

GAB - Organisationsbestyrelsen (GAB
Organisationsbestyrelsesmøde)

11-02-2025 17:15 - 20:00

Ahlefeldvej 1, 6300 Gråsten

Indhold

Kategori - 1. Organisation

Punkt 1.1: Organisationen	1
Beslutning for Punkt 1.1: Organisationen	1
Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender	1
Beslutning for Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender	1
Punkt 1.3: Foreningsanliggender	3
Beslutning for Punkt 1.3: Foreningsanliggender	3

Kategori - 2. Økonomi

Punkt 2.1: Budgetkontrol	4
Beslutning for Punkt 2.1: Budgetkontrol	4
Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler	4
Beslutning for Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler	4
Punkt 2.3: Dispositionsfonden	5
Beslutning for Punkt 2.3: Dispositionsfonden	5

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.1: Status byggesager	6
Beslutning for Punkt 3.1: Status byggesager	6

Kategori - 5. Øvrige orienteringssager

Punkt 5.1: Øvrige orienteringssager	6
Beslutning for Punkt 5.1: Øvrige orienteringssager	6

Kategori - 6. Kommende møder

Punkt 6.1: Mødeplan	7
Beslutning for Punkt 6.1: Mødeplan	7

Kategori - 8. Underskrift via Penneo

Punkt 8.1: Underskrift via Penneo	7
-----------------------------------	---

Punkt 1.1: Organisationen

Godkendelse af referat fra mødet den 18. november 2024

Beslutning for Punkt 1.1: Organisationen

Godkendt og underskrevet i Penneo.

Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender

1. Fleksibel ind- og udflytning
2. Bestyrelseshonorar til godkendelse - bilag (lukket)
3. Godkendelse af foreløbig indkaldelse med dagsorden til generalforsamlingen - bilag
4. Godkendelse af forretningsorden for generalforsamlingen - bilag
5. Ordinære afdelingsmøder
Godkendelse af foreløbig dagsorden samt mødeoversigt - bilag
6. Resultatet af etisk spørgeskema - bilag (lukket)
7. Bestyrelsesevaluering - bilag (lukket)
8. Indbetaling arbejdskapital 2026
Arbejdskapitalen i GAB udgjort pr. 31.12.2023 3.279 kr./lejemålsenhed, hvilket er under Landsbyggefondens anbefalede minimum på 3.617 kr. Organisationsbestyrelsen skal derfor beslutte, om afdelingerne skal fortsætte indbetalingerne til arbejdskapitalen indtil den når det anbefalede minimum. Den årlige indbetaling pr. lejemålsenhed jf. LBF's satser er i 2024 187 kr./lejemålsenhed.
9. Til godkendelse i HB:
Brug af trækningsret samt lån i dispositionsfonden til etablering af fjernvarme i afd. 10, 11, 33, 36 og 37 - bilag
10. Guides til opsætning i Outlook App på iphone og Android - bilag
11. Status på strategien - bilag
12. Godkendelse af retningslinjer for lån og tilskud i dispositionsfonden - bilag

Beslutning for Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender

1. Der arbejdes på at udbyde fleksibel ind- og udflytning. Dvs. boligen kan opsiges og indflyttes på skæve datoer, og ikke kun til den 1. og den 15.
2. Godkendt med den ændring, at alle tilbydes en avis - opfordring om digital udgaven.
3. Foreløbig indkaldelse med dagsorden er godkendt.

4. Forretningsorden er godkendt.
5. Foreløbig dagsorden er godkendt. Formanden tjekker mødeoversigt og giver tilbagemelding om godkendelse.
6. Taget til efterretning.
7. Ligegyldig, da der kun er en enkelt besvarelse.
8. Der skal indbetales til arbejdskapitalen i 2026.
9. I forbindelse med overgang fra gas til fjernvarme blev følgende godkendt.
 - Tilskud fra trækningsretten:
 - Afd. 10, 525.000 kr.
 - afd. 11, 270.000 kr.
 - afd. 33, 300.000 kr.
 - afd. 36, 300.000 kr.
 - afd. 37, 375.000 kr.
 - Følgende lån i dispositionsfonden blev godkendt:
 - Afd. 10, 682,229 kr.
 - afd. 11, 238.862 kr.
 - afd. 36, 509.379 kr.
10. Taget til efterretning.
11. Taget til efterretning.
12. Retningslinjer for lån i dispositionsfonden er godkendt.

GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING

afholder

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Torsdag d. 22. maj 2025 kl. 19.00

**I mødelokalet på boligforeningens kontor
Ahlefeldvej 1, Gråsten**

Foreløbig dagsorden:

Velkomst

1. Valg af dirigent
2. Forretningsorden til godkendelse
3. Aflæggelse af bestyrelsens beretning
4. Godkendelse af regnskab 2024 med tilhørende revisionsprotokol, samt forelæggelse af budget 2026
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer – på valg er:
Ida Moos – modtager genvalg
Poul Martin Vinther Andersen – modtager genvalg
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 torsdag den 8. maj 2025 kl. 8.00

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

p.b.v.

Niels Christiansen
formand

Forretningsorden for generalforsamlingen i Gråsten 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 et ulige antal medlemmer inklusive formanden. Bestyrelsens medlemmer samt suppleanter for disse vælges af generalforsamlingen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer”

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 trufne beslutninger, resultat 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

Forslag til foreløbig dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for 2024
4. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2026
 - Herunder redegørelse og godkendelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
5. Behandling af eventuelle indkomne forslag
6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
 - Eventuelt valg af formand
 - På valg er: _____ ønsker (ikke) genvalg
 - Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
 - På valg er: _____ ønsker (ikke) genvalg
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
8. Eventuelt

Afd	Foreløbig inkaldelse	Afd. Navn	Mødedato	Modelokale	Endelig inkaldelse	Forslag + regnskab + budget + beretning	Bemærkninger
20	Beboernyt	Meyerstoft 5-11, Fredensgade 11-19	Mandag, den 25.08.2025 kl. 17.00 - 18.00	Modelokale 1. sal, kontoret Ahiefeldvej 1. Der forefindes elevatør	15.08.2025	11.08.2025	
6	Beboernyt	Degnevænget 13-21	Mandag, den 25.08.2025 kl. 18.30-19.30	Modelokale 1. sal, kontoret Ahiefeldvej 1. Der forefindes elevatør	15.08.2025	11.08.2025	
7	Beboernyt	Engparken 1-9 og 11-19	Mandag, den 25.08.2025 kl. 19.30-20.30	Modelokale 1. sal, kontoret Ahiefeldvej 1. Der forefindes elevatør	15.08.2025	11.08.2025	
17	Beboernyt	Degnevænget 1-7 og 11	Mandag, den 25.08.2025 kl. 19.30-20.30	Modelokale 1. sal, kontoret Ahiefeldvej 1. Der forefindes elevatør	15.08.2025	11.08.2025	
10	Beboernyt	Dyreager 1-23, Gl. Peerløkke 1-23	Tirsdag, den 26.08.2025 kl. 17.00-18.00	Fælleshus Påkjær 46, Nybøl	15.08.2025	12.08.2025	
11	Beboernyt	Møllehøj 1A-11A, Mejeritoften 1A-B og 2A-5B og 8E+F, Langballe 19-26 og 27-36, Trekanten 2-8 og 26-32	Tirsdag, den 26.08.2025 kl. 17.00-18.00	Fælleshus Påkjær 46, Nybøl	15.08.2025	12.08.2025	
33	Beboernyt	Peerløkke 33A-D, 35A-D, 41A-C	Tirsdag, den 26.08.2025 kl. 18.00-19.00	Fælleshus Påkjær 46, Nybøl	15.08.2025	12.08.2025	
36	Beboernyt	Påkjær 6-44	Tirsdag, den 26.08.2025 kl. 19.00-20.00	Fælleshus Påkjær 46, Nybøl	15.08.2025	12.08.2025	
37	Beboernyt	Mejeritoften 6A-7D, Maltøft 2-16 og 1-33, Vestvejen 2A-2F	Tirsdag, den 26.08.2025 kl. 20.00-21.00	Fælleshus Påkjær 46, Nybøl	15.08.2025	12.08.2025	
18	Beboernyt	Kystvej 3-13, Dalsmark 19-49, Meyerstoft 1-3	Onsdag, den 27.08.2025 kl. 17.00-18.00	Modelokale 1. sal, kontoret Ahiefeldvej 1. Der forefindes elevatør	18.08.2025	13.08.2025	
16	Beboernyt	Kongevej 72	Onsdag, den 27.08.2025 kl. 17.00-18.00	Modelokale 1. sal, kontoret Ahiefeldvej 1. Der forefindes elevatør	18.08.2025	13.08.2025	
28	Beboernyt	Vandtårnsvej 2A og 4 lejl. 1-10, Fjordparken 1-8, Kongevej 32-40	Onsdag, den 27.08.2025 kl. 18.30-19.30	Modelokale 1. sal, kontoret Ahiefeldvej 1. Der forefindes elevatør	18.08.2025	13.08.2025	
30	Beboernyt	Slotsgade 16, Fredensgade 2	Onsdag, den 27.08.2025 kl. 18.30-19.30	Modelokale 1. sal, kontoret Ahiefeldvej 1. Der forefindes elevatør	18.08.2025	13.08.2025	
31	Beboernyt	August Kraags Plads 18	Onsdag, den 27.08.2025 kl. 18.30-19.30	Modelokale 1. sal, kontoret Ahiefeldvej 1. Der forefindes elevatør	18.08.2025	13.08.2025	
42	Beboernyt	Ringgården 10-18	Torsdag, den 28.08.2025 kl. 17.00-18.00	Modelokale 1. sal, kontoret Ahiefeldvej 1. Der forefindes elevatør	19.08.2025	14.08.2025	
12	Beboernyt	Hvedemarken 18A-31B og 65-91, Meyerstoft 2-16	Torsdag, den 28.08.2025 kl. 18.30-19.30	Modelokale 1. sal, kontoret Ahiefeldvej 1. Der forefindes elevatør	19.08.2025	14.08.2025	
1	Beboernyt	Kongevej 6-24 og 7-25, Solbakken 1-35, Sjernevej 10-38, Orkangervej 1-8 og 11-19 og 10-22	Torsdag, den 28.08.2025 kl. 19.30-20.30	Modelokale 1. sal, kontoret Ahiefeldvej 1. Der forefindes elevatør	19.08.2025	14.08.2025	
34	Beboernyt	Bryggen 11-12	Tirsdag, den 02.09.2025 kl. 17.00-19.00	Fælleshuset Bryggen	25.08.2025	19.08.2025	
40	Beboernyt	Bryggen 13-20	Tirsdag, den 02.09.2025 kl. 17.00-19.00	Fælleshuset Bryggen	25.08.2025	19.08.2025	
13	Beboernyt	Domhusparken 1-13	Onsdag, den 03.09.2025 kl. 14.30-15.30	Gildesal Domhusparken 4	26.08.2025	20.08.2025	
44	Beboernyt	Højlokke 3A-17B	Onsdag, den 03.09.2025 kl. 17.00 - 18.00	Fælleshuset Højlokke	26.08.2025	20.08.2025	
29	Beboernyt	Fredensgade 4, Hvedemarken 129- 139	Torsdag, den 04.09.2025 kl. 16.30-17.30	Modelokale 1. sal, kontoret Ahiefeldvej 1. Der forefindes elevatør	27.08.2025	21.08.2025	
23	Beboernyt	Gl. Færgevej 30 A-D	Torsdag, den 04.09.2025 kl. 16.30-17.30	Modelokale 1. sal, kontoret Ahiefeldvej 1. Der forefindes elevatør	27.08.2025	21.08.2025	
9	Beboernyt	Dyrkøbbel 95-141	Torsdag, den 04.09.2025 kl. 18.00-19.00	Modelokale 1. sal, kontoret Ahiefeldvej 1. Der forefindes elevatør	27.08.2025	21.08.2025	
43	Beboernyt	Bakkegården 6-40	Torsdag, den 04.09.2025 kl. 19.00-20.00	Modelokale 1. sal, kontoret Ahiefeldvej 1. Der forefindes elevatør	27.08.2025	21.08.2025	
26		Vandtårnsvej 2B lejl. 1-6 (Engbo)		Skrænten 44, Sønderborg	Adde	Adde	Adde finder selv dato og tid pga. kommune ind over
27		Konkel 14 lejl. A-H og lejl. K-N		Skrænten 44, Sønderborg	Adde	Adde	Adde finder selv dato og tid pga. kommune ind over
46	nej	Borggårdsvænget	Torsdag, den 30.10.2025 kl. 17.00-19.00	Fælleshus Påkjær 46, Nybøl	21.10.2025	16.10.2025	Indflytning 01.09.2025

Fjernvarme i afd. 10, 11, 33, 36 og 37

Tilslutning til fjernvarme er blevet godkendt på ekstraordinære afdelingsmøder d. 27/1-2025.

Derfor beder vi hovedbestyrelsen godkende nedenstående:

Brug af trækningsret:

- Afd. 10 : 525.000,- kr.
- Afd. 11 : 270.000,- kr.
- Afd. 33 : 300.000,- kr.
- Afd. 36 : 300.000,- kr.
- Afd. 37 : 375.000,- kr.

Lån i dispositionsfonden:

- Afd. 10 : 682.229,- kr. Løbetid 20 år. og forrentes med diskontoen.
- Afd. 11 : 238.862,- kr. Løbetid 20 år. og forrentes med diskontoen.
- Afd. 36 : 509.379,- kr. Løbetid 20 år. og forrentes med diskontoen.

Vedlagt er referater for afdelingsmøderne samt konsekvensberegningerne.

