

AAAB Organisationsbestyrelsen (AAAB organisationsbestyrelsesmøde)

20-02-2025 16:30 - 19:30

Humlehaven 4, Aabenraa

**Mødedeltagere : Aksel Nielsen, Benno Von Essen, Bent Hagensen, Else
Bonde, Jens Peter Davidsen, Laila Bøttcher, Martine Greve Justesen, Søren
Duus**

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1
Beslutning for Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1

Kategori - 2. Bestyrelsesanliggender

Punkt 2.2: Dagsorden generalforsamling	1
Beslutning for Punkt 2.2: Dagsorden generalforsamling	1
Punkt 2.3: Dagsorden/oversigt afdelingsmøder	2
Beslutning for Punkt 2.3: Dagsorden/oversigt afdelingsmøder	2
Punkt 2.4: Investeringsaftale/PM aftaler	3
Beslutning for Punkt 2.4: Investeringsaftale/PM aftaler	3
Punkt 2.7: Status på strategien	4
Beslutning for Punkt 2.7: Status på strategien	4
Punkt 2.8: Seminar	5
Beslutning for Punkt 2.8: Seminar	5
Punkt 2.9: Indbetaling arbejdskapital	5
Beslutning for Punkt 2.9: Indbetaling arbejdskapital	5
Punkt 2.10: Fleksibel ind- og udflytning	5
Beslutning for Punkt 2.10: Fleksibel ind- og udflytning	5
Punkt 2.11: Vejledninger Outlook app	5
Beslutning for Punkt 2.11: Vejledninger Outlook app	5
Punkt 2.12: Godtgørelse ved fraflytning	6
Beslutning for Punkt 2.12: Godtgørelse ved fraflytning	6
Punkt 2.13: Indstilling ombygning og nye skilte Humlehaven	6
Beslutning for Punkt 2.13: Indstilling ombygning og nye skilte Humlehaven	6

Kategori - 3. Foreningsanliggender

Punkt 3.1.: SALUS	7
Punkt 3.2.: 8. kreds	7
Beslutning for Punkt 3.2.: 8. kreds	7
Punkt 3.3: Forsyningsselskaber	7

Beslutning for Punkt 3.3: Forsyningsselskaber.....	7
Punkt 3.4: Kommunen.....	7
Beslutning for Punkt 3.4: Kommunen.....	7
Punkt 3.5: Bordet rundt.....	8
Beslutning for Punkt 3.5: Bordet rundt.....	8
Punkt 3.6: Kontaktudvalg Aabenraa.....	9
Beslutning for Punkt 3.6: Kontaktudvalg Aabenraa.....	9

Kategori - 5. Økonomi

Punkt 5: Økonomi.....	10
Beslutning for Punkt 5: Økonomi.....	10

Kategori - 6. Afdelingerne

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager.....	11
Beslutning for Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager.....	11
Punkt 6.3: Afdelingsanliggender.....	12
Beslutning for Punkt 6.3: Afdelingsanliggender.....	12

Kategori - 8. Øvrige orienteringssager

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport.....	12
Beslutning for Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport.....	12
Punkt 8.2: SALUS-Nyt.....	13
Beslutning for Punkt 8.2: SALUS-Nyt.....	13
Punkt 8.3: Udvalg.....	13
Punkt 8.4: BL informerer.....	13
Punkt 8.5: LBF orienterer.....	13
Punkt 8.6: Intrum statistik.....	13
Beslutning for Punkt 8.6: Intrum statistik.....	13

Kategori - 9. Kommende møder

Punkt 9: Næste møder.....	14
Beslutning for Punkt 9: Næste møder.....	14

Kategori - 10. Eventuelt

Punkt 10: Eventuelt.....	14
--------------------------	----

Beslutning for Punkt 10: Eventuelt 14

Kategori - 11. Underskriftsark

Punkt 11: Underskriftsark 14

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referatet fra mødet den 14. november 2024 er godkendt og underskrevet i Penneo.

1. Revisionsprotokol

Beslutning for Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referatet er godkendt.

Punkt 2.2: Dagsorden generalforsamling

1. Godkendelse dagsorden til generalforsamlingen 2025 - bilag
2. Forretningsorden for generalforsamlingen - bilag
3. Ønskes der tilmelding til forplejningen ifm. generalforsamlingen?
4. Er der ønske om ekstern dirigent?

Beslutning for Punkt 2.2: Dagsorden generalforsamling

1. Godkendt.
2. Martine undersøger, om det er muligt at ændre forretningsordenen således, at bestyrelsen kan udpege en ny formand, hvis den siddende formand ikke længere kan agere som formand. Dette indtil næste ordinære generalforsamling.
3. Der ønskes at fortsætte med smørebrød og uden tilmelding.
4. Der ønskes igen en ekstern dirigent.



Aabenraa Andelsboligforening
Generalforsamling
Tirsdag den 27. maj 2025, kl. 19.00
Guldbjergparkens festsal, Præsteskov 2, Aabenraa

Dagsorden:

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

Forslag til behandling sker ved at udfylde forslagsformularen på salus-bolig.dk/for-beboere/forslag-til-moeder/ - **senest tirsdag den 13. maj 2025.**

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



Forretningsorden for generalforsamlingen i Aabenraa Andelsboligforening

1. Indledning

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

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

2. Bestyrelsens størrelse og sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning ifølge vedtægterne:

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

Generalforsamlingen har besluttet, at:

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

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



3. Valg af dirigent og stemmeudvalg

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

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

4. Mødereferater

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

5. Person- og legitimationsoplysninger

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

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

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

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

6. Mødeledelse

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

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

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



7. Generalforsamlingens beslutninger

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

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

8. Valg

Generalforsamlingen vælger bestyrelsesmedlemmer i overensstemmelse med vedtægterne.

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

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

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

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

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

Denne forretningsorden er vedtaget af generalforsamlingen den _____

Formand

Dirigent

Punkt 2.3: Dagsorden/oversigt afdelingsmøder

1. Dagsorden/oversigt over afdelingsmøder 2025 - bilag

Beslutning for Punkt 2.3: Dagsorden/oversigt afdelingsmøder

Der ønskes, at husordenen kommer på dagsordenen på alle afdelingsmøderne, og at denne sendes ud til afdelingsbestyrelserne i god tid inden afdelingsmødet. Derudover ønskes der, at nyt vedligeholdelsesreglement sendes ud til afdelingsbestyrelserne i god tid inden afdelingsmøderne.

Ved afdeling 6 spises der ikke inden mødet. Der er kaffe, thé og kage på mødet. Derudover skal der tilføjes i oversigten, hvem der forslås som dirigent.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Forretningsorden for afdelingsmøde.
3. Afdelingens beretning.
4. Forelæggelse af regnskab 2024.
5. Gennemgang af budget 2026 med redegørelse for påtænkt vedligeholdelsesarbejde.
6. Godkendelse af budget 2026.
7. Behandling af indkomne forslag.
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer.
9. Valg af suppleanter.
10. Valg af naboambassadører.
11. Godkende ny vedligeholdelsesreglement.
12. Eventuelt

31.01.2025

AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

Afdelingsmøder – 2025 mødeoversigt – kun vejledende.

Afd. nr.	Afd. navn	Mødedato	Kl.	Mødelokale	Org.best. Ansvarlig afd.	Afdelingsbestyrelse			Bemærkning
5	Farversmøllevej 1-79	Mandag den 18. august	17.30	Aftales med afdelingsbestyrelsen	Laila Bøttcher	Ja			Folkehjem eller Skyttegården
24	Slotsgade 36A-36E Ungdomsboliger	Mandag den 18. august	15.00	Humlehaven 4, mødelokale	Søren Duus	Nej			Kaffe og sodavand
25	Søndergade 24A-24E Sønderport 10A-14H Sønderport 16 A-B-C	Mandag den 18. august	15.00	Humlehaven 4, mødelokale	Søren Duus	Nej			Kaffe og sodavand
19	Bybakken 1-15 + 2-18 Stubbæk	Tirsdag den 19. august	16.00	Humlehaven 4, Mødelokale	Søren Duus	Nej			Kaffe og sodavand
27	Byvænget 1A-3K	Tirsdag den 19. august	16.00	Humlehaven 4, Mødelokale	Søren Duus	Nej			Kaffe og sodavand
20	Frueløkke 184-320+390A-420B	Tirsdag den 19. august	18.00	Beboerhuset, Frueløkke 250	Else Bonde	Ja			Afd. 20 spiser inden mødet
18	Hørgård 27-327	Torsdag den 21. august	19.00	Folkehjem	Else Bonde	Ja			Afd. 18 spiser inden mødet
31	Petersborg 57-107	Mandag den 25. august	15.00	Humlehaven 4, mødelokale	Søren Duus	Ja			Kaffe og sodavand
9	Tøndervej 107-137	Mandag den 25. august	16.30	Folkehjem	Aksel Nielsen	Nej			Afd. 9 spiser efter mødet
10	Tøndervej 139 - 155	Mandag den 25. august	18.00	Aftales med afdelingsbestyrelsen	Else Bonde	Ja			
11	Farversmøllevej 28-36 Sandved 1-7 + 2-24	Tirsdag den 26. august	18.00	Aftales med afdelingsbestyrelsen	Else Bonde	ja			
14	Sandved 9-29 + 26-64	Tirsdag den 26. august	16.30	Aftales med afdelingsbestyrelsen	Else Bonde	Nej			
28	Sandved 31A – 39B Ungdomsboliger	Tirsdag den 26. august	16.30	Afhænger af hvor afd. 14 ønsker at holde deres møde	Søren Duus	Nej			
15	Petersborg 29-55	Torsdag den 28. august	19.00	Guldbjergparkens Festsal		Nej			Ingen mad
16	Hjelmrode 2-96	Mandag den 1. september	19.00	Aftales med afdelingsbestyrelsen	Benno von Essen	Ja			
12	Hesseldam 1-9 + 2-36	Tirsdag den 2. september	19.00	Aftales med afdelingsbestyrelsen	Aksel Nielsen	Ja			
13	Rønholm 1-9 Tjørnevej 1-13 + 4-10 Hesselkær 2-4-8	Torsdag den 4. september	18.00	Folkehjem	Benno von Essen	Ja			Afd. 13 spiser inden mødet
17	Dams Teglgaard 6-40	Mandag den 8. september	19.00	Festsal på Damms Teglgaard 6	Else Bonde	Ja			Afd. 17 spiser efter mødet
1	Rugkobbøl 4a + 4b Rugkobbøl 1-3 + 2-24 + 4A-4B Fuglsang 5-11 + 13-15 Farversmøllevej 81-83	Tirsdag den 9. september	19.00	Guldbjergparkens festsal	Laila Bøttcher	Nej			Ingen mad
21	Karpedam	Tirsdag den 9. september	14.00	Humlehaven 4, mødelokale					Ingen mad
6	Kystvej 24-48, 50	Torsdag den 11. september	19.00	Folkehjem	Aksel Nielsen	Ja			Afd. 6 spiser inden mødet

Følgende afdelinger har ingen afdelingsbestyrelses 1, 9,14,15,19,21,24,25,27,28

Punkt 2.4: Investeringsaftale/PM aftaler

1. Investeringsaftale/PM aftaler - bilag

Beslutning for Punkt 2.4: Investeringsaftale/PM aftaler

Taget til efterretning.

Afkastrapport

December 2024

Aabenraa Andelsboligforening



Sydbank

Indholdsfortegnelse

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

1. januar 2024 - 31. december 2024

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: 8 - Beholdningsoversigt

Side: 9 - Transaktionsliste

Side: 11 - Disclaimer

Følgende depoter og konti indgår i rapporten

Depot 0079100001411860

Aabenraa Andelsboligforening

Konto 0791000002231549

PM - afkastkonto

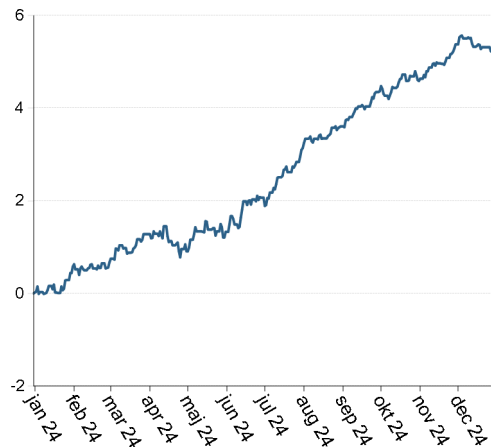
Investeringerne er gennemført i overensstemmelse med den indgåede aftale om kapitalforvaltning.

Overblik

Rapporteringsperiode	01-01-2024 til 31-12-2024
Forvaltningsbeløb ultimo	80.002.115,15 kr.
Forvaltningsbeløb primo	76.045.786,56 kr.
Porteføljens afkast i rapporteringsperiode i %	5,20 %
Sammenligningsgrundlagets afkast i %	3,16 %
Total afkast i rapporteringsperiode*	3.956.328,59 kr.
Seneste måneds afkast i %	-0,17 %
Porteføljens sammenligningsgrundlag	100,00 % Danske statsobligationer

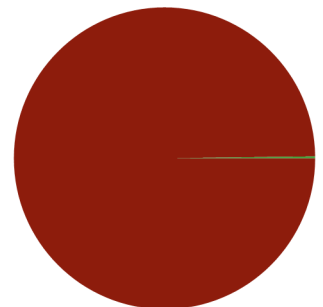
*Afkastet i rapporteringsperioden kan afvige fra forskellen mellem forvaltningsbeløbet primo og forvaltningsbeløbet ultimo. Dette kan skyldes transaktioner på kontoen, for eksempel indskud/udlodninger, tilbageholdt udbytteskat, diverse gebyrer mm.

Porteføljeafkast i %.



Porteføljens aktivklassefordeling

■ Aktier
■ Obligationer
■ Kontant



Sydbank Kapitalforvaltning

Peter Rømer Beck
Seniorporteføljemanager
Peter.Beck@sydbank.dk
+45 74 37 34 21

Sydbank Kapitalforvaltning

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

Markedskommentar

Uensartet udvikling på børserne i december

Det globale aktieindeks faldt 0,3%. En stigning på 2,2% i kursen på USD pyntede på udviklingen for en dansk investor. Samlet steg indekset 25,7 % i 2024. Udviklingen var ret uensartet på lande og sektorer. De amerikanske vækstaktier med teknologiaktier i spidsen havde endnu en stærk måned med store stigninger, mens det bredere aktiemarked faldt tilbage efter den store optur i november ovenpå Trumps valgsejr. Tilbagefaldet er især kommet, efter at den amerikanske forbundsbank, Fed, medio december igen nedsatte styringsrenten med ¼ %-point, men samtidig indikerede, at den kun forventer yderligere to rentenedsættelser i 2025, hvilket er færre end markedsdeltagerne havde indregnet. Amerikansk økonomi udvikler sig fortsat stærkt, selv om ledigheden er steget. Desværre viser inflationen igen en stigende tendens. Trumps økonomiske politik med lavere skatter, højere handelstariffer og en mulig suspendering af gældsloftet kan yderligere puste til inflationen, og det har fået de amerikanske renter til at stige markant.

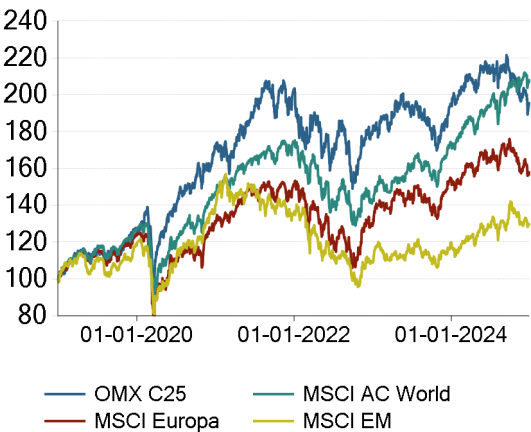
Europæiske aktier er steget i december på trods af fortsat stor økonomisk usikkerhed. Væksten i Europa forbliver lav, og med nyvalg i Tyskland i februar og regeringskrise i Frankrig er der ikke umiddelbart udsigt til en snarlig vending i europæisk økonomi. Det danske aktiemarked har tabt meget efter det store kursfald på Novo-aktien, da selskabets nye vægttabsmedicin ikke helt giver det forventede vægttab. EM-aktier, især i Fjernøsten, har været et

lyspunkt i december. I Kina har man igen lavet nye økonomiske tiltag for at understøtte økonomien, og det har ført til stigende aktiemarkeder.

