0,00	-156.861,97	-7,15
1,5NYK 01 37	0,00	-228.215,16	15.661,18	0,00	-212.553,98	-15,12
1,5 DLR 42S A B 37	-380.680,93	-8.001,97	40.656,50	0,00	-348.026,39	-12,14
1,5 15NYK01E 40	-888.681,43	-10.371,66	79.679,07	0,00	-819.374,02	-14,83
1,5 15NYK01E 50	0,00	-47.351,78	2.873,46	0,00	-44.478,32	-4,37
1,5 Nyk NYK01 50	-658.625,73	116,29	42.726,61	0,00	-615.782,83	-21,99
2 BRF 111E 47	-221.965,53	-2.966,30	22.637,53	0,00	-202.294,30	-17,04
2 Nyk 2NYK01EA 50	-195.840,24	-2.059,33	19.903,54	0,00	-177.996,02	-17,20
2 Nyk 2NYK01ED 53	-725.066,63	847,40	75.035,20	0,00	-649.184,03	-17,59
2,5 25NYK01E 53	0,00	-67.276,28	10.701,18	0,00	-56.575,10	-5,72
3 Nyk 01E 43	-53.544,42	293,42	14.447,78	0,00	-38.803,23	-3,94
4 Nyk (Tot) 01ED 53	-107.501,64	9,11	30.862,99	0,00	-76.629,54	-3,82
5NYK01EA TK 43	-43.656,15	0,00	19.687,50	0,00	-23.968,65	-0,76
5NYK01EA 53	3.785,03	0,00	61.345,10	0,00	65.130,13	1,26
Konverterbare realkreditobligationer i alt	-3.638.558,36	-866.181,40	493.062,65	0,00	-4.011.677,11	-15,33

Inkonverterbare realkreditobligationer

1 NYK 13Hj 22	0,00	0,00	41,10	0,00	41,10	0,00
1 RD 10S FA 24	-80.109,01	-387.463,99	71.639,73	0,00	-395.933,27	-4,49
1NYK 1NYK13Hj 24	0,00	-30.234,50	4.261,64	0,00	-25.972,86	-3,02
1 BRF 321.E 25	-539.648,00	0,00	62.000,00	0,00	-477.648,00	-7,43
Inkonverterbare realkreditobligationer i alt	-619.757,01	-417.698,49	137.942,47	0,00	-899.513,03	-5,79

Variabeltforrentede realkreditobligation

NYK F6NYK32H 23	-22.676,33	-257,60	10.267,04	0,00	-12.666,89	-0,21
-0,2 Nyk F6NYK32 25	-42.845,08	-220,01	6.800,60	0,00	-36.264,49	-1,05
Nyk F6NYK32H 27	-524.443,67	-1.797,19	20.037,42	0,00	-506.203,44	-8,37
NYK(TK)F6NYK22H30	-410.510,63	-1.235,34	17.787,65	0,00	-393.958,32	-9,72
0 Nyk F6NYK32G 23	-12.961,94	-355,41	798,86	0,00	-12.518,50	-0,41
Nda CITA6 OA 23	-6.965,23	-2.267,06	2.761,09	0,00	-6.471,20	-0,35

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvgt.
RD 12S FA 2024	-35.071,87	-696,28	11.699,84	0,00	-24.068,30	-0,40
DLR CB6 B RF 25	21.758,18	0,00	5.521,06	0,00	27.279,24	0,73
Nyk 4CF6NYKH 25	-47.457,92	-1.538,11	18.096,17	0,00	-30.899,86	-0,67
Variabeltforrentede realkreditobligation i alt	-1.081.174,49	-8.367,00	93.769,73	0,00	-995.771,77	-2,84
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT	-5.339.489,86	-1.292.246,89	724.774,84	0,00	-5.906.961,91	-7,54
OBLIGATIONER I ALT	-5.339.489,86	-1.292.246,89	724.774,84	0,00	-5.906.961,91	-7,54
G E B Y R E R						
ALTERNATIV AFKASTGRUPPERING						
Alt. afkastgruppering undergrupper						
Pm-honorar	0,00	0,00	0,00	-93.957,87	-93.957,87	-
Alt. afkastgruppering undergrupper i alt	0,00	0,00	0,00	-93.957,87	-93.957,87	0,00
ALTERNATIV AFKASTGRUPPERING I ALT	0,00	0,00	0,00	-93.957,87	-93.957,87	0,00
GEBYRER I ALT	0,00	0,00	0,00	-93.957,87	-93.957,87	0,00
K O N T A N T						
Konto	0,00	0,00	116,52	0,00	116,52	0,12
KONTANT I ALT	0,00	0,00	116,52	0,00	116,52	0,12
TOTAL	-5.339.489,86	-1.292.246,89	724.891,36	-93.957,87	-6.000.803,26	-7,63

