

KB - Organisationsbestyrelsen (KB organisationsbestyrelsesmøde)

23-09-2021 16:30 - 20:00

Humlehaven 4 6200 Aabenraa

Information:

lille mødelokale

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

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

Kategori - 2. Økonomi

Punkt 2.1: Økonomi	3
Beslutning for Punkt 2.1: Økonomi	3

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.1: Afdelingerne	4
Beslutning for Punkt 3.1: Afdelingerne	5

Kategori - 5. Efterretningssager

Punkt 5.1: Efterretningssager	6
Beslutning for Punkt 5.1: Efterretningssager	6

Kategori - 6. Eventuelt

Punkt 6.1: Eventuelt	7
Beslutning for Punkt 6.1: Eventuelt	7

Kategori - 7. Underskriftsark

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

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Godkendelse af referat fra mødet den 24. juni 2021

Beslutning for Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referatet blev godkendt

Punkt 1.2.: Foreningsanliggender

1. SALUS, v/Ove Stahl Schmidt
2. 8. Kreds v/Ove Stahl Schmidt
3. Norlys v/Ove Stahl Schmidt
4. Rødekro-Aabenraa fjernvarme v/Henning Olsen
5. Aabenraa Kommune

Beslutning for Punkt 1.2.: Foreningsanliggender

1. Nyt it system og ny hjemmeside har givet anledning til frustration blandt medarbejderne og ansøgere. Men efterhånden begynder vi at få mere og mere udbytte af systemet. Pt. testes opsætning så bestyrelsesmedlemmer kan se afdelingens økonomi m.m.
2. Ove er en del af effektiviseringsudvalget i 8. kreds. Her kigger man på forskellige muligheder for at effektivisere, så den pålagte besparelse på 1,5 mia.kr. inden 2026 kan opnåes
3. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde igen den 14.10., da der på tidligere møde var mange forslag til vedtægtsændringer man ikke kunne nå at behandle på det ordinære møde. Der er varslet prisstigning på afgifter. Norlys har et tilbud om elladestandere, info er videresendt til TA. BL har bedt boligorganisationerne om at være med til at løse opgaverne med elladestandere, derfor undersøges muligheder/behov pt.
4. Direktøren fratræder 1.10. Åbent hus lørdag den 2.10. hvor man kan hilse på den nye direktør og få en rundvisning. Udvidelse i Felsted/Tumbøl, pt. 85 tilsagn. Benny Frederiksen fra AAAB udtræder, da han flytter, og Svend Nygaard Jensen fra BoligSyd udtræder pga. alder.
5. Styringsdialog den 8.10.

Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

1. Der skal findes en dato, hvor hovedbestyrelsen kan deltage i afdelingsgennemgang af afdelinger uden afdelingsbestyrelser.
2. Afdeling 20 - Tilskud fra Dispositionsfonden til godkendelse - se bilag
Indstilling: Anmeldning om tilskud på 294.532 kr fra Dispositionsfonden til nedsættelse af husleje pr. 01.01.2022

3. Evaluering - Seminar 2021

Seminar, onsdag den 8. september 2021, inviteret var organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsen, ejendomsfunktionærer og ansatte.
Program for dagen "Når naturen skaber værdi"

4. Den boligsociale helhedsplan for Høje Kolstrup 2016-2021

Afslutning af den boligsociale indsats

Projektperioden er ved at være slut og med udgangen af året lukker Netværksbasen ned. Det boligsociale arbejde på Høje Kolstrup er slut og overordnet set er vi nået i mål. Indsatsen er lykkedes og Høje Kolstrup er ikke længere på ministeriets liste over særligt udsatte boligområder. Nogle få aktiviteter er forankret i kommunal regi, nogle enkelte er fortsat uafklaret men langt de fleste aktiviteter afsluttes eller forsøges forankret i rammerne af eksisterende kommunale budgetter. Der vil være godt en ½ mio. kr. i overskydende midler, der skal retur til Landsbyggefonden.

Forankring af naboambassadørindsatsen

En af de aktiviteter, der forventes at blive forankret er naboambassadørerne. I juni var der minikursus for ca. 20 nye naboambassadører fra både Aabenraa og Sønderborg. De nye ambassadører er klar til gå i gang med at byde velkommen fra 1. september. Fremadrettet vil det være personale i udlejningen, der agerer tovholder for de mange frivillige og understøtter dem i deres arbejde med at byde nye beboere velkommen i fællesskabet.