Højere renter i december

De højere amerikanske renter, som følge af højere inflation og forventninger om færre rentenedsættelser i USA end hidtil, har også medført højere europæiske renter. Den Europæiske Centralbank, ECB, skuffede også en del markedsdeltagere ved kun at nedsætte styringsrenten med 1/4 %-point i december, hvilket øgede det opadgående pres på renterne. De danske realkreditobligationer har klaret sig relativt godt, og der har været fine afkast på HY-virksomhedsobligationer.

Aktier

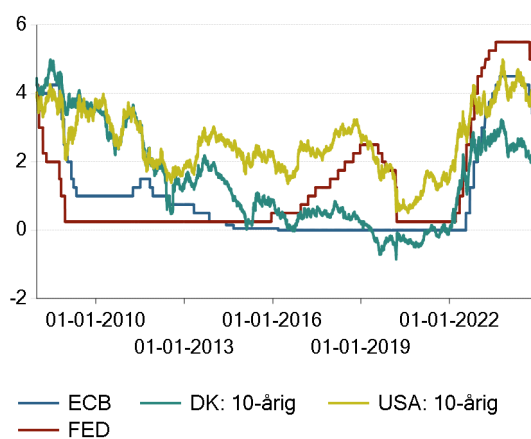


Indeks	Dec	Åtd
MSCI Asien ex. Japan	3,23	20,17
MSCI EM	1,93	14,82
MSCI Japan	1,49	15,41
MSCI Tyskland	1,41	18,15
MSCI USA	0,28	34,18
MSCI AC World	0,18	26,14
MSCI Europa	-0,54	8,58
OMX C25	-2,87	0,19

Forventninger til 2025

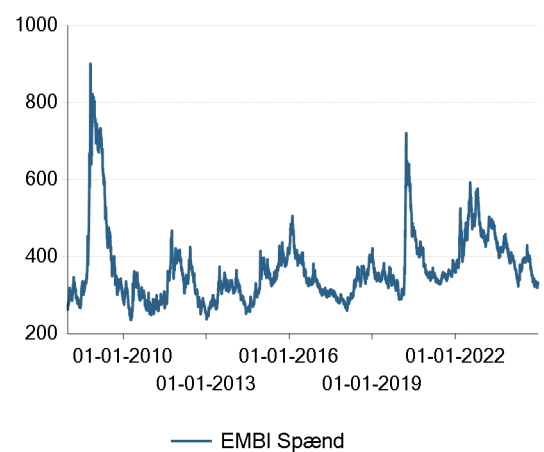
Det ventes, at Trump vil føre en ekspansiv og markedsvenlig økonomisk politik til gavn for væksten og aktiemarkedene i USA. Trumps valg af Scott Bessent som ny finansminister har øget tilliden til, at der vil blive ført en ansvarlig økonomisk politik. Det er usikkert, hvor hårdt Trump vil fare frem over for resten af verden med øget told. En hård linje kan føre til handelskrig og give uro på børserne i 2025, mens en mere forhandlingsvillig linje kan give en mere positiv udvikling. Renterne ventes at falde i Europa, mens udviklingen i USA er mere usikker.

Renter



Kilde: Bloomberg

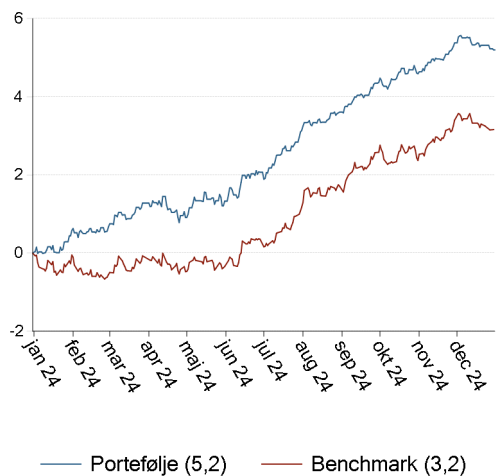
EMBI Spænd



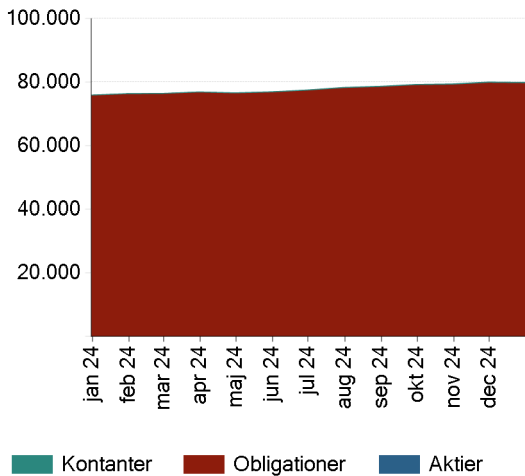
Kilde: Bloomberg

Porteføljeoverblik - Obligationer og aktier

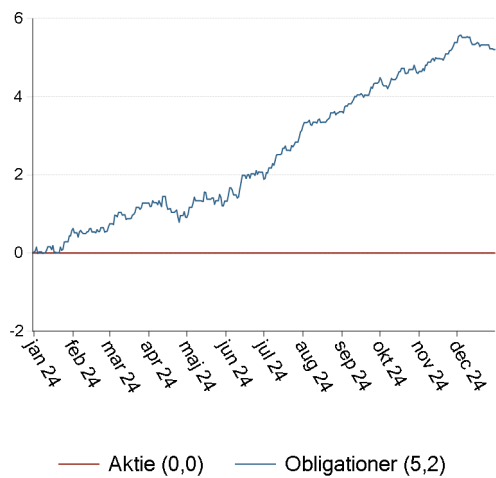
Afkast



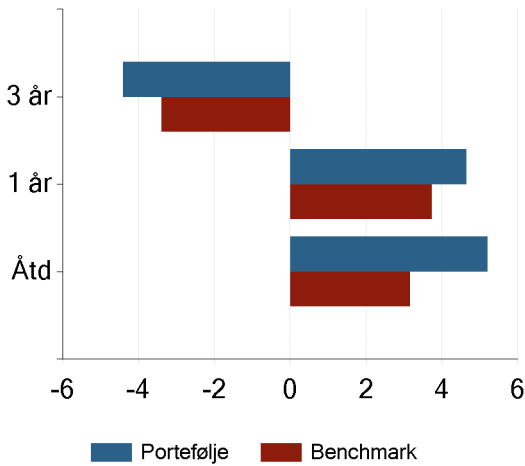
Markedsværdi



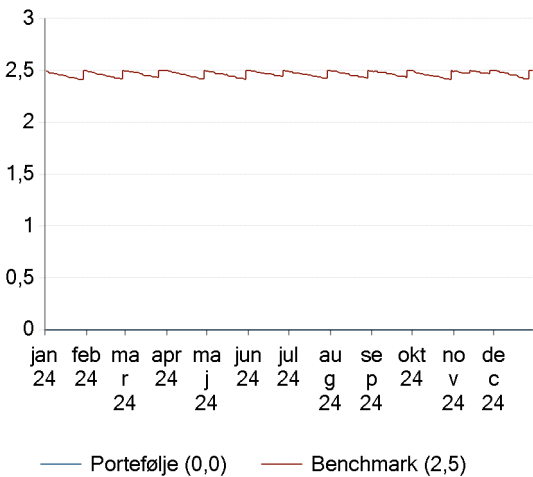
Afkast på aktivklasser



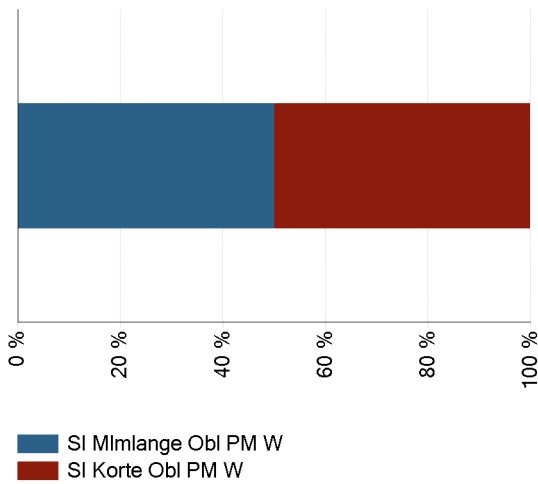
Historiske porteføljeafkast



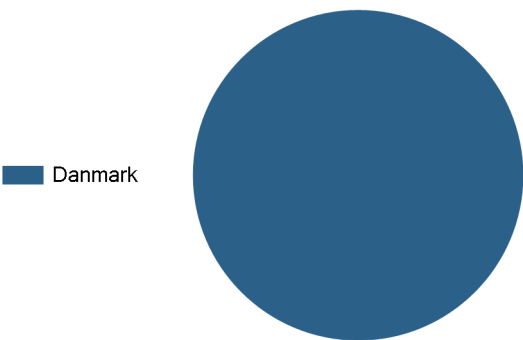
Varighed



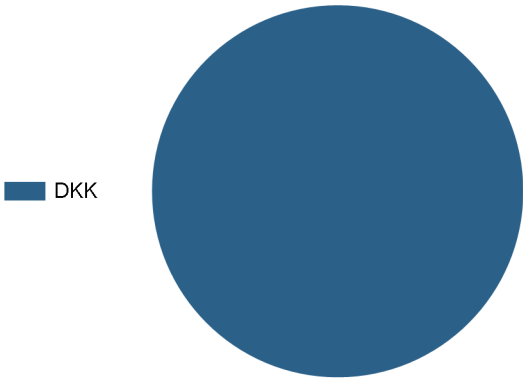
Største positioner



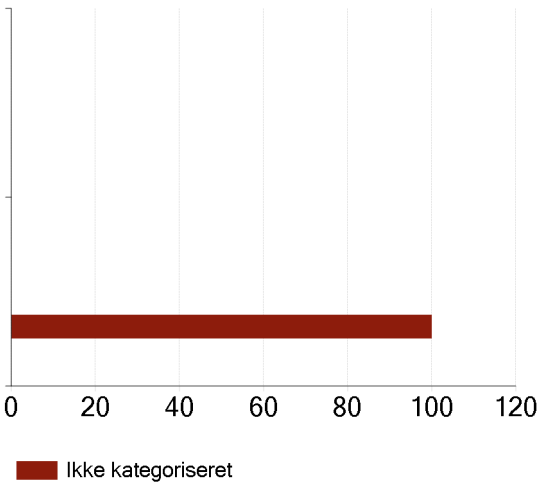
Lande Fordeling



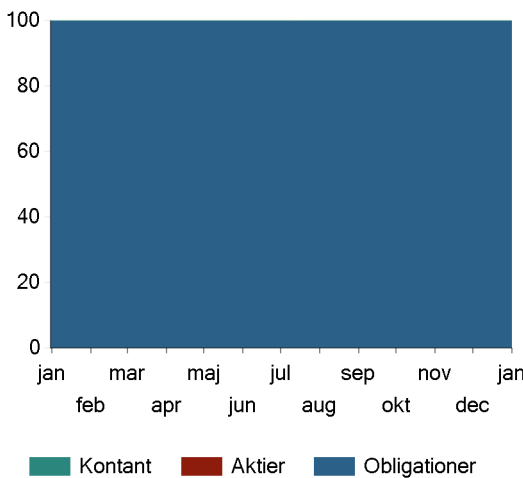
Valuta Fordeling



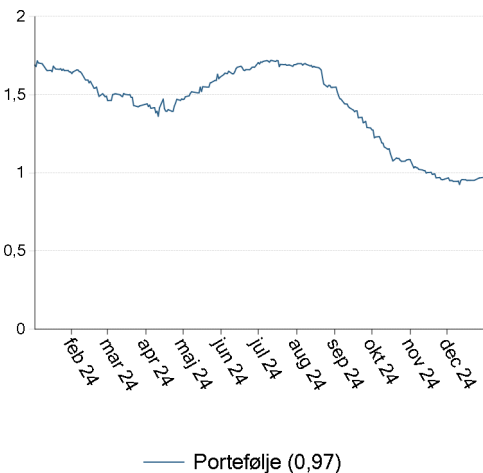
Branchefordeling



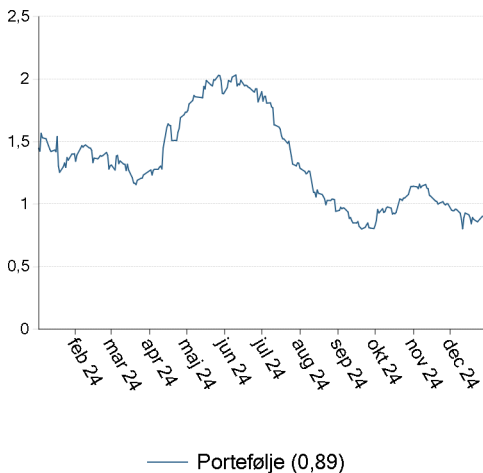
Aktiv fordeling Overtid



Glidende 90 dages volatilitet



Glidende 30 dages volatilitet



Aabenraa Andelsboligforening
Humlehaven 4
Postboks 259
6200 Aabenraa

Afkastopgørelse

Periode: 01/01/2024 - 31/12/2024

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvgt.
OBLIGATIONER						
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER						
Investeringsforeninger Øvrige obligation						
SI Korte Obl PM W	1.881.469,70	0,00	23.425,08	0,00	1.904.894,78	5,02
SI Mlmlange Obl PM W	2.011.201,40	0,00	39.185,61	0,00	2.050.387,01	5,40
Investeringsforeninger Øvrige obligation i alt	3.892.671,10	0,00	62.610,69	0,00	3.955.281,79	5,21
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT	3.892.671,10	0,00	62.610,69	0,00	3.955.281,79	5,21
OBLIGATIONER I ALT	3.892.671,10	0,00	62.610,69	0,00	3.955.281,79	5,21
KONTANT						
Konto	0,00	0,00	1.046,80	0,00	1.046,80	0,65
KONTANT I ALT	0,00	0,00	1.046,80	0,00	1.046,80	0,65
TOTAL	3.892.671,10	0,00	63.657,49	0,00	3.956.328,59	5,20

Udskriftsoplysninger

Kundevaluta	DKK
Fondskurser	30/12/2024
Valutakurser	30/12/2024
Rapportreference	0791000029-001

Aabenraa Andelsboligforening
Humlehaven 4
Postboks 259
6200 Aabenraa

Beholdningsoversigt (gns.)

pr. 31. December 2024

Papirnavn	Beholdning med 2 decimaler	Markeds kurs	Kursværdi	Kursværdi incl renteper.	Eff. varig	Eff. rnt.2	Andel i %
OBLIGATIONER							
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER							
Investeringsforeninger Øvrige obligation							
SI Korte Obl PM W	379.000,00	105,084	39.826.949,70	39.826.949,70	0,00	0,00	49,8
SI Mlmlange Obl PM W	379.000,00	105,577	40.013.531,40	40.013.531,40	0,00	0,00	50,0
Investeringsforeninger Øvrige obligation i alt			79.840.481,10	79.840.481,10			99,8
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT			79.840.481,10	79.840.481,10			99,8
OBLIGATIONER I ALT			79.840.481,10	79.840.481,10			99,8
KONTANT							
Konto	161.634,05		161.634,05	161.634,05	0,00		0,2
KONTANT I ALT			161.634,05	161.634,05	0,00		0,2
TOTAL			80.002.115,15	80.002.115,15	0,00		100,0

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	07/01/2025, kl.12
Fondskurser pr.	30/12/2024
Valutakurser pr.	30/12/2024
Rapportreference	0791000029-001

Aabenraa Andelsboligforening
Humlehaven 4
Postboks 259
6200 Aabenraa

TRANSAKTIONSLISTE

Periode: 01/10/2024 - 31/12/2024

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI INKL. OMK	RENTE/ UDBYTTE	R.AVANCE (K) GNS- METODE
DK0062616041	SI Korte Obl PM W	10/10/2024				9.860,38	
DK0062616124	SI Mlmlange Obl PM W	10/10/2024				14.808,86	
DKK000000000	Opdatering af konto DKK	20/12/2024				1.046,80	
TOTAL PORTE				0,00	0,00	25.716,04	0,00
					0,00		

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i
Udskrevet
Fondskurser pr.
Valutakurser pr.
Rapportreference

Danish Krone
07/01/2025, kl.12

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.

Aabenraa Andelsboligforening
Humlehaven 4, Postboks 259
6200 Aabenraa

Punkt 2.7: Status på strategien

1. Status strategi - bilag

Beslutning for Punkt 2.7: Status på strategien

Martine orienterede om, at bestyrelsen på det næste møde præsenteres for implementeringsplanen for strategien og inddrages heri.

Else ønsker kompetenceudvikling ift. AI. Martine følger op på dette.

STRATEGI FOR SALUS 2025

HVEM ER VI?

