

TOAB - Organisationsbestyrelsen (TOAB
organisationsbestyrelsesmøde med efterfølgende
julemiddag)

03-12-2025 16:00 - 20:00

Hotel Kløver Es, Brystrupvej 2, Hellevad, 6230 Rødekro

**Mødedeltagere : Elsebeth Lagoni Jørgensen, Eva Etmann Rasmussen, Jan
Brandt, Lis Marquardt, Lisbeth Jakobsen, Mona Marschall Eriksen**

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

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

Kategori - 2. Bestyrelsesanliggender

Punkt 2.1: Effektiviseringstal (LBF)	1
Punkt 2.2: Scorekort	2
Punkt 2.3: Årshjul	3
Punkt 2.4: Nedsættelse af husleje	4

Kategori - 3. Foreningsanliggender

Punkt 3.1: SALUS	4
Punkt 3.2: 8. kreds	4
Punkt 3.3: Forsyningsselskaber	4
Punkt 3.4: Kommunen	4
Punkt 3.5: Bordet rundt	4

Kategori - 5. Økonomi

Punkt 5: Økonomi	4
------------------	---

Kategori - 6. Afdelingerne

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager	4
Punkt 6.3: Afdelingsanliggender	5

Kategori - 8. Øvrige orienteringssager

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport	5
Punkt 8.2: SALUS-Nyt	6
Punkt 8.3: BL informerer	7
Punkt 8.4: LBF orienterer	7

Kategori - 9. Kommende møder

Punkt 9: Kommende møder	7
-------------------------	---

Kategori - 10. Eventuelt

Punkt 10: Eventuelt 7

Kategori - 11. Underskriftsark

Punkt 11: Underskriftsark 7

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

1. Godkendelse af referat fra 24. september 2025 - underskrevet via Penneo
 1. Revisionsprotokol

Punkt 2.1: Effektiviseringstal (LBF)

1. Effektivitetsrapport SALUS - bilag
2. Effektivitetstal TOAB - bilag

Social- og Boligstyrelsen
Bolig – Økonomi og effektivisering
Holmens kanal 22
1060 København K

Effektiviseringsenheden

Lars Otto

Trine Tornøe Platz
ttpl@sbst.dk
Telefon 2490 1380

Rapport for SALUS

Nærværende rapport viser udgiftsfordeling, effektivitetstal og udvikling i effektivitet for afdelinger og organisationer i SALUS.

Hovedkonklusioner

- Benchmarkanalysen viser, at mange afdelinger i SALUS har meget stort effektiviseringspotentiale.
- Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 71 pct., hvilket er under Region Syddanmarks gennemsnit på 78 pct.
- Sammenlignet med regionens bedste praksis er det samlede effektiviseringspotentiale for afdelingerne på de medtagne konti 49 mio. kr.
- Siden 2014 har afdelinger med familieboliger i SALUS gennemsnitligt øget deres effektivitet med 21 pct. Den tilsvarende stigning for i Region Syddanmark er 106 pct. Der er dog også organisationer, hvor effektiviteten er faldet.
- Der er stor forskel på organisationernes udgiftsudvikling. Yderligere går fra en organisation, hvor udgifterne er faldet med 7 pct. til en organisation, hvor de er steget med 103 pct.

5. september 2025

Rapporten indeholder følgende

- Om datagrundlaget
- Om benchmarkmetoden
- Udgifter per bolig: Fordelt på benchmarkede konti
- Effektivitetstal: Fordeling med farveangivelse for SALUS
- Effektivitetstal: Store organisationer og administrationsorganisationer
- Effektivitetstal: Rene administrationsorganisationer
- Ændring i organisationers udgifter og effektivitet siden 2014

Om datagrundlaget

- Der benchmarkes 8 organisationer svarende til 157 afdelinger med 8.953 boliger heraf 8.213 familie-, 197 ungdoms- og 543 ældreboliger, hvoraf 269 er plejeboliger, ved brug af 2024 regnskabsdata.

- Der benchmarkes mod øvrige afdelingers seneste regnskaber for 2024 afsluttet senest december 2024 tilgængelige d. 5. august 2025. Der medtages alene afdelinger med 12 måneders regnskaber.
- Der benchmarkes på konto 109, 110, 111, 112.1, 114, 115 og 117h. 117h er summen af konto 117, 121 og 122.
- I videst muligt omfang benchmarkes mod samme afdelingsstørrelse og mod samme afdelingstype (familie-, ungdoms- og ældreboliger).
- Afdelinger med familieboliger og blandede boliger benchmarkes mod tilsvarende afdelinger i samme region.
- Afdelinger med primært ungdoms eller ældreboliger benchmarkes mod tilsvarende afdelinger i hele landet. Ældreafdelinger med plejeboliger sammenlignes ligeledes med lignende/tilsvarende afdelinger.
- Afdelinger med nul udgifter på tre eller flere af de benchmarkede konti kan ikke optræde som forbillede for andre afdelinger. Ligeledes kan afdelinger med negative udgifter på en konto heller ikke optræde som forbillede.
- Effektivitetsudviklingen siden 2014 er alene analyseret for afdelinger med familieboliger, dvs. afdelinger domineret af ungdoms- og ældreboliger er udeladt i denne del af analysen. Ligeledes er afdelinger udeladt, hvis der er sket en ændring i antal boliger, eller hvis regnskabsåret i 2014 ikke var 12 måneder.

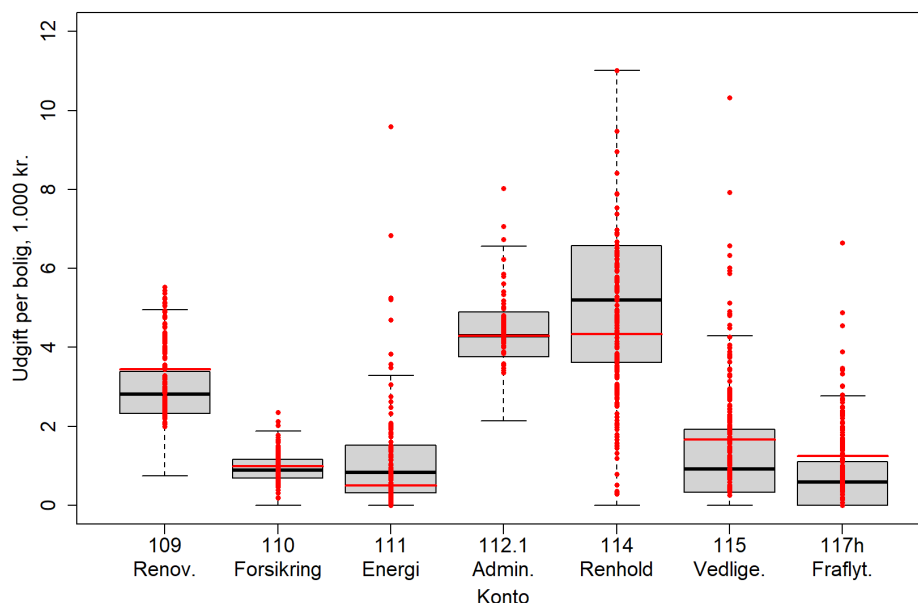
Om benchmarkmetoden

- Effektivitetstallene viser bedste praksis minus effektiviseringspotentiale. Et højt effektivitetstal viser derfor, at afdelingen er tæt på bedste praksis.
- Effektiviseringspotentialet viser i procent, hvor meget afdelingens udgiftsniveau skal sænkes, for at svare til bedste praksis udgiftsniveau.
- Bedste praksis er de sammenlignelige afdelinger med laveste udgiftsniveau. Bedste praksis skal have lavere udgifter på alle de medtagne konti.
- Besparelspotentialet i kroner angiver afdelingernes samlede udgiftsreduktion, hvis de alle realiserer deres effektiviseringspotentiale.
- Effektivitetsudviklingen udregnes ved at se, hvordan en afdelings udgifter har udviklet sig fra regnskabet i 2014 til det seneste regnskab, 2024, når begge disse regnskaber sammenlignes med bedste praksis i 2014.