5. Nybyggeri

Beslutning for Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

1. Pt. er man igang med en ny form for afdelingsgennemgang i Salus. Der er udarbejdet et skema, hvor alle bygningsdele gennemgås grundigt. Carsten har derfor været igang med gennemgang af alle afdelinger.
Carsten finder en dato i maj 2022 til rundgang med organisationsbestyrelsen. (CANI)
2. Tilskud på 294.532 fra dispositionsfonden i 2022 til afd. 20 til nedsættelse af huslejen pr. 1.1.2022 med 13% er godkendt som indstillet
(CANI/KAMA/ANFR/ALB)
Huslejenedsættelsen kan evt. kombineres med åbent hus og mere aggressiv markedsføring af boligerne. (TARN)
3. Seminar med meget inspirerende foredragsholder. Generel enighed om, at man i KB skal gøre noget for at fremme biodiversiteten. 51 tilmeldte til arrangementet. 37 har afleveret evalueringsskema. Stort set alle mente, det havde været et glimrende seminar.
4. Den boligsociale helhedsplan slutter med udgangen af 2021. Hvad kommunen ønsker at forankre i området er der ikke klarhed over, men det forventes, at der kommer en kommunal udmelding. Pt. er der Fuldtræfferen og Familiebasen.
I forbindelse med afslutning af helhedsplanen udleveres en oversigt over naboambassadører til organisationsbestyrelsen. (Sanne).
5. Pt. ingen planer om nybyggeri

Sel	Afd	Lejemaal	Lejer	Lejeart	Lejetype	StartDato	Tekst	Belob	SlutDato	Nedsættelse 10%
81	20	1	255	1	1	01-06-2021 00:00		6.186,00		5.381,82
81	20	2	255	1	1	01-06-2021 00:00		6.186,00		5.381,82
81	20	3	255	1	1	01-06-2021 00:00		6.186,00		5.381,82
81	20	4	255	1	1	01-06-2021 00:00		6.186,00		5.381,82
81	20	5	255	1	1	01-06-2021 00:00		6.121,00		5.325,27
81	20	6	255	1	1	01-06-2021 00:00		6.121,00		5.325,27
81	20	15	255	1	1	01-06-2021 00:00		6.726,00		5.851,62
81	20	16	255	1	1	01-06-2021 00:00		6.726,00		5.851,62
81	20	17	255	1	1	01-06-2021 00:00		6.726,00		5.851,62
81	20	18	255	1	1	01-06-2021 00:00		6.726,00		5.851,62
81	20	19	255	1	1	01-06-2021 00:00		7.098,00		6.175,26
81	20	20	255	1	1	01-06-2021 00:00		7.098,00		6.175,26
81	20	21	255	1	1	01-06-2021 00:00		7.098,00		6.175,26
81	20	22	255	1	1	01-06-2021 00:00		7.098,00		6.175,26
81	20	23	255	1	1	01-06-2021 00:00		6.320,00		5.498,40
81	20	24	255	1	1	01-06-2021 00:00		6.601,00		5.742,87
81	20	28	255	1	1	01-06-2021 00:00		4.201,00		3.654,87
81	20	1001	255	1	1	01-06-2021 00:00		9.370,00		8.151,90
81	20	1002	255	1	1	01-06-2021 00:00		7.884,00		6.859,08
81	20	1003	255	1	1	01-06-2021 00:00		9.370,00		8.151,90
81	20	1004	255	1	1	01-06-2021 00:00		7.884,00		6.859,08
81	20	1005	255	1	1	01-06-2021 00:00		7.025,00		6.111,75
81	20	1006	255	1	1	01-06-2021 00:00		6.005,00		5.224,35

pr. måned 2021 156.942,00 136.539,54

Pr. år 2021 kr. 12 1.883.304,00 1.638.474,48
m2 **977,83** **850,71**

Difference huslejeindtægt v. nedsættelse med 13% kr. **244.829,52**

Reduktion budgetteret huslejeforhøjelse 2022 kr. **49.702**

Reduktion husleje 13%, 1.1. 31-12-2022 kr. **244.830**

Ansøgt tilskud 2022 kr. **294.532**

Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden til nedsættelse af husleje i afd. 20

Afdeling 20 har pr. 1.9. et samlet lejetab på 413.770 kr. (Samlet lejetab 2020: 790.582 kr.)

Jf. huslejestatistikken fra LBF er den gennemsnitlige husleje i Aabenraa kommune 749 kr./m². Den gennemsnitlige husleje i KB er 819,99 kr./m².

For at forbedre udlejningssituationen anmodes der om tilskud fra dispositionsfonden, så huslejen kan nedsættes med 13%, eller fra 977,83 kr./m² til 850,71 kr./m².