Vi er otte almene boligorganisationer; Skærbæk Boligforening, Toftlund Andels Boligforening, Tønder Andelsboligforening, Boligselskabet DANBO, Sønderborg Andelsboligforening, Gråsten Andelsboligforening, Aabenraa Andelsboligforening og Kolstrup Boligforening.

Vi er gået sammen, fordi vi ved, at sammen står vi stærkere. Vi administreres af Salus Boligadministration, og i denne strategi kan du læse mere om, hvem vi er, hvad vi står for, og hvad vi vil - både på den korte bane og på den lange bane.

HVAD STÅR VI FOR?

Vores mission er:

”... at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold.” (LAB §5b)

Derudover er det vigtigt for os, at vores beboere og samarbejdspartnere oplever, at vi byder ind med kvalitet, kundefokus, åbenhed og troværdighed, kompetencer, trivsel i højsæde og god service. Dette udgør vores kerneværdier.

Kvalitet er, at vi laver ting, der dur. Vi gør det til tiden og altid på den mest hensigtsmæssige måde. Vi forpligter os til at tvinge vanetanken om på ryggen og tænke nyt. Kvalitet er, når vores beboere er glade - for så er vi glade.

Kundefokus er, at vi handler til beboernes bedste i alt, hvad vi foretager os. Vi forstår, at alle mennesker er forskellige og derfor skal behandles forskelligt. Vores hjælpsomhed stopper ikke ved folks politiske overbevisning, troen på en anderledes gud eller blot en dårlig start på dagen. Vi er til for alle. Kundefokus er, når vi lytter til beboerne - for så lytter de til os.

Åben og troværdig betyder, at alle føler sig velkomne og kan stole på, at det vi siger, er det vi gør. Tingene siger vi lige ud og kommer på den måde hinanden i møde. Ved spørgsmål svarer vi hurtigst muligt. Vi skal være så imødekommende, at beboerne

åbner sig, og præcis så professionelle, at de ikke tvivler på vores tavshedspligt. Vi skal turde stå ved vores fejl - kun sådan bliver vi troværdige.

Kompetence er den viden, som gør, at vi kan gøre vores arbejde endnu bedre. Det er kollegaen, der deler sine erfaringer, det er respekten for andres kunnen, det er den nysgerrige næses søgen efter information. Det handler om at dygtiggøre sig hele livet. Verden ændrer sig, og det skal vi være parate til. Du har ansvaret for at træne dine kompetencer – så du kan tage de rigtige beslutninger.

Trivsel er, når vi har det godt sammen. Når kollegaen byder på et klem i et trist øjeblik, eller chefen råber ”godt gået”, når du har gjort dit arbejde til UG. Det handler om at respektere hinanden og den arbejdssituation, man er i. Trivsel drejer sig om få snakket om tingene, så snart de opstår. Snak ikke om hinanden – men med hinanden.

Service er, når vi opfylder beboerens ønsker – og gør det med et smil. Vi ser service som et samarbejde mellem beboernes behov og vores evne til at informere. Alle vores kommunikationskanaler skal være opdaterede, og informationen skal være synlig og tilgængelig for vores kunder. Service rækker ud over det forventede. Når vi er hjælpsomme, imødekommende og seriøse - så er kolleger og beboere det også.

HVAD VIL VI?

For at vi kan lykkedes med vores mission og vores værdier, som vi har beskrevet ovenfor, har vi fire ambitioner:

1. Vi vil fremtidssikre boligudbuddet gennem renovering og nybyg
2. Vi vil tage et socialt ansvar og værne om fællesskabet
3. Vi vil have et stærkt beboerdemokrati
4. Vi vil sikre en effektiv drift og administration

1. VI VIL FREMTIDSSIKRE BOLIGUDBUDET GENNEM RENOVERING OG NYBYG

Vi vil sikre fremtidens boliger ved at renovere og bygge nyt. Samtidig skaber vi arbejdspladser, fremmer grønne initiativer og stræber efter at få mest mulig værdi for pengene.

I 2025 betyder det, at vi vil udarbejde en **fast procedure for vores byggesager og større renoveringssager**. I den forbindelse vil vi holde os opdateret på, hvad prognoserne siger, at vores boliger skal kunne i fremtiden, og vi vil indtænke grønne og miljøvenlige løsninger.

Derudover vil vi udarbejde og implementere en **henlæggelsesstrategi**. En henlæggelsesstrategi sikrer, at vi har penge til løbende vedligeholdelse og fordeler omkostningerne over tid, fremfor at der kommer en stor økonomisk byrde på én gang.

Sidst men ikke mindst vil vi sikre en **god løbende vedligeholdelse** i vores boliger gennem systematiske årshjul. Det gør boligerne mere attraktive for vores beboere, forlænger bygningernes levetid og forebygger store reparationer og udskiftninger.

2. VI VIL TAGE ET SOCIALT ANSVAR OG VÆRNE OM FÆLLESSKABET

Socialt ansvar og fællesskab er kerneværdier i en almen boligorganisation. Det handler om at sikre betalbare boliger, hvor der er plads til alle, og hvor vi tager hånd om hinanden.

I 2025 betyder det, at vi vil tage et **socialt ansvar som arbejdsplads**. Vi vil tilbyde gode arbejdsforhold, og vi vil bidrage til, at flere får mulighed for at være en del af arbejdsmarkedet.

Derudover vil vi bidrage til at styrke **sundheden for vores beboere**. Den mentale og fysiske sundhedstilstand i Danmark er nedadgående, og det er den også for vores beboere. Vi vil derfor tilbyde sundhedsfremmende indsatser og aktiviteter.

Hertil kommer, at vi vil styrke vores **samarbejde med kommunerne og andre relevante aktører**. Dette så vi sammen kan løfte det sociale ansvar.

3. VI VIL HAVE ET STÆRKT BEBOERDEMOKRATI

Hos os, er det kendetegnende, at beboerne har en stemme i beslutningerne, der påvirker deres hjem og fællesskab. Vi vil derfor fremme deltagelse og involvering blandt beboerne, og vi vil støtte op om de frivillige kræfter, der arbejder for tryghed og fællesskab.

I 2025 betyder det, at vi vil gøre det lettere for beboerne at involvere sig. Det vil vi gøre ved at øge **synligheden og tilgængeligheden**, så man ved, hvem man skal have fat i, og hvor man kan finde de informationer, man skal bruge.

Derudover vil vi arbejde for en løbende rekruttering til **bestyrelserne**, en god introduktion til bestyrelsesarbejdet, og at bestyrelserne har rammerne til at udøve god almen ledelse.

Til sidst vil vi også arbejde for **sammenlægninger**. Udover at styrke robustheden og spare på udgifterne, betyder sammenlægninger, at der er flere potentielle beboerdemokrater til eksempelvis en afdelingsbestyrelse.

4. VI VIL SIKRE EN EFFEKTIV DRIFT OG ADMINISTRATION

Effektiv drift og administration er nødvendigt for at kunne levere en god service til vores beboere. Beboerne skal have mest muligt for deres penge, og derfor skal driften være både omkostningsbevidst og af god kvalitet.

I 2025 betyder det, at vi vil effektivisere gennem **digitalisering og anvendelse af kunstig intelligens**. Arbejdsprocesser der i dag sluger vores tid, vil vi arbejde på at gøre smartere.

Derudover vil vi **optimere vores udbud**, så vi får mest muligt ud af vores penge. Her har vi en fordel i at være flere, så vi sammen kan opnå bedre priser.

Sidst men ikke mindst er der altid plads til flere i vores fællesskab. Når vi går flere sammen, øger vi vores robusthed, sparer på udgifterne og får glæde af hinandens gode idéer og erfaringer. Vi vil derfor gerne have **flere boligorganisationer med**.

HVORDAN ARBEJDER VI MED STRATEGIEN?

Med afsæt i strategien laver vi en implementeringsplan, så vi er sikre på, at alle ved, hvem der skal gøre hvad, så vi kommer i mål med de ambitioner, vi har. Denne plan vil vi følge op på kvartalsvis i den administrative ledelse i Salus Boligadministration. Her vil vi kigge på, om der er den fremdrift, som vi ønsker, og hvor vi evt. mangler at sætte ind.

Derudover vil vi lave en årlig afrapportering til alle bestyrelserne, så de ved, hvor langt, vi er kommet, og så bestyrelserne kan tage stilling til, hvad der skal være i fokus i det kommende år.

Udover denne årlige afrapportering vil vi til alle bestyrelserne give en halvårlig status, så bestyrelserne løbende har mulighed for at engagere sig i arbejdet.

TAK fordi du ville læse med, vi glæder os til at hoppe i arbejdstøjet og få tingene til at ske



Punkt 2.8: Seminar

1. Invitation
2. Dato fastsættes

Beslutning for Punkt 2.8: Seminar

Seminaret afholdes den 10. april, kl. 17-21 på Folkehjem. Aksel arbejder på en invitation, der kommer ud medio marts. S.U. 1. april.

Punkt 2.9: Indbetaling arbejdskapital

1. Indbetaling arbejdskapital 2026

LBF's satser vedr. arbejdskapital <https://lbf.dk/regler-og-satser/satser/>

Beslutning for Punkt 2.9: Indbetaling arbejdskapital

Der skal indbetales til arbejdskapitalen. Martine følger op på dette.

Punkt 2.10: Fleksibel ind- og udflytning

- 1.

Beslutning for Punkt 2.10: Fleksibel ind- og udflytning

Martine orienterede om initiativet.

Punkt 2.11: Vejledninger Outlook app

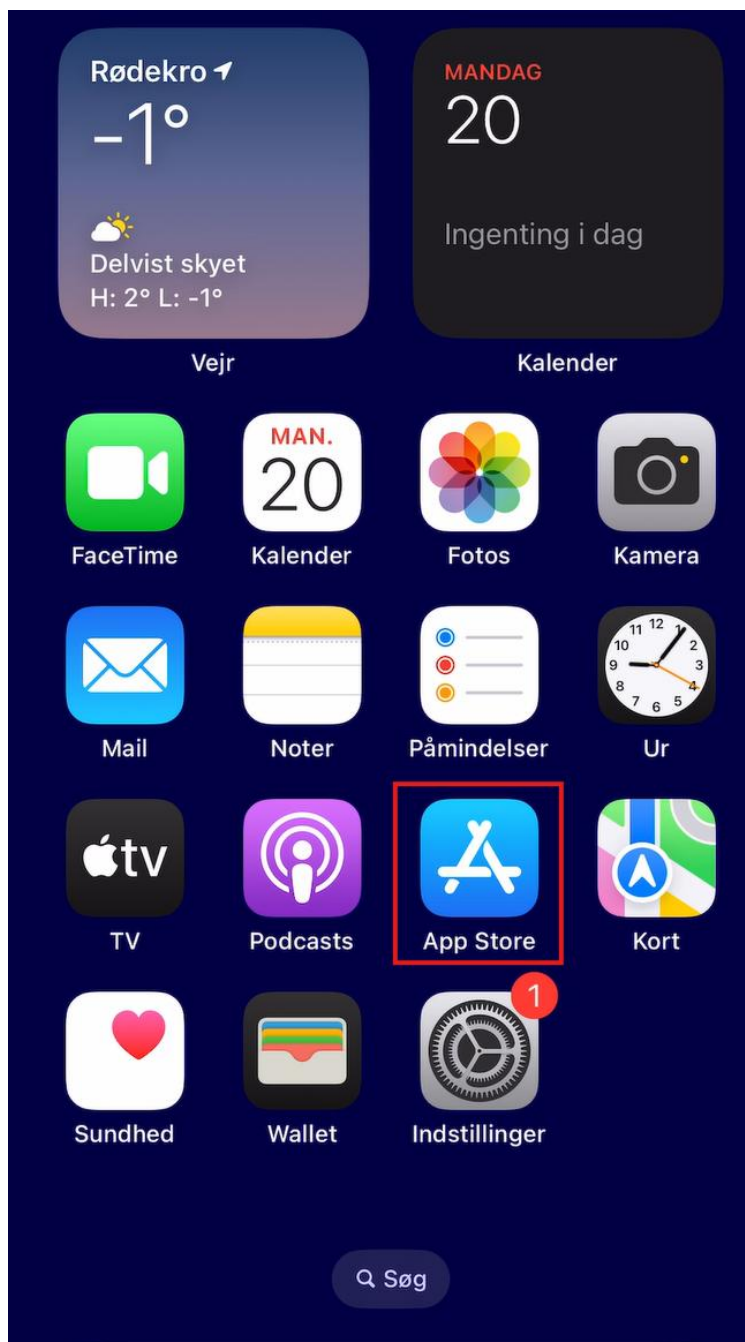
1. Vejledninger til opsætning af Outlook app for Apple og Android - bilag

Beslutning for Punkt 2.11: Vejledninger Outlook app

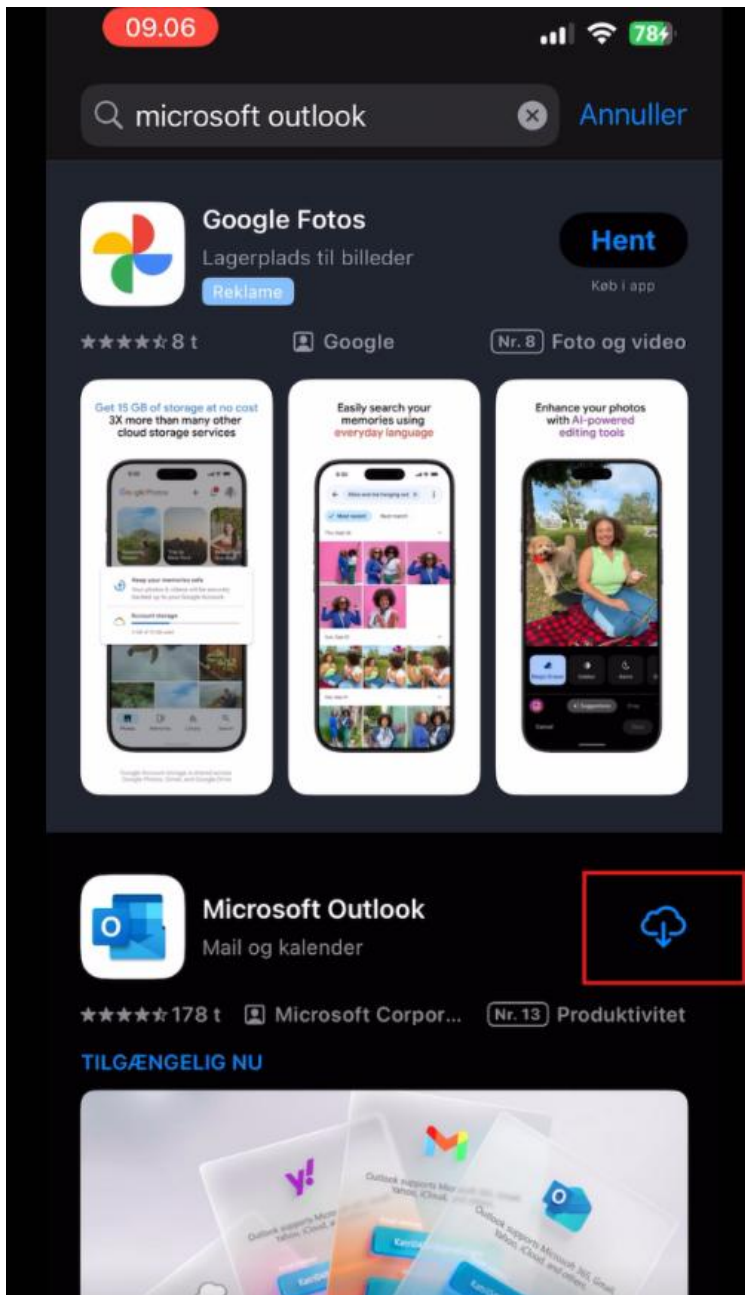
Taget til efterretning. Hvis bestyrelsen har behov for hjælp, kan de kontakte Martine.