For mere information om benchmarkmetoden, se www.almen-effektivitet.dk.

Resultater

Figur 1: Udgifter per bolig fordelt på konti



Figur 1 viser udgifter per bolig for afdelingerne i SALUS og for afdelinger be-
liggende i Region Syddanmark. SALUS er markeret med rødt, og afdelinger i
Region Syddanmark er markeret med sort.

Alle afdelingernes udgifter er vist fra lavest til højest, hvor hver rød prik viser
udgift per bolig for afdelingerne i SALUS. Det ses, at der er stor forskel på hvor
høj udgift per bolig den enkelte afdeling har på de forskellige konti.

Ud for hver konto er der en grå boks. Denne boks viser udgiftsniveauet for de
midterste halvtreds procent af afdelingerne i regionen. Boksen viser dermed,
hvilket udgiftsniveau en stor del af regionens afdelinger har på den pågældende
konto.

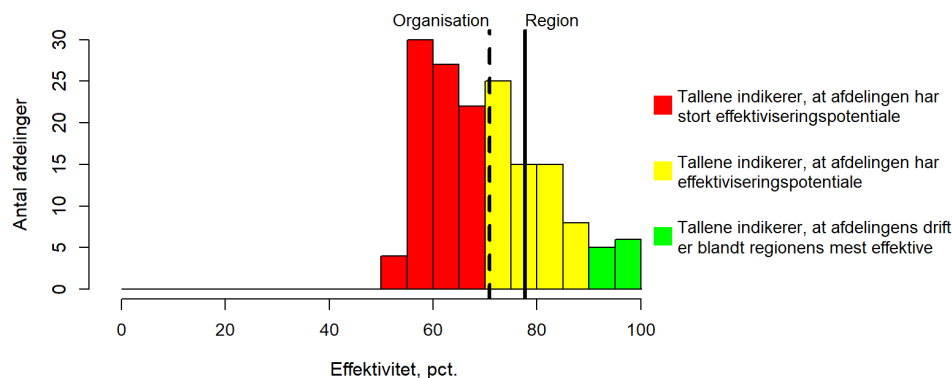
Der er stiplede sorte linjer ud fra hver boks. Disse linjer markerer, hvor 95 pct.
af alle regionens afdelinger ligger. De sorte stiplede linjer viser derfor, hvor stor
forskul der er fra den billigste til den dyreste afdeling i regionen.

Ud for hver konto er en rød og en sort vandret streg. Den sorte viser gennemsnit-
ligt udgiftsniveau for afdelinger i regionen, og den røde viser tilsvarende niveau
for afdelingerne i SALUS.

Det ses, at afdelingerne i SALUS gennemsnitligt har højere udgifter på især
konto for renovation (109) og fraflytning (117h).

I den tilhørende Excel-fil er et ark, "Udgift på konti", som for afdelinger i SA-
LUS viser udgifter per bolig på konti, de røde prikker i figur 1, med angivelse af,
om de ligger over eller under gennemsnittet for pågældende konto, dvs. over el-
ler under den sorte streg i figuren.

Figur 2: Effektivitetsfordeling



Figur 2 viser effektivitetsfordelingen for afdelingerne i SALUS. Den stiplede linje viser gennemsnitlig effektivitet for organisationen. Den fuldt optrukne linje viser gennemsnitlig effektivitet for Region Syddanmark.

Det fremgår af figuren, at den gennemsnitlige effektivitet for organisationen er 71 pct., hvilket er under Region Syddanmarks gennemsnit på 78 pct.

Der er 83 afdelinger i det røde felt, svarende til 53 pct. af SALUS's afdelinger. Om disse afdelinger gælder, at på alle de medtagne konti er afdelingernes udgifter mere end 30 pct. højere end bedste praksis.

Der er 63 afdelinger, svarende til 40 pct. af SALUS's afdelinger, i det gule felt med effektivitetsresultater på mellem 70 og 90 pct. På de medtagne konti er disse afdelingers udgifter mellem 10 og 30 pct. højere end bedste sammenlignelige praksis.

Der er 11 afdelinger i det grønne felt, og de er dermed blandt regionens billigste. For disse afdelinger har det ikke været muligt at finde sammenlignelige afdelinger, hvis udgifter på alle de medtagne konti er mere end 10 pct. lavere.

Selv om der kan være forhold, der gør, at driften naturligt er dyrere i nogle afdelinger, så indikerer analysen, at der er effektiviseringspotentiale i mange af afdelingerne.

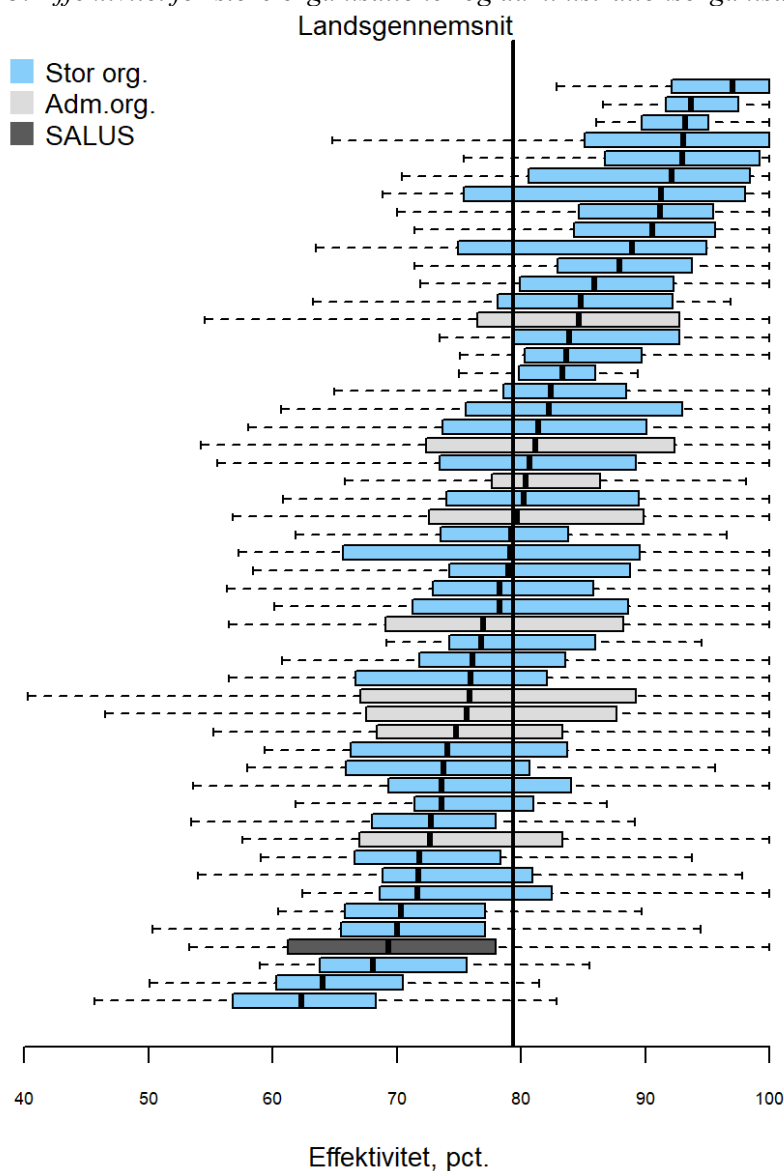
På de medtagne konti er det samlede besparelspotentiale for afdelingerne i forhold til regionens bedste praksis 49 mio. kr.