Indstilling

I 2022 anmodes om tilskud **på 294.532 kr.**, så huslejen fra 1.1. – 31.12.2022 kan nedsættes med 13% i forhold til den nuværende husleje.

Org-nr	Afd-nr	Navn	Afdeling	År	4091.000 Leje pr.m2 bruttoareal på balancetidspunktet Dette års tal
0081	001	Kolstrup Boligforening	1, Løgumklostervej	2020	648,39
0081	002	Kolstrup Boligforening	2, Blegen	2020	652,47
0081	003	Kolstrup Boligforening	3, Løgumklostervej, Toften	2020	594,47
0081	004	Kolstrup Boligforening	4, Lindsnakkevej	2020	731,51
0081	006	Kolstrup Boligforening	6, Jernbanegade	2020	587,74
0081	011	Kolstrup Boligforening	11, Blegen	2020	730,91
0081	012	Kolstrup Boligforening	12, Petersborg	2020	639,58
0081	013	Kolstrup Boligforening	13, Præstekoven	2020	619,67
0081	015	Kolstrup Boligforening	15, Hørgaard/Uglekær/Frueløkke	2020	735,88
0081	017	Kolstrup Boligforening	17, Lergaard	2020	723,41
0081	018	Kolstrup Boligforening	18, Kromai	2020	788,14
0081	019	Kolstrup Boligforening	19, Højgade	2020	980,34
0081	020	Kolstrup Boligforening	20, Callesensgade/Forstalle/Persillegade	2020	977,39
0081	021	Kolstrup Boligforening	21, Karpedam	2020	946,36
0081	022	Kolstrup Boligforening	23, Fjordløkke	2020	1.085,98
0081	023	Kolstrup Boligforening	22, Haderslevvej/Gamle Kongevej	2020	889,21
0081	024	Kolstrup Boligforening	24, Forstalle	2020	893,27
0081	025	Kolstrup Boligforening	25, H.P.Hanssensgade/Reberbanen	2020	847,56
0081	026	Kolstrup Boligforening	26, Lergård	2020	1.069,46
0081	027	Kolstrup Boligforening	27, Kromai	2020	934,96
0081	028	Kolstrup Boligforening	28	2020	803,88
0081	029	Kolstrup Boligforening	29	2020	1.159,15
		Gennemsnit af alle valgte			
		Gennemsnit af alle valgte med værdi			819,99
		Lands gennemsnit (99,3%) 2020			

Punkt 1.4: Medlemsanliggender

Intet til dette punkt.

Punkt 2.1: Økonomi

1. Budgetkontrol organisationen (der kommer nyt link)
2. Afkastrapport Sydbank - se bilag
3. Opgørelse over trækningsret i Landsbyggefonden - se bilag
4. Dispositionsfonden - se bilag

Beslutning for Punkt 2.1: Økonomi

1. Pt. overskud i KB på ca. 650 t.kr.
2. Pt. negativ afkast på ca. 500 t.kr.
3. Egen trækningsret pt. på 7,2 mio.kr. Gemmes til kommende kloaksepareringer.
Der er endnu ingen endelig plan over separering, men det er blevet oplyst, at når Løgumklostervej er færdigsepareret har KB et år til at få tilslutningen i orden.
4. Dispositionsfondens disponible saldo udvikler sig negativt. Der søges dialog med LBF omkring fritagelse for betaling af mankolån. Skal søges hvert år. (AMS)

SYDBANK Equity WEI Related Functions Menu

94 News		95 Settings		Volatility		Ratios		Futures		Δ AVAT		10D
Standard	Movers	Future	%Misprice	Value	Net Chg	%Chg						
1) Americas												
11) DOW JONES	26080.00 d	+0.034%	26115.65	+322.79	+1.25%							
12) S&P 500	2801.10 d	+0.030%	2802.56 d	+26.14	+0.94%							
13) NASDAQ	7294.00 d	-0.108%	7298.28	+74.59	+1.03%							
14) S&P/TSX Comp	16270.00 d	-0.137%	16326.70 d	+27.82	+0.17%							
15) S&P/BMV IPC	50199.00 d	-0.142%	49732.30 d	+240.57	+0.49%							
16) IBOVESPA	81586.00 d	-0.026%	81189.16 d	+1357.40	+1.70%							
2) EMEA												
21) Euro Stoxx 50	3604.00 d	+0.023%	3613.78 d	+1.00	+0.03%							
22) FTSE 100	7657.50 d	+0.000%	7712.55 d	-12.88	-0.17%							
23) CAC 40	5497.50 d	+0.007%	5497.17 d	+3.18	+0.06%							
24) DAX	13201.00 d	+0.009%	13207.03 d	+23.07	+0.17%							
25) IBEX 35	10458.00 d	-0.012%	10456.80 d	-17.80	-0.17%							
26) FTSE MIB	23420.00 d	+0.021%	23493.20 d	+2.11	+0.13%							
27) NYSE Euronext	1620.50 d	-0.273%	1624.96	+2.11	+0.13%							
28) NYSE Euronext	9456.89 d	+0.357%	9456.89 d	+16.88	+0.18%							
3) Asia/Pacific												
31) NIKKEI	23770.00 d	+0.092%	23763.37 d	-104.97	-0.44%							
32) HANG SENG	32041.00 d	-0.268%	32121.94 d	+138.53	+0.43%							
33) S&P 500	4280.20 d	+0.201%	4271.42 d	+23.30	+0.55%							
34) S&P 500	5952.00 d	-1.040%	6014.57	-1.25	-0.02%							
300) Edit Panel												
525 APW 10:12 Federal Responsibility in Nuclear Attack Alerts												
524 BI 10:12 Improved Pricing Key to Augmenting Growth												
523 BN 10:12 Taiwan to Sell TWD35 Bln 182-Day												
News Trends Where's the Money												