iPhone Guide til opsætning af Outlook

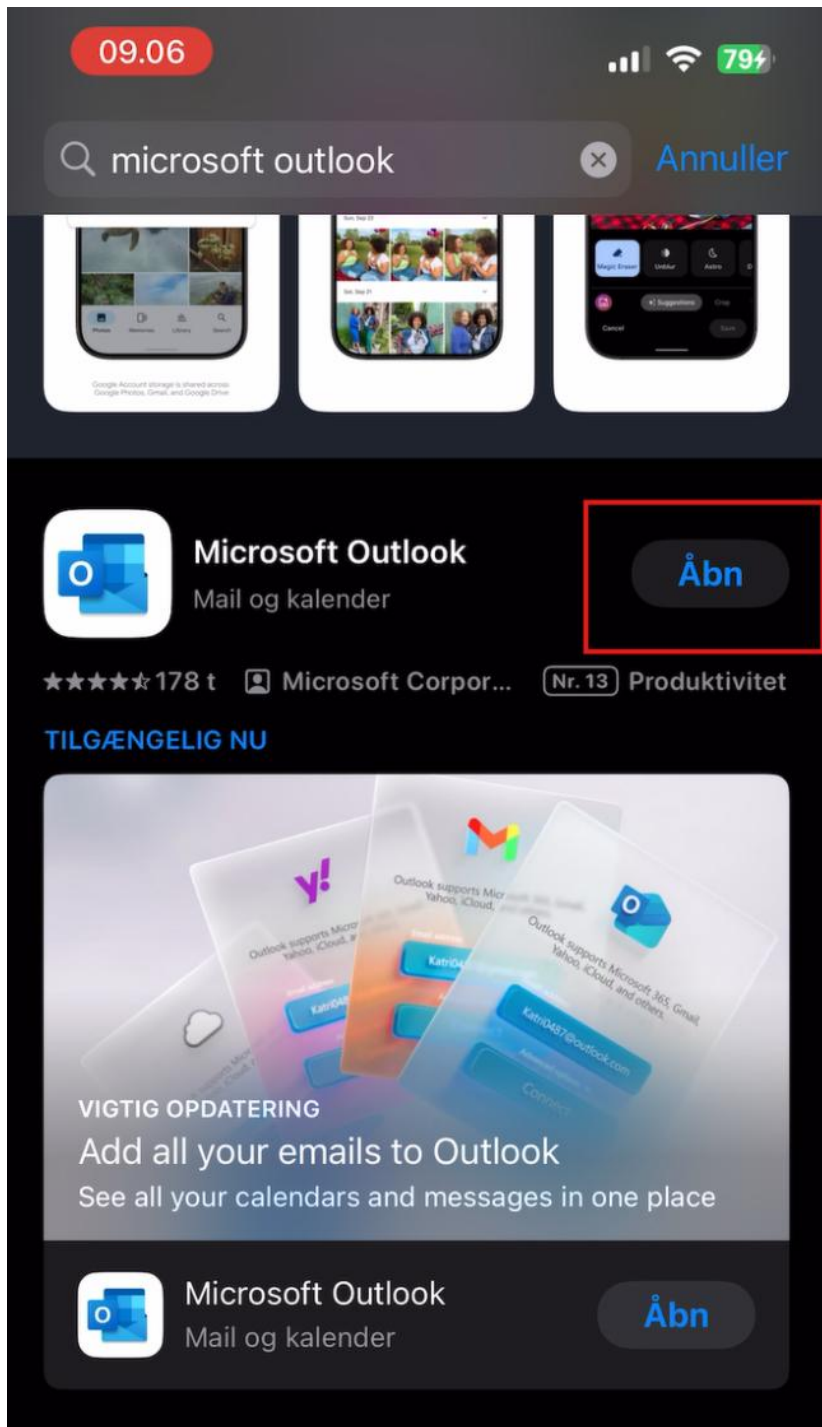
1. Åben App Store og søg efter Microsoft Outlook.



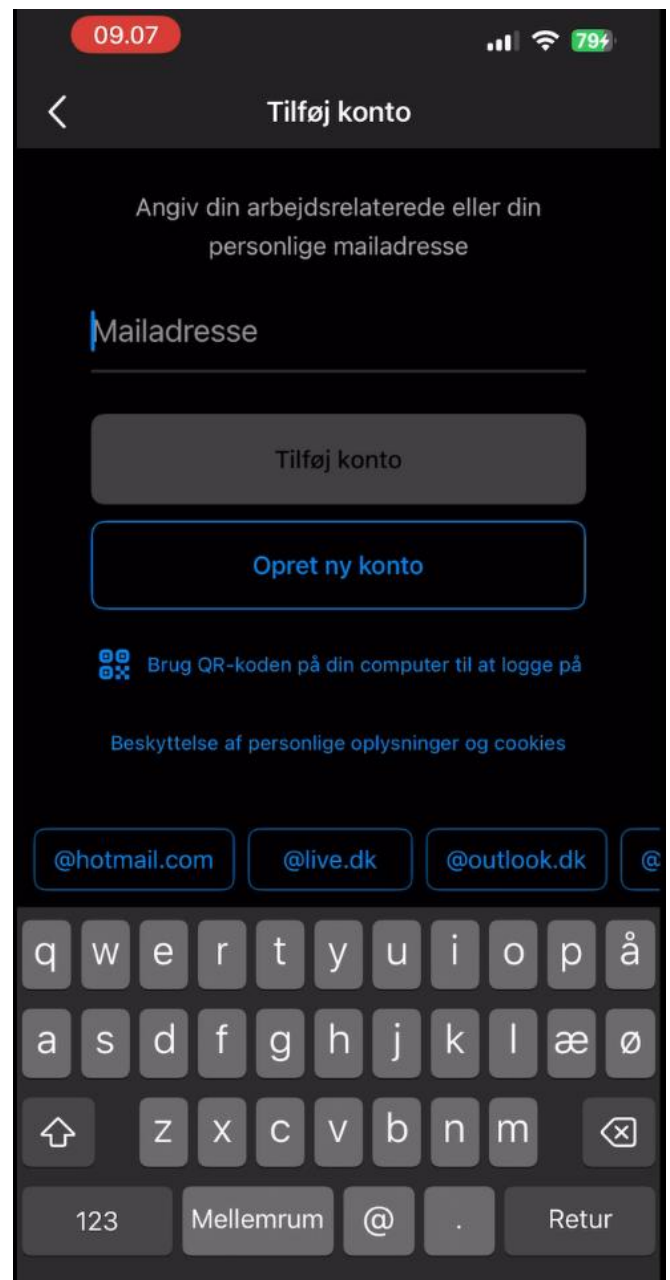
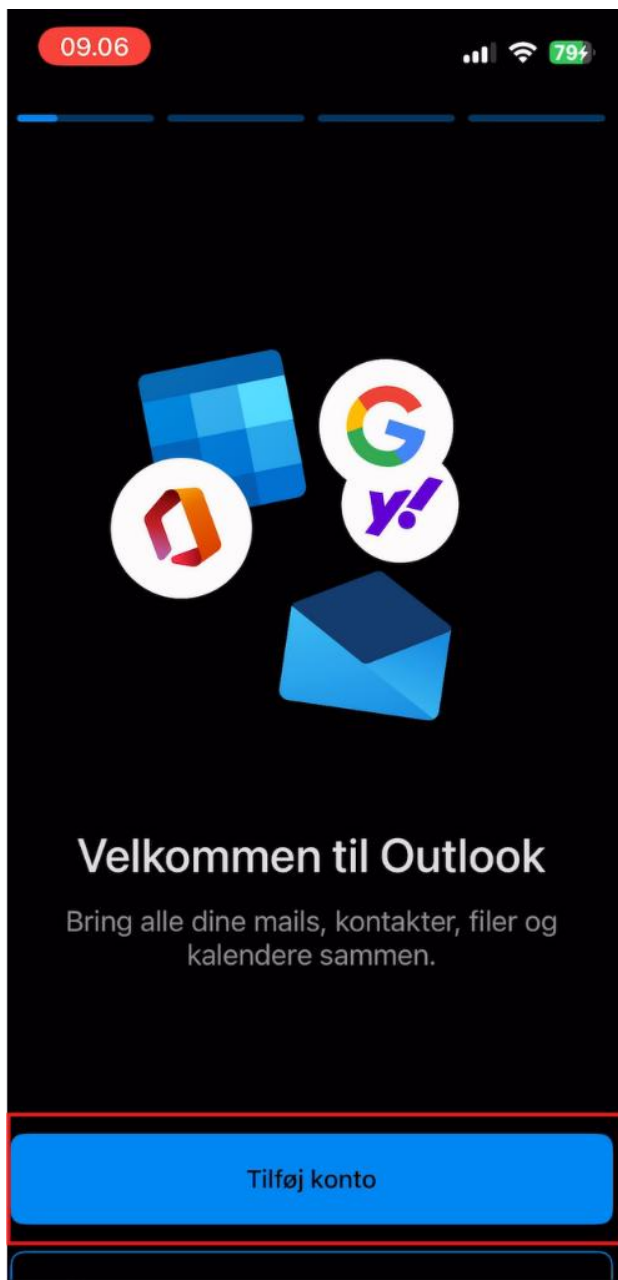
2. Tryk på hent som er markeret i det røde felt.



3. Tryk på åben på Outlook.



4. Tryk på tilføj konto & indtast din Salus e-mail, efterfulgt af adgangskoden.





5. Tryk på måske senere, hvis der ikke skal tilføjes yderligere mail kontoer.

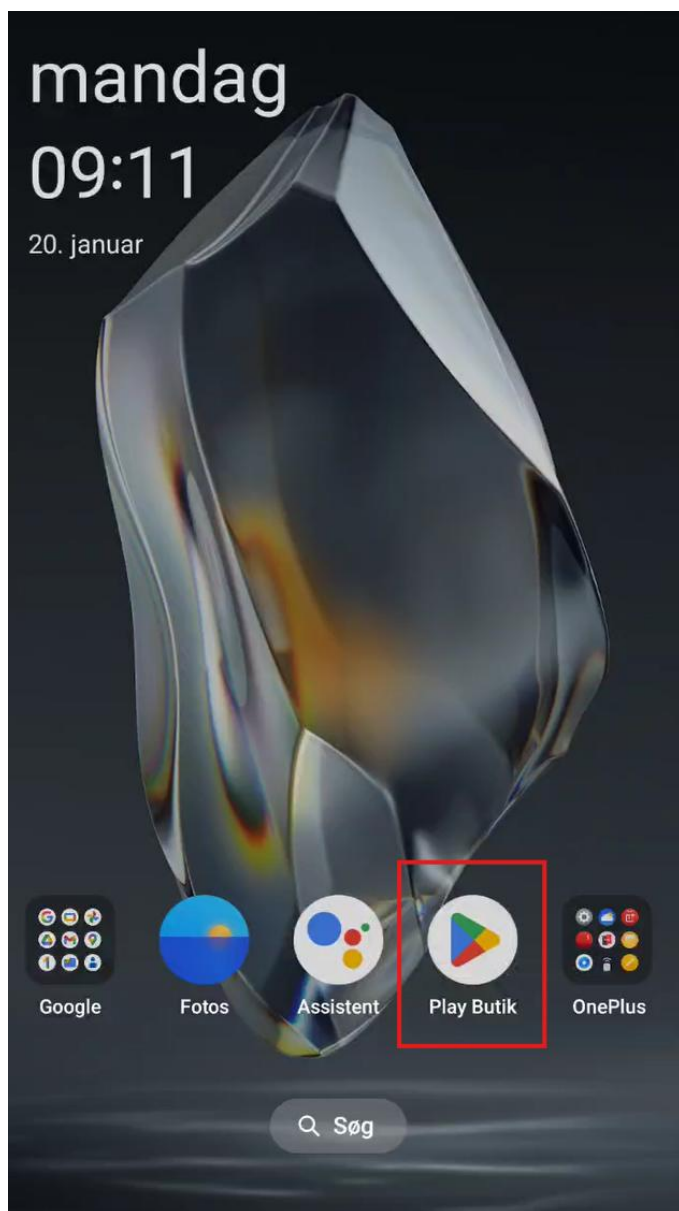
6. Tryk på Aktiver og derefter ved tillad.



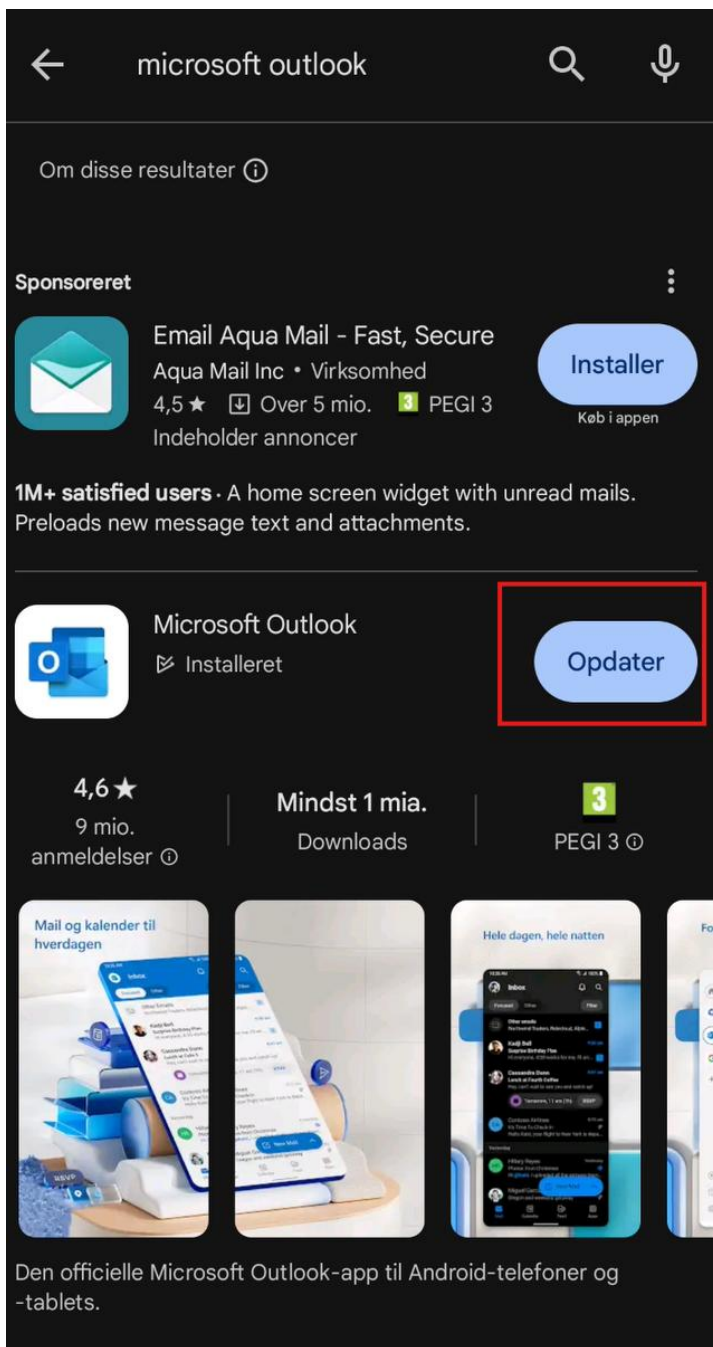
7. Du har hermed opsat Outlook med din Salus E-mail. Åben fremover Outlook app'en for at læse dine mails eller kigge i kalenderen.

Android Guide til opsætning af Outlook

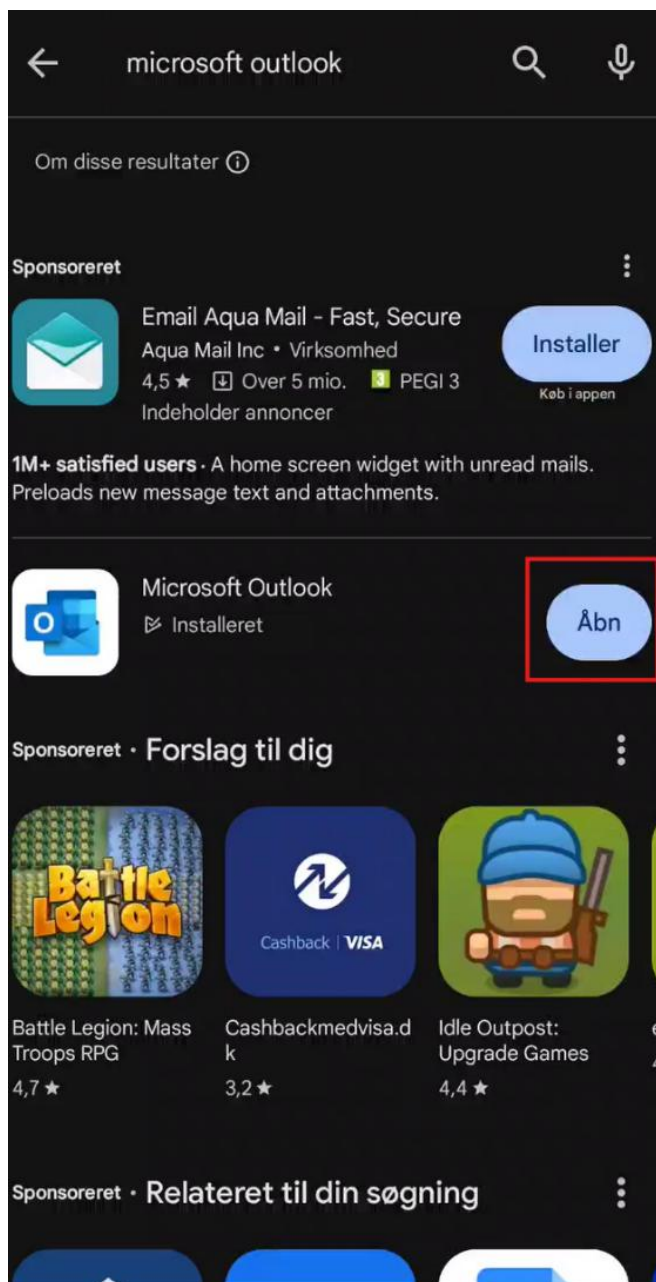
1. Åben Play Butik og søg efter Microsoft Outlook.