Udskriftsoplysninger

Kundevaluta	DKK
Fondskurser	30/12/2022
Valutakurser	30/12/2022
Rapportreference	0791000029-001

Aabenraa Andelsboligforening
Humblehaven 4
Postboks 259
6200 Aabenraa

Beholdningsoversigt (gns.)

pr. 31. December 2022

Papirnavn	Beholdning med 2 decimaler	Markeds kurs	Kursværdi	Kursværdi incl renteper.	Eff. varig	Eff. rente	Andel i %
OBLIGATIONER							
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER							
Konverterbare realkreditobligationer							
1 RD 21S SA 32	3.116.533,40	90,550	2.822.020,99	2.829.727,64	3,87	3,45	3,9
1,5 DLR 42S A B 37	2.558.107,16	88,250	2.257.529,57	2.267.018,20	5,28	3,55	3,1
1,5 15NYK01E 40	5.074.586,31	85,050	4.315.935,66	4.334.758,51	6,10	3,70	6,0
1,5 Nyk NYK01 50	2.842.119,66	75,350	2.141.537,16	2.152.079,27	10,23	3,87	3,0
2 BRF 111E 47	1.095.609,49	83,700	917.025,14	922.443,65	7,64	3,78	1,3
2 Nyk 2NYK01EA 50	964.769,24	82,800	798.828,93	803.600,34	8,00	3,69	1,1
2 Nyk 2NYK01ED 53	4.216.108,72	79,550	3.353.914,49	3.374.765,89	10,13	0,00	4,6
3 Nyk 01E 43	980.458,15	91,050	892.707,15	899.980,65	5,83	0,00	1,2
4 Nyk (Tot) 01ED 53	1.998.407,92	93,250	1.863.515,39	1.883.282,25	6,23	0,00	2,6
5NYK01EA TK 43	3.141.409,98	98,500	3.094.288,83	3.133.129,63	3,66	0,00	4,3
5NYK01EA 53	5.241.536,37	98,700	5.173.396,40	5.238.203,44	3,73	0,00	7,2
Konverterbare realkreditobligationer i alt			27.630.699,70	27.838.989,47	6,00	3,70	38,3
Inkonverterbare realkreditobligationer							
1 RD 10S FA 24	1.750.000,00	97,330	1.703.275,00	1.716.411,99	1,24	3,43	2,4
1 BRF 321.E 25	6.200.000,00	94,928	5.885.536,00	5.932.078,47	2,22	3,39	8,2
Inkonverterbare realkreditobligationer i alt			7.588.811,00	7.648.490,45	2,00	3,39	10,5
Variabeltforrentede realkreditobligation							
-0,2 Nyk F6NYK32 25	3.422.733,47	99,400	3.402.197,07	3.407.156,87	2,38	0,00	4,7
Nyk F6NYK32H 27	5.836.355,64	92,800	5.416.138,03	5.426.644,74	3,88	0,00	7,5
NYK(TK)F6NYK22H30	3.905.655,36	91,800	3.585.391,62	3.593.499,52	5,23	0,00	4,9
0 Nyk F6NYK32G 23	2.921.279,64	100,044	2.922.565,00	2.921.832,51	0,49	-0,24	4,0
Nda CITA6 OA 23	1.231.404,65	100,116	1.232.833,08	1.234.660,11	0,49	0,00	1,7
RD 12S FA 2024	5.740.321,98	100,150	5.748.932,46	5.757.165,46	0,48	0,00	7,9
DLR CB6 B RF 25	3.725.363,64	100,119	3.729.796,82	3.735.600,49	0,48	0,00	5,1
Nyk 4CF6NYKH 25	4.473.531,58	100,400	4.491.425,71	4.500.151,62	1,31	0,50	6,2
Variabeltforrentede realkreditobligation i alt			30.529.279,80	30.576.711,32	1,98	0,38	42,1
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT			65.748.790,50	66.064.191,24	3,67	3,46	90,9
OBLIGATIONER I ALT			65.748.790,50	66.064.191,24	3,67	3,46	90,9