I aftalen om effektivisering af den almene boligsektor i 2021–2026 er det aftalt, at der skal være særligt fokus på afdelinger som vedvarende har haft en lav effektivitet. Der er 62 afdelinger i SALUS, der har været røde i de seneste tre regnskabsår; det er afdelinger i syv organisationer, nemlig i organisationerne 23, 76, 81, 103, 111, 395 og 552. I den tilhørende Excel-fil er i arkene "Effektivitet" og "Effektivitet org." vist hhv. hvilke afdelinger, det drejer sig om, og hvor mange

afdelinger, der er i de enkelte organisationer. Bemærk, antallet og listen af afdelinger kan desværre afvige en smule fra den rigtige liste i den almene styringsrapport.

Blandt de særligt røde afdelinger i SALUS er der afdelinger domineret af ældreboliger. Der er imidlertid flere typer af afdelinger med ældreboliger med forskelligt udgiftsbehov, og det er ikke muligt i analyserne at skelne mellem de forskellige typer. Nogle typer af ældreboligafdelinger har derfor sværere ved at være effektive sammenlignet med andre ældreboligafdelinger.

Figur 3: Effektivitet for store organisationer og administrationsorganisationer

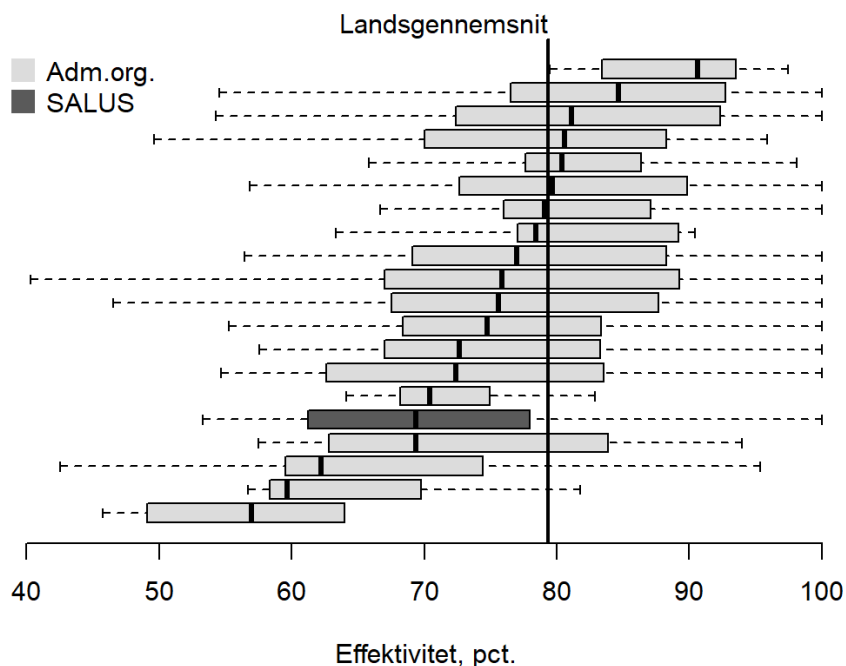


Figur 3 herover viser effektivitetsfordeling for organisationer og administrationsorganisationer med over 3.000 boliger og over 10 afdelinger. I figuren er SALUS fremhævet med en mørkere grå farve.

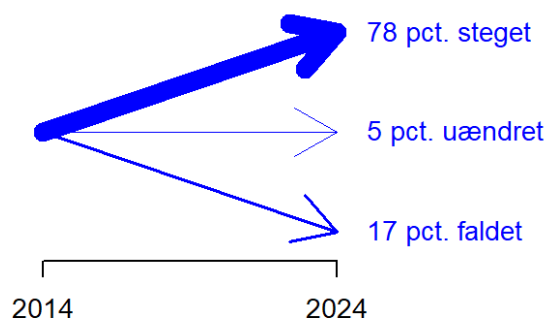
Hver organisation er repræsenteret ved en vandret streg, som strækker sig fra organisationens mindst effektive til mest effektive afdeling. Den blå vandrette boks viser effektivitetstal for den midterste halvdel af afdelingerne. Det ses, at der for næsten alle organisationer er stor forskel på afdelingernes effektivitetstal.

Figur 4 herunder viser effektivitetsfordeling for rene administrations-organisationer, som ikke hverken har egne organisationer eller afdelinger. I figuren er SALUS fremhævet med en mørkere grå farve. Administrations-organisationerne er af meget forskellig størrelse fra færre end ti afdelinger og mindre end 300 boliger til flere hundrede afdelinger med over 40.000 boliger.

Figur 4: Effektivitet for rene administrationsorganisationer



Figur 5: Udvikling i effektivitet siden 2014, afdelinger i SALUS



Figur 5 viser udvikling i effektivitetstal for afdelinger under SALUS. En opadgående pil indikerer stigning i effektivitet og en nedadgående det modsatte. Stig-

ning betyder, at en afdelings effektivitet er steget med over 1,5 pct. og fald indikerer, at en afdelings effektivitet er faldet med mere end 1,5 pct. Pilenes tykkelse er proportional med antal boliger i gruppen.

Det fremgår af figuren, at 78 pct. af afdelingerne har forbedret deres effektivitet. Dette betyder, at afdelingerne siden 2014 har mindsket deres udgifter eller holdt en stigningstakt, der er lavere end prisstigningen i perioden.

Hvis der er afdelinger, hvor der er sket en væsentlig ændring i antal boliger eller i antal kvm, er de ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udviklingen over tid, ligesom de heller ikke er medtaget i de følgende analyser.

Nedenstående tabel viser udviklingen på de benchmarkede driftskonti. Hver linje viser den procentvise stigning på den pågældende konto for de administrerede organisationer. Den fjerde sidste række "*Adm.org. 8026*" viser udgiftsstigningen siden 2014 på hver konto for afdelinger i SALUS som et samlet hele. Det ses, at udgifterne for SALUS's afdelinger er steget med 5 pct. fra 2014 til 2024 regnskaberne.

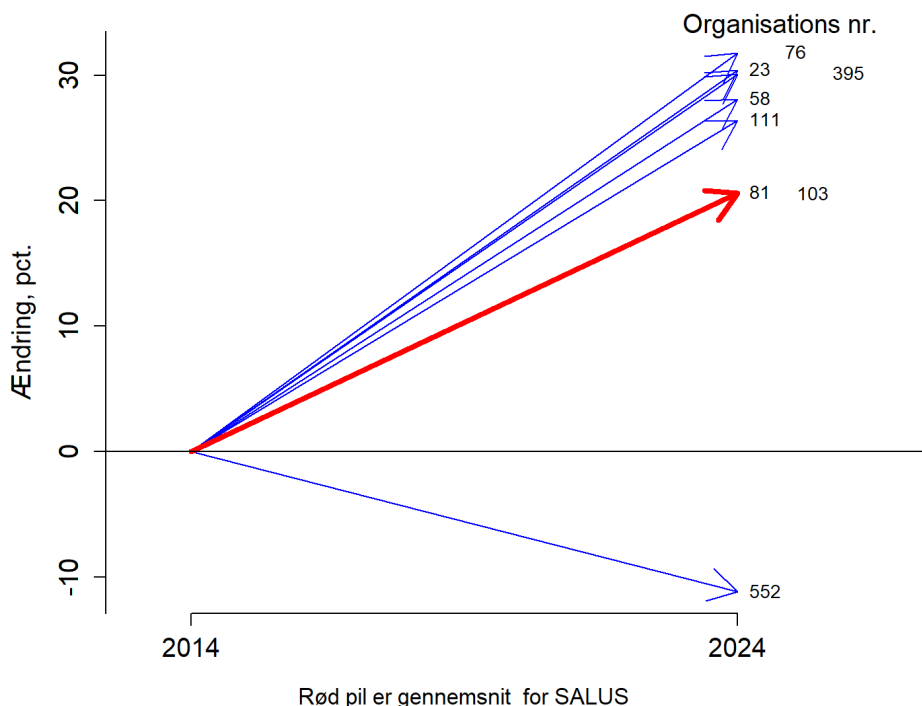
De sidste tre rækker viser udviklingen for hhv. alle familieafdelinger i Region Syddanmark under ét (*Alle*), udviklingen i bedste praksis afdelinger (*BP*) og udviklingen i det sammenvejede prisindeks, der er relevant for den enkelte konto (*Priser*).