2. Tryk på hent som er markeret i det røde felt.



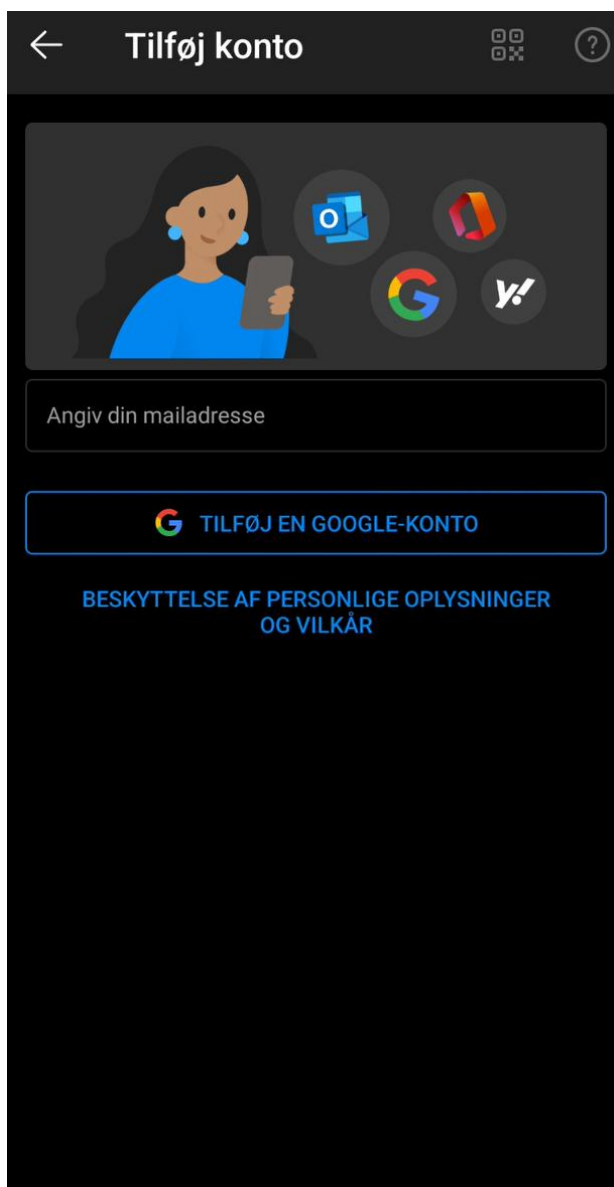
3. Tryk på åben på Outlook.



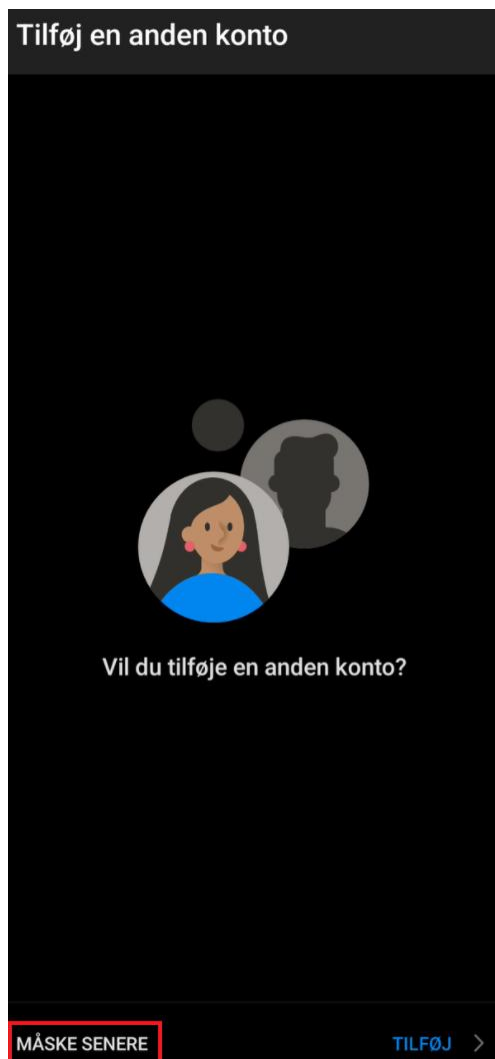
4. Tryk på tilføj konto.



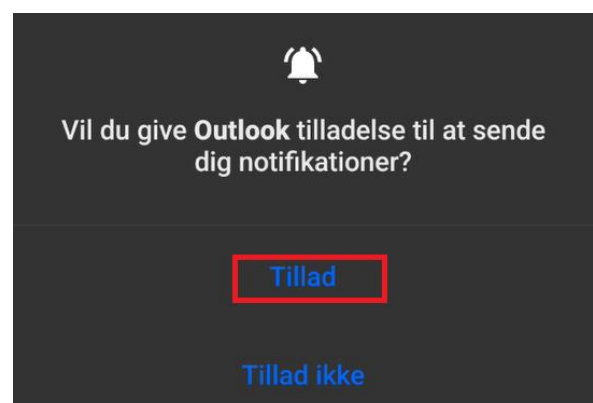
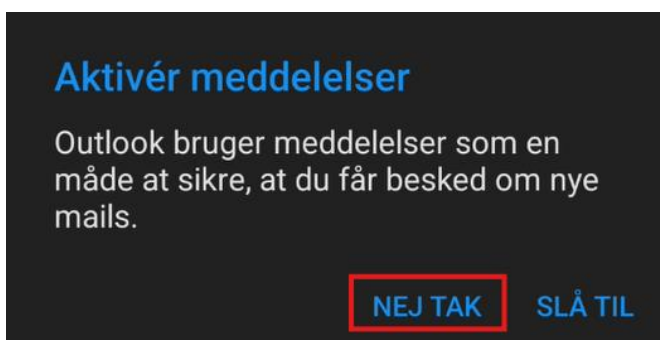
5. Indtast din Salus E-mail & derefter adgangskoden til E-mailen.



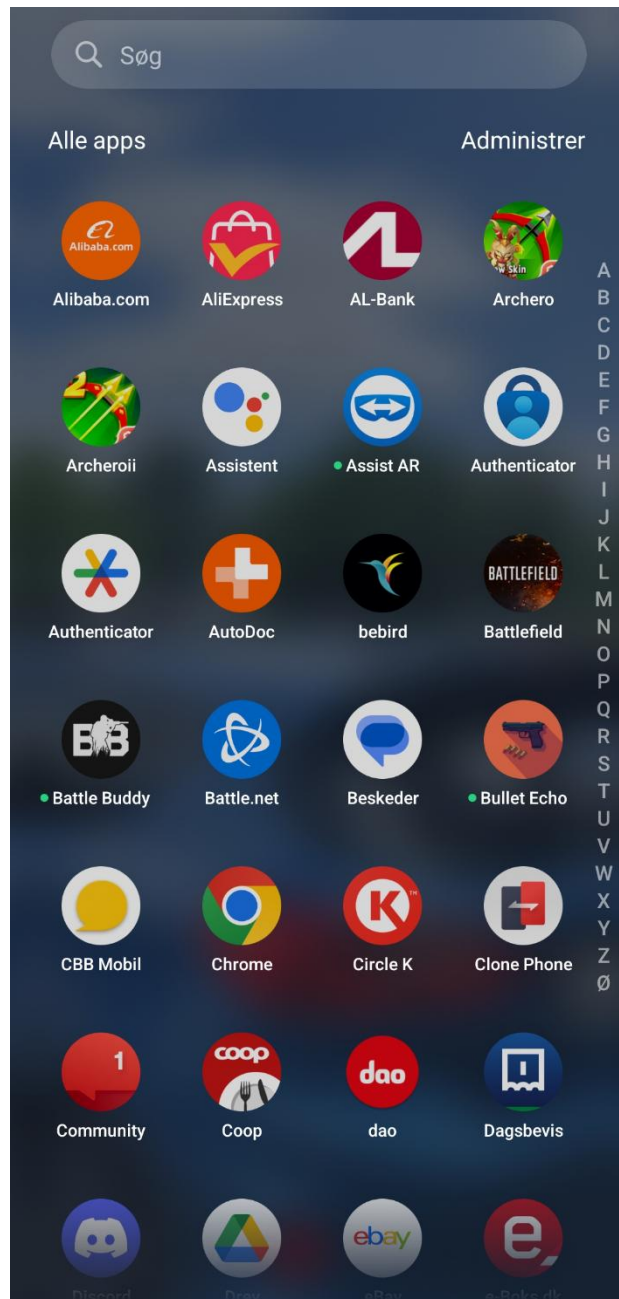
6. Tryk på måske senere.



7. Tryk på Slå til at Outlook må sende dig meddelelser, samt tillade notifikationer.



8. Hvis Outlook appen ikke ligger på dit skrivebord på mobilen, Swipe fra midten af skærmen opad.
9. Herefter kan du se alle installeret apps på mobilen, Find Outlook i listen og hold fingeren nede på appen i 1-2 sekunder, og træk appen til højre eller venstre, for at flytte den ud på skrivebordet.



10. Du har hermed opsat Outlook med din Salus E-mail, Samt lagt Outlook appen ud på skrivebordet.

Punkt 2.12: Godtgørelse ved fraflytning

1. På opfordring fra Jens Peter Davidsen stilles der forslag om at ændre på modellen for godtgørelse ved fraflytning fra 8,4 år til 10 år.
En mulig model, som anvendes i Sønderborg er, at der ingen godtgørelse er de første 20 måneder, og derefter er det 1% for hver måned.
Det er i overensstemmelse med lovgivningen og vil betyde flere midler til istandsættelse af fraflyttede lejemål.
Såfremt der er opbakning hertil, skal det godkendes på afdelingsmøderne.

Beslutning for Punkt 2.12: Godtgørelse ved fraflytning

Punktet blev drøftet. Punktet tages med på det fælles bestyrelsesmøde i marts.

Punkt 2.13: Indstilling ombygning og nye skilte Humlehaven

1. Indstilling vedr. udgifter til ombygning og nye skilte i Humlehaven - bilag

Beslutning for Punkt 2.13: Indstilling ombygning og nye skilte Humlehaven

Enstemmigt godkendt.



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

Indstilling til Hovedbestyrelsen.

Aabenraa Andelsboligforening

Vedr.. Beboerservicecenter.

Ombygning af 2 små kontor og et mødelokale som laves om til beboerservicecenter, så der kan sidder 3-4 personer og servicerer beboerne.

Overslag for dette arbejde 49.687,50 kr incl moms + div ca. 50.000,00 kr.

Pris vil lande på ca. 55,000,00 kr.

Udgifter for hver forening 27,500,00 kr.

Nye skilte på facade ud mod Madevej.

Skilte bliver som fremsendt til godkendelse ved begge formænd.

Prisen for skilte monteret på facade fra JL-skilte er 23,810,00 kr incl. moms.

Dertil kommer fjernelse af de gamle skilte, evt huller rep i facade plade. Montering af led spot ca 4 stk så de bliver oplyst. Vedligeholdelse bliver minimalt.

Pris vedr. ekstra arbejde ca 12,000,00 kr.

Udgifter til hver forening bliver 17,900,00 kr.

Martine har på opfordring af bestyrelsesformanden undersøgt vedr. betaling, at det kan trækkes fra dispositionsfonden, der indstilles derfor til, at begge udgifter dækkes af dispositionsfonden.

VH. Jessa

Punkt 3.1.: SALUS

1. Referat SALUS bestyrelsesmøde 16.12.2024 - bilag
2. Referat SAULU bestyrelsesmøde 30.01.2025 - bilag

Punkt 3.2.: 8. kreds

1. 8. kreds

Beslutning for Punkt 3.2.: 8. kreds

Søren orienterede om, at der snart er forsamlingshusmøde. Her drøftes også kommunalvalget.

Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

1. Forsyningsselskaber

Beslutning for Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

Aksel orienterede om en stigning på 10%. På trods af dette, ligger Aabenraa Fjernvarme stadig med den billigste pris.

Søren orienterede om status fra Norlys.

Punkt 3.4: Kommunen

1. Referat styringsdialog - bilag

Beslutning for Punkt 3.4: Kommunen

Taget til efterretning.

Referat for styringsdialogmøde mellem Kolstrup Boligforening, Aabenraa Andelsboligforening og Aabenraa Kommune

Dato: 9. december 2024

Sted: Aabenraa Kommune

Klokken: 14 – 16

Deltagere i møde

Tove Christensen, formand, Kolstrup Boligforening

Søren Duus, formand, Aabenraa Andelsboligforening

Martine Greve Justesen, vicedirektør, Salus Boligadministration

Anne Dyrhave Nissen, sekretariatsleder, Aabenraa Kommune

Stine Hansen, udviklingskonsulent, Aabenraa Kommune

1) Velkomst

V/ Aabenraa Kommune, Anne Dyrhave Nissen

2) Årsregnskab og styringsdialog

Særlig velkommen til Tove, der er nyligt valgt formand for Kolstrup Boligforening.

Drøftelse af emner

Hurtigere sagsbehandling for sager i forbindelse med låneoptag, hvor der ikke er krav om garanti fra kommunens side.

Det er som udgangspunkt i alles interesse, at sager behandles så hurtigt som det er muligt.

Aabenraa Kommune oplyser, at der kan være andre forhold som bevirker, at en sag skal behandles politisk – eksempelvis, hvis der er en større huslejestigning.

Ophævede lejemål. Fra begge boligorganisationers side udtrykkes der ønske om en tilbagemelding fra kommunen, når boligorganisationen ser sig nødsaget til at ophæve et lejemål, hvor der er tale om familier med børn. Typisk sker en ophævelse af lejemål grundet manglende betaling af husleje. Når en sådan proces sættes i gang, går det stærkt.

Indskudslån. Boligorganisationer oplever, at kommunens godkendelse af indskudslån tager tid og forsinker udlejningsprocessen. Det kan også ske, at borgeren, der venter på sagsbehandling, går glip af lejligheden, fordi den i mellemtiden går videre til en lejer på den ordinære venteliste.

Aabenraa Kommune samler op på ovenstående omkring ophævelse af lejemål samt indskudslån.

For begge boligorganisationer.

Henlæggelser. Der er tale om en ældre boligmasse, og der arbejdes løbende på at få hævet niveauet for henlæggelser. Der arbejdes fra SALUS' side på en strategi for henlæggelser, sådan at man kan være bedre på forkant med planlagte renoveringsopgaver. Det er dog en opgave, som kræver accept og godkendelse ved lejerne.

Generelt er der sket en forøgelse i niveauet for henlæggelser. Det er dog nødvendigt fortsat at øge niveauet, idet der er flere større vedligeholdelsesarbejder i vente. Samtidig gælder det om at finde en balance, så boliger ikke bliver for dyre at leje ud.

Renoveringer. For begge boligorganisationer arbejdes der på at få udarbejdet et årshjul, som løbende beskriver de opgaver, der er tilknyttet vedligehold. Både så de lokale viceværter ved, hvad der skal gennemføres af vedligehold – samtidig sender det et signal til beboerne, om at der løbende er fokus på at vedligeholde bygningsmassen.

Der er udarbejdet et "almment kompas" med udgangspunkt i principperne fra ESG.

Effektiviseringer. Der sker en opmåling af boligerne (hvor meget gulv, vægge, loft) med henblik på at kunne give "listepriser" ved fraflytning (Hvis ikke ekstraordinære renoveringer). Opgaver sendes i udbud.

Fusion mellem Kolstrup og Aabenraa. Spørgsmålet har været drøftet tidligere og været til afstemning, hvor der ikke var opbakning til en fusion. Videre overvejelser omkring en fusion er således ikke relevante pt.

SALUS – Organisationens har netop foretaget en intern tilpasning pr. 1. december, sådan at der etableres en projektafdeling og en driftsafdeling.