Afkastrapport - August 2021

Kolstrup Boligforening

Indholdsfortegnelse

Side: 2	- Indholdsfortegnelse
Side: 3	- Overblik
Side: 4	- Markedskommentar
Side: 5	- Grafer
Side: 6	- Grafer
Side: 7	- Afkastopgørelse
Side: 9	- Beholdningsoversigt
Side: 11	- Transaktionsliste

Følgende depoter og konti indgår i rapporten

Depot	0079100001411878	Kolstrup Boligforening
Konto	0791000002231556	Kolstrup Boligforening

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

Overblik

Rapporteringsperiode	01-01-2021 til 31-08-2021
Forvaltningsbeløb ultimo	75.260.838,85 kr.
Forvaltningsbeløb primo	75.763.016,68 kr.
Porteføljens afkast i rapporteringsperiode i %	-0,66 %
Sammenligningsgrundlagets afkast i %	-0,49 %
Total afkast i rapporteringsperiode*	-501.797,83 kr.
Gebyr	47.170,24 kr.
Seneste måneds afkast i %	-0,12 %
Porteføljens sammenligningsgrundlag	100,00 % Danske statsobligationer

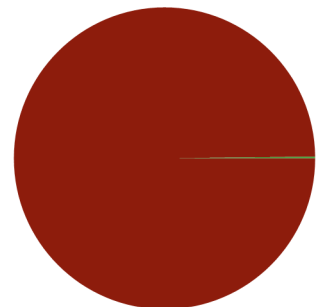
*Afkastet i rapporteringsperioden kan afvige fra forskellen mellem forvaltningsbeløbet primo og forvaltningsbeløbet ultimo. Dette kan skyldes transaktioner på kontoen, for eksempel indskud/udlodninger, tilbageholdt udbytteskat, diverse gebyrer mm.

Porteføljeafkast i %.



Porteføljens aktivklassefordeling

■ Aktier
■ Obligationer
■ Kontant



Sydbank Kapitalforvaltning

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

Sydbank Kapitalforvaltning

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

Markedskommentar

Ny fremgang på aktiemarkederne i august

Den positive stemning vendte tilbage til aktiemarkederne i august. Væksten i de fleste lande er høj efter økonomierne er genåbnet igen, og det har i høj grad smittet positivt af på virksomhedernes indtjening i år. Mange virksomheder har leveret flotte halvårsregnskaber med resultater, der ofte har været bedre end ventet. Den smitsomme delta covid-variant skaber fortsat problemer og nye nedlukninger i Fjernøsten, men det har kun givet mindre tilbagefald på børserne. I USA er optimismen yderligere steget, efter at man har vedtaget nye infrastrukturpakker og efter, at den amerikanske centralbank endnu en gang har understreget, at den vil føre en stimulerende og fleksibel pengepolitik, hvilket vil være med til at understøtte risikoaktiver fremover. De seneste måneders stigning i inflationen tilskrives fortsat midlertidige faktorer.

Verdensaktieindekset steg knap 3 % i august målt i kr. og er nu steget næsten 20 % i år. De amerikanske aktier steg igen mest 3,6 % og i alt ca. 25 % i år. De europæiske og japanske aktier klarede sig også fornuftigt i august med stigninger på over 2 %. Emerging Markets markederne halter fortsat noget efter de modne markeder, men de er dog steget 1,2 % i august. De kinesiske aktier har rettet sig lidt, da der er kommet lidt mere klarhed omkring myndighedernes regulering af bl.a. tech-sektoren og den private undervisningssektor.