Tabel 1: Udvikling i udgifter på konti siden 2014, pct.

Org.	Konto	109	110	111	112.1	114	115	117h	I alt
23		64	12	17	19	21	-73	-76	1
58		88	49	-42	-12	12	-36	-50	2
76		52	66	-21	-18	42	-78	-28	4
81		40	-11	-40	1	-5	5	24	2
103		88	-3	-40	12	25	4	-80	-5
111		37	-3	-6	12	14	-47	59	9
395		227	101	453	117	201	-30	-5	103
552		49	-32	-41	-1	56	-49	-3	-7
Adm.org. 8026		76	0	-31	12	27	-21	-48	5
Gns. regionen		54	15	-3	23	31	-44	-40	11
Bedste praksis		45	8	-8	28	30	-82	-68	0
Priser		26	39	21	24	24	31	35	26

Der er stor forskel på udviklingen mellem de enkelte konti og mellem de enkelte organisationers udgiftsudvikling. Yderlighederne går fra en organisation, hvor udgifterne er faldet med 7 pct., til en organisation, hvor de er steget med 103 pct. Data for de enkelte afdelinger og organisationer findes i tilhørende Excel fil, hhv. arket 'Udvikling afd.' og arket 'Udvikling org.'

Figur 6: Udvikling i effektivitet 2014-2024, organisationer i SALUS



Figur 6 viser, hvordan en organisations effektivitet har ændret sig fra 2014 til regnskaberne i 2024, når begge disse regnskaber sammenholdes med bedste praksis i 2014. En organisations effektivitet er beregnet som gennemsnit af dens afdelingers effektivitet.

Det fremgår af figuren, at der er stor forskel på organisationernes udvikling. De bedste har øget deres effektivitet med over 30 pct., mens andre er faldet med 11 pct. Den røde pil i figuren angiver SALUS's gennemsnitlige effektivitetsudvikling på 21 pct.

Der er enkelte organisationer, hvor udgifterne i alt er steget, og som alligevel bliver beskrevet som organisationer med stigende effektivitet. Der er ligeledes enkelte organisationer, hvor udgifterne i alt er faldet, og som alligevel bliver beskrevet som organisationer med faldende effektivitet. Det gælder for organisationerne 76, 111, 395 og 552. Det skyldes typisk, at der fra 2014 til 2024 er sket en markant ændring i organisationens udgiftsfordeling, fx at enkelte konti er faldet, mens andre er steget – det kan også skyldes en stor ændring i antal boliger.

I arket 'Forrige regnskab afd.' i den tilhørende Excel fil er vist udviklingen på de enkelte konti i forhold til det forrige regnskab; gennemsnit for de enkelte organisationer er vist i arket 'Forrige regnskab Org.'. Ligeses er i arket 'Udvikling siden 2014' og i arket 'Udvikling siden 2020' vist udviklingen siden hhv. 2014 og 2020.

Udgifter per bolig på konti, 2024.

Konti med 10 pct. højere udgifter end gennemsnit i regionen har rød baggrund og konto med 10 pct. lavere udgifter har grøn baggrund.
Gennemsnit af konti er vægtet med antal boliger og medtager kun afdelinger med en udgift på pågældende konti; derfor kan 'sum' afvige fra sum af konti.
I gennemsnit for region og bedste praksis indgår alene samme boligtyper (familie-, ungdoms- og ældreboliger) som er i SALUS
NB: Alle udgifter er opgjort per bolig (inkl. korrektion for meget erhverv). Navne på søjler som i arket Effektivitet ('sum' er summen af de viste konti).

org	orgnavn	afd	afdnavn	Eff	k109	k110	k111	k112_1	k114	k115	k117h	sum	boliger	botype	Erhv.lej	Korr.lej	Særlig rød
76	Toftlund AndelsBF	1	Præstevænget, Bakken m.fl. - To	60,6	4.939	1.729	438	4.703	4.561	427	577	17.373	104	Fam	0		Særlig rød
76	Toftlund AndelsBF	4	Elmevej og Søndergade 13 - Toft	55,0	4.374	2.127	431	4.703	5.215	470	1.667	18.987	42	Fam	0		Særlig rød
76	Toftlund AndelsBF	7	Skovbrynet m.fl. - Toftlund	59,3	4.519	1.591	768	4.703	4.364	371	403	16.719	62	Fam	0		Særlig rød
76	Toftlund AndelsBF	83	Solvej, Møllevang m.fl. - Toftl	59,8	4.189	1.372	1.152	4.703	5.781	404	1.667	19.267	42	Old	0		Særlig rød

Punkt 2.2: Scorekort

1. Scorekort oversigt - bilag

Afd. nr.	Beliggende	Antal Lejemål	Antal m2	Opført år	Vægtet sammenvejning i % bygning	Vægtet sammenvejning i % henlæg-gelser	Vægtet sammenvejning i % afdelingen	Energi klasse
1	Høllevang,damparken,Præstevænget,m.fl	114	8.665	1943-1985	3,33	33,33	36,66	03D,05G,06
4	Elmevej, Søndergade	42	3.370	1920-1973	5,69	56,88	62,57	D
7	Skovbrynet, Skovmosen, Højvang m.fl.	62		1982-2004	5,25	52,50	57,75	09F,14 B-C
8	Solvej, Møllevang,Jægerskov m.fl.	42		1988-2006	4,56	45,63	50,19	
13	Søndergade erhverv, stueplan	2		1920-1995	1,98	19,79	21,77	
		262	12.035					

Tage	Facader	Vinduer	Badeværelser	Køkkener	Installationer	
3	3	9	1	1	1	Vinduer og døre udskiftet 2022-23, Høllevang 159-187. Velux vinduer Damparken 11,12,16,17,38,39 alle Velux
8	8	7,5	2	1	3	
5,5	5,5	9	3	1	4	Vinduer og døre udskiftet 2022-23, Birkevænget 23A-31B, Skovmosen 1-10, Skovbrynet 1-18
6	6	3,5	3,5	1	5	
8	3	3,5	1	1	3	En del af afdeling 4.