Afdelingsmøde Journal 2025

Gråsten

Andelsboligforening

Afdeling:	10
Dato:	27.01.25 kl. 17.15 – 18.00
Sted:	Påkjær
Deltagere:	
Inspektør/HB-medlem:	Adde / <i>Ida Moos / Jette Christensen</i>
Antal beboere:	<i>12</i>
Dirigent:	<i>Ida Moos</i>

Afdelingsmøde Journal 2025

Gråsten

Andelsboligforening

Afd. 10

Pkt. 1 Valg af dirigent	<i>Ida Moos</i>
Pkt. 2 Godkendelse af fjernvarme, jf vedhæftede bilag	<i>Overgår til fjernvarme med en huslejestigning På 2,37% Ja 12 Nej 0</i>
Pkt. 3 Eventuelt	

Gråsten, 27.01.2025

Underskrift
Formand

Ida Moos

Underskrift
Dirigent

Abelke Jensen

Underskrift
Referent

Afdelingsmøde Journal 2025

Punkt 1.2, Bilag 8: Pkt 1.2.9 -
BILAG Fjernvarme.pdf

Gråsten

Andelsboligforening

Afdeling:	11
Dato:	27.01.25 kl. 18.15 – 19.00
Sted:	Påkjær
Deltagere:	
Inspektør/HB-medlem:	Adde / <i>Ida Moos / Jette Christensen</i>
Antal beboere:	<i>5</i>
Dirigent:	<i>Ida Moos</i>

Afdelingsmøde Journal 2025

Gråsten

Andelsboligforening

Afd. 11

Pkt. 1 Valg af dirigent	Ida Moos
Pkt. 2 Godkendelse af fjernvarme, jf vedhæftede bilag	Overgå til fjernvarme med en huslejestigning På 1,72% Ja 5 Nej 0
Pkt. 3 Eventuelt	

Gråsten, 27.01.2025

Underskrift
Formand

Ida Moos

Underskrift
Dirigent

Heidi Andersen

Underskrift
Referent

Afdelingsmøde Journal 2025

Gråsten

Andelsboligforening

Afdeling:	33
Dato:	27.01.25 kl. 19.00 – 19.45
Sted:	Påkjær
Deltagere:	
Inspektør/HB-medlem:	Adde / Ide Moos / Jette Christensen
Antal beboere:	9
Dirigent:	Ide Moos

Gråsten

Andelsboligforening

Afd. 33

Pkt. 1 Valg af dirigent	Ida Moos
Pkt. 2 Godkendelse af fjernvarme, jf vedhæftede bilag	Overgå til fjernvarme med et huslejestigning på 0,02% Ja 9 Nej 0
Pkt. 3 Eventuelt	

Gråsten, 27.01.2025

A. M. Kabanov

Underskrift
Formand

Alma

Underskrift
Dirigent

Salih Hasan

Underskrift
Referent

Afdelingsmøde Journal 2025

Gråsten

Andelsboligforening

Afdeling:	36
Dato:	27.01.25 kl. 16.30 – 17.15
Sted:	Påkjær
Deltagere:	
Inspektør/HB-medlem:	Adde / <i>Ida Moos / Jette Christensen</i>
Antal beboere:	<i>11</i>
Dirigent:	<i>Ida Moos</i>

Afdelingsmøde Journal 2025

Gråsten

Andelsboligforening

Afd. 36

Pkt. 1 Valg af dirigent	Ida Moos
Pkt. 2 Godkendelse af fjernvarme, jf vedhæftede bilag	Overse til fjernvarme med en huslejestigning På 2,55% Ja 11 Nej 0
Pkt. 3 Eventuelt	

Gråsten, 27.01.2025

Esther Petersen

Underskrift
Formand

Ida Moos

Underskrift
Dirigent

Ida Moos

Underskrift
Referent

Afdelingsmøde Journal 2025

Gråsten

Andelsboligforening

Afdeling:	37
Dato:	27.01.25 kl. 19.45 – 20.30
Sted:	Påkjær
Deltagere:	
Inspektør/HB-medlem:	Adde / <i>Ida Moos / Jette Christensen</i>
Antal beboere:	<i>87</i>
Dirigent:	<i>Ida Moos</i>

Afdelingsmøde Journal 2025

Punkt 1.2, Bilag 8: Pkt 1.2.9 -
BILAG - Fjernvarme.pdf

Gråsten

Andelsboligforening

Afd. 37

Pkt. 1 Valg af dirigent	Ida Moos
Pkt. 2 Godkendelse af fjernvarme, jf vedhæftede bilag	Oversigt til fjernvarme med en huslejestigning på 0,01% Ja 7 Nej 0
Pkt. 3 Eventuelt	

Gråsten, 27.01.2025

Joan Larsen
Underskrift
Formand

Ida Moos
Underskrift
Dirigent

Ida Moos
Underskrift
Referent

Bilag til ekstra ordinært afdelingsmøde

Gråsten andelsboligforening afdeling 10

Fjernvarme

Anlægsudgift	kr.
Håndværkerudgifter	1.785.000
Rådgivning	0
Omkostninger lån, forsikringer m.m.	<u>72.299</u>
	1.857.299

Finansiering	
Forbrug af egne henlæggelser	650.000
Tilskud LBF (trækningsret)	525.000
Lån i hovedforening	0
Lån i dispositionsfond	<u>682.299</u>
	1.857.299

Husleje gennemsnitlig	kr. / m2
Før renovering	751
<u>Forhøjelse ved renovering</u>	<u>18</u>
Efter renovering	769
<u>Husleje stigning procent</u>	<u>2,37%</u>

Skøn i kr. af huslejestigning	2,37%
Hvis din husleje 1. januar pr. mdr. er	4.000 kr.
vil din husleje stige pr. mdr.	95 kr.

Skøn over husleje kr./ mdr.:

Husleje før renovering ca. kr. / mdr.	Stigning ca. kr. / mdr.	2,37%	Husleje efter renovering ca. kr. / mdr.
4.000 kr.	95 kr.		4.095
4.500 kr.	107 kr.		4.607
5.000 kr.	119 kr.		5.119
5.500 kr.	130 kr.		5.630
6.000 kr.	142 kr.		6.142

OBS! Der tages forbehold for godkendelse af brug af trækningsret og lån i dispositionsfonden

Bilag til ekstra ordinært afdelingsmøde

GAB afdeling 11

Fjernvarme

Anlægsudgift	kr.
Håndværkerudgifter	918.000
Rådgivning	0
Omkostninger lån, forsikringer m.m.	<u>40.862</u>
	958.862

Finansiering	
Forbrug af egne henlæggelser	450.000
Tilskud LBF (trækningsret)	270.000
Lån i hovedforening	0
Lån i dispositionsfond	<u>238.862</u>
	958.862

Husleje gennemsnitlig	kr. / m2
Før renovering	698
<u>Forhøjelse ved renovering</u>	<u>12</u>
Efter renovering	710
<u>Husleje stigning procent</u>	<u>1,72%</u>

Skøn i kr. af huslejestigning	1,72%
Hvis din husleje 1. januar pr. mdr. er	4.000 kr.
vil din husleje stige pr. mdr.	69 kr.

Skøn over husleje kr./ mdr.:

Husleje før renovering ca. kr. / mdr.	Stigning ca. kr. / mdr.	1,72%	Husleje efter renovering ca. kr. / mdr.
4.000 kr.	69 kr.		4.069
4.500 kr.	77 kr.		4.577
5.000 kr.	86 kr.		5.086
5.500 kr.	95 kr.		5.595
6.000 kr.	103 kr.		6.103

Forbehold for endelige anlægsudgifter

OBS! Der tages forbehold for at der godkendes brug af trækningsret og lån i dispositionsfonden

Bilag til ekstra ordinært afdelingsmøde

GAB afdeling Afd. 33

Fjernvarme

Anlægsudgift	kr.
Håndværkerudgifter	612.000
Rådgivning	0
Omkostninger lån, forsikringer m.m.	<u>29.766</u>
	641.766

Finansiering	
Forbrug af egne henlæggelser	340.000
Tilskud LBF (trækningsret)	300.000
Lån i hovedforening	0
Lån i dispositionsfonden	<u>1.766</u>
	641.766

Husleje gennemsnitlig	kr. / m2
Før renovering	752
<u>Forhøjelse ved renovering</u>	<u>0</u>
Efter renovering	752
<u>Husleje stigning procent</u>	<u>0,02%</u>

Skøn i kr. af huslejestigning 0,02%
Hvis din husleje 1. januar pr. mdr. er 3.500 kr.
vil din husleje stige pr. mdr. 1 kr.

Skøn over husleje kr./ mdr.:

Husleje før renovering ca. kr. / mdr.	Stigning ca. kr. / mdr.	0,02%	Husleje efter renovering ca. kr. / mdr.
3.500 kr.	1 kr.		3.501
4.000 kr.	1 kr.		4.001
4.500 kr.	1 kr.		4.501
5.000 kr.	1 kr.		5.001
5.500 kr.	1 kr.		5.501

Forbehold for endelig anlægsudgift og finansiering.

Bilag til ekstra ordinært afdelingsmøde

GAB afdeling 36

Fjernvarme

Anlægsudgift	kr.
Håndværkerudgifter	1.015.000
Rådgivning	0
Omkostninger lån, forsikringer m.m.	<u>44.379</u>
	1.059.379

Finansiering	
Forbrug af egne henlæggelser	250.000
Tilskud LBF (trækningsret)	300.000
Lån i hovedforening	0
Lån i dispositionsfonden	<u>509.379</u>
	1.059.379

Husleje gennemsnitlig	kr. / m2
Før renovering	843
<u>Forhøjelse ved renovering</u>	<u>22</u>
Efter renovering	865
<u>Husleje stigning procent</u>	<u>2,55%</u>

Skøn i kr. af huslejestigning	2,55%
Hvis din husleje 1. januar pr. mdr. er	5.000 kr.
vil din husleje stige pr. mdr.	128 kr.

Skøn over husleje kr./ mdr.:

Husleje før renovering ca. kr. / mdr.	Stigning ca. kr. / mdr.	2,55%	Husleje efter renovering ca. kr. / mdr.
5.000 kr.	128 kr.		5.128
5.500 kr.	140 kr.		5.640
6.000 kr.	153 kr.		6.153
6.500 kr.	166 kr.		6.666
7.000 kr.	179 kr.		7.179

Forbehold for endelig anlægsudgift.

OBS! Der tages forbehold for at der godkendes brug af trækningsret og lån i dispositionsfonden

Bilag til ekstra ordinært afdelingsmøde

GAB afdeling 37

Fjernvarme

Anlægsudgift	kr.
Håndværkerudgifter	1.275.000
Rådgivning	0
Omkostninger lån, forsikringer m.m.	<u>53.807</u>
	1.328.807

Finansiering	
Forbrug af egne henlæggelser	950.000
Tilskud LBF (trækningsret)	375.000
Lån i hovedforening	0
Lån i Dispositionsfond	<u>3.807</u>
	1.328.807

Husleje gennemsnitlig	kr. / m2
Før renovering	928
<u>Forhøjelse ved renovering</u>	<u>0</u>
Efter renovering	928
<u>Husleje stigning procent</u>	<u>0,01%</u>

Skøn i kr. af huslejestigning 0,01%
Hvis din husleje 1. januar pr. mdr. er 5.500 kr.
vil din husleje stige pr. mdr. 1 kr.

Skøn over husleje kr./ mdr.:

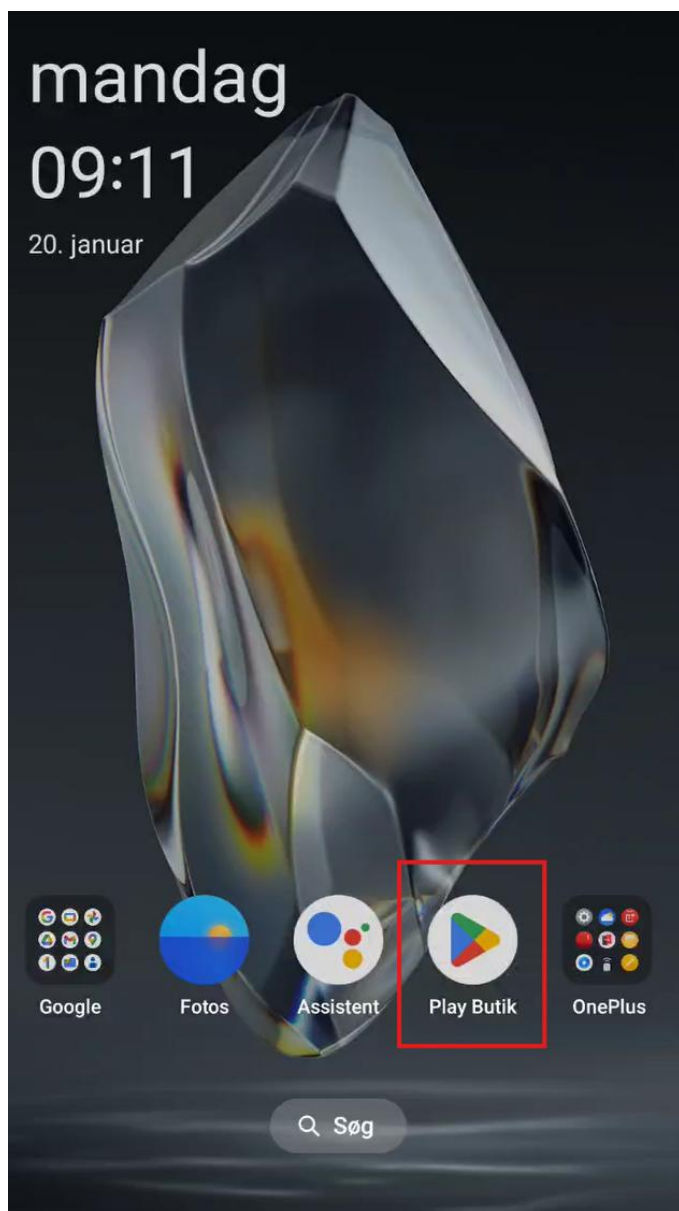
Husleje før renovering ca. kr. / mdr.	Stigning ca. kr. / mdr.	0,01%	Husleje efter renovering ca. kr. / mdr.
5.500 kr.	1 kr.		5.501
6.000 kr.	1 kr.		6.001
6.500 kr.	1 kr.		6.501
7.000 kr.	1 kr.		7.001
7.500 kr.	1 kr.		7.501

Forbehold for endelig anlægsudgift.