Beboerdemokrati. Begge organisationer oplever, at det generelt er vanskeligt at få lejerne til at engagere sig i beboerdemokratiet. Der arbejdes løbende på at synliggøre beboerdemokratiet og muligheden for at kunne engagere sig, ligesom SALUS har fokus på rammerne for deltagelse. Der ses blandt andet på

tidspunkter og praktiske forhold omkring møder, da det måske kan få flere til at engagere sig.

Der afholdes årligt fælles kurser og seminar for bestyrelsesmedlemmer

Regnskab. Der er sket en forøgelse i dispositionsfonden, og der er sket et fald i administrationsbidraget. Generelt vurderes flere afdelinger til at være tilfredsstillende.

3) Udlejningssituation

Det er ventelister, som driver udlejningen. Der er stort fokus på at undgå tomgang i de enkelte afdelinger.

Pt. står det rigtig godt til med udlejningssituationen.

Der kommer ikke lejere ind via den kommunale anvisningsret, som sjældent anvendes.

4) Fremtidsplaner for organisation og afdeling

Kolstrup

Afdeling 15: Der er etableret solceller med batteri. Foreningen vil gerne arbejde mere med dette koncept, men oplever, at der kan være lovgivningsmæssige tiltag, som bremser processen.

Understregning af at den almene sektor er med til at løfte en vigtig samfundsmæssig og social opgave

Aabenraa Andelsboligforening.

Nævner situation med nedlagt børnehaven ved Præsteskov.

Boliger ved Sandved – Ungdomsboliger – her gives der et huslejetilskud, for at sikre, at boligerne kan udlejes.

Afdeling 6. LBF og helhedsplan

Afdeling 13: Der er et problem med, at et hus synker.

Afdeling 18. Boligerne er generelt i dårlig stand. Det omfatter tag, vinduer, bad, tekniske installationer, samt fugt i nogle lejligheder. Der afholdes møde med rådgiver for at afdække løsningsmuligheder. Situationen er udfordret af afdelingens relativt høje husleje i udgangspunktet hvor der ikke er realistisk råderum for yderligere stigninger. Der er fortsat ønske om dialog omkring problematik med sti ved Høje Kolstrup.

Aabenraa Andelsboligforening – Ønsker dialog med Aabenraa Kommune omkring mulighed for et seniorboligprojekt ved Præsteskov/ Petersborg. Afholder møde med kommunes planchef for præsentation af projektet,

Foreningen efterlyser politiske visioner for almene boliger i Aabenraa by. Organisationens lejere vil helst bo i Aabenraa by. Foreningen vil derfor også gerne med omkring eventuelle projekter nord for Kilen.

5) Næste styringsdialog

Januar måned 2026, invitation udsendes via Aabenraa Kommune

6) Eventuelt

Der er ingen punkter til eventuelt

Punkt 3.5: Bordet rundt

1. Guldbjergparken - oplæg ny kontrakt til leje af lokalet - bilag
2. Guldbjergparken - oplæg til optimering og drift af lokalet - bilag

Beslutning for Punkt 3.5: Bordet rundt

Udlejningen af Guldbjergparken blev drøftet, det tages med på næste fællesmøde med KB, hertil undersøger Jessa pris på nøgleboks.

Martine orienterede om antallet af sager i beboerservicecenteret.

Der ønskes et ekstraordinært bestyrelsesmøde, hvor viceværternes roller, opgaver og fordeling drøftes. Martine forbereder mødet og indkalder.

Else roste Salus for håndteringen af en varmepumpe, der ikke virkede.

Martine undersøger, hvor lang tid aftalen for rengøring løber, og hvornår det skal i licitation igen.



Forslag til ny kontrakt.

Aksel Nielsen
Frøeløkke 292
6200 Aabenraa
Lejemålsnummer: Husker ikke

Dato: 30-06-2025

Weekend udlejning: fredag den 14-07-2026 til søndag den 16-07-2026

Regler gældende for lejeaftalen for Guldbjergparkens Festsal:

Nøglen kan afhentes på Humlehaven 4 – torsdag d. 13-07-2026 fra kl. 10.00 – 12.00 og afleveres senest, i postkassen, mandag kl. 8.00.

Lejebeløbet udgør i alt kr. 1.300,00

Beløbet trækkes sammen med næstkommende husleje når lejekontrakten er modtaget underskrevet. I lejen er inkluderet service og stole til 80 personer. Lejer Aksel Nielsen skal selv stå for rengøring.

Man medbringer selv rengøringsmidler samt klude, viskestykker, wc-papir, håndklæder og håndsæbe.

Hvis rengøring og aflevering af festsalen ikke er tilfredsstillende, bliver der sat rengøringsfirma på. Dette vil blive trukket på næstkommende husleje, efter gældende priser fra rengøringsfirmaet.

Følgende skal rengøres:

- **Alle gulve støvsuges og vaskes**
- **Alle flader i køkken og køleskab tørres af**
- **Borde og stole rengøres og stilles på plads**
- **Håndvask, toilet, spejl og vandhaner rengøres**
- **Opvaskemaskinen tømmes og rengøres for madrester inkl. filteret**
- **Kaffemaskine rengøres**
- **Affald bortskaffes**
- **Udendørs askebæger tømmes**

Ønsker du at annullere lejeaftalen, efter at du har indbetalt. Kan du op til en måned før lejedato få refunderet beløbet.

Hvis der ved afleveringen er ødelagt service, (glas-skåle-kander m.m.) betales kostprisen. Dette trækkes ved næstkommende husleje.

Vi gør opmærksom på at der ikke forefindes musikanlæg og højttalere i festsalen. Medbringer man sit eget, skal der vises hensyn. Døre og vinduer holdes lukket mens musikken spiller. Fra klokken 00, skal der være ro omkring bygningen.

NB: Salen kan kun lejes af beboere i foreningerne.

Affald, herunder flasker, glas m.v. må ikke henkastes på udendørsarealer, dette gælder ligeledes børnehavens legeplads. Tomme flasker skal afleveres i den opsatte flaskecontainer, og køkkenaffald lægges i den grønne affaldscontainer.

Ting der kan laves/gøres.

1. Der hænges billeder op på køkkenskabe, med hvad der skal være i dem samt hvordan det skal stå. Derved vil det give mere overskuelighed for den person der skal tjekke op på om det hele er der.
2. Få et rengøringsfirma til at vaske vinduer inde/ude, og gøre rent 2 gange om året, så spindelvæv og andre ting bliver gjort rent. der er jo ting lejer af salen ikke skal gøre rent.
3. Man medbringer selv rengøringsmidler, wc-papir, klude til aftørring, håndklæder til toiletter. (boligforeningerne sørger selvfølgelig for sæbe til opvaskemaskinen samt gulv spand og moppe til at vaske gulvene. At få vasket moppe stykkerne finder vi en let løsning på)
4. Vi kan finde en person pensionist eller førtids til at tjekke huset efter endt udlejning. Personen skal ikke gøre rent men kun kigge efter og give besked til administrationen hvis der er noget som skal laves ellers indkøbes. Vi kan ikke give løn for dette arbejde, men vi må lade personen vælge en gave inde på gaveshoppen/butikken, beløbet fastsættes af hovedbestyrelserne i AAAB og KB.
5. Tove skrev om vi skulle kigge på hvis nogle ville leje en hverdag. Som det er nu, er dette lidt svært da man får udleveret nøglen om torsdagen på Humlehaven i åbningstiden. Men jeg har kigget på en mulighed med elektronisk nøgle Box. Hvor man får udleveret en kode til nøgle Box som så vil være åben i lejeperioden. Min personlige holdning er at det er noget vi skal have lavet da vi kan udleje mere, og som det er nu kan man faktisk holde fest torsdag, fredag og lørdag for 1000kr når man får nøglen udleveret torsdag.

Jeg synes at begge boligforeninger skal tage et kig på dette til bestyrelsesmødet man har i februar, og så kan vi i marts på vores fællesbestyrelsesmøde beslutte hvad der skal ske.

Med venlig hilsen
Aksel Nielsen

Punkt 3.6: Kontaktudvalg Aabenraa

1. Kontaktudvalg Aabenraa:

1. Næste møde: 18. marts 2025 - Rødekro Andelsboligforening
2. Referat fra sidste møde - bilag

Beslutning for Punkt 3.6: Kontaktudvalg Aabenraa

Taget til efterretning.

Referat fra Kontaktudvalgsmøde

**Onsdag den 23. oktober 2024 kl. 12.30 – Mødested: Humlehaven 2,
6200 Aabenraa**

Deltagere:

Ulla Nissen	BoligSyd, formand
Hans Chr. Nielsen	Rødekro Andelsboligforening, formand
Peder Damgaard	BoligSyd, direktør
Tom Wienke	BoligSyd, vicedirektør
Søren Duus	Aabenraa Andelsboligforening, formand
Tove Christensen	Kolstrup Boligforening, formand
Lisbeth Jakobsen	SALUS Boligadministration, direktør
Harald Søndergaard	Lejerbo Tinglev, formand
Lars Due Juhre	Lejerbo, forretningsfører

Afbud:

Matine Greve Justesen	SALUS Boligadministration, vicedirektør
Svend Overgaard	DOMEA Syd Rødekro, formand
Michael Herold	DOMEA Syd, kundeforf
Jonna Holm	DVB Syd, formand

Ikke mødt:

Anders Fabricius	Boligkontoret Danmark – Ribe, forretningsfører
------------------	--

1. Velkomst ved Ulla Nissen

Ulla bød velkommen, hvorefter der var en præsentationsrunde

2. Bordet rundt

a. Udlejningssituationen

Peder orienterede om, at forretningsfører/direktørmøde i kreds 3, 7 og 8 mandag den 21. oktober 2024 fra BL's side var blevet hejst et flag i forhold til tomgang. Det er primært de store byer det dækker, da problemet ikke ses i Sønderjylland.

Peder viste lejeledighedstal for de fire sønderjyske kommuner og billedet ser rigtig godt ud, med undtagelse af Haderslev Kommune, hvor der er lidt højere tal. De pæne tal



skyldes blandt andet formentlig tyske tilflyttere, der skaber rokering i boligmarkedet.

b. Renoveringer

Tove fortalte om afdelinger i Aabenraa by, hvor de er i gang med renoveringer eller har påtænkt renoveringer. Det store renoveringsprojekt er i afdelingen på Borgmester Finks Gade/Jernbanegade, hvor der er indsendt skema A for renoveringssagen. Ligeledes blev renoveringsprojekt på Hørgård nævnt som et større af slagsen.

Søren fortalte om der renoveringsprojekter, hvor Hørgård og Strandgården er de store sager, der arbejdes med.

Peder fortalte om afdelinger, hvor der er forskellige renoveringssager i gang med vindues- og dørudskiftning, tagrenovering og altaner. Herudover at der arbejdes med fjernvarmefremføring til boliger.

Hans Chr. Fortalte, at der netop er igangsat vindues- og dørudskiftning i en afdeling, samt at der i en anden afdeling er skiftet gavle. Der har også netop været afholdt besigtigelse med LBF af to afdelinger, hvor nu afventer nærmere.

c. Nybyggeri

Tove gav udtryk for, at der ikke var nyt på vej.

Søren fortalte, at de gerne ville bygge seniorbofællesskab på børnehavegrunden ved Petersborg og Præsteskovene i Aabenraa, men mangler afklaring herpå.

Tom fortalte, at skema A for 56 familieboliger på Stegholt var blevet godkendt. Ud over det så arbejdes der med kommuneplan/lokalplan for boliger i Ravsted og Bylderup Bov, samt seniorbofællesskab i Genner i regi af Rødekro Andelsboligforening.

Ud over det, så er 9 familieboliger i Bovrup næste færdiggjort og udlejet til indflytning den 1. november 2024.

d. Andet aktuelt

Lars fortalte, at Lejerbo ligger i forhandlinger om en fusion med DAB.

Peder fortalte, at Højer Andelsboligforening fusionerer med BoligSyd pr. 1. januar 2025.

3. Nyt fra 8. kreds

Lisbeth fortalt, at det der fylder og drøftes lige nu, er nærhed i sundhed. Ud over det, så er der ikke det store nyt.

4. Næste møde

Næste møde står Rødekro Andelsboligforening for og det afholdes den 18. marts 2024 kl. 10.00 – 12.00.

Bilag for rækkefølge vedhæftes.

5. Eventuelt

Der blev drøftet om der i forbindelse med kommunalvalg 2025 skal afholdes et temamøde for nuværende og kommende politikere, så de kan få en introduktion til det almene boligområdes mangeartede opgaveområder i Aabenraa Kommune.

I den forbindelse blev der opnået enighed om, at temamødet bedst ligger inden sommerferien i maj eller juni.

Der blev nedsat en arbejdsgruppe med Lisbeth, Matine og Tom.

Punkt 5: Økonomi

1. Budgetkontrol (Økonomioplysninger for alle afdelinger kan nu ses ved at logge ind på www.salus.dk)
2. Reservationstrækningsmidler Landsbyggefonden - bilag
3. Udvikling dispositionsfond - bilag

Beslutning for Punkt 5: Økonomi

Taget til efterretning.

OPGØRELSE OVER TRÆKNINGSRET I LANDSBYGGEFONDEN.									
Aabenraa Andelsboligforening januar 2025									
	2023	2024	2025	2025	2025	2026	2027	2028	2029
			realiseret	tilsagn	ansøgning				
Samlede træk i Landsbyggefond									
Primo saldo	12.490.484	14.605.381							
Årets tilgang	2.002.169	2.037.882							
Årets afgang	0	-1.000.000							
Tilskrevne renter	112.728	0							
Ultimosaldo	14.605.381	15.643.262							
Primo saldo			15.643.262	15.643.262	15.643.262	17.681.144	18.730.000	10.790.000	12.861.000
Afgang:	Afslut.	LBF.nr.							
Reserveret:									
Afd. 6 Kystvej (ikke godkendt)						-1.000.000,00			
Afd. 18 Helhedsplan							-10.000.000,00		
Afsluttede projekter:									
Ialt			0	0	0	16.681.144	8.730.000	10.790.000	12.861.000
Tilgang:									
Indbetalinger (stigning 0,55%)		0,55%			2.037.882	2.049.000	2.060.000	2.071.000	2.082.000
Renter						0	0	0	0
I alt					2.037.882	2.049.000	2.060.000	2.071.000	2.082.000
Saldo til disponering			15.643.262	15.643.262	17.681.144	18.730.000	10.790.000	12.861.000	14.943.000