Punkt 2.3: Årshjul

1. Godkendelse af årshjul 1. halvår 2026 - bilag

ÅRSHJUL 2026 FOR TOAB

Godkendt på bestyrelsesmødet den XX.XX.2025

	18. FEBRUAR	12. MAJ	01. juni	01. juni
			Generalforsamling kl. 17.30-20.00	Konstituerende møde efter generalforsamling.
	Hvert år - februar mødet: 1. Organisation 1. Godkendelse af referat 1.1 Revisionsprotokol 2. Bestyrelsesanliggender 2.1 Bestyrelseshonorar – lukket punkt (LW) 2.2 Godkendelse dagsorden generalforsamling 2.3 Afdelingsmøder dagsorden/oversigt (HEMH)(MASE/JA) 2.4 Investeringsaftale/PM aftaler (VIV) 2.5 Bestyrelsesevaluering (ulige år) lukket punkt 2.6 Etisk spørgeskema (ulige år) lukket punkt 2.7 Indbetaling arbejdskapitalen (kommende år)(bilag VIV) 3. Foreningsanliggender 3.1 SALUS Referat SALUS bestyrelsesmøde - lukket punkt 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen 3.5 Bordet rundt 4. Nybyggeri – lukket punkt 2. Økonomi 1. Budgetkontrol (finansmodul) 2. Reservations trækningsmidler Landsbyggefonden (HEA) 3. Udvikling dispositionsfond (ANFR) 3. Afdelingerne 1. Status byggesager 2. Beboeranliggender– lukket punkt 2.1 Beboerklagesager 3. Afdelingsanliggender 4. Personaleorientering – lukket punkt 1. Administration 1.1 Arbejdsmiljøudvalg 1.2 APV trivsel (hvert 3. år) 1.3 Samarbejdsudvalg 2. Ejendomsfunktionærer 2.1 APV sikkerhedsrundgang (CHDU) 5. Øvrige orienteringssager 1. Bestyrelsesrapport (BoligBI) 2. SALUS Nyt 3. BL informerer 4. LBF orienterer 5. Intrum statistik (ALB) 6. Kommende møder - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder 7. Eventuelt	Hvert år – maj mødet: 1. Organisation 1. Godkendelse af referat 1.1 Revisionsprotokol 1.2 Godkendelse af regnskab for: 1.2.1 Hovedforeningen 1.2.2 Afdelingerne 1.2.3 Sideaktiviteter 2. Bestyrelsesanliggender 2.1 Godkendelse af årsberetning 2.2 Godkendelse af budget for HF (LIJ) 2.3 Godkendelse af årshjul 2. halvår 3. Foreningsanliggender 3.1 SALUS Referat SALUS bestyrelsesmøde - lukket punkt 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen 3.5 Bordet rundt 4. Nybyggeri – lukket punkt 2. Økonomi 1. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 1. Status byggesager 2. Beboeranliggender– lukket punkt 2.1 Beboerklagesager 3. Afdelingsanliggender 3.1 Program afdelingsgennemgang (HEMH) 4. Personaleorientering – lukket punkt 1. Administration 1.1. Arbejdsmiljøudvalg 1.2 Samarbejdsudvalg 2. Ejendomsfunktionærer 5. Øvrige orienteringssager 1. Bestyrelsesrapport (BoligBi) 2. SALUS Nyt 3. BL informerer 4. LBF orienterer 6. Kommende møder - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder 7. Eventuelt		1. Organisation 1. Velkommen 1.1 Konstituering 1.2 Fordeling af ansvarsafdelinger 2. Kommende møder - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder 3. Eventuelt

Punkt 2.4: Nedsættelse af husleje

1. Nedsættelse af husleje i forretningslokale i Søndergade 13 TH, så huslejen bliver den samme som Søndergade 13 TV.

Punkt 3.1: SALUS

1. Næste SALUS bestyrelsesmøde: torsdag den 11. december 2025

Punkt 3.2: 8. kreds

Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

Punkt 3.4: Kommunen

Punkt 3.5: Bordet rundt

Punkt 5: Økonomi

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

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

1 Renoverings-/ byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i TOAB - bilag

Oversigt byggesager



Forening	Afd	Adresse	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektansvarlig
Toftlund Andelsboligforening	1	Præstevænget, Grønningen, Bakken, Høllevang, Damparken,	x	Præstevænget - Byggeskade / fugt	Der er konstateret fugt/skimmelsvamp i gulve og vægge i flere boliger. Omfanget er konstateret, og økonomisk overslag er under udarbejdelse. Der oprettes byggeskadesag ved LBF. Der er entret med rådgiver. Budgetark t. LBF er udarbejdet og sendt til LBF. Projektet drøftes m. HB den 9.12. Besigtigelse med LBF den 6. december 2021. opsamling med rådg. den 9 marts 2022. Rådgiver kommer med tidplan og beskrivelse. Tilbud fra rådgiver er accepteret. Rådgiver er gået i gang med bygningskortlægning. Oplæg fra rådgiver december 2022. Møde med organisationsbestyrelsen 20230202, prioriteter er aftalt. Revideret budgetark udarbejdes (202302) - Afventer tilbagemelding fra LBF.(20240418) LBF har meddelt der skal ske ny besigtigelse d. 21. oktober 2024 (20241003) Afventer endeligt notat fra LBF (20241114) svar fra LBF er modtaget. BSJL følger op. Der er indkaldt til møde ved kommunen d. 21.02.2025 (20250206) der udarbejdes skitseforslag og budgetark inklusiv fortætning (20250403) Skitsetegninger af fortætning bliver ændret og sendt til kommunen. Der indkaldes til møde i byggeudvalget når disse foreligger (20250918) Der udarbejder notat til kommunen vedr. fortætningsbyggeri på Høllevang og Præstevænget (20251112)	HEA	BSJL, LAJE
Toftlund Andelsboligforening	4	Elmevej, Søndergade		Ombygning af erhvervslokale til bolig samt adgangsforhold til boligerne over	Der er udarbejdet et skitseprojekt - skal opdateres, budget udarbejdes til skema A (202302). HEA har fået materiale fra Toke og skema A skal udarbejdes (nybyggeri) (20231019). Arkitekt skitserer på indretningen (20231116) Der kigges på skitseprojekt fra Arkon (20240307) Forsøges udlejet til erhverv. Overvej evt. salg. Bugningen står i tomgang, beslutningen omkring ombygningen er udskudt 1 år. Bygningen forsøges udlejet til erhverv. (20250206) HB har givet tilskud til nedsættelse af huslejen (20251112)	ANFR/HEA	LAJE

Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

1. Bestyrelsesrapport - bilag

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 76

Økonomisk overblik

Selskab 76
 Periode: 1. januar 2025 - 31. oktober 2025

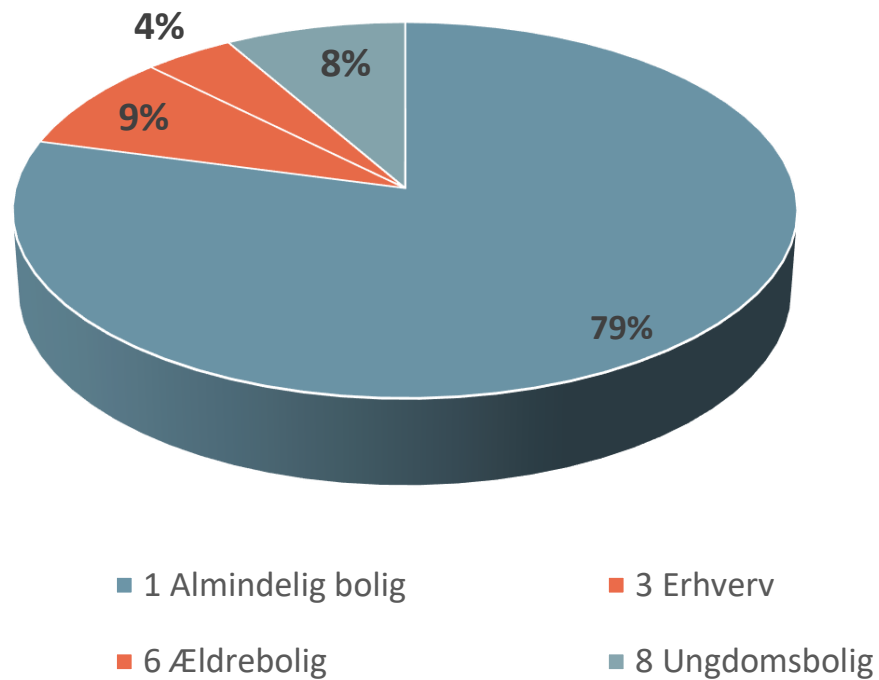


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	13.839	17.500	-3.661	17.710
Mødeudgifter, 502	21.595	33.740	-12.145	41.594
Personaleudgifter, 511	251.188	270.990	-19.802	314.547
Forretningsførelse, 512	475.677	475.750	-73	563.555
Kontorholdsudgifter, 513	116.855	83.470	33.385	110.876
Kontorlokaleudgifter, 514	35.864	55.990	-20.126	52.060
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	32.900
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	0
Revision, 521	0	0	0	64.500
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	1.427	17.000	-15.573	1.127.521
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	3.034.316	3.887.330	-853.014	4.550.796
Ekstraordinære udgifter, 541	835.434	0	835.434	1.000.810
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	4.786.195	4.841.770	-55.575	7.876.869
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	983.000	983.000	0	1.199.245
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	10.207	0	10.207	0
Renteindtægter, 603	110.075	17.000	93.075	1.104.412
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	3.034.316	3.887.330	-853.014	4.550.796
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	32.900
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	820.452	0	820.452	974.569
Årets underskud	0	0	0	14.948
Samlede indtægter	4.958.049	4.887.330	70.719	7.876.869
Resultat	-171.854	-45.560	-126.294	0
Balance	4.786.195	4.841.770	-55.575	7.876.869

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	19
3	Erhverv	2
6	Ældrebolig	1
8	Ungdomsbolig	2
Hovedtotal		24

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
76	Almindelig bolig	11
	Ældrebolig	1
	Erhverv	2
76 Total		14

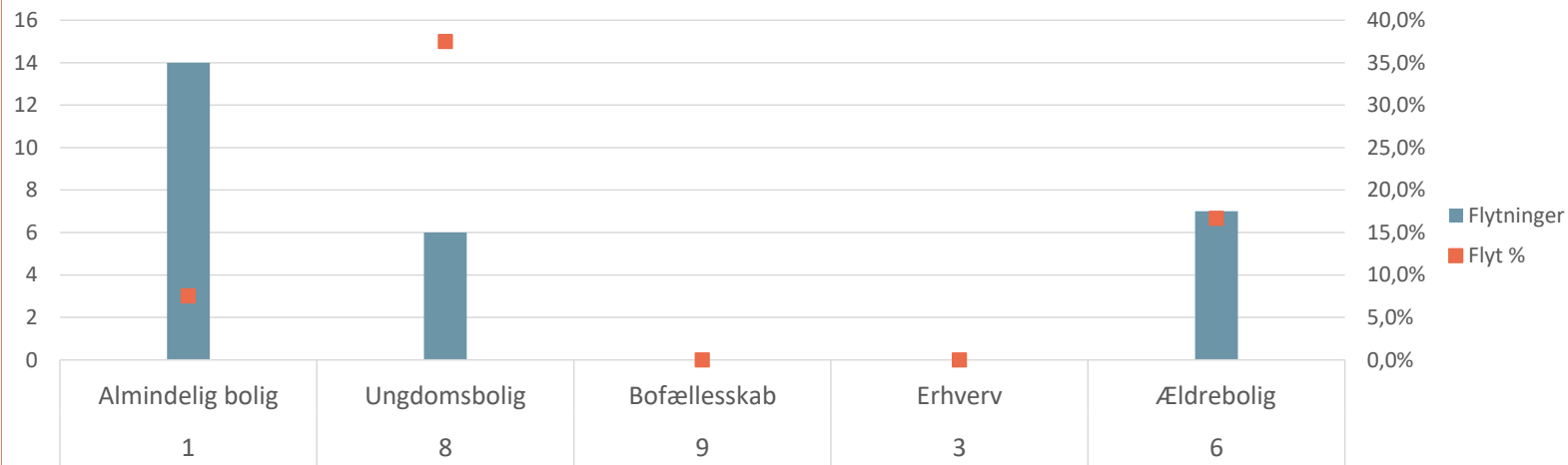
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
8	Ældrebolig	1
1	Almindelig bolig	1
4	Almindelig bolig	8
7	Almindelig bolig	2
13	Erhverv	2
Hovedtotal		14

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	14	7,5%
Ungdomsbolig	6	37,5%
Bofællesskab	0	0,0%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	7	16,7%
Totalt	27	10,8%

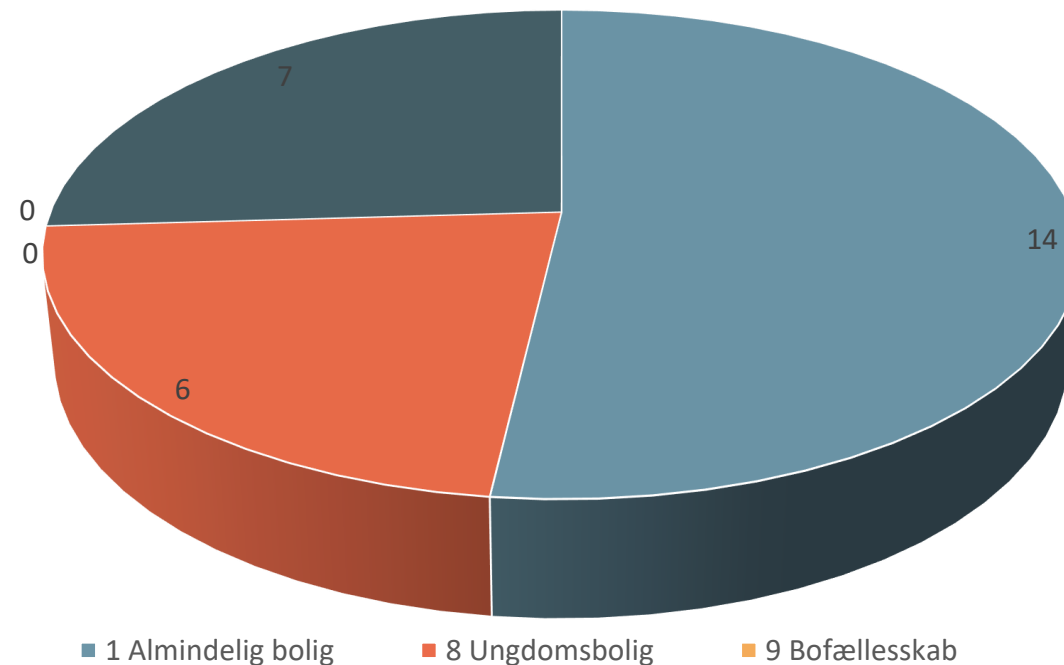
Der har i perioden været 27 flytninger svarende til 10,8%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	14	186	7,5%
2	3	79	3,8%
3	8	70	11,4%
4	3	37	8,1%
Ungdomsbolig	6	16	37,5%
1	6	16	37,5%
Bofællesskab	0	4	0,0%
2	0	4	0,0%
Erhverv	0	2	0,0%
2	0	1	0,0%
4	0	1	0,0%
Ældrebolig	7	42	16,7%
2	7	42	16,7%
	27	250	10,8%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

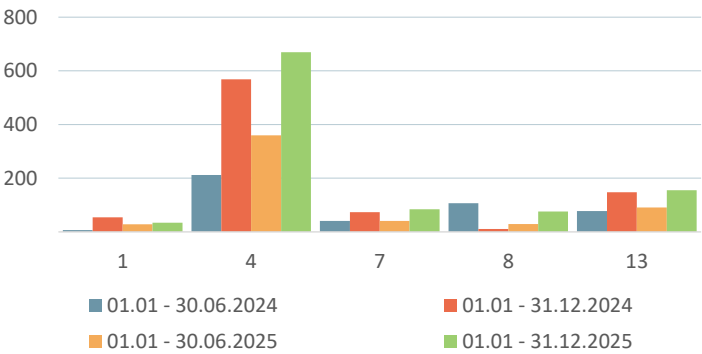
Afdeling	Flytninger
1	11
4	5
7	5
8	6
Hovedtotal	27