Renterne stiger lidt igen

De 10-årige statsobligationsrenter i USA og Europa er steget lidt igen efter faldet i juli., men renterne er stadig lave i de modne lande, og verdens centralbanker har i høj grad formået at overbevise obligationsinvestorerne om, at renterne bør forblive lave på trods af høj vækst og høj inflation i både USA og Europa. De danske realkreditobligationer har efter en god periode i juli igen haft det svært i august og har tabt noget i forhold til statsobligationer. Derimod har de mere risikobetonede virksomheds- og EM-obligationer med højere rente klaret sig godt i august og generelt præsteret gode afkast. En stabil udvikling på rentemarkederne i USA og Europa er positivt for kreditobligationer, da investorerne efterspørger højere renter på denne type obligationer, når de økonomiske

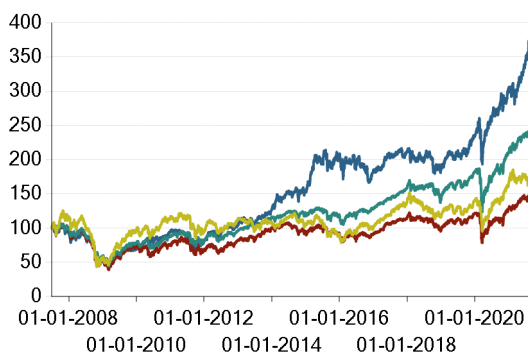
udsigter er forholdsvis fornuftige.

Forventninger til resten af 2021

Vi forventer, at coronapandemien vil være nogenlunde under kontrol i det meste af verden på trods af nye coronavarianter. Sammen med centralbankernes pengepolitiske udmeldinger er udsigterne for verdensøkonomien og aktiemarkederne gode. Verdens regeringer og centralbanker vil fortsat føre en meget stimulerende finans- og pengepolitik til gavn for væksten i verdensøkonomien og virksomhedernes indtjening. Aktierne er dog allerede steget meget i år, så vi forventer en mere behersket udvikling fremadrettet. Udsigterne for kreditobligationer er også fornuftige.

Grafer

Aktier



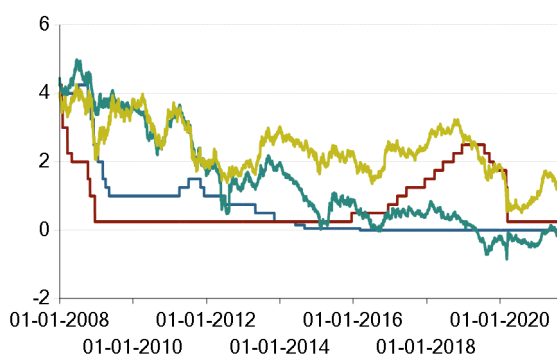
— OMX C20 — MSCI AC World
— MSCI Europa — MSCI EM

Kilde: Bloomberg

Aktier

Indeks	Aug	Åtd
OMX C20	3,73	22,83
MSCI Japan	3,51	7,37
MSCI USA	3,35	25,76
MSCI EM	3,06	7,13
MSCI AC World	2,94	20,74
MSCI Europa	1,95	20,41
MSCI Tyskland	1,77	15,30
MSCI Asien ex. Japan	1,50	1,75