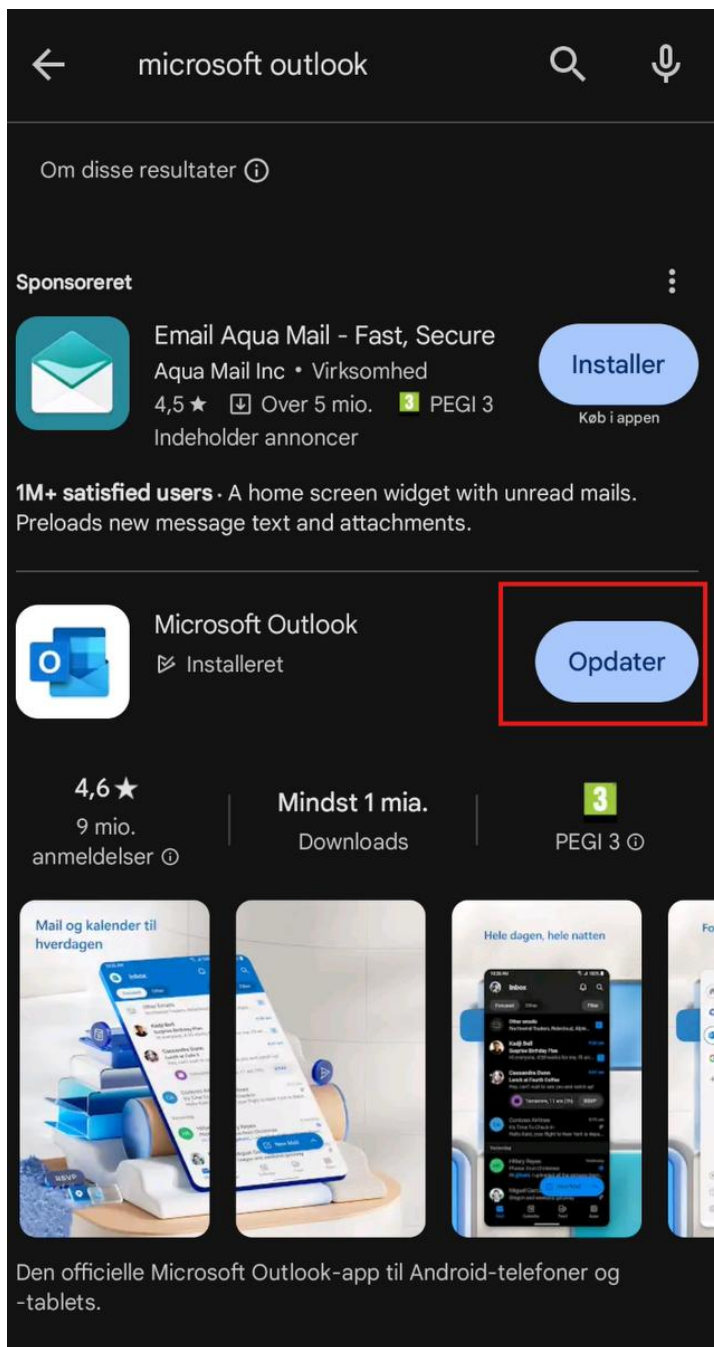
OBS! Der tages forbehold for at der godkendes brug af trækningsret og lån i dispositionsfonden

Android Guide til opsætning af Outlook

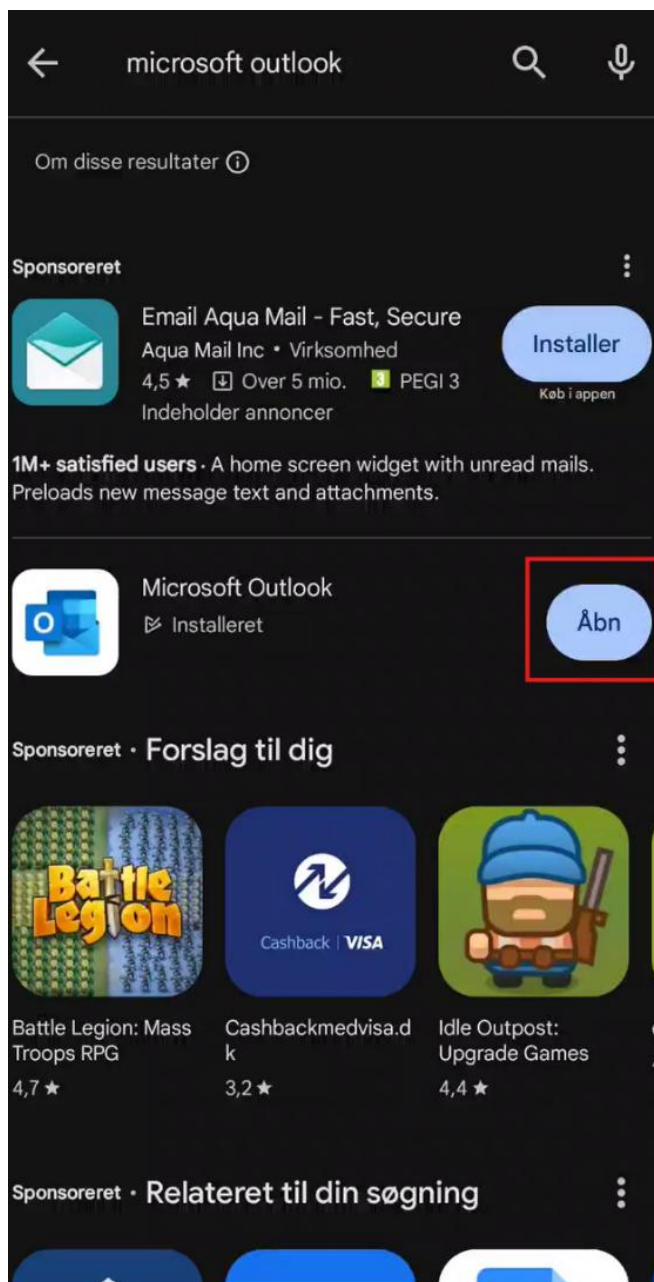
1. Åben Play Butik og søg efter Microsoft Outlook.



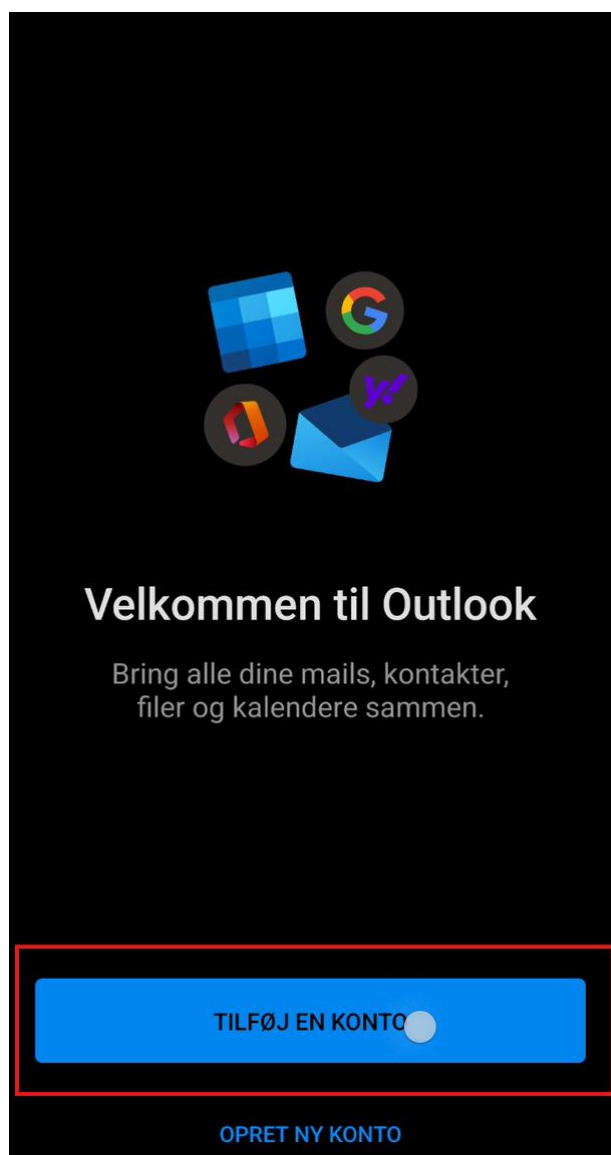
2. Tryk på hent som er markeret i det røde felt.



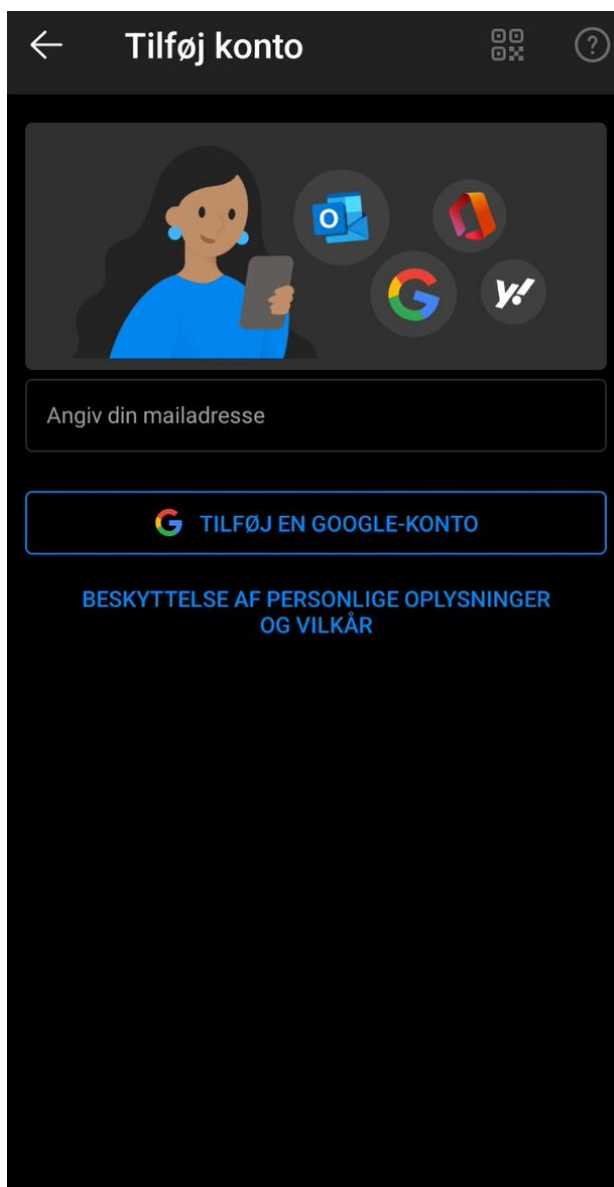
3. Tryk på åben på Outlook.



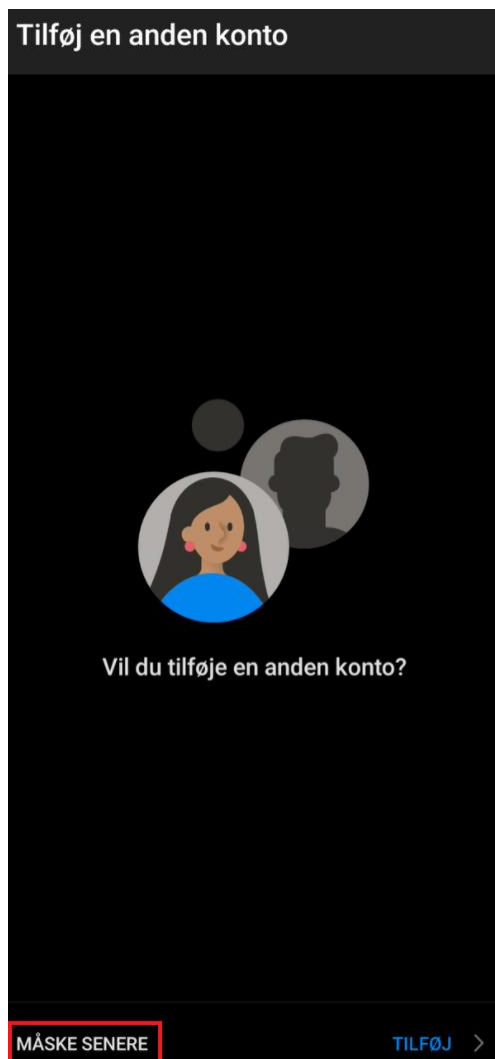
4. Tryk på tilføj konto.



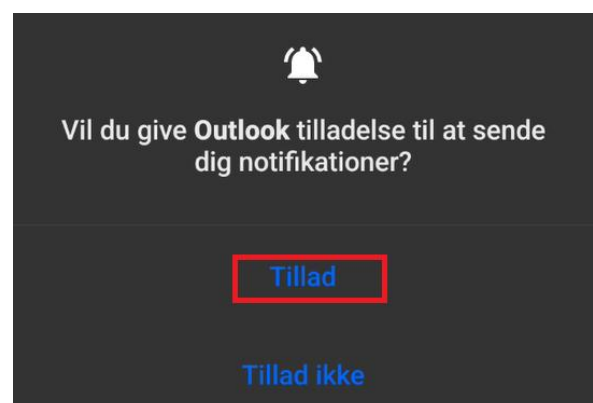
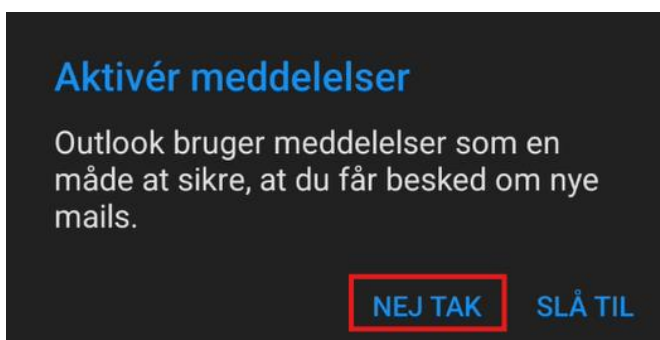
5. Indtast din Salus E-mail & derefter adgangskoden til E-mailen.



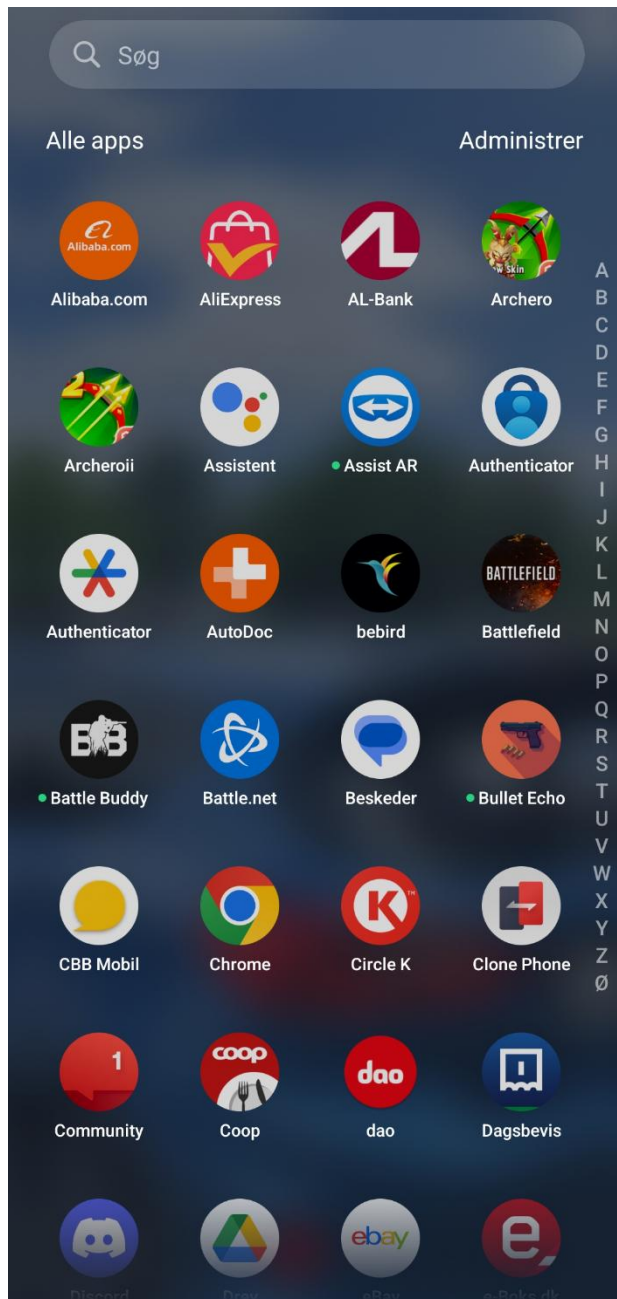
6. Tryk på måske senere.