Papirnavn	Beholdning med 2 decimaler	Markeds kurs	Kursværdi	Kursværdi incl rentepr.	Eff. varig	Eff. rente	Andel i %
UDTRUKNE OBLIGATIONER							
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER							
Konverterbare realkreditobligationer							
1 RD 21S SA 32	95.389,93	100,000	95.389,93	95.625,81	0,00		0,1
1,5 DLR 42S A B 37	46.879,23	100,000	46.879,23	47.053,12	0,00		0,1
1,5 15NYK01E 40	75.147,70	100,000	75.147,70	75.426,44	0,00		0,1
1,5 Nyk NYK01 50	2.406,90	100,000	2.406,90	2.415,83	0,00		0,0
2 BRF 111E 47	9.643,27	100,000	9.643,27	9.690,96	0,00		0,0
2 Nyk 2NYK01EA 50	7.586,24	100,000	7.586,24	7.623,76	0,00		0,0
2 Nyk 2NYK01ED 53	7.789,13	100,000	7.789,13	7.827,65	0,00		0,0
3 Nyk 01E 43	11.037,06	100,000	11.037,06	11.118,94	0,00		0,0
4 Nyk (Tot) 01ED 53	927,33	100,000	927,33	936,50	0,00		0,0
5NYK01EA TK 43	8.590,02	100,000	8.590,02	8.696,23	0,00		0,0
5NYK01EA 53	8.463,63	100,000	8.463,63	8.568,28	0,00		0,0
Konverterbare realkreditobligationer i alt			273.860,44	274.983,52	0,00		0,4
Variabeltforrentede realkreditobligation							
NYK F6NYK32H 23	6.014.941,53	100,000	6.014.941,53	6.022.647,70	0,00		8,3
-0,2 Nyk F6NYK32 25	9.370,75	100,000	9.370,75	9.384,33	0,00		0,0
Nyk F6NYK32H 27	35.535,65	100,000	35.535,65	35.599,62	0,00		0,0
NYK(TK)F6NYK22H30	18.122,07	100,000	18.122,07	18.159,69	0,00		0,0
0 Nyk F6NYK32G 23	22.379,07	100,000	22.379,07	22.373,46	0,00		0,0
Nda CITA6 OA 23	4.461,73	100,000	4.461,73	4.468,35	0,00		0,0
RD 12S FA 2024	30.133,50	100,000	30.133,50	30.176,72	0,00		0,0
DLR CB6 B RF 25	24.636,36	100,000	24.636,36	24.674,74	0,00		0,0
Nyk 4CF6NYKH 25	33.506,62	100,000	33.506,62	33.571,98	0,00		0,0
Variabeltforrentede realkreditobligation i alt			6.193.087,28	6.201.056,59	0,00		8,5
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT			6.466.947,72	6.476.040,10	0,00		8,9
UDTRUKNE OBLIGATIONER I ALT			6.466.947,72	6.476.040,10	0,00		8,9
KONTANT							
Konto	132.032,40		132.032,40	132.032,40	0,00		0,2
KONTANT I ALT			132.032,40	132.032,40	0,00		0,2
TOTAL			72.347.770,62	72.672.263,74	3,34	3,46	100,0

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	04/01/2023, kl.09
Fondskurser pr.	30/12/2022
Valutakurser pr.	30/12/2022
Rapportreference	0791000029-001