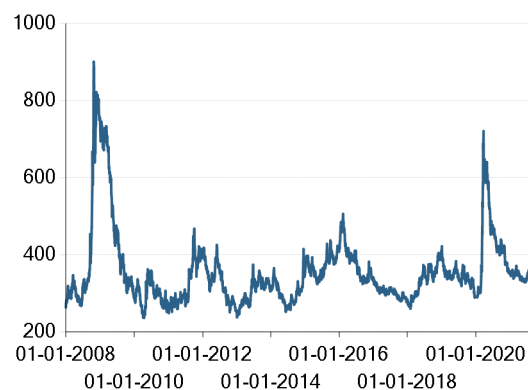
Renter



— ECB — DK: 10-årig — USA: 10-årig
— FED

Kilde: Bloomberg

EMBI Spænd

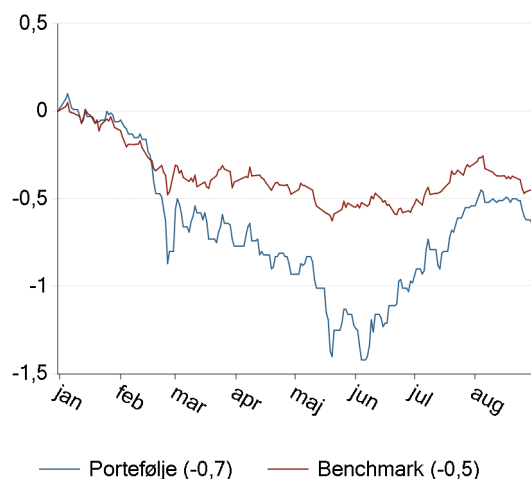


— EMBI Spænd

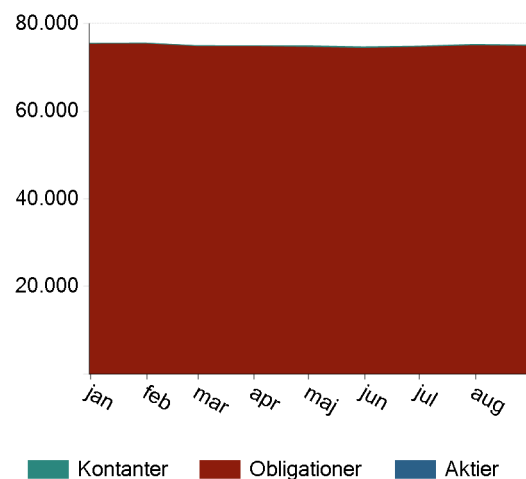
Kilde: Bloomberg

Porteføljeoverblik - Obligationer og aktier

Afkast



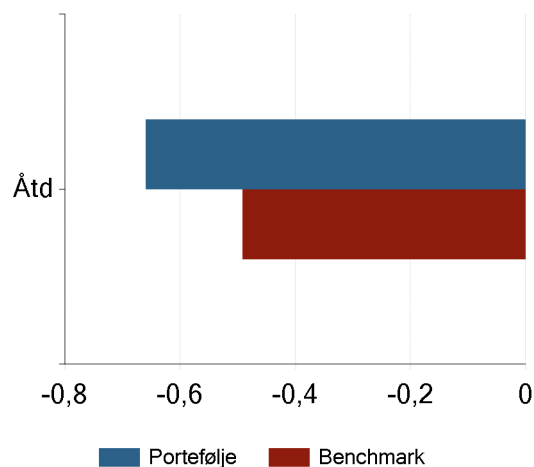
Markedsværdi



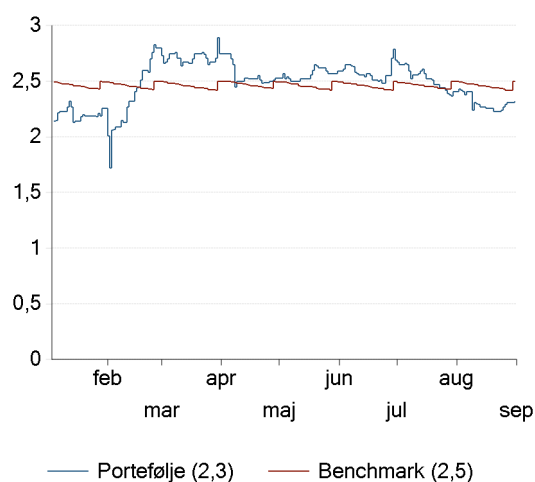
Afkast på aktivklasser



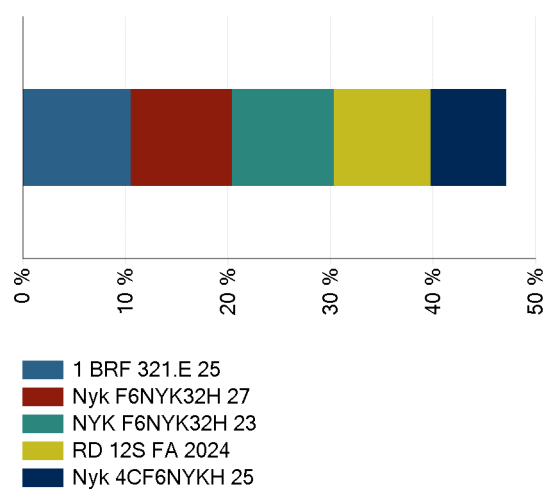
Historiske porteføljeafkast



Varighed



Største positioner



Kolstrup Boligforening
c/o Salus Boligadm. a.m.b.a.
Egevej 9
6200 Aabenraa

Afkastopgørelse

Periode: 01/01/2021 - 31/08/2021

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvgt.
OBLIGATIONER						
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER						
Konverterbare realkreditobligationer						
0,5NYK01 2040	-158.986,21	-20.761,76	15.620,17	0,00	-164.127,80	-3,48
0,5 NYK01E 53	-79.989,28	1.072,09	5.662,86	0,00	-73.254,33	-3,60
1 RD 21S SA 32	-9.108,76	-22.038,51	28.459,53	0,00	-2.687,74	-0,16
1 NYK(TK)1NYK01EA 35	-11.281,98	-14.560,46	21.653,57	0,00	-4.188,87	-0,05
1 RD 23S SA 2050	0,00	-5.944,24	8.163,97	0,00	2.219,73	0,18
1 NYK(TK)01EA 50	0,00	-88.559,83	8.866,40	0,00	-79.693,43	-2,68
1,5 DLR 42S A B 37	-14.410,75	-32.175,76	39.844,04	0,00	-6.742,47	-0,11
1,5 15NYK01E 40	-6.027,20	-9.388,93	12.197,06	0,00	-3.219,07	-0,18
1,5 15NYK01E 50	-26.745,35	-7.748,84	13.954,08	0,00	-20.540,11	-1,23
1,5 Nyk NYK01 50	-85.539,99	-39.515,07	38.607,81	0,00	-86.447,25	-1,63
2 BRF 111E 47	-2.476,65	0,00	1.794,68	0,00	-681,97	-0,04
2NYK01EA 50	655,03	-14.939,68	20.266,21	0,00	5.981,56	0,45
Konverterbare realkreditobligationer i alt	-393.911,14	-254.560,99	215.090,37	0,00	-433.381,76	-1,31
Inkonverterbare realkreditobligationer						
1 NYK 13Hj 22	-19.380,00	-28.200,00	33.040,65	0,00	-14.539,35	-0,28