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



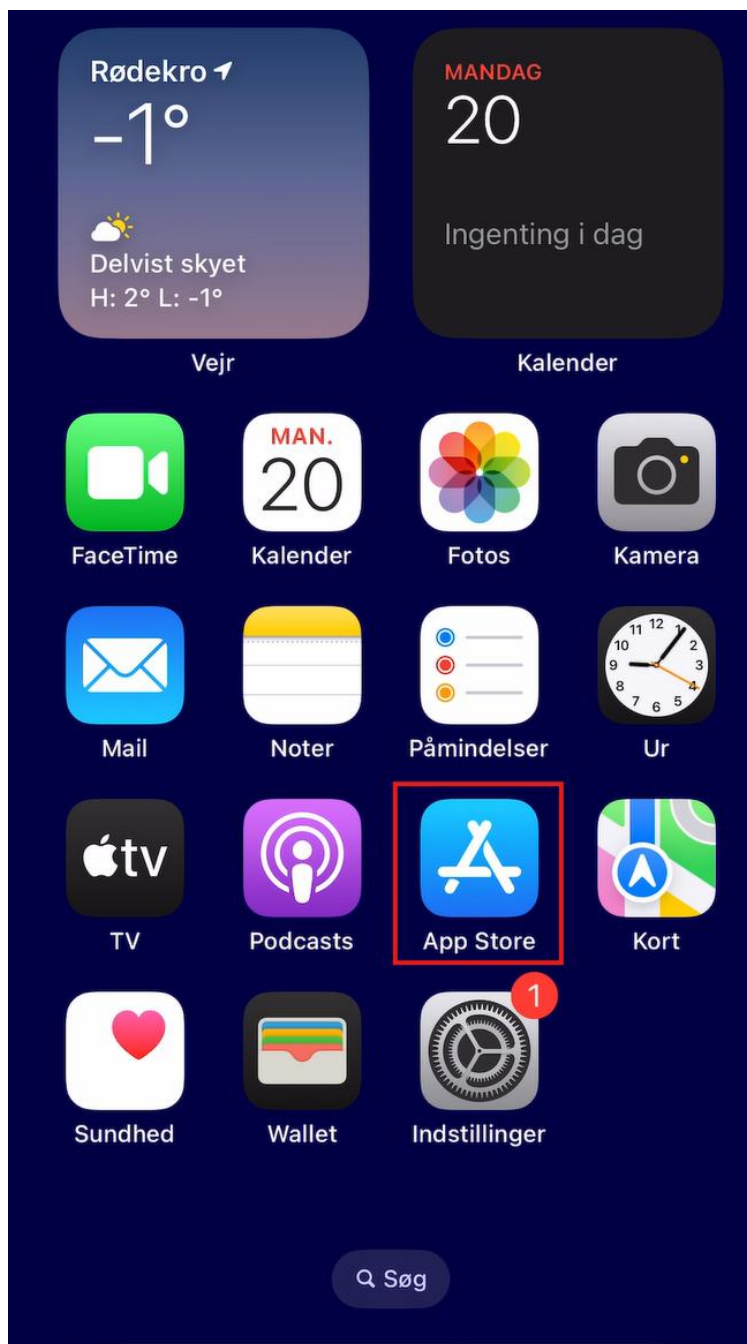
8. Hvis Outlook appen ikke ligger på dit skrivebord på mobilen, Swipe fra midten af skærmen opad.
9. Herefter kan du se alle installeret apps på mobilen, Find Outlook i listen og hold fingeren nede på appen i 1-2 sekunder, og træk appen til højre eller venstre, for at flytte den ud på skrivebordet.



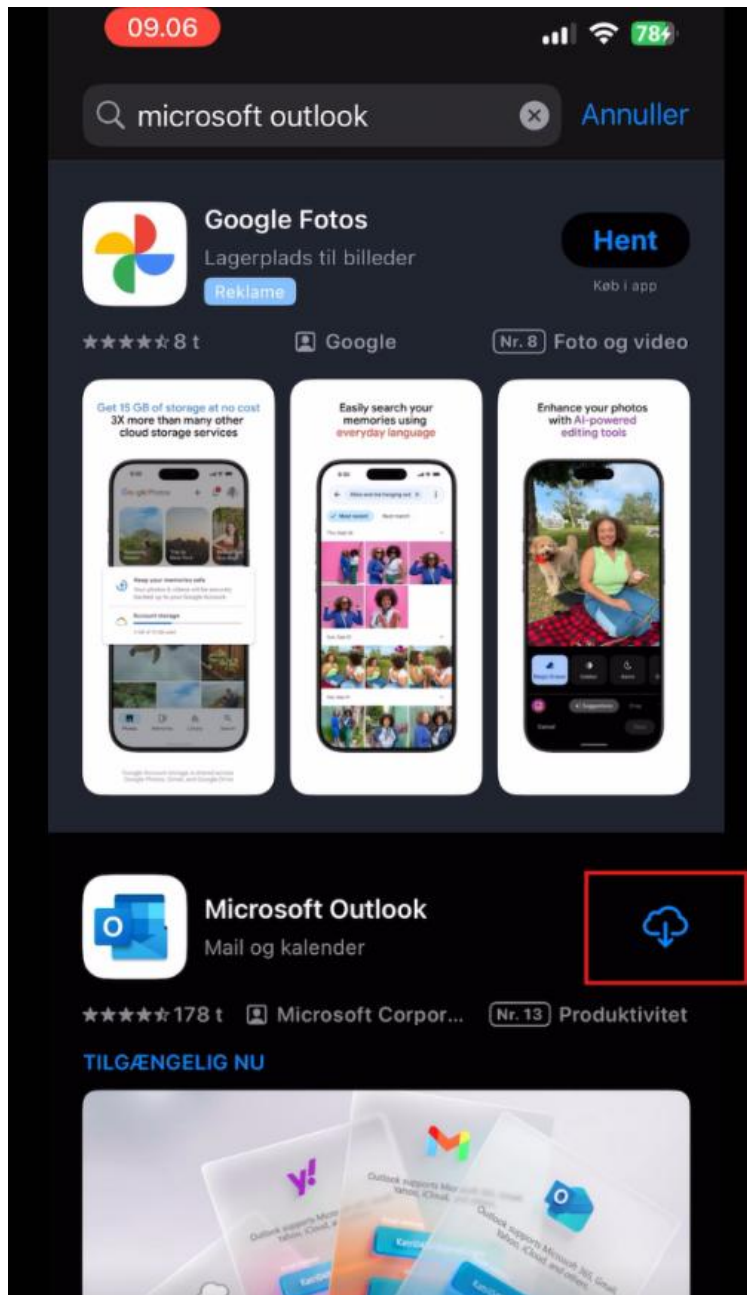
10. Du har hermed opsat Outlook med din Salus E-mail, Samt lagt Outlook appen ud på skrivebordet.

iPhone Guide til opsætning af Outlook

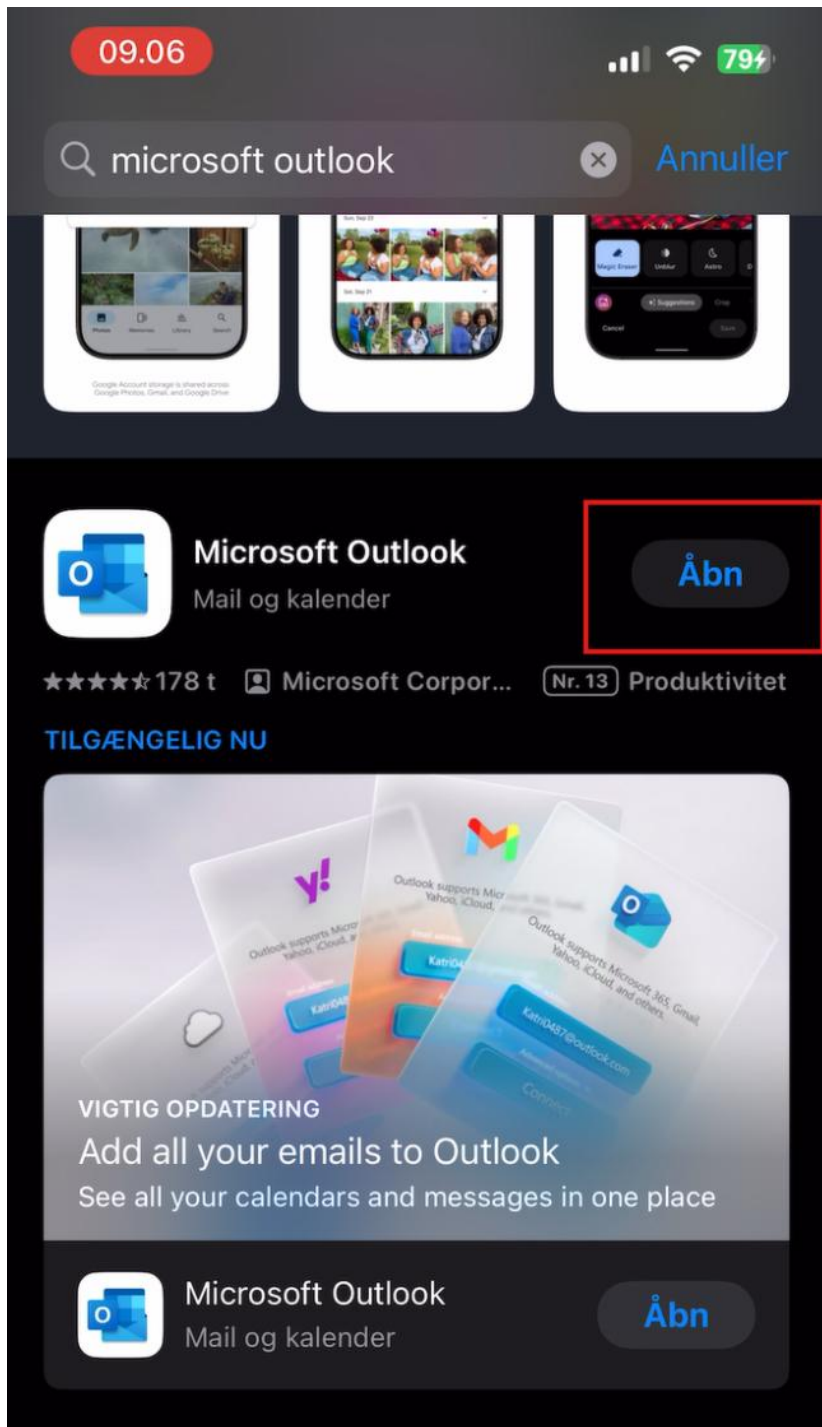
1. Åben App Store og søg efter Microsoft Outlook.



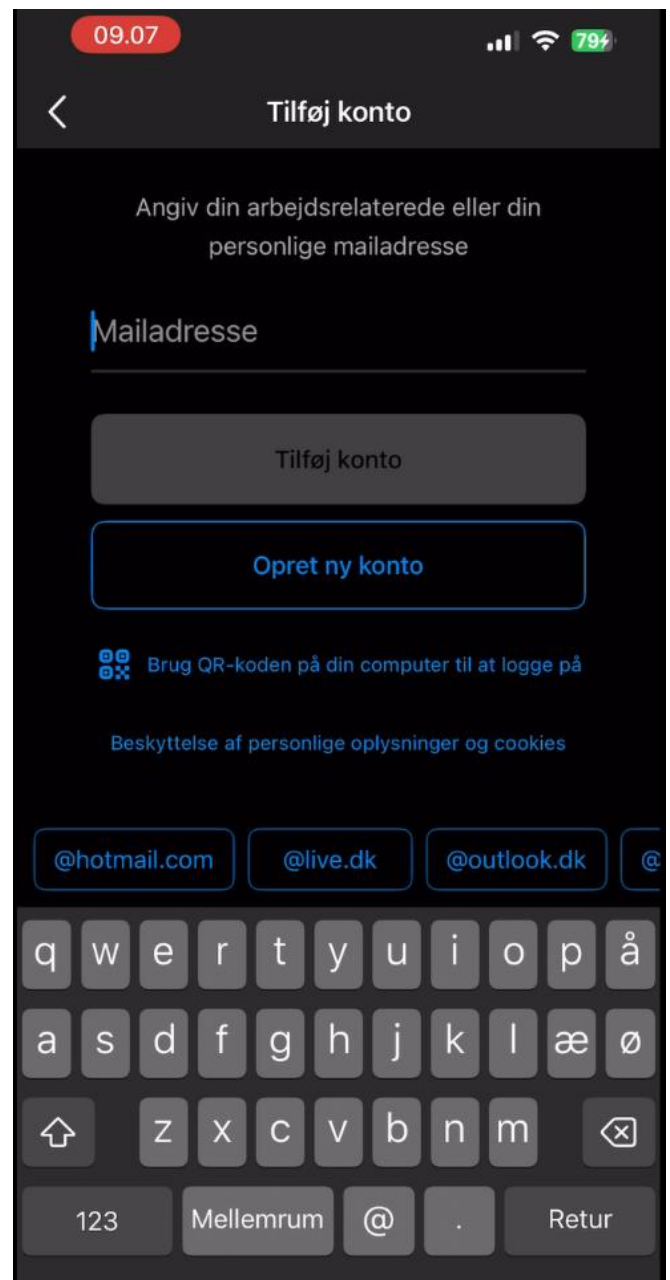
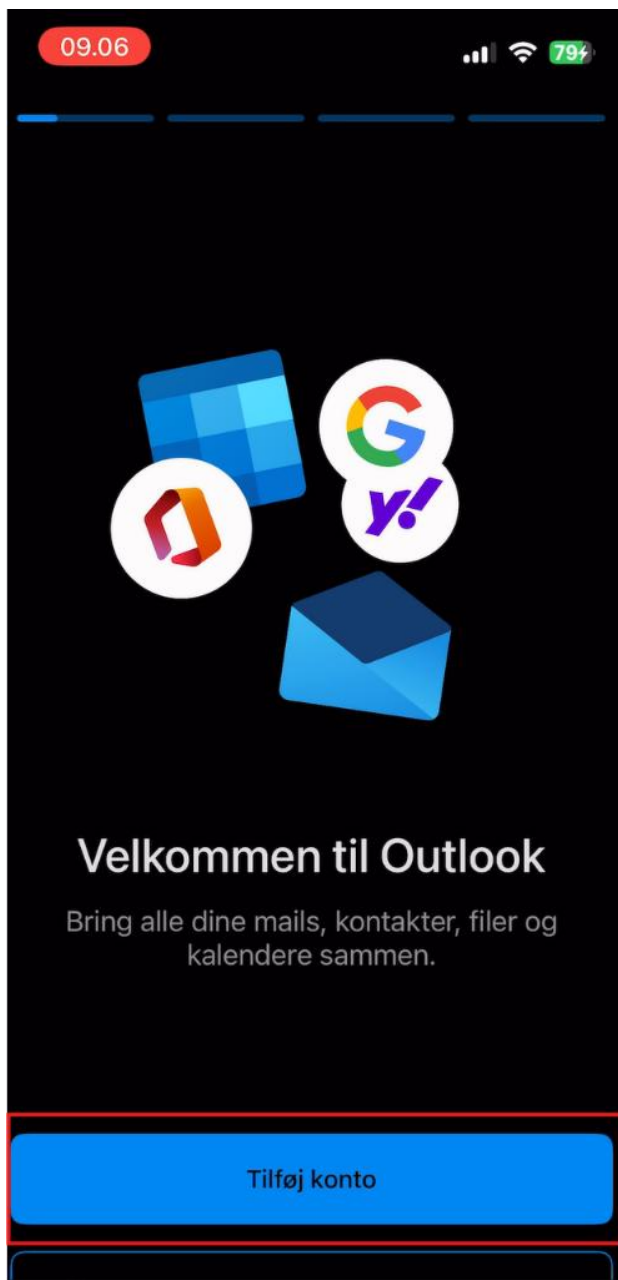
2. Tryk på hent som er markeret i det røde felt.