Beregning af indbetalinger
Samlet pligtmæssige bidrag (A- og G-indskud)/4*0,6*4

Opgørelse dispositionsfond Aabenraa (maj 2024)														
	2022	2023	%	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
			skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn
Saldo primo:	27.394.636	24.052.098		28.152.004	32.137.000	36.179.254	31.382.302	36.688.438	42.094.920	47.688.450	53.384.037	59.261.241	65.277.223	71.411.574
Tilgang:														
Bidrag, afdelinger	860.391	911.255	2,80%	936.771	963.000	989.964	1.017.683	1.046.178	1.075.471	1.105.584	1.136.541	1.168.364	1.201.078	1.234.708
Rentetilskrivning	39.192	450.806	1,00%	455.314	459.867	464.466	469.110	473.801	478.539	483.325	488.158	493.040	497.970	502.950
Overskud på afdelingens drift														
Ydelser udamortiserede lån	11.674.330	11.751.446		12.885.243	12.938.812	13.040.553	13.048.244	13.048.244	12.702.813	12.702.813	12.938.812	13.040.553	13.048.244	13.048.244
Efterbetaling udmort.lån 2008-2014 mm	0	0												
Negativ ydelsesstøtte														
Adm. Eiendom	0	0												
LBF tilskud afd. 16 Mankolån				56.160										
Nettoprovenu v/lån i afdeling														
Nettoprovenu v/likvidition		1.684.066												
Indskud i LBF overført fra byggefonden	0	0												
Pilotmæssige bidrag jf. §8 79 og 80	2.932.959	3.336.948	0,55%	3.396.469	3.415.000	3.434.000	3.453.000	3.472.000	3.491.000	3.510.000	3.529.000	3.548.000	3.568.000	3.588.000
Renter af egen trækingsret fra LBF		112.728	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0		0										
Tilgang i alt:	15.506.872	18.247.249		17.729.957	17.776.679	17.928.982	17.988.037	18.040.224	17.747.824	17.801.722	18.092.511	18.249.956	18.315.292	18.373.902
Afgang:														
Indbetalt til Landsbyggefonden (udmort.lån)	-8.901.659	-9.081.333		-7.832.923	-7.903.887	-7.971.714	-7.976.842	-7.976.842	-7.746.554	-7.746.554	-7.903.887	-7.971.714	-7.976.842	-7.976.842
Indbetalt til nybyggerifonden	-750.238	-800.236		-1.358.588	-1.366.000	-1.374.000	-1.381.000	-1.389.000	-1.396.000	-1.404.000	-1.412.000	-1.419.000	-1.427.000	-1.435.000
Ydelsesstøtte	0	0												
Tilskud (tab mm.)	-1.347.121	-2.587.496						0	0	0	0	0	0	0
Tilskud fra LBF (egen trækingsret)	-5.779.219			-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000								
Tilskud m.v. jf. specifik	-2.071.173	-1.678.279												
<i>Afdeling 1, Bidrag fra disp.fons til req. Konto (slut 2031)</i>				-70.493.00	-38.158.00	-10.000.00	-10.000.00	-10.000.00	-10.000.00	-10.000.00	-10.000.00	-10.000.00	-10.000.00	
<i>Afd. 16 til req.konto (nedtrappes med 9kr./m2 fra 2024)</i>				-2.019.840.00	-1.963.680.00	-1.907.520.00	-1.851.360.00	-1.795.200.00	-1.739.040.00	-1.682.880.00	-1.626.720.00	-1.570.560.00	-1.514.400.00	-1.458.240.00
<i>Afd. 25 afvikling husleienedsættelse af 4værs. (ingen slutdato)</i>				-69.600.00	-69.600.00	-69.600.00	-69.600.00	-69.600.00	-69.600.00	-69.600.00	-69.600.00	-69.600.00	-69.600.00	-69.600.00
<i>Afd. 28 afvikling af underskud (slut 2028)</i>				-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00
<i>Afd. 28 husleienedsættelse (slut 2028)</i>				-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00	-100.000.00
Fritagelse udamortiserede lån, afdeling 1				-51.510	-51.510	-51.510	-51.510	-51.510	-51.510	-51.510	-51.510	-51.510	-51.510	-51.510
Fritagelse udamortiserede lån, afdeling 16				-141.649	-141.649	-141.649	-141.649	-141.649	-141.649	-141.649	-141.649	-141.649	-141.649	-141.649
Fritagelse udamortiserede lån, afdeling 17				-950.941	-950.941	-950.941	-950.941	-950.941	-950.941	-950.941	-950.941	-950.941	-950.941	-950.941
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
Reserveret:														
Afgang i alt:	-18.849.410	-14.147.343		-13.744.544	-13.734.425	-22.725.934	-12.681.902	-12.633.742	-12.154.294	-12.106.134	-12.215.307	-12.233.974	-12.180.942	-12.132.782
Saldo pr. 31/12	24.052.098	28.152.004		32.137.416	36.179.254	31.382.302	36.688.438	42.094.920	47.688.450	53.384.037	59.261.241	65.277.223	71.411.574	77.652.694
0	0	0												
Saldo ultimo opdelt:	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bunden del:														
Udlån alle afdelinger samlet	1.140.710	1.058.132		972.876	884.856	793.981	700.158	603.291	503.281	400.024	293.415	188.005	119.665	60.717
0	0	0												
Indskud i LBF (kt. 716)	14.637.067	16.751.964		15.643.000	16.692.000	8.752.000	10.824.000	12.907.000	15.002.000	17.108.000	19.225.000	21.354.000	23.495.000	25.648.000
0	0	0												
Finansiering af adm.bygning	871.557	863.999	-3,00%	838.000	813.000	789.000	765.000	742.000	720.000	698.000	677.000	657.000	637.000	618.000
0	0	0												
Disponibel del / Ikke disponibel del:	7.402.764	9.477.909		14.683.540	17.789.398	21.047.321	24.399.280	27.842.629	31.463.169	35.178.014	39.065.826	43.078.219	47.159.909	51.325.978
Saldo pr. 31/12	24.052.098	28.152.004		32.137.416	36.179.254	31.382.302	36.688.438	42.094.920	47.688.450	53.384.037	59.261.241	65.277.223	71.411.574	77.652.694
Note (indtastet kt. 716)														
Primo				14.605.381	15.643.263	16.692.263	8.752.263	10.824.263	12.907.263	15.002.263	17.108.263	19.225.263	21.354.263	23.495.263
Afgang trækingsret AAAB (afd. 16, 5, 15)				-1.000.000	-1.000.000	-10.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang indbetalinger trækingsret				2.037.882	2.049.000	2.060.000	2.072.000	2.083.000	2.095.000	2.106.000	2.117.000	2.129.000	2.141.000	2.153.000
Forentning trækingsret				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				15.643.263	16.692.263	8.752.263	10.824.263	12.907.263	15.002.263	17.108.263	19.225.263	21.354.263	23.495.263	25.648.263
Afd. 5 saldo primo (Facader)				344.107	311.991	278.750	244.346	208.739	171.884	133.740	94.261	53.400	11.109	
Afd. 5 afskrivning				-32.116	-33.240	-34.404	-35.608	-36.854	-38.144	-39.479	-40.861	-42.291	-11.109	
Afd. 5 Saldo 31/12-XXXX				311.991	278.750	244.346	208.739	171.884	133.740	94.261	53.400	11.109	0	
Afd. 5 primo (EI installationer)				91.525	82.248	72.647	62.709	52.424	41.779	30.761	19.358	7.556		
Afd. 5 afskrivning				-9.277	-9.601	-9.937	-10.285	-10.645	-11.018	-11.403	-11.802	-7.556		
Afd. 5 Saldo 31/12-XXXX				82.248	72.647	62.709	52.424	41.779	30.761	19.358	7.556	0		
Afd. 15 primo				622.500	578.638	533.459	486.925	438.995	389.628	338.779	286.405	232.459	176.895	119.665
Afd. 15 afskrivning				-43.863	-45.178	-46.534	-47.930	-49.368	-50.849	-52.374	-53.945	-55.564	-57.231	-58.948
Afd. 15 Saldo 31/12-XXXX				578.638	533.459	486.925	438.995	389.628	338.779	286.405	232.459	176.895	119.665	60.717
Samlet saldo				972.876	884.856	793.981	700.158	603.291	503.281	400.024	293.415	188.005	119.665	60.717

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

1 Renoverings-/ byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i AAAB - bilag

Beslutning for Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

Martine følger op på afdeling 18.

Oversigt byggesager



Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektansvarlig
Aabenraa Andelsboligforening/ Kolstrup	0		Renovering af Humlehaven	Afklaring forventes efter sommerferien (20240711) Tag er rengjort og gennemgået for utætheder. (20240822) Udsat til marts 2025 efter aftale med Herse. (20250206)		
Aabenraa Andelsboligforening	1		Udskiftning af vinduer og hoveddøre	Godkendt ved urafstemning og godkendt ved HB. Miljøundersøgelser er iværksat (20231019) Afventer kommunal godkendelse, sendt til kommunen nov. 2023 (20240208)Kommunal godkendelse er modtaget og entreprisekontrakt under udarbejdelse. Forventet opstart uge 34, 2024. Adkomsthaver skal ændres og byggekredit oprettet (20240905) Aflevering af første halvdel af blokkene november 2024 (20241219) kører planmæssigt med halvanden måneds forsinkelse pga. udskiftning af døre (20250206)	AMRA	
Aabenraa Andelsboligforening	18 Hørgaard 27-327	x	Renoveringssag tag, vinduer, bad og installationer	(Tilsagn er modtaget fra LBF. HB har nedsat byggeudvalg. Der er motaget 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. Ved gennemgang af en fraflytningslejlighed er det konstateret at der er byggeskader, sagen skal revurderes med henblik på at få udarbejdet en byggeskadesag. Tilbagemelding fra rådgiver uge 19. Forventer en totalrenovering (052023). Status sendes til LBF om at sagen fortsat er "åben" ved os (BSJL) (20230615) LAJE har afklaringsmøde med rådgiver forventeligt i uge 37 (20230907). Den 16. November er der møde med bestyrelsen og der er indkaldt til møde med rådgiver d. 28. november (20231019) Der har været afholdt møde med LBF, som kom med forslag omkring differentiering af renoveringen - dette kigges der på med rådgiver (20240418) Økonomi revideres med yderligere tilskud fra dispositionsfonden (20240711) Rambøll kommer med nyt forslag til renoveringen. (20241003) Møde med Rambøll vedr. besparelser d. 15/11.2024 (20241114) TA undersøger alternativ løsning. Afventer møde med LBF (20250206)	HEA	
Aabenraa Andelsboligforening	6		Helhedsplan	Rådgiver er ved at projeltafklare (20230615) Afventer revideret budget fra rådgiver (20230907) Møde med rådgiver uge 40 (20231005) Miljøgennemgang uge 43 (20231019). Der er afdelingsbestyrelsesmøde d. 16. november (20231116) Møde d.d. omkring afklaring af helhedsplan (20240125) Der er bestyrelsesmøde d. 22 feb. 2024. Projektet gennemgås med afdelingen i april 2024 (20240418) Rådgiver laver et oplæg til helhedsplan (20240711) Der skal oprettes en sag ved LBF (20241003) der er besigtigelse med rådgiver d. 4/11-2024 (20241114) Oplæg fra rådgiver er kommet der arbejdes videre med helhedsplanen. Sagen er oprettet på Driftstøtte ved LBF (20250206)	HEA	LAJE

Aabenraa Andelsboligforening	13, Hesselkær 4		Fundament	Undersøgelse af fundament. Sendes til Byggeskadefonden. Økonomi gennemgås (20231116) Der skal undersøges med LBF - Lars tager kontakt (20240208) Driftsstøtteansøgning er sendt. Der skal laves ny geoteknisk undersøgelse med henblik på pris for udbedring af skaderne (20240613). Det videreforløb afklares efter sommerferien, LBF rykkes for svar (20240822) Afventer LBF (20250206)	AMRA	LAJE
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). Tom Wienke tager den med til politikerne igen 20230323. Intet nyt 20230615. har ahft møde med Kommunen der mener at senior bofællesskab måske kunne være en løsning. Der undesøges mulighed for opførelses af et seniorbofælleskab. Intet nyt (20241003)Afventer svar fra kommunen og derefter KB og AAAB HB (20241114) møde med kommunen d. 6/1-25 vedrørende præsentation af projekt (20241219) Afgives høringssvar til kommuneplan (20250206)	AMRA	

Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

1. Drøftelse af stien mellem Damms Teglgård og Hørgård.
2. Fordelingsnøgle mellem afdelinger.

Beslutning for Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

1. Martine sender tilbud på genetablering af belysning til bestyrelsen. Martine inviterer afdelingsbestyrelserne i afd. 17 og 18 til et møde.
2. Aksel sender materiale til Martine, som hun følger op på.

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

1. Bestyrelsesrapport - bilag

Beslutning for Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

Taget til efterretning.

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 11

Økonomisk overblik

Selskab 11

Periode: 1. januar 2025 - 31. januar 2025

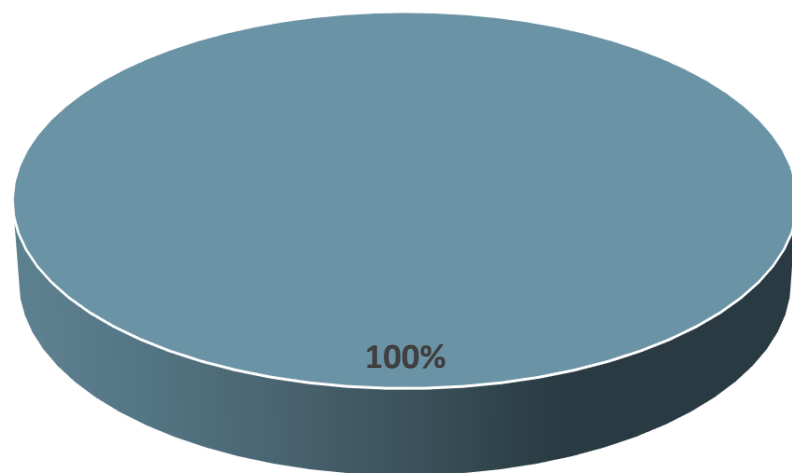


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	3.709	87.000	-83.291	81.028
Mødeudgifter, 502	-1.101	200.000	-201.101	198.329
Personaleudgifter, 511	147.291	2.032.300	-1.885.009	1.966.738
Forretningsførelse, 512	0	3.285.500	-3.285.500	3.140.405
Kontorholdsudgifter, 513	166.524	456.500	-289.976	524.253
Kontorlokaleudgifter, 514	8.028	255.000	-246.972	224.419
Afskrivning driftsmidler, 515	0	25.000	-25.000	0
Særlige aktiviteter, 516	0	60.000	-60.000	26.518
Revision, 521	0	120.000	-120.000	179.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	0	15.000	-15.000	463
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	0	17.508.000	-17.508.000	16.584.915
Ekstraordinære udgifter, 541	66.752	0	66.752	769.915
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	391.203	24.044.300	-23.653.097	23.695.983
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	541.442	6.497.300	-5.955.858	6.119.805
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	0	24.000	-24.000	24.000
Renteindtægter, 603	0	15.000	-15.000	374.236
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	0	17.508.000	-17.508.000	16.584.915
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag nybyggeri, 605.02	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder, 606.02	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	66.752	0	66.752	763.372
Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	608.194	24.044.300	-23.436.106	23.866.328
Resultat	-216.990	0	-216.990	-170.345
Balance	391.203	24.044.300	-23.653.097	23.695.983

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



■ 1 Almindelig bolig

TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	9
Hovedtotal		9

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
11	Almindelig bolig	6
	Ungdomsbolig	1
11 Total		7

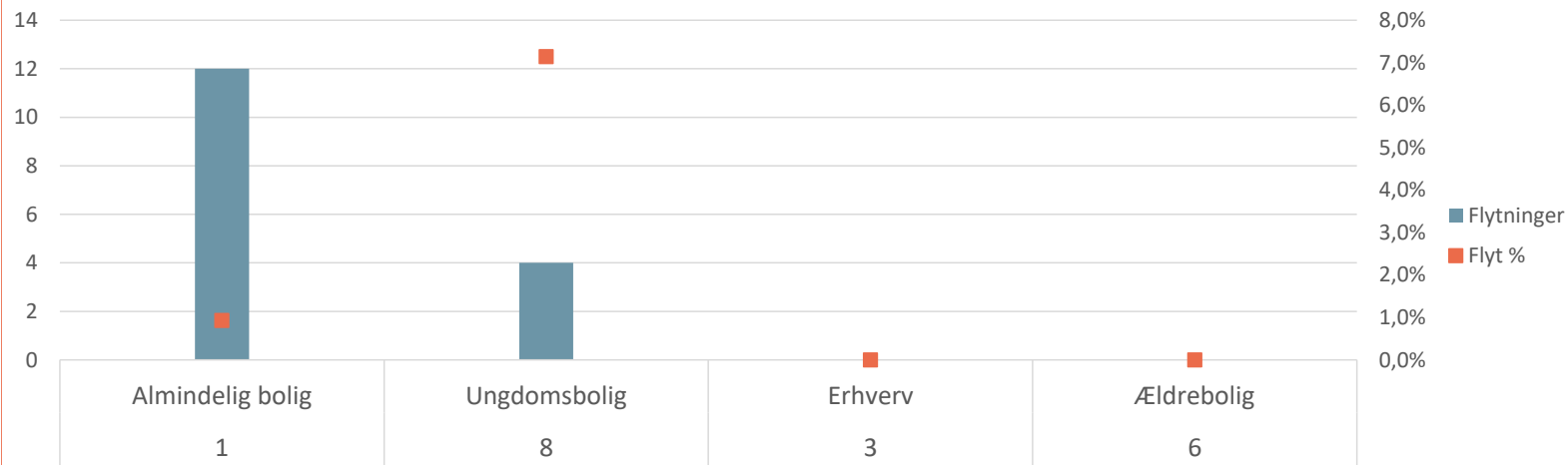
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
6	Almindelig bolig	1
18	Almindelig bolig	1
25	Almindelig bolig	4
28	Ungdomsbolig	1
Hovedtotal		7

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	12	0,9%
Ungdomsbolig	4	7,1%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	0	0,0%
	16	1,1%