Aabenraa Andelsboligforening
 Humlehaven 4
 Postboks 259
 6200 Aabenraa

TRANSAKTIONSLISTE

Periode: 01/10/2022 - 31/12/2022

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI INKL. OMK	RENTE/ UDBYTT	R.AVANCE (K) GNS-METODE
DK0002041458	Nda CITA6 OA 23	01/10/2022	-4.499,54	100,00	-4.499,54		-33,41
DK0002041458	Nda CITA6 OA 23	01/10/2022				1.860,55	
DK0009521338	0 Nyk F6NYK32G 23	01/10/2022	-22.389,24	100,00	-22.389,24		-105,23
DK0009521338	0 Nyk F6NYK32G 23	01/10/2022				4.159,88	
DK0006338017	1,5 DLR 42S A B 37	01/10/2022	-50.919,17	100,00	-50.919,17		-2.138,61
DK0006338017	1,5 DLR 42S A B 37	01/10/2022				9.959,65	
DK0009387698	2 BRF 111E 47	01/10/2022	-9.525,93	100,00	-9.525,93		-428,67
DK0009387698	2 BRF 111E 47	01/10/2022				5.573,89	
DK0009521254	1,5 Nyk NYK01 50	01/10/2022	-2.489,77	100,00	-2.489,77		-69,47
DK0009521254	1,5 Nyk NYK01 50	01/10/2022				10.676,31	
DK0009521684	NYK F6NYK32H 23	01/10/2022	-20.130,35	100,00	-20.130,35		-74,48
DK0009521684	NYK F6NYK32H 23	01/10/2022				7.816,93	
DK0009523540	-0,2 Nyk F6NYK32 25	01/10/2022	-9.551,99	100,00	-9.551,99		-55,40
DK0009523540	-0,2 Nyk F6NYK32 25	01/10/2022				5.042,03	
DK0004615630	RD 12S FA 2024	01/10/2022	-29.157,29	100,00	-29.157,29		-204,85
DK0004615630	RD 12S FA 2024	01/10/2022				8.409,44	
DK0009526725	NYK(TK)F6NYK22H30	01/10/2022	-18.367,92	100,00	-18.367,92		-444,50
DK0009526725	NYK(TK)F6NYK22H30	01/10/2022				8.273,58	
DK0009531212	Nyk F6NYK32H 27	01/10/2022	-36.250,62	100,00	-36.250,62		-445,88
DK0009531212	Nyk F6NYK32H 27	01/10/2022				10.752,82	
DK0009528697	2 Nyk 2NYK01ED 53	01/10/2022	-8.356,09	100,00	-8.356,09		271,28
DK0009528697	2 Nyk 2NYK01ED 53	01/10/2022				21.161,27	
DK0009537177	3 Nyk 01E 43	01/10/2022	-8.504,79	100,00	-8.504,79		293,42
DK0009537177	3 Nyk 01E 43	01/10/2022				7.500,00	
DK0009537680	4 Nyk (Tot) 01ED 53	01/10/2022	-664,75	100,00	-664,75		9,11
DK0009537680	4 Nyk (Tot) 01ED 53	01/10/2022				20.000,00	
DK0009297434	1 RD 21S SA 32	01/10/2022	-94.166,70	100,00	-94.166,70		-3.196,54
DK0009297434	1 RD 21S SA 32	01/10/2022				8.265,23	
DK0009504326	1,5NYK 01 37	01/10/2022	-22.149,26	100,00	-22.149,26		-653,44
DK0009504326	1,5NYK 01 37	01/10/2022				4.966,94	
DK0009796351	Nyk 4CF6NYKH 25	01/10/2022	-33.547,47	100,00	-33.547,47		-533,40
DK0009796351	Nyk 4CF6NYKH 25	01/10/2022				8.954,03	
DK0009513319	1,5 15NYK01E 40	01/10/2022	-74.290,54	100,00	-74.290,54		-2.039,73
DK0009513319	1,5 15NYK01E 40	01/10/2022				19.590,09	
DK0009513582	2 Nyk 2NYK01EA 50	01/10/2022	-7.467,36	100,00	-7.467,36		-268,08
DK0009513582	2 Nyk 2NYK01EA 50	01/10/2022				4.899,11	
DK0009521841	1NYK 1NYK13Hj 24	04/10/2022	-850.000,00	97,47	-828.520,50	2.258,90	-30.234,50
DK0009539116	5NYK01EA 53	04/10/2022	5.250.000,00	98,63	5.178.075,00	-3.566,58	