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.

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



Retningslinjer for lån og tilskud i dispositionsfonden

Lån i dispositionsfonden

Jf. Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 39 stk. 5, kan dispositionsfondsmidler bl.a. anvendes til følgende:

Udlån til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedringer i boligorganisationens afdelinger.

Afdelingen kan få lån i dispositionsfonden til følgende formål:

- Håndtering af udlejningsvanskeligheder
- Modernisering af ældre bygninger til nutidig standard
- Formål, der fremmer bæredygtighed
- Moderniseringer/vedligeholdelse med lånebehov under 1 mio. kr., hvor kreditforeningslån ville medføre høje udgifter til tinglysning og gebyrer
- Ved afslag på kreditforeningslån med kommunal garanti for nødvendige vedligeholdelsesarbejder

Lånene forrentes med diskontoen jf. Bekendtgørelsen. Afdelingerne skal løbende afsætte tilstrækkelige midler til vedligeholdelse, der bør være på niveau med landsgennemsnittet (2023: 14.435 kr. pr. lejemålsenhed).

Krav til henlæggelsesniveau kan dog fraviges i tilfælde, hvor en renovering/modernisering er nødvendig for at leve op til nutidig standard og dermed sikre afdelingen mod lejetab, eller til formål, der fremmer bæredygtighed.

Lån gives kun, når den disponible saldo i dispositionsfonden overstiger Landsbyggfondens minimumskrav (2024: 6.609 kr. pr. lejemålsenhed). Hvis minimumskravet ikke er opfyldt, kan der undtagelsesvis ydes lån til nødvendige vedligeholdelsesarbejder i afdelinger, der ikke kan få kreditforeningslån pga. afslag på kommunal garanti.

Afdragsperioden aftales ud fra projektets forventede levetid, dog maks. 30 år.

Tilskud fra dispositionsfonden til vedligeholdelse/forbedringer

Afdelinger kan søge om tilskud fra dispositionsfonden for at sikre en acceptabel husleje og undgå lejetab. Tilskud til forbedringer/vedligeholdelse tildeles solidarisk, hvilket betyder, at et højere huslejeniveau medfører et større tilskud.

Ifølge Landsbyggfondens huslejestatistik er den gennemsnitlige husleje i Sønderborg Kommune i 2024, 738 kr. pr. m².

Huslejeniveau under gennemsnittet

Afdelinger, hvor huslejen er under gennemsnittet, kan søge om tilskud, så huslejen efter forbedringer ikke overstiger gennemsnittet, eller huslejestigningen ikke overstiger 20%.

Huslejeniveau over gennemsnittet

Afdelinger, hvor huslejen er over gennemsnittet, kan søge om tilskud, så huslejestigningen efter forbedringer ikke overstiger 10%.

Nybyggeri

Ved nybyggeri kan der ansøges om tilskud udover rammebeløbet for at leve op til nutidig standard kvalitetsmæssigt, størrelsesmæssigt og arkitektonisk. Der kan også søges om tilskud til bæredygtighedsfremmende formål.

Ligesom ved lån kan tilskud som udgangspunkt kun ydes, når den disponible saldo overstiger Landsbyggefondens minimumskrav.

Punkt 1.3: Foreningsanliggender

1. SALUS bestyrelsesmøde
Møde afholdt mandag den 16. december 2024 - bilag (lukket)
Møde afholdt torsdag den 30. januar - bilag (lukket)
Næste møde afholdes tirsdag den 22. april
2. 8. Kreds – orientering
3. Sønderborg Fjernvarme v/ Niels Christiansen
4. Kontaktudvalg Sønderborg
Møde afholdt den 26. november, vært GAB - bilag (lukket)
Møde afholdt den 4. februar, vært SØBO - bilag (lukket)
Næste møde:
Onsdag den 14. maj 2025. Vært NAB
5. Kommunen
Referat fra styringsdialogmødet - bilag

Beslutning for Punkt 1.3: Foreningsanliggender

1. Taget til efterretning.
2. Repræsentantmøde og forsamlingshusmøde i Kolding 3. marts.
3. Der skal vælges ny repræsentant for boligforeningerne til bestyrelsen. Stor tilslutning til fjernvarme i Nybøl og V. Sottrup - det kører som planlagt. Bestyrelsen har holdt strategidag.
4. Taget t. efterretning. Boligorganisationerne planlægger et fællesmøde for politikerne primo september i forbindelse med kommunalvalget.
5. Der er afholdt styringsdialog med kommunen, hvor regnskab for organisation og afdelinger blev gennemgået.



Styringsdialogmøde

Gråsten Andelsboligforening

Dato: 16. januar 2025	Tid: 15.30-16.30	Sted: Mødelokale 201 Anneks
Mødedeltagere Gråsten Andelsboligforening: Forretningsfører Lisbeth Jacobsen. Sønderborg Kommune: Stabschef Rikke Blindbæk og konsulent på Tilsyn Trine Johannsen Beck.		
Fraværende Bestyrelsesformand Niels Christiansen.		
Referent Trine Johannsen Beck		

	Dagsorden	Referat
1.	Tilsynsforhold - drøftelse af modtaget styringsrapport med regnskab for 2023. ▪ Boligorganisation ▪ Afdelinger ▪ Landsbyggefondens regnskabs gennemgang	Styringsrapport: Administrationsbidraget er på et fint niveau, der ligger under benchmark. Gråsten Andelsboligforenings administrationsbidrag ligger stabilt, boligforeningen har samlet udlejningsmedarbejdere for at mindske omkostningerne. Dispositionsfonden er høj sammenlignet med benchmark og stigende i forhold til 2022. Den disponible del af dispositionsfonden udgør 25.343 kr. pr. lejemålsenhed. Det lovmæssige minimum på 6.205 kr. pr. lejemålsenhed er dermed opfyldt. Gråsten Andelsboligforening kigger på, hvordan de kan få nogle af pengene i brug. Arbejdskapitalen er på et fint niveau og ligger over benchmark. Arbejdskapitalen er steget i forhold til 2022. Årsregnskabet er afsluttet med et overskud på 48 t.kr. mod et underskud på 104 t. kr. i 2022. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Årets drift har resulteret i, at 18 afdelinger udviser et overskud, på 947 t. kr. til sammen. Derimod viser 10 afdelinger et underskud på samlet 270 t. kr. To væsentlige omkostninger for Gråsten Andelsboligforening er tab ved ledige lejemål og tab ved fraflytning. Afdeling 34 og 40 har haft huslejetab i forbindelse med stormflod, ellers er der generelt ikke leje ledighed. Gråsten Andelsboligforening består pr. 31. december 2023 af 28 afdelinger med i alt 725 lejemålsenheder. Der er 18 afdelinger med kritiske nøgletal, hvoraf 3 afdelinger har røde tal vedrørende henlæggelser.



Sønderborg

Udsigt i verdensklasse

Styringsdialogmøde

		4 afdelinger har været røde de seneste 3 år. I den periode har effektivitetstallet været uændret eller i bedring. Henlæggelser er i fokus, og der er kommet yderligere fokus på den løbende vedligeholdelse af lejemål. Gråsten Andelsboligforening og Tilsynet har ikke modtaget Landsbyggefondens regnskabs gennemgang endnu. Der er 0 sager i beboerklagenævnet. Revisor har ikke givet anledning til bemærkninger på den udførte forvaltningsrevision, den udførte juridisk-kritiske revision og den foretagne egenkontrol. Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger. Tilsyn har haft en henvendelse omhandlende bekymring om, hvorvidt tildeling af lejemål sker på et fair og retfærdigt grundlag, med andre ord om hovedbestyrelsesmedlemmer kan have indflydelse eller påvirkning på tildeling. Gråsten Andelsboligforening oplyser, at tildeling sker efter venteliste.
2.	Igangværende projekter ▪ Renoveringer ▪ Nedrivninger ▪ Nybyggeri	Nybyggeri på Borggårdsvænget er godt i gang. Der har været tildeling af boligerne 15. januar 2025. 11 ud af 12 boliger er lejet ud, og der er venteliste. Ønske til nybyggeri er Politigrunden. Politigrunden afventer på nuværende tidspunkt støj og vibrationsmålinger. Der aftales, at Sønderborg Kommune indkalder til møde vedrørende grunden. Renovering af afdeling 1, Solbakken, kører planmæssigt. Derudover er der små renoveringer løbende i Gråsten Andelsboligforening. Nybyggeri i Rinkenæs. Gråsten Andelsboligforening har fået tilbudt et projekt i Rinkenæs, med en blanding af private boliger og almene boliger, som de ikke ønsker at gå videre med før boligerne på Politigrunden er færdig.
3.	Udlejningssituationen	Alt kan lejes ud i Gråsten. Ingen tomgang heller ikke i omegnsbyerne.
4.	Boligsociale forhold	Gråsten Andelsboligforening oplever ikke de store udfordringer. De er ikke med i helhedsplanen.
5.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger	Gråsten Andelsboligforening har fokus på sammenlægning af afdelinger, som er en længere proces.



Styringsdialogmøde

		Afdeling 34 og 40 ligges sammen.
6.	Anvisningsaftale	Der er forsøgsordninger vedr. Dalsmark, Kystvej, Fjordparken og Meyerstoft, der er udløbet pr. 31. december 2024. De er begyndt at sende ind til 1/8 del ordning. Har tidligere ikke været anvendt.
7.	Næste styringsdialogmøde	Efter efterårsferie oktober 2025.
8.	Evt. og gensidig orientering	

Punkt 2.1: Budgetkontrol

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

Beslutning for Punkt 2.1: Budgetkontrol

1. Årsregnskab er under udarbejdelse.

Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler

Opgørelse over trækingsret i Landsbyggefonden - bilag

Beslutning for Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler

Taget til efterretning.

OPGØRELSE OVER TRÆKNINGSRET I LANDSBYGGEFONDEN.									
Gråsten Andelsboligforening jan 2025									
	2023	2024	2025	2025	2025	2026	2027	2028	2029
			realiseret	tilsagn	ansøgning				
Samlede træk i Landsbyggefond									
Primo saldo	5.551.994	6.052.782							
Årets tilgang	449.424	472.635							
Årets afgang	0	-500.000							
Tilskrevne renter	51.364	157.959							
Ultimosaldo	6.052.782	6.183.376							
Primo saldo			6.183.376	6.183.376	6.183.376	6.813.970	7.289.000	7.767.000	8.248.000
Afgang:	Afslut.	LBF.nr.							
Reserveret:									
						0			
Afdeling 1, tag og vinduer				0					
				0					
				0					
Afsluttede projekter:									
			0						
			0						
Ialt			0	0	0	6.813.970	7.289.000	7.767.000	8.248.000
Tilgang:									
Indbetalinger (stigning 0,55%)		0,55%			472.635	475.000	478.000	481.000	484.000
Renter					157.959	0	0	0	0
I alt					630.594	475.000	478.000	481.000	484.000
Saldo til disponering			6.183.376	6.183.376	6.813.970	7.289.000	7.767.000	8.248.000	8.732.000

Indbetalinger= pligtmæssige bidrag (A-og G indskud)*60%

Punkt 2.3: Dispositionsfonden

Udvikling dispositionsfond - bilag

Beslutning for Punkt 2.3: Dispositionsfonden

Taget til efterretning.