1 BRF 321.E 25	-89.025,00	0,00	49.931,51	0,00	-39.093,49	-0,49
Inkonverterbare realkreditobligationer i alt	-108.405,00	-28.200,00	82.972,16	0,00	-53.632,84	-0,32
Variabeltforrentede realkreditobligation						
Nda CITA6 OA 23	-3.461,71	-116,84	-553,85	0,00	-4.132,40	-0,13
0 Nyk F6NYK32G 23	-840,73	-309,79	-2.493,77	0,00	-3.644,29	-0,10
RD 12S FA 2024	-442,60	-455,68	-3.934,39	0,00	-4.832,67	-0,07
-0,2 Nyk F6NYK32 25	4.905,79	-68,67	-813,08	0,00	4.024,05	0,10
NYK F6NYK32H 23	-6.007,33	-277,76	-6.378,54	0,00	-12.663,63	-0,17
Nyk F6NYK32H 27	8.845,32	0,00	144,13	0,00	8.989,45	0,12
Nyk 4CF6NYKH 25	2.734,53	-1.305,13	3.404,46	0,00	4.833,87	0,09
Nyk F6NY22H 28	0,00	34.825,08	5.315,41	0,00	40.140,49	0,53
Variabeltforrentede realkreditobligation i alt	5.733,27	32.291,21	-5.309,61	0,00	32.714,87	0,08
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT	-496.582,88	-250.469,78	292.752,92	0,00	-454.299,74	-0,59
OBLIGATIONER I ALT	-496.582,88	-250.469,78	292.752,92	0,00	-454.299,74	-0,59

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvgt.
GEBYRER						
ALTERNATIV AFKASTGRUPPERING						
Alt. afkastgruppering undergrupper						
Pm-honorar	0,00	0,00	0,00	-47.170,24	-47.170,24	-
Alt. afkastgruppering undergrupper i alt	0,00	0,00	0,00	-47.170,24	-47.170,24	0,00
ALTERNATIV AFKASTGRUPPERING I ALT	0,00	0,00	0,00	-47.170,24	-47.170,24	0,00
GEBYRER I ALT	0,00	0,00	0,00	-47.170,24	-47.170,24	0,00
KONTANT						
Konto	0,00	0,00	-327,85	0,00	-327,85	-0,23
KONTANT I ALT	0,00	0,00	-327,85	0,00	-327,85	-0,23
TOTAL	-496.582,88	-250.469,78	292.425,07	-47.170,24	-501.797,83	-0,66

Udskriftsoplysninger

Kundevaluta	DKK
Fondskurser	31/08/2021
Valutakurser	31/08/2021
Rapportreference	0791000027-001

Kolstrup Boligforening
c/o Salus Boligadm. a.m.b.a.
Egevej 9
6200 Aabenraa

Beholdningsoversigt (gns.)