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI INKL. OMK	RENTE/ UDBYTT	R.AVANCE (K) GNS-METODE
DK0006349998	DLR CB6 B RF 25	04/10/2022	3.750.000,00	99,54	3.732.675,00	-320,99	
DK0009295149	1 RD 10S FA 24	04/10/2022	-6.650.000,00	97,95	-6.513.675,00	34.252,05	-271.713,75
DK0009504326	1,5NYK 01 37	04/10/2022	-1.302.368,52	85,85	-1.118.083,37	265,43	-222.706,94
DK0009540551	5NYK01EA TK 43	11/11/2022	3.150.000,00	99,89	3.146.535,00	-19.259,51	
DK0009295149	1 RD 10S FA 24	11/11/2022	-3.000.000,00	97,77	-2.932.950,00	18.739,73	-128.127,63
DKK00000000	Opdatering af konto DKK	20/12/2022				253,38	
GG0000000000	Pm-honorar	30/12/2022				-22.469,76	
TOTAL PORTE			-104.797,30		12.057.285,00	178.014,40	-662.900,70
					-11.845.657,65		

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	04/01/2023, kl.09
Fondskurser pr.	-----
Valutakurser pr.	-----
Rapportreference	0079100001411860

Disclaimer

Afkastrappen er udarbejdet på grundlag af informationer fra kilder, som Sydbank finder troværdige. Sydbank påtager sig dog intet ansvar for mangler, herunder eventuelle fejl i kilder, trykfejl eller beregningsfejl, samt efterfølgende ændrede forudsætninger.

Denne rapport kan ikke anvendes som bogførings- eller skatteberegningsgrundlag. Rapportens data og beregninger erstatter ikke de fra banken direkte tilsendte kontoudtog, depotudtog, fondsnotaer, udbytte- rente og udtrækningsmeddelelser m.v.

Afkastrappen kan ikke alene danne grundlag for investeringsbeslutninger, men kan medtages i forbindelse med rådgivning i Sydbank, hvor tillige dine individuelle forhold indgår. Sydbank fraskriver sig ethvert ansvar for tab, der måtte have direkte eller indirekte sammenhæng med dispositioner, der er foretaget alene på baggrund af afkastrappen.

Tom side

Aabenraa Andelsboligforening
Humlehaven 4, Postboks 259
6200 Aabenraa

Punkt 6.1: Eventuelt

Kommende organisationsbestyrelsesmøder 2023:

Torsdag den 11. maj

Torsdag den 29. juni

Torsdag den 21. september

Torsdag den 9. november

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

AAAB/KB fælles julefrokost:

Dato fastsættes

Fælles organisationsbestyrelsesmøder AAAB/KB:

Torsdag den 30. marts 2023, kl. 16:30

Torsdag den 07. december 2023, kl. 16:30

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

AAAB generalforsamling 2023:

Onsdag den 7. juni 2023, kl. 19:00 - Guldbjergparken, Aabenraa

Fælles kurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år (lige år)

Næste kursus finder sted i 2024

Undervisere: BSJL og TARN

Fælleskursus budget:

Afholdes hvert år

Dato for 2023 endnu ikke planlagt - Folkehjem, Aabenraa

Undervisere: LIJ og TARN

Vedligeholdelse og fraflytning:

Afholdes hvert andet år (ulige år)

Dato for 2023 endnu ikke planlagt - Folkehjem, Aabenraa

Undervisere: BSJL og AJ

Beslutning for Punkt 6.1: Eventuelt

Datoer taget til efterretning

Intet øvrigt at refererer

Punkt 7: Underskriftsark

Aabenraa, den 09. februar 2023

Underskrives via Penneo