Opgørelse dispositionsfond Gråsten Andelsboligforening														
	2022	2023	% skøn	2024 skøn	2025 skøn	2026 skøn	2027 skøn	2028 skøn	2029 skøn	2030 skøn	2031 skøn	2032 skøn	2033 skøn	2034 skøn
Saldo primo:	24.983.234	26.818.728		29.562.000	29.434.000	30.795.527	32.144.134	33.495.880	34.834.399	36.174.990	37.630.433	39.072.174	40.887.612	44.112.201
Tilgang:														
Bidrag afdelinger			2,50%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renter	-50.460	447.057	1,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overskud på afdelingens drift														
Ydelser udarmortiserede lån	8.125.870	8.325.866		7.254.952	7.254.952	7.254.952	7.303.591	7.303.591	7.349.959	7.735.141	7.735.141	8.897.817	9.267.476	9.267.476
Pliktmæssige bidrag jf. §§ 79 og 80	686.136	749.041	0,55%	787.725	792.000	796.000	800.000	804.000	808.000	812.000	816.000	820.000	825.000	830.000
Renter af egen trækningsret	0	51.364	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diverse	0	0		0										
Tilgang i alt:	8.761.546	9.573.328		8.042.677	8.046.952	8.050.952	8.103.591	8.107.591	8.157.959	8.547.141	8.551.141	9.717.817	10.092.476	10.097.476
Afgang:														
Indbetalt til Landsbyggefonden (udmort.lån)	-5.181.606	-5.206.768		-5.153.435	-5.153.435	-5.155.035	-5.189.061	-5.190.661	-5.223.173	-5.481.561	-5.483.161	-6.259.878	-5.208.961	-5.210.961
Indbetalt til nybyggerifonden	-891.125	-965.138	1,00%	-974.789	-984.537	-994.383	-1.004.327	-1.014.370	-1.024.514	-1.034.759	-1.045.106	-1.055.557	-1.066.113	-1.076.774
Ydelsesstøtte				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud (egen trækningsret, tab mm.)	-853.321	-536.666	1,00%	-542.033	-547.453	-552.928	-558.457	-564.042	-569.682	-575.379	-581.133	-586.944	-592.813	-598.742
Diverse	0	-121.611		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overført fra arbejdskapitalen														
Reserveret:														
Beslutning bestyrelsesmøde dato 27.09.2022				-500.000	0									
Beslutning bestyrelsesmøde dato xx.xx.xxxx				-1.000.000	0	0	0	0						
Afgang i alt:	-6.926.052	-6.830.183		-8.170.257	-6.685.425	-6.702.345	-6.751.844	-6.769.072	-6.817.368	-7.091.698	-7.109.400	-7.902.379	-6.867.887	-6.886.476
Saldo pr. 31/12	26.818.728	29.561.873		29.434.420	30.795.527	32.144.134	33.495.880	34.834.399	36.174.990	37.630.433	39.072.174	40.887.612	44.112.201	47.323.201
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udlån alle afdelinger samlet (lån afd. 45) og grund afd 42 - samt dækket negativ mellemregning afd 45	1.775.228	1.611.781		1.583.448	1.555.114	1.526.781	1.498.448	1.470.114	1.441.781	1.413.448	1.385.114	1.356.781	1.328.448	1.300.114
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indskud i LBF (kt. 716)	6.360.307	6.861.095		5.025.417	5.500.617	5.978.217	6.458.217	6.940.617	7.425.417	7.912.617	8.402.217	8.894.217	9.389.217	9.887.217
Finansiering adm. Bygning	2.769.064	2.715.536		2.664.160	2.612.112	2.560.511	2.509.357	2.458.661	2.408.415	2.358.619	2.309.294	2.260.397	2.192.228	2.053.757
Disponibel del / Ikke disponibel del:	15.914.130	18.373.461		20.161.396	21.127.684	22.078.625	23.029.859	23.965.008	24.899.378	25.945.749	26.975.549	28.376.217	31.202.309	34.082.113
Saldo pr. 31/12	26.818.728	29.561.873		29.434.420	30.795.527	32.144.134	33.495.880	34.834.399	36.174.990	37.630.433	39.072.174	40.887.612	44.112.201	47.323.201

Note (indskud kt. 716)														
Primo				6.052.781,56	5.025.416,80	5.500.616,80	5.978.216,80	6.458.216,80	6.940.616,80	7.425.416,80	7.912.616,80	8.402.216,80	8.894.216,80	9.389.216,80
Afgang trækningsret				-1.500.000,00	0,00	-	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang indbetalinger trækningsret				472.635,24	475.200,00	477.600,00	480.000,00	482.400,00	484.800,00	487.200,00	489.600,00	492.000,00	495.000,00	498.000,00
Forrentning trækningsret				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bundne A, G og C indskud				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				5.025.416,80	5.500.616,80	5.978.216,80	6.458.216,80	6.940.616,80	7.425.416,80	7.912.616,80	8.402.216,80	8.894.216,80	9.389.216,80	9.887.216,80

Punkt 3.1: Status byggesager

Oversigt over byggesager i GAB - bilag (lukket)

Beslutning for Punkt 3.1: Status byggesager

Taget til efterretning.

Punkt 5.1: Øvrige orienteringssager

1. Bestyrelsesrapport BoligBI - bilag
2. Intrum Justitia - bilag
3. Afkastrapport Sydbank - bilag
4. Bladudvalg
Medlem af redaktionsudvalget: Ida Moos, bestyrelsesmedlem
Næste møde afholdes tirsdag den 25. marts 2025
5. [BL- Informerer](#)
6. [LBF - Orienterer](#)

Beslutning for Punkt 5.1: Øvrige orienteringssager

1. Taget t. efterretning. Regnskabstal ikke retvisende, da årsregnskab ikke er afsluttet.
2. Taget t. efterretning.
3. Taget t. efterretning.
4. -
5. -
6. -

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 58

Økonomisk overblik

Selskab 58

Periode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

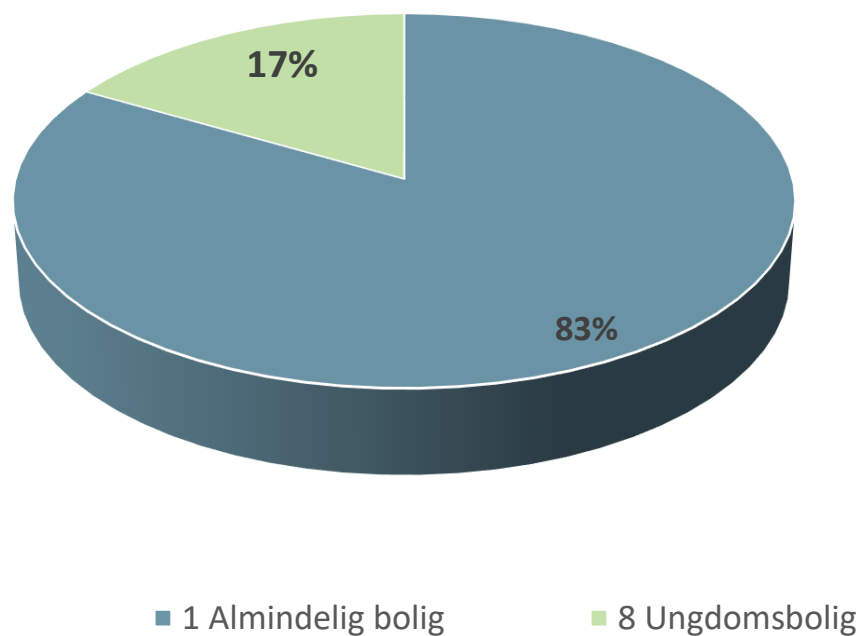


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	47.236	43.500	3.736	42.229
Mødeudgifter, 502	43.372	25.000	18.372	54.021
Personaleudgifter, 511	644.695	647.000	-2.305	738.868
Forretningsførelse, 512	1.525.160	1.524.500	660	1.290.175
Kontorholdsudgifter, 513	239.562	185.000	54.562	205.545
Kontorlokaleudgifter, 514	396.977	351.000	45.977	497.120
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	0
Særlige aktiviteter, 516	7.250	0	7.250	1.379
Revision, 521	223.750	135.000	88.750	139.500
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	685	0	685	2.935.751
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	8.148.453	8.250.000	-101.547	9.074.907
Ekstraordinære udgifter, 541	479.047	0	479.047	658.277
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	48.031
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	11.756.187	11.161.000	595.187	15.685.802
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	2.910.953	2.911.000	-47	2.899.021
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	0	0	0	6.252
Renteindtægter, 603	77.746	0	77.746	3.041.524
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	8.148.453	8.250.000	-101.547	9.074.907
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	79	0	79	0
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	461.487	0	461.487	664.099
Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	11.598.718	11.161.000	437.718	15.685.802
Resultat	157.468	0	157.468	0
Balance	11.756.187	11.161.000	595.187	15.685.802

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	5
8	Ungdomsbolig	1
Hovedtotal		6

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
---------	---------	----------------

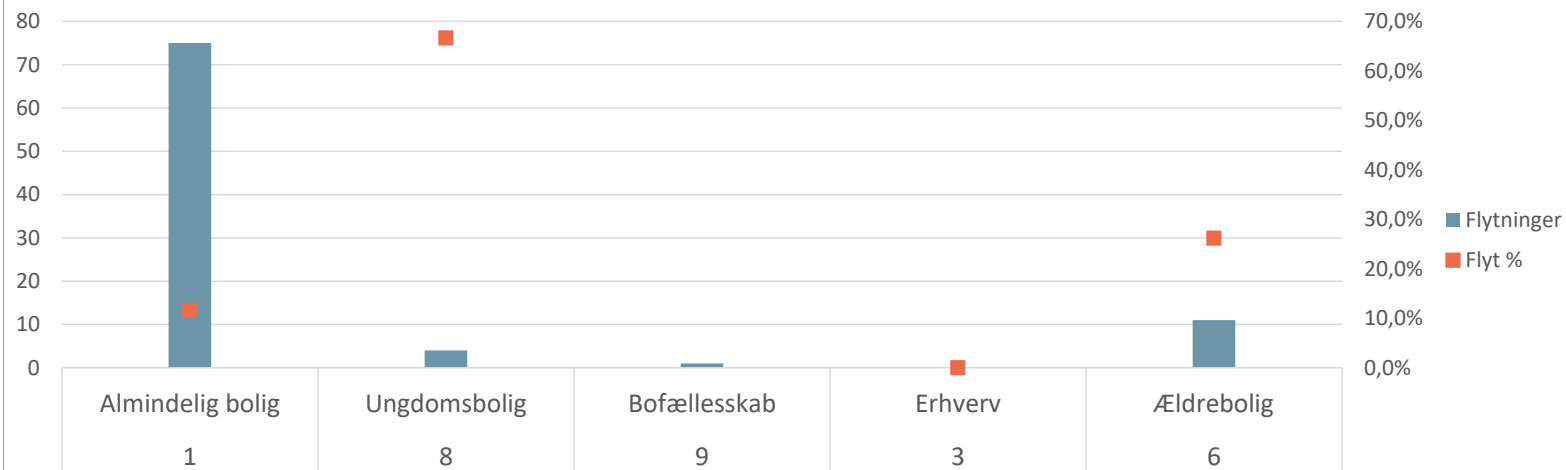
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
----------	---------	----------------

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	75	11,6%
Ungdomsbolig	4	66,7%
Bofællesskab	1	0,0%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	11	26,2%
Totalt	91	13,0%

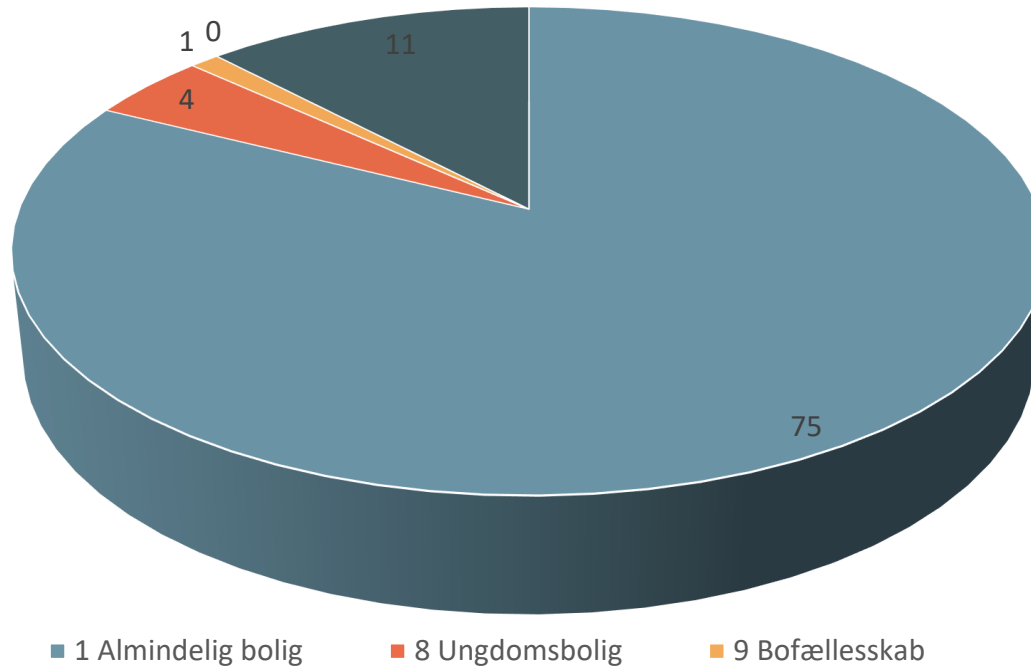
Der har i perioden været 91 flytninger svarende til 13,0%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	75	648	11,6%
1	3	14	21,4%
2	38	261	14,6%
3	28	273	10,3%
4	5	82	6,1%
5	1	18	5,6%
Ungdomsbolig	4	6	66,7%
1	2	2	100,0%
2	2	4	50,0%
Bofællesskab	1	0	
1	1	0	
Erhverv	0	2	0,0%
0	0	1	0,0%
1	0	1	0,0%
Ældrebolig	11	42	26,2%
2	11	42	26,2%
	91	698	13,0%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

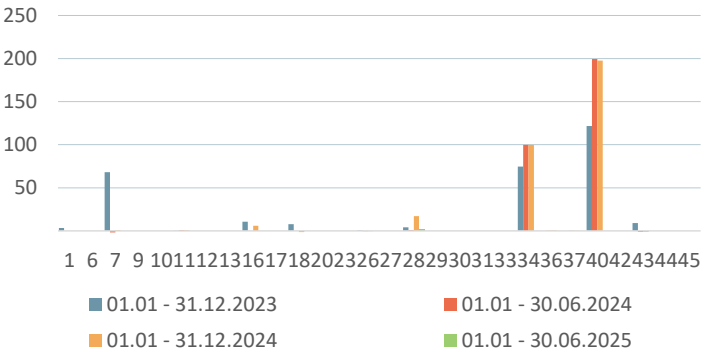
Afdeling	Flytninger
1	5
7	15
9	5
11	4
13	6
16	4
17	5
18	6
20	3
23	1
26	1
28	5
29	2
31	3
33	2
34	2
36	3
37	5
40	8
42	4
43	1
44	1
Hovedtotal	91

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING

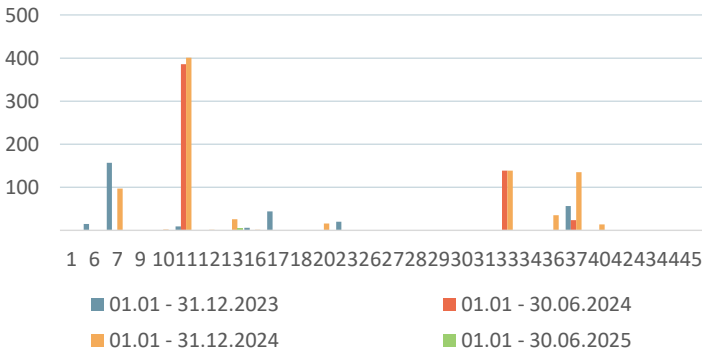
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025
1	3.407			
6				
7	68.164	-1.798	778	
9				
10				
11	143	640	640	
12				
13				
16	10.748		5.937	
17				
18	7.688		-1.397	
20				
23				
26	533	-412	-412	
27				
28	4.207	1.026	17.047	1.529
29				
30				
31				
33				
34	74.601	99.801	99.801	
36		319	443	
37		334	334	
40	121.777	199.459	197.744	
42				
43	9.145	-994	-994	
44				
45				
	300.415	298.374	319.922	1.529

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025
1				
6	14.625			
7	156.859		97.090	
9				
10			1.750	
11	9.125	385.697	400.697	
12			1.500	
13			25.863	5.621
16	5.886		1.500	
17	44.054			
18				
20			15.922	
23	20.292		43	
26				
27				
28				
29				
30				
31	98			
33		138.530	138.530	
34				
36			35.219	
37	56.297	23.602	134.834	
40		425	13.854	
42				
43				
44				
45				
	307.235	548.253	866.801	5.621