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING

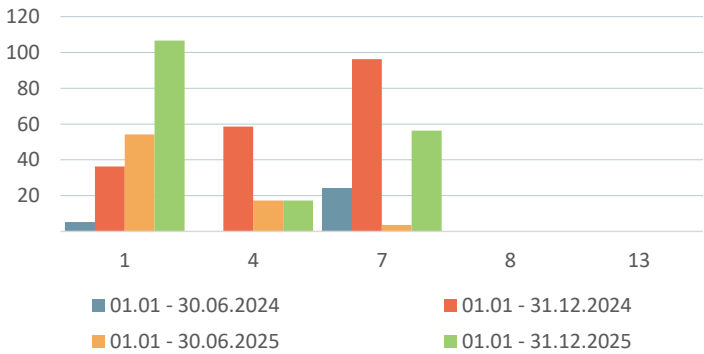
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1	6.600	54.479	28.047	34.224
4	211.879	568.076	359.767	669.892
7	40.717	73.181	41.079	84.152
8	106.962	10.954	28.989	76.031
13	77.282	147.553	90.869	154.908
	443.440	854.243	548.752	1.019.208

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1	5.188	36.264	54.237	106.635
4	125	58.604	17.218	17.218
7	24.239	96.233	3.651	56.367
8		21		21
13				
	29.551	191.101	75.127	180.241

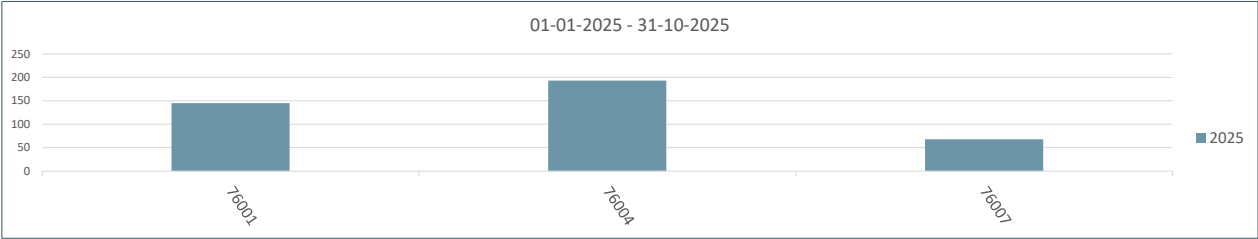
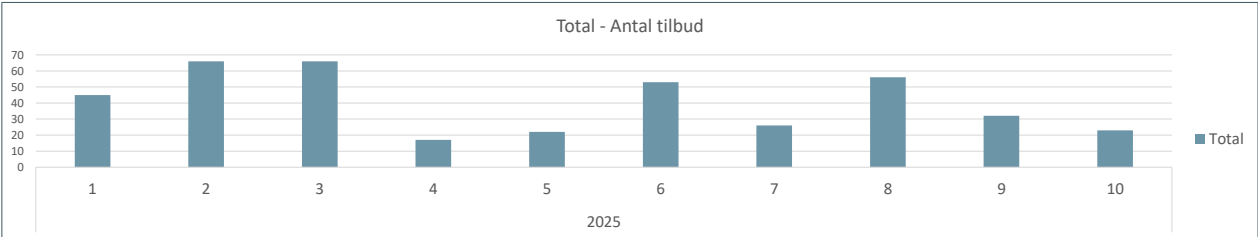
Tab Tomgang 2025



Tab Fraflytning 2025



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2025				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
Almindelig bolig	158	85	109	23	375
Ungdomsbolig	19	7	5		31
Hovedtotal	177	92	114	23	406

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING



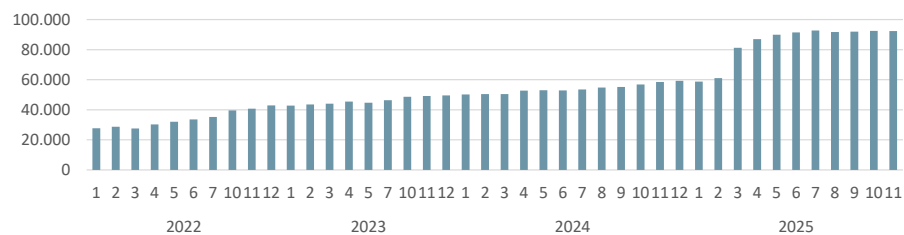
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2025 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	Hovedtotal
76001	83	19	33	10	145
76004	64	57	64	8	193
76007	30	16	17	5	68
Hovedtotal	177	92	114	23	406

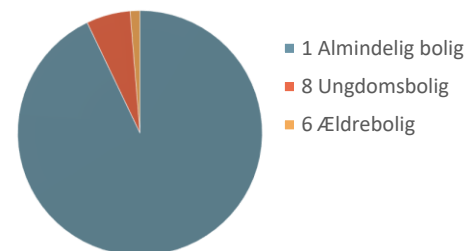
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)

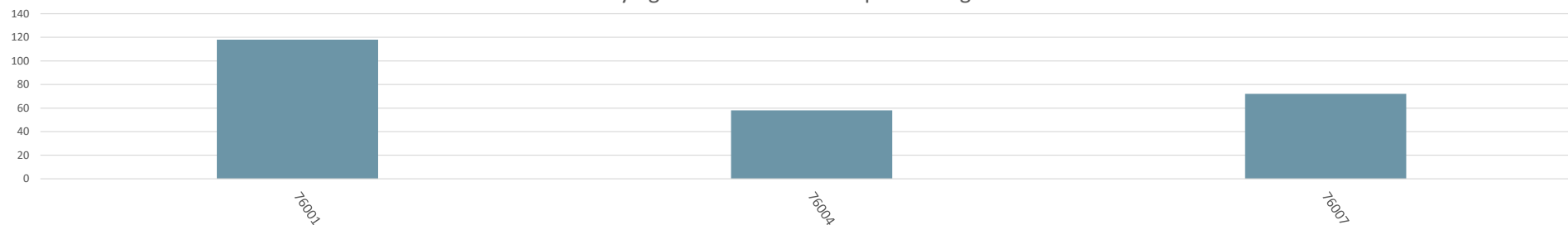


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	431
Ungdomsbolig	27
Ældrebolig	6

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENDELISTE FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING

Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)

Venteliste	Antal
Venteliste	Antal
Almindelig bolig	431
2	149
3	155
4	127
Ungdomsbolig	27
1	27
Ældrebolig	6
2	6

Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)

LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		164
Almindelig bolig		139
Ungdomsbolig		27
	1	27
Ældrebolig		12
	2	12

Antal lejemål i alt

40.747

Antal lejemål

250

Antal lejemål

Afdeling	Antal lejemål
Almindelig bolig	88
	4
	62
Almindelig bolig Total	189
Bofællesskab	8
Bofællesskab Total	4
Ungdomsbolig	1
Ungdomsbolig Total	16
Ældrebolig	4
	8
Ældrebolig Total	41