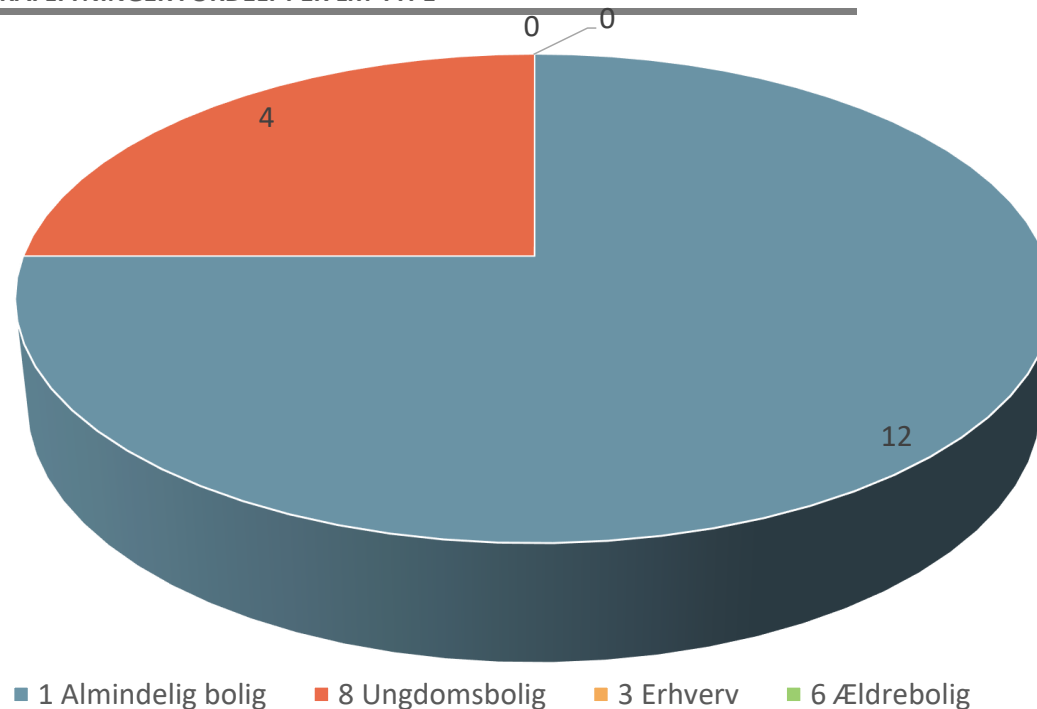
Der har i perioden været 16 flytninger svarende til 1,1%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	12	1295	0,9%
1	2	33	6,1%
2	2	380	0,5%
3	6	522	1,1%
4	2	250	0,8%
5	0	110	0,0%
Ungdomsbolig	4	56	7,1%
1	3	33	9,1%
2	1	23	4,3%
Erhverv	0	10	0,0%
0	0	4	0,0%
1	0	3	0,0%
2	0	1	0,0%
3	0	1	0,0%
4	0	1	0,0%
Ældrebolig	0	45	0,0%
1	0	5	0,0%
2	0	40	0,0%
	16	1406	1,1%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

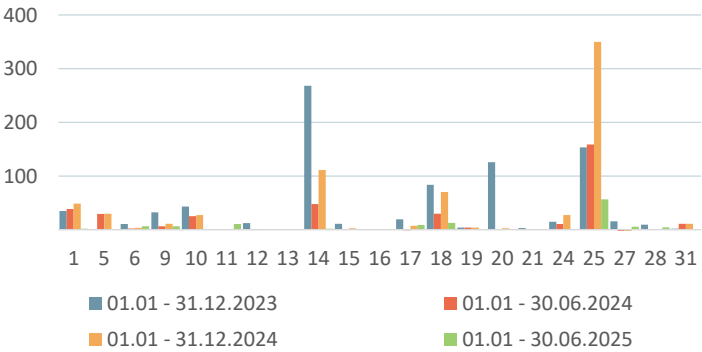
Afdeling	Flytninger
1	1
6	1
9	2
11	2
14	1
15	1
17	1
18	1
20	2
24	1
25	1
28	2
Hovedtotal	16

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

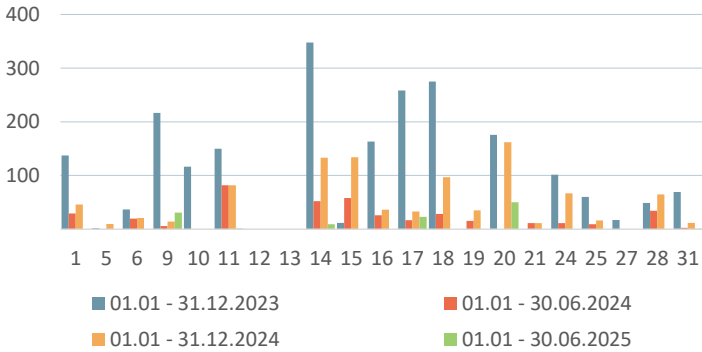
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025
1	34.700	38.475	48.681	1.890
5	150	29.117	29.567	
6	10.360	2.040	3.240	6.502
9	32.297	6.189	11.114	6.467
10	43.129	24.968	27.068	775
11	-697		400	10.575
12	12.127	-741	-741	
13				
14	268.199	47.470	111.300	1.663
15	10.927	344	2.444	700
16	1.050			
17	19.237	-1.031	7.083	8.985
18	83.540	29.603	70.095	12.796
19	4.014	3.664	3.764	
20	125.536	67	2.593	
21	2.802	-269	-269	
24	14.855	10.324	27.324	
25	153.255	158.513	349.918	56.625
27	15.475	-6.718	-9.690	5.448
28	9.066			4.388
31	1.671	10.858	10.753	124
	841.692	352.872	694.644	116.937

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025
1	137.523	29.189	46.158	
5	1.834		9.564	
6	36.600	19.835	21.023	
9	216.675	5.814	14.352	30.856
10	116.332			
11	149.935	81.729	81.729	1.188
12	-1			
13				
14	347.766	52.163	133.280	9.030
15	11.912	57.907	133.968	
16	163.277	26.025	36.275	
17	258.372	16.705	33.125	22.811
18	275.043	28.420	96.744	
19		15.279	35.250	
20	175.684		162.134	50.115
21		11.422	11.422	
24	101.485	11.304	66.981	
25	60.202	9.096	16.231	
27	16.972			
28	48.754	34.442	64.673	500
31	69.339	2.688	11.529	750
	2.187.707	402.018	974.439	115.249

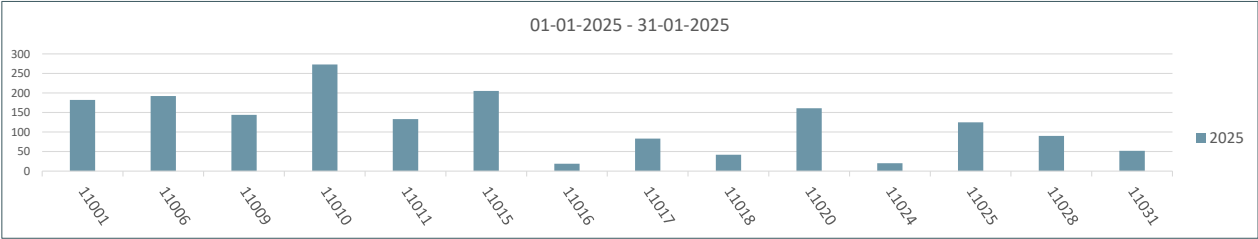
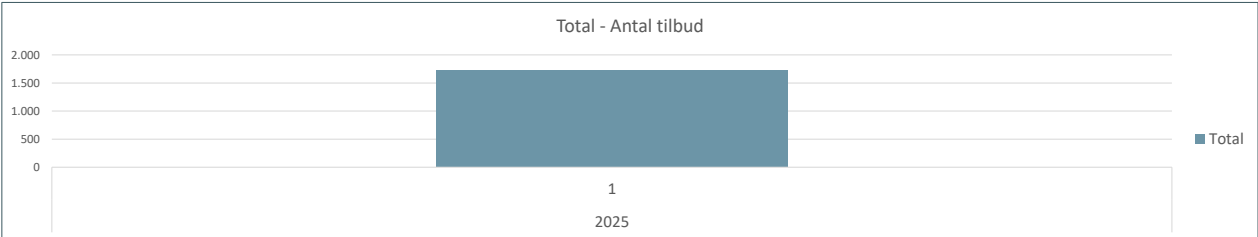
Tab Tomgang 2025



Tab Fraflytning 2025



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2025 Kvartal1	Hovedtotal
Almindelig bolig	1.611	1.611
Ungdomsbolig	110	110
Hovedtotal	1.721	1.721

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



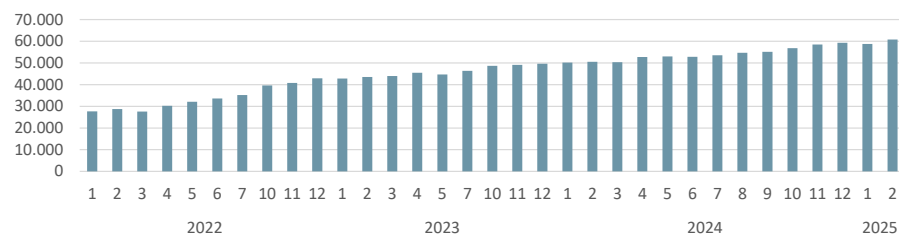
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2025 Kvartal1	Hovedtotal
11001	182	182
11006	192	192
11009	144	144
11010	273	273
11011	133	133
11015	205	205
11016	19	19
11017	83	83
11018	42	42
11020	161	161
11024	20	20
11025	125	125
11028	90	90
11031	52	52
Hovedtotal	1.721	1.721

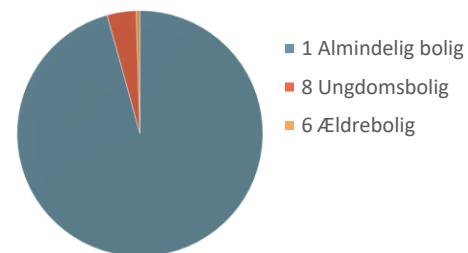
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)

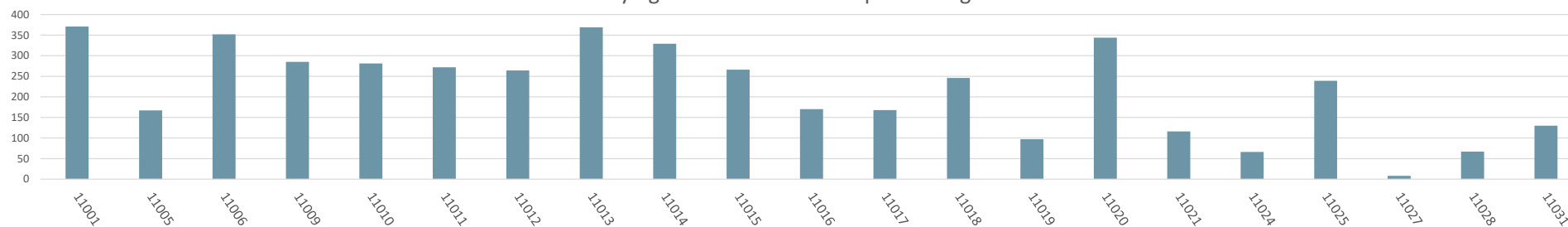


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	8.058
Ungdomsbolig	321
Ældrebolig	43

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

Venteliste Salus i alt		Antal lejermål i alt	
38.785		1.396	
Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)		Antal lejermål	
Venteliste	Antal	Afdeling	Antal lejermål
Venteliste	Antal		
Almindelig bolig	8.058	Almindelig bolig	1
1	543		122
2	2.041	5	40
3	2.844	6	102
4	1.966	9	95
5	664	10	60
		11	60
		12	23
		13	23
Ungdomsbolig	321	14	95
1	146	15	126
2	175	16	48
		17	138
		18	149
Ældrebolig	43	19	24
1	2	20	121
2	41	21	15
		25	28
		31	26
		Almindelig bolig Total	1.295
		Ungdomsbolig	20
			11
		24	28
		28	17
		Ungdomsbolig Total	56
		Ældrebolig	25
			27
		27	18
		Ældrebolig Total	45

Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)		
LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		974
Almindelig bolig		879
Ungdomsbolig		111
	1	82
	2	94
Ældrebolig		68
	1	4
	2	68

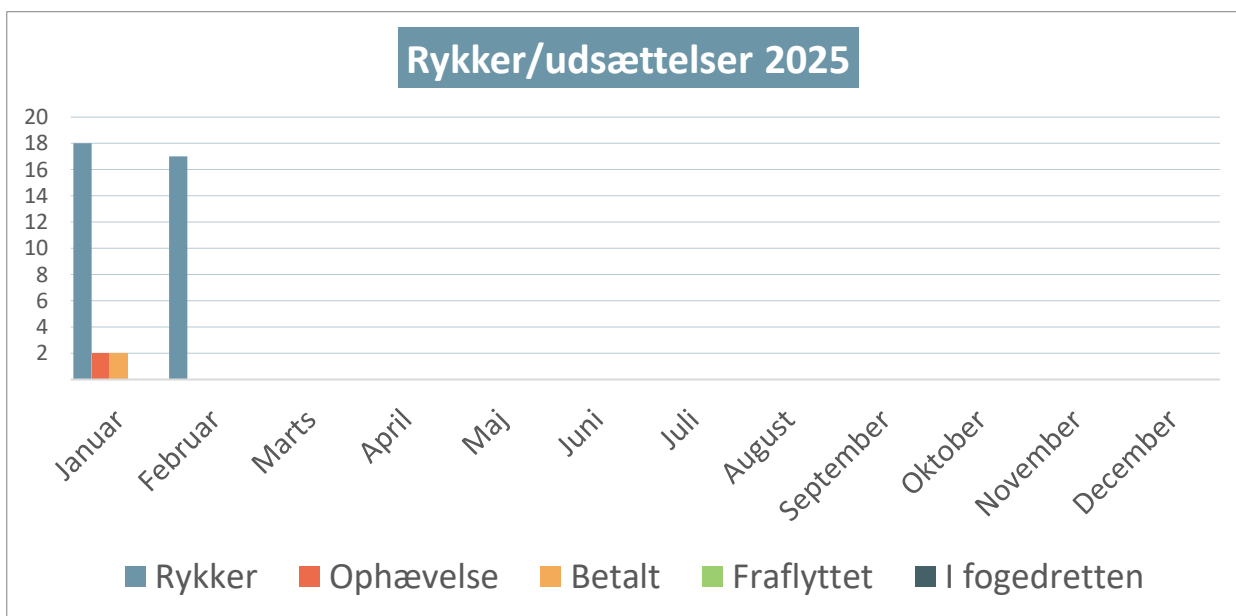
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



RYKKERLISTE

Selskab	11	Aabenraa Andelsboligforening
År	2025	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	18	2	2		
Februar	17				
Marts					
April					
Maj					
Juni					
Juli					
August					
September					
Oktober					
November					
December					
	35	2	2	0	0



Punkt 8.2: SALUS-Nyt

SALUS-Nyt.

Medlem af redaktionsudvalget: Else Bonde.

Beslutning for Punkt 8.2: SALUS-Nyt

Else orienterede om, at der kommer et blad til marts og indholdet heri. Der er møde igen den 25/3-25.

Punkt 8.3: Udvalg

Kursusudvalg:

KB: Tove Christensen, Henning Olsen og Bettina Andersen

AAAB: Søren Duus, Else Bonde og Aksel Nielsen

Punkt 8.4: BL informerer

[BL- Informerer](#)

Punkt 8.5: LBF orienterer

[LBF - Orienterer](#)

Punkt 8.6: Intrum statistik

1. Intrum statistik - bilag

Beslutning for Punkt 8.6: Intrum statistik

Taget til efterretning.

Oversigt sager hos Intrum Justitia - AAAB

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Antal sager pr. 31/12	247	261	240	240	251	253	251	245	301	316
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.	6.727.988 kr.	7.258.050 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.	22.352 kr.	22.969 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.	153.118 kr.	189.235 kr.

Punkt 9: Næste møder

AAAB organisationsbestyrelsesmøder i 2025:

Mandag den 12. maj 2025

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

Fælles julefrokost KB/AAAB:

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

Afholdes altid sidste lørdag i november måned.

Fælles bestyrelsesmøder KB/AAAB:

Torsdag den 13. marts 2025

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

AAAB Generalforsamling 2025:

Tirsdag den 27. maj 2025

Fælleskurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år (lige år)
og

Budget:

Afholdes hvert år.

Dato i 2025 skal planlægges

Vedligeholdelse og fraflytning:

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

Dato i 2025 skal planlægges

Beslutning for Punkt 9: Næste møder

Flere i bestyrelsen har ikke modtaget invitationen til mødet den 12. maj - revisormødet.

Punkt 10: Eventuelt

1. Eventuelt

Beslutning for Punkt 10: Eventuelt

Jessa orienterede om, at han afholder reception på Folkehjem den 6/6 kl. 13.

Bent opfordrede til at vi har ambitioner ift. den grønne omstilling, herunder solceller, el-biler m.m.

Punkt 11: Underskriftsark

Aabenraa, den 20. februar 2025

Underskrift via Penneo