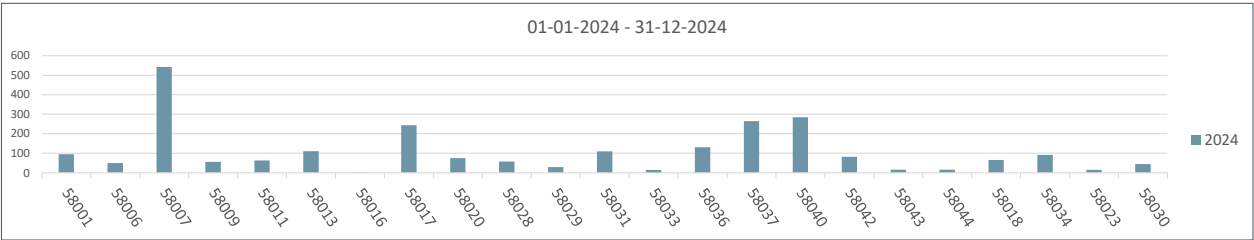
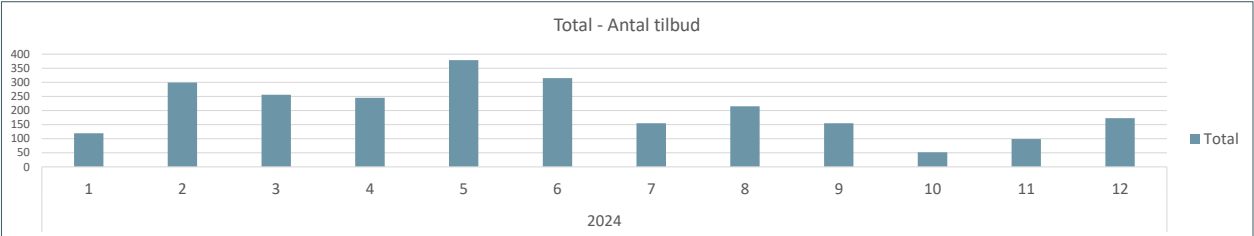
Tab Tomgang 2025



Tab Fraflytning 2025



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2024				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
Almindelig bolig	621	867	524	324	2.336
Ungdomsbolig	1	1			2
Ældrebolig	52	71	1		124
Hovedtotal	674	939	525	324	2.462

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING



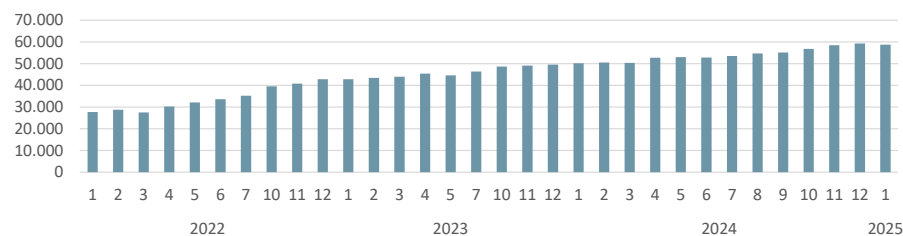
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2024 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	Hovedtotal
58001		62	33		95
58006				50	50
58007	217	148	165	12	542
58009		40		16	56
58011	31		16	16	63
58013	16		65	30	111
58016	1	1			2
58017	30	199		15	244
58020		30	15	30	75
58028		58			58
58029	29				29
58031	43	60	7		110
58033			13	1	14
58036		115		16	131
58037	61	79	63	62	265
58040	150	119	16		285
58042	44		23	15	82
58043			16		16
58044			16		16
58018	52	13	1		66
58034		15	61	16	92
58023			15		15
58030				45	45
Hovedtotal	674	939	525	324	2.462

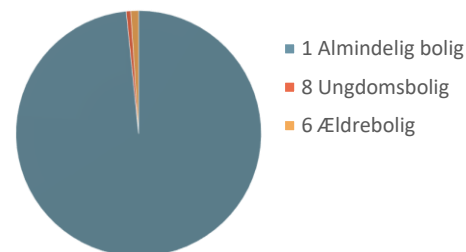
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)

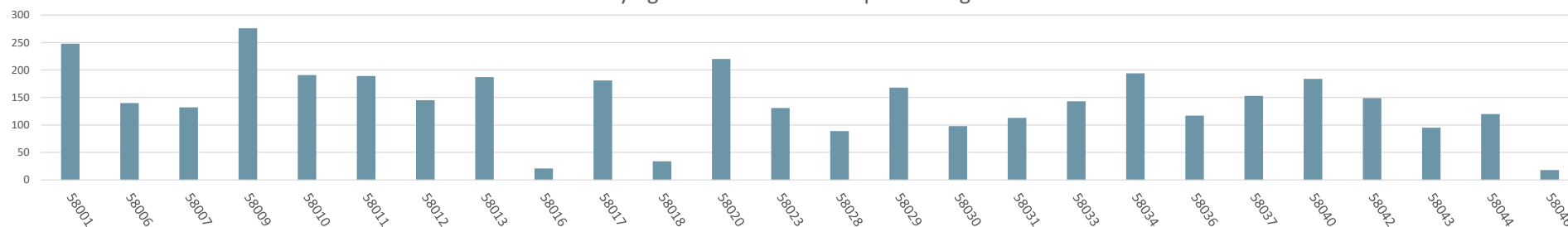


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	5.950
Ungdomsbolig	36
Ældrebolig	62

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING

Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)

Venteliste	Antal
Venteliste	Antal
Almindelig bolig	5.950
1	112
2	1.988
3	2.857
4	867
5	126
Ungdomsbolig	36
1	17
2	19
Ældrebolig	62
2	62

Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)

LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		633
Almindelig bolig		612
Ungdomsbolig		21
	1	17
	2	19
Ældrebolig		74
	2	74

Antal lejemål

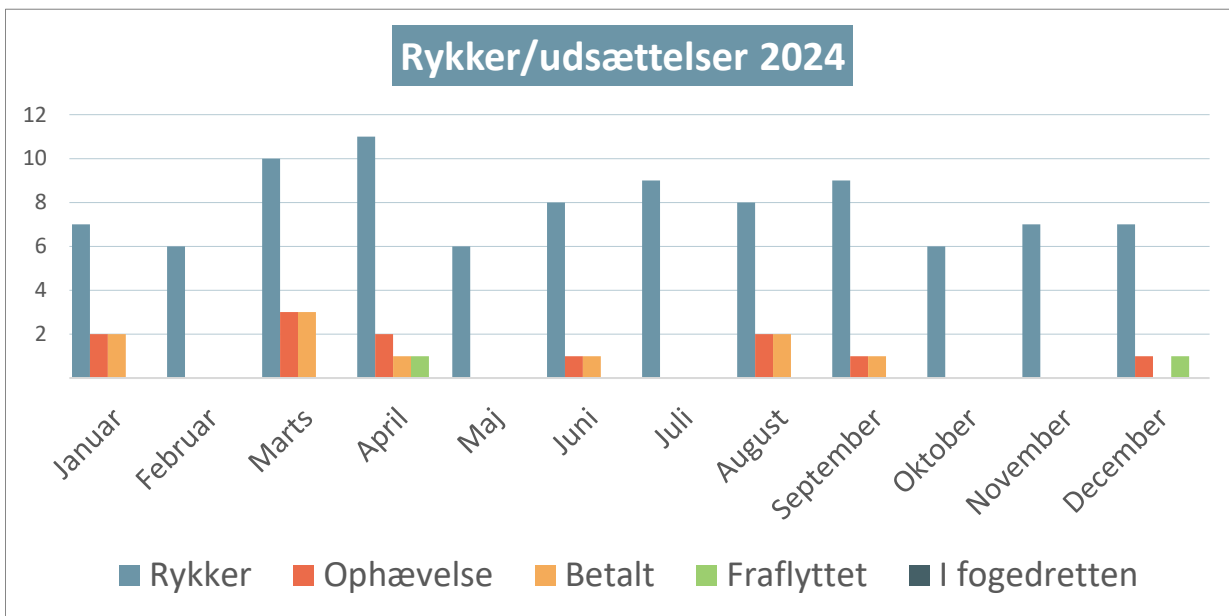
Afdeling	Antal lejemål
Almindelig bolig	73
	6
	7
	9
	10
	11
	12
	13
	17
	20
	23
	28
	29
	30
	31
	33
	34
	36
	37
	40
	42
	43
	44
	46
Almindelig bolig Total	660
Bofællesskab	26
Bofællesskab Total	6
Ungdomsbolig	16
Ungdomsbolig Total	6
Ældrebolig	18
	28
Ældrebolig Total	47

ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING

RYKKERLISTE

Selskab	58	Gråsten Andelsboligforening
År	2024	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	7	2	2		
Februar	6				
Marts	10	3	3		
April	11	2	1	1	
Maj	6				
Juni	8	1	1		
Juli	9				
August	8	2	2		
September	9	1	1		
Oktober	6				
November	7				
December	7	1		1	
	94	12	10	2	0



Oversigt sager hos Intrum Justitia - GAB

	2023	2024
Antal sager pr. 31/12	5	8
Hovedstol restgæld pr. 31/12	189.579 kr.	705.268 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	37.916 kr.	88.159 kr.
Indgået i året	0 kr.	0 kr.

Oversigt sager hos Lowell

	2020	2021	2022	2023	2024
Antal sager pr. 31/12				44	37
Hovedstol pr. 31/12				1.528.397 kr.	961.798 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag				34.736 kr.	25.995 kr.
Indgået i året	17.994 kr.	47.846 kr.	32.790 kr.	4.757 kr.	30.093 kr.

OBS! Ved Intrum oplyses hovedstol restgæld, ved Lowell kunne der kun trækkes data på den fulde hovedstol!
Kan ikke trække gammel data - alle sager i Intrum er oprettet i 2023.

Afkastrapport

December 2024

Gråsten 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	0079100001411886	Gråsten Andelsboligforening
Konto	0791000002231564	Gråsten Andelsboligforening

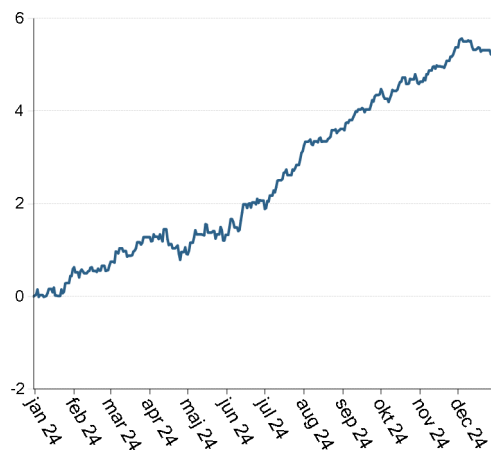
Investeringerne er gennemført i overensstemmelse med den indgåede aftale om kapitalforvaltning.

Overblik

Rapporteringsperiode	01-01-2024 til 31-12-2024
Forvaltningsbeløb ultimo	54.891.193,47 kr.
Forvaltningsbeløb primo	52.176.380,25 kr.
Porteføljens afkast i rapporteringsperiode i %	5,20 %
Sammenligningsgrundlagets afkast i %	3,16 %
Total afkast i rapporteringsperiode*	2.714.813,22 kr.
Seneste måneds afkast i %	-0,17 %
Porteføljens sammenligningsgrundlag	100,00 % Danske statsobligationer

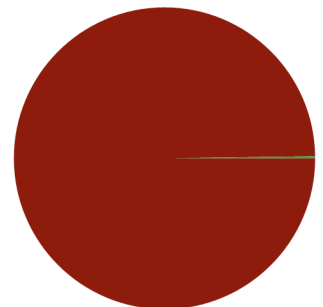
*Afkastet i rapporteringsperioden kan afvige fra forskellen mellem forvaltningsbeløbet primo og forvaltningsbeløbet ultimo. Dette kan skyldes transaktioner på kontoen, for eksempel indskud/udlodninger, tilbageholdt udbytteskat, diverse gebyrer mm.

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.

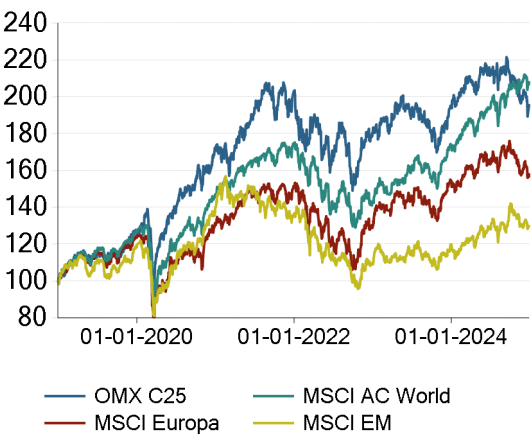
Europæiske aktier er steget i december på trods af fortsat stor økonomisk usikkerhed. Væksten i Europa forbliver lav, og med nyvalg i Tyskland i februar og regeringskrise i Frankrig er der ikke umiddelbart udsigt til en snarlig vending i europæisk økonomi. Det danske aktiemarked har tabt meget efter 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

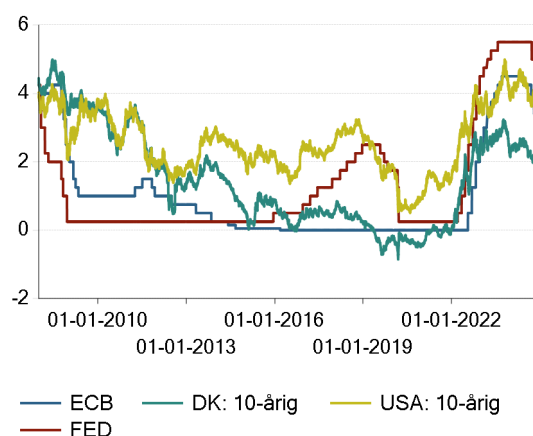


Indeks	Dec	Åtd
MSCI Asien ex. Japan	3,23	20,17
MSCI EM	1,93	14,82
MSCI Japan	1,49	15,41
MSCI Tyskland	1,41	18,15
MSCI USA	0,28	34,18
MSCI AC World	0,18	26,14
MSCI Europa	-0,54	8,58
OMX C25	-2,87	0,19