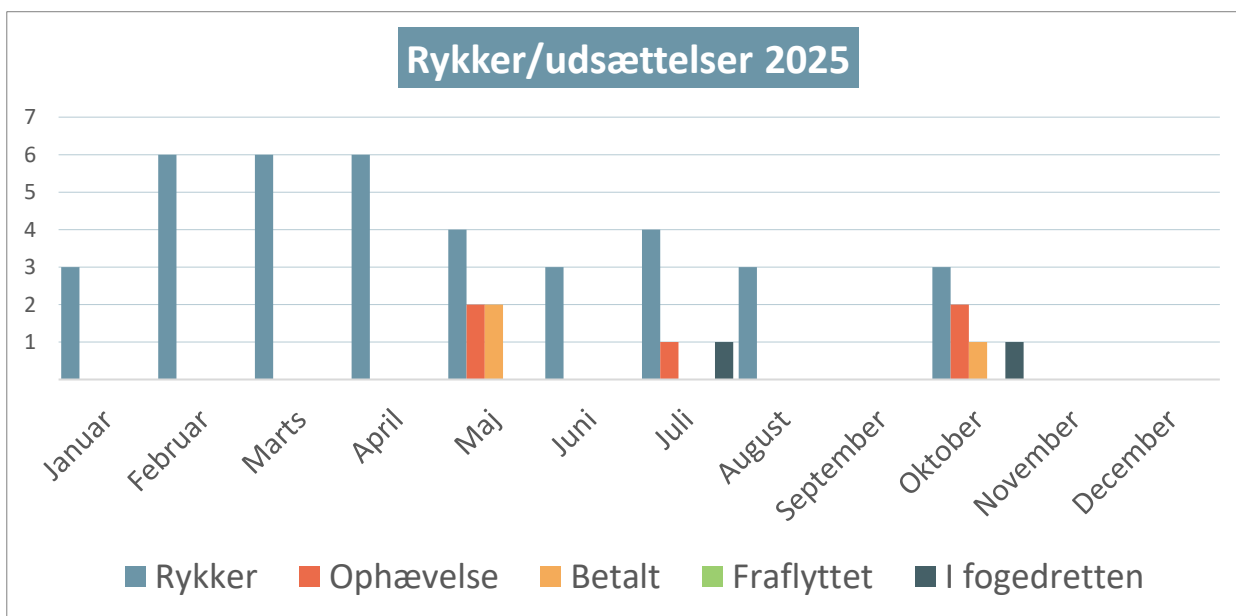
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 76 TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING



RYKKERLISTE

Selskab	76	Toftlund Andels Boligforening
År	2025	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	3				
Februar	6				
Marts	6				
April	6				
Maj	4	2	2		
Juni	3				
Juli	4	1			1
August	3				
September					
Oktober	3	2	1		1
November					
December					
	38	5	3	0	2



Punkt 8.2: SALUS-Nyt

1. SALUS-Nyt

Redaktionsudvalgsmedlem: **Skal vælges!!**

Referat fra møde i redaktionsudvalget tirsdag den 30. september 2025 - bilag

Næste møde i redaktionsudvalget: tirsdag den 24. marts 2026

Referat – Redaktionsudvalgsmøde

30. september 2025

Egevej 9, 6200 Aabenraa kl. 16.00

Deltagere:

SAB: Edel Mathiesen.

DANBO: Bente Pia Christensen.

AAAB: Else Bonde.

KB: Henning Olsen.

SB: Aase Hansen.

SALUS: Annette Cecilie Jensen.

Journalist: Henriette Pilegaard.

1. Evaluering af beboerblade

- Juni 2025: Nyt design, gode henvisninger og informationer. Godt blad.
- September 2025: Meget godt. Tip til hjemmesiden bør fortsætte.

2. Temaer for kommende beboerblade

- Høje Kolstrup og Fuldræfferen: Status efter afsluttet social helhedsplan, lektiehjælp.
- Henlæggelser: Forklaring af formål og betydning. Emnet har været oppe og vende på mange afdelingsmøder i efteråret 2025.
- Beredskab: fokus på strømodfald, kommunens og boligforeningernes ansvar, forbedring af relationer mellem boligforeninger og kommuner m.fl., vandskader, oversvømmelser, kloakseparering, kystsikring, hackerangreb m.v. På afdelingsbestyrelsesseminar i SAB d. 25/10 kl. 10-15 på Bygtoften 2 er det overordnede emne afdelingssammenlægninger, men fra kl. 12.45 kan afdelingerne stille spørgsmål, og her vil nogle have emnet beredskabsplaner oppe og vende.

3. Faste indlæg

Eksisterende:

- Indholdsfortegnelse.
- Organisationens hjørne (næste: KB, december).
- NavneNyt.
- Tip til hjemmesiden.
- Tip til boligen.

- Vores Naboer: Kandidater sendes til redaktion@salus-bolig.dk.
- Bagside med kontaktinformationer.

4. Konkrete artikelidéer

- Den nye hjemmeside: sneak peek med stemningsbilleder.
- NavneNyt i december: ændring i SAB-bestyrelsen (Peter Martensen → Herluf).
- Julehilsener i december.
- Kurser efterår: i 2026 informeres der om dem på forhånd i september-bladet. Evt. opsamling i december.
- Boligsocial helhedsplan i Sønderborg og Nordborg.
- Historien om Høje Kolstrup.
- Totalrenovering af Hørgården (møde d. 2/10 kl. 17-18 på Folkehjem).
- 75-års jubilæum i afdeling 9 - Alsbo i SAB (Edel – har fundet sted).
- Event "Tak til medarbejdere for indsats i Nørager" i SAB (Edel – har fundet sted).
- Status og billeder af nedrevne blokke v. Nørager.
- Seniorbofællesskab AAAB (møde d. 9/10 kl. 15-17 i Guldbjergparkens festsal).
- Motion i AAAB afd. 6: stole-pilates, krolf og fitness-gåture med støtte fra kommunen. (Else).
- Ekstraordinært repræsentantskabsmøde TAB (d. 7/10 kl. 17 i Tønderhallerne, lokale 5). Ekstraordinær generalforsamling SB (d. 8/10 kl. 17 i Skærbækcenteret). TOAB træder ud af Salus pr. 2027.
- Nye køkkener i AAAB afd. 6 (2026) (Else).
- Nybyggeri på DANBO's tidligere hovedkontor, Søby-kro (2026). Kommunegaranti er dog netop givet.
- Opfølgning på tidligere "Vores Naboer"-snak med ukrainer fra Persillegade.

5. Organisationens hjørne

Hvem?	Hvornår?
KB	December 2025
SB	Marts 2026
SAB	Juni 2026
TOAB	September 2026
AAAB	December 2026

DANBO	Marts 2027
GAB	Juni 2027
TAB	September 2027
KB	December 2027

6. Eventuelt

- SalusNyt sider med akuttelefon og kontaktoplysninger sendes sammen med referatet til alle redaktionsudvalgsmedlemmer.
- Udvalgsmedlemmer sender løbende input til redaktion@salus-bolig.dk

Næste redaktionsudvalgsmøde er tirsdag d. 24. marts kl. 16-17.30 på Egevej 9, 6200.

Punkt 8.3: BL informerer

1. [BL Informerer](#)

Punkt 8.4: LBF orienterer

1. [LBF Orienterer - Landsbyggefonden](#)

Punkt 9: Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2026:

Onsdag den 18. februar

Tirsdag den 12. maj

Hvis intet andet er nævnt afholdes mødet i bestyrelseslokalet Søndergade 13, Toftlund

Generalforsamling 2026:

Mandag den 1. juni

Fælleskurser i SALUS:

Dirigent kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer:

Skal planlægges for 2026

Introduktion for nyvalgte og budget:

Skal planlægges for 2026

Vedligeholdelse og fraflytning:

Skal planlægges for 2026

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

Punkt 10: Eventuelt

Punkt 11: Underskriftsark

Hellevad, den 03. december 2025

Underskrift via Penneo