Forventninger til 2025

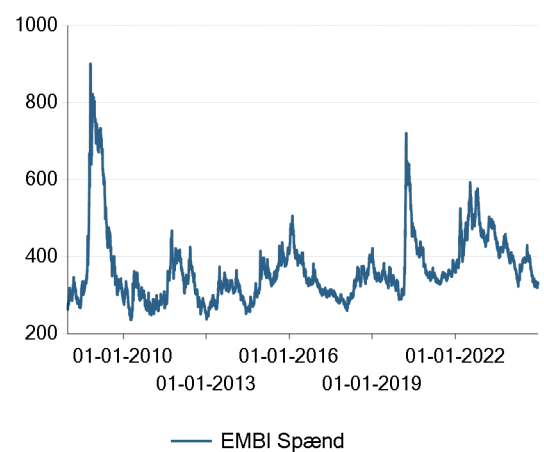
Det ventes, at Trump vil føre en ekspansiv og markedsvenlig økonomisk politik til gavn for væksten og aktiemarkedene i USA. Trumps valg af Scott Bessent som ny finansminister har øget tilliden til, at der vil blive ført en ansvarlig økonomisk politik. Det er usikkert, hvor hårdt Trump vil fare frem over 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

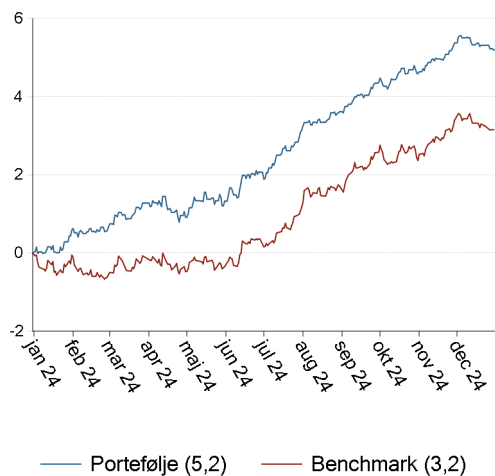
EMBI Spænd



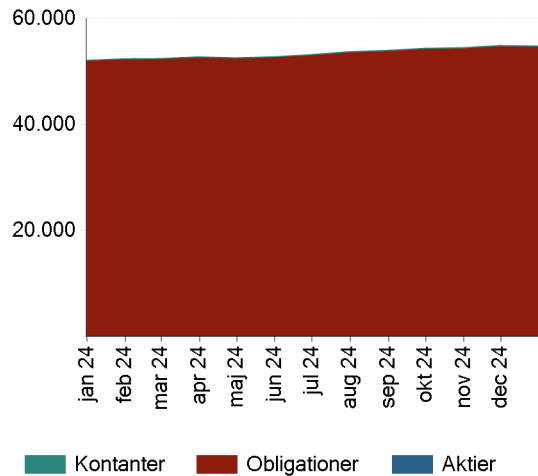
Kilde: Bloomberg

Porteføljeoverblik - Obligationer og aktier

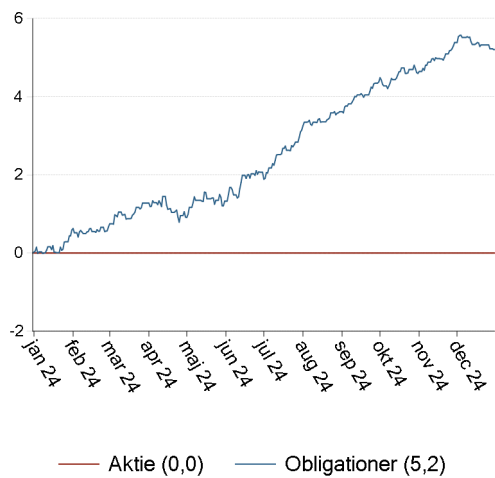
Afkast



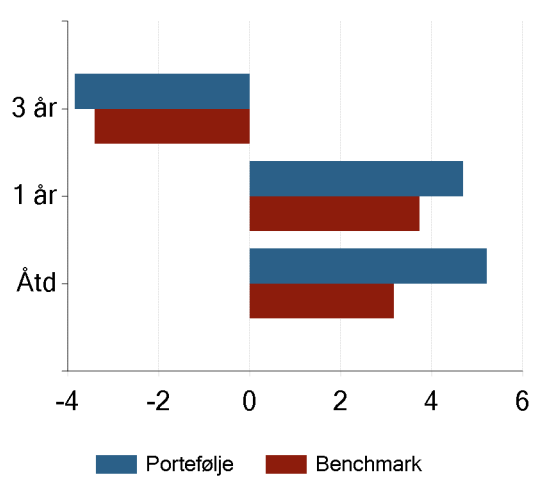
Markedsværdi



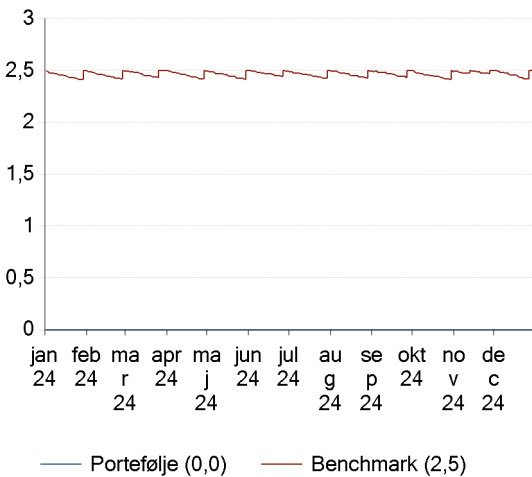
Afkast på aktivklasser



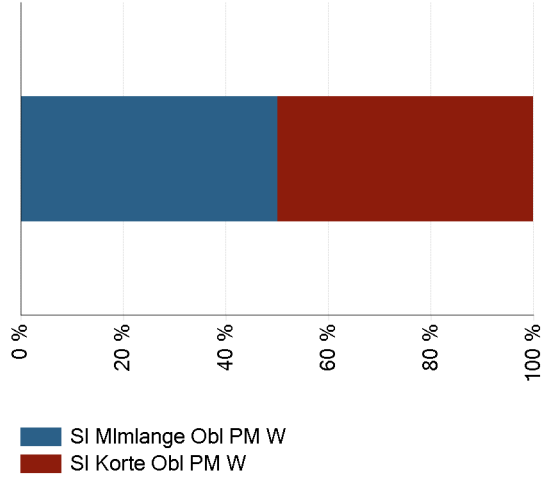
Historiske porteføljeafkast



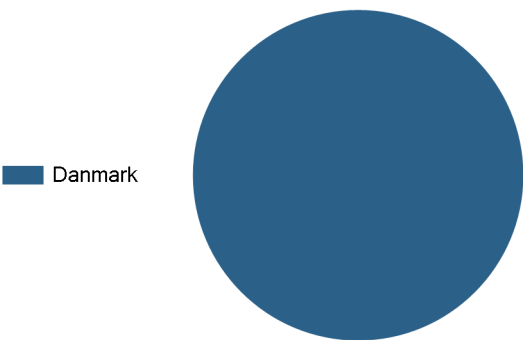
Varighed



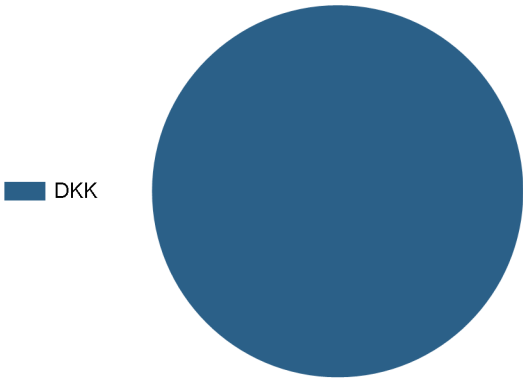
Største positioner



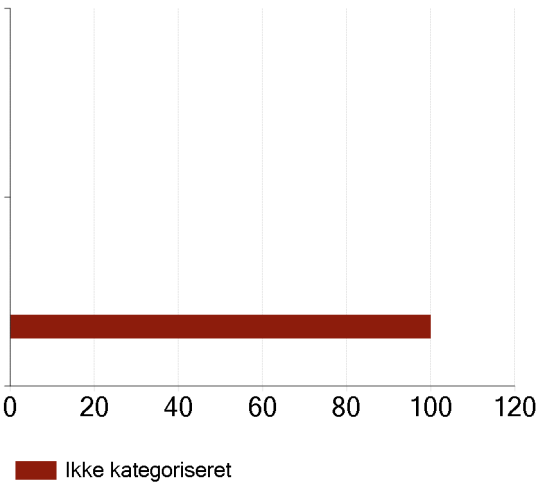
Lande Fordeling



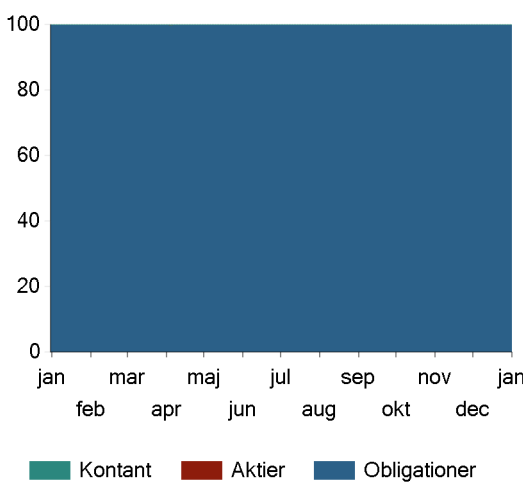
Valuta Fordeling



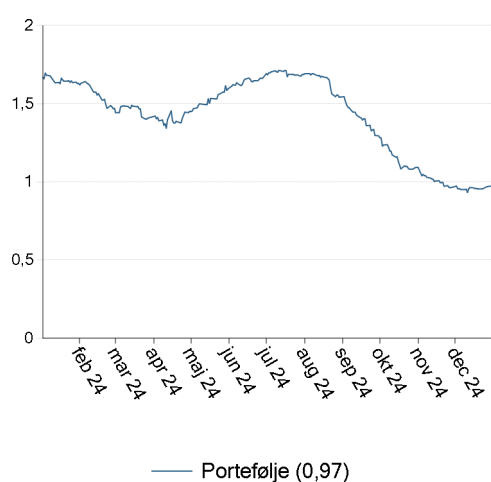
Branchefordeling



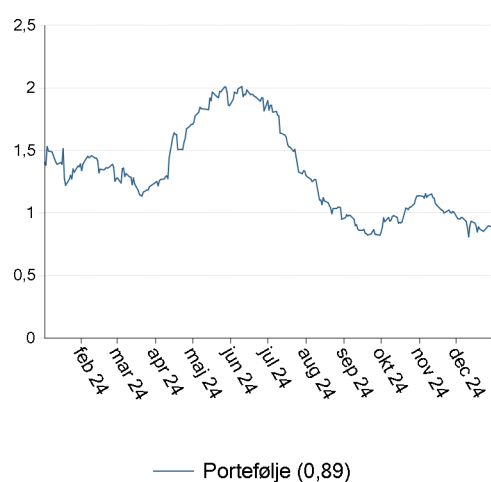
Aktiv fordeling Overtid



Glidende 90 dages volatilitet



Glidende 30 dages volatilitet



Gråsten Andelsboligforening
c/o Salus Boligadministration
Egevej 9
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. tidsvg.
OBLIGATIONER						
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER						
Investeringsforeninger Øvrige obligation						
SI Korte Obl PM W	1.290.718,00	0,00	16.241,55	0,00	1.306.959,55	5,02
SI Mlmlange Obl PM W	1.379.716,00	0,00	27.348,40	0,00	1.407.064,40	5,40
Investeringsforeninger Øvrige obligation i alt	2.670.434,00	0,00	43.589,95	0,00	2.714.023,95	5,21
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT	2.670.434,00	0,00	43.589,95	0,00	2.714.023,95	5,21
OBLIGATIONER I ALT	2.670.434,00	0,00	43.589,95	0,00	2.714.023,95	5,21
KONTANT						
Konto	0,00	0,00	789,27	0,00	789,27	0,67
KONTANT I ALT	0,00	0,00	789,27	0,00	789,27	0,67
TOTAL	2.670.434,00	0,00	44.379,22	0,00	2.714.813,22	5,20

Udskriftsoplysninger

Kundevaluta	DKK
Fondskurser	30/12/2024
Valutakurser	30/12/2024
Rapportreference	0791000030-001

Gråsten Andelsboligforening
c/o Salus Boligadministration
Egevej 9
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	260.000,00	105,084	27.321.918,00	27.321.918,00	0,00	0,00	49,8
SI Mlmlange Obl PM W	260.000,00	105,577	27.449.916,00	27.449.916,00	0,00	0,00	50,0
Investeringsforeninger Øvrige obligation i alt			54.771.834,00	54.771.834,00			99,8
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT			54.771.834,00	54.771.834,00			99,8
OBLIGATIONER I ALT			54.771.834,00	54.771.834,00			99,8
KONTANT							
Konto	119.359,47		119.359,47	119.359,47	0,00		0,2
KONTANT I ALT			119.359,47	119.359,47	0,00		0,2
TOTAL			54.891.193,47	54.891.193,47	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	0791000030-001

Gråsten Andelsboligforening
c/o Salus Boligadministration
Egevej 9
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				6.764,38	
DK0062616124	SI Mlmlange Obl PM W	10/10/2024				10.159,11	
DKK00000000	Opdatering af konto DKK	20/12/2024				789,27	
TOTAL PORTE				0,00	0,00	17.712,76	0,00
					0,00		

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	07/01/2025, kl.12
Fondskurser pr.	-----
Valutakurser pr.	-----
Rapportreference	0079100001411886

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.

Gråsten Andelsboligforening
Egevej 9
6200 Aabenraa

Punkt 6.1: Mødeplan

1. Bordet rundt ved bestyrelsesmedlemmerne.

2. Møderække

GAB organisationsbestyrelsesmøder:

Onsdag den 7. maj (revisormøde)

Hvis intet andet er nævnt afholdes mødet på adresse Ahlefeldvej 1, kl. 17.15

Generalforsamling 2025

Torsdag den 22. maj

Julefrokost 2025

Endnu ikke planlagt

Deltagere: Organisationsbestyrelsen, Lisbeth Jakobsen, Jesper Damm Andersen, Brian S. J. Larsen og samtlige medarbejder i GAB

Arrangør: Adde

3. Fælleskurser:

Dirigentkursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer:

Endnu ikke planlagt

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år i lige år

Endnu ikke planlagt

Vedligeholdelse og fraflytning:

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

Endnu ikke planlagt

Undervisere: BSJL og AJ

Budget:

Afholdes hvert år

Endnu ikke planlagt

Beslutning for Punkt 6.1: Mødeplan

1. NCH: Prøver at ansøge Trygfonden om hjertestarter i udvalgte afdelinger.

JC: Der skal indkaldes til bestyrelsesmøde i den nye afd. 34, hvor der vælges afdelingsbestyrelse, husorden osv.

PMA: Undersøge om arkitektstuderende kunne udarbejde et forslag til, hvordan Ahlefeldvej kan omdannes til boliger.

Punkt 8.1: Underskrift via Penneo

Gråsten, den 11. februar 2025

Underskrift via Penneo