pr. 31. August 2021

Papirnavn	Beholdning med 2 decimaler	Markeds kurs	Kursværdi	Kursværdi incl renteper.	Eff. varig	Eff. rente	Andel i %
OBLIGATIONER							
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER							
Konverterbare realkreditobligationer							
0,5NYK01 2040	3.999.653,12	96,500	3.859.665,26	3.862.980,19	6,77	0,88	5,1
0,5 NYK01E 53	2.080.345,60	92,250	1.919.118,82	1.920.843,02	9,97	0,00	2,6
1 RD 21S SA 32	4.731.826,88	103,200	4.883.245,34	4.891.088,86	3,01	0,34	6,5
1 NYK(TK)1NYK01EA 35	3.008.528,43	102,900	3.095.775,75	3.100.762,72	3,15	0,59	4,1
1,5 DLR 42S A B 37	3.602.686,28	103,875	3.742.290,37	3.751.248,14	2,69	0,96	5,0
1,5 15NYK01E 40	1.095.854,15	103,450	1.133.661,12	1.136.385,86	2,76	1,10	1,5
1,5 15NYK01E 50	1.273.587,91	101,050	1.286.960,58	1.290.127,25	4,99	1,43	1,7
1,5 Nyk NYK01 50	3.540.913,96	100,375	3.554.192,39	3.562.996,56	6,00	1,49	4,7
2 BRF 111E 47	1.651.100,00	104,350	1.722.922,85	1.728.396,61	2,08	1,63	2,3
2NYK01EA 50	1.310.064,45	103,675	1.358.209,32	1.362.552,47	1,92	1,72	1,8
Konverterbare realkreditobligationer i alt			26.556.041,80	26.607.381,67	4,40	1,14	35,4
Inkonverterbare realkreditobligationer							
1 NYK 13Hj 22	2.000.000,00	100,496	2.009.920,00	2.023.180,27	0,34	-0,49	2,7
1 BRF 321.E 25	7.500.000,00	104,573	7.842.975,00	7.874.207,88	3,53	-0,27	10,5
Inkonverterbare realkreditobligationer i alt			9.852.895,00	9.897.388,15	2,88	-0,28	13,2
Variabeltforrentede realkreditobligation							
Nda CITA6 OA 23	3.235.247,96	100,685	3.257.409,41	3.257.141,27	0,32	0,00	4,3
0 Nyk F6NYK32G 23	3.655.348,69	100,479	3.672.857,81	3.672.243,41	0,34	-0,61	4,9
RD 12S FA 2024	7.059.841,43	100,740	7.112.084,26	7.110.914,01	0,34	0,00	9,4
-0,2 Nyk F6NYK32 25	4.088.160,49	100,700	4.116.777,61	4.115.989,50	0,68	0,00	5,5
NYK F6NYK32H 23	7.416.459,63	100,402	7.446.273,80	7.444.590,81	0,32	0,00	9,9
Nyk F6NYK32H 27	7.371.100,00	101,350	7.470.609,85	7.470.923,86	0,08	0,00	9,9
Nyk 4CF6NYKH 25	5.469.054,02	101,550	5.553.824,36	5.554.657,48	1,90	-0,69	7,4
Variabeltforrentede realkreditobligation i alt			38.629.837,09	38.626.460,34	0,54	-0,57	51,3
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT			75.038.773,90	75.131.230,16	2,22	0,88	99,8
OBLIGATIONER I ALT			75.038.773,90	75.131.230,16	2,22	0,88	99,8
KONTANT							
Konto	129.665,92		129.665,92	129.608,69	0,00		0,2
KONTANT I ALT			129.665,92	129.608,69	0,00		0,2
TOTAL			75.168.439,82	75.260.838,85	2,21	0,88	100,0

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	01/09/2021, kl.13
Fondskurser pr.	31/08/2021
Valutakurser pr.	31/08/2021
Rapportreference	0791000027-001

Hvad kan vi gøre for dig

Kolstrup Boligforening
c/o Salus Boligadm. a.m.b.a.
Egevej 9
6200 Aabenraa

TRANSAKTIONSLISTE 1

Periode: 01/04/2021 - 31/08/2021

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI (K) INKL.OMK KØB	KURSVÆRDI (K) INKL.OMK SALG	RENTE/ UDBYTTE	R.AVANCE (K) GNS- METODE
102342	1 NYK(TK)1NYK01EA 35	01/04/2021	-280365,14	100,00		-280365,14		-8901,59
102342	1 NYK(TK)1NYK01EA 35	01/04/2021					8632,81	
103967	Nyk F6NY22H 28	01/04/2021	-82031,80	100,03		-82056,41		-1915,44
103967	Nyk F6NY22H 28	01/04/2021					2269,73	
107931	1,5 15NYK01E 50	01/04/2021	-180456,88	100,00		-180456,88		-5188,14
107931	1,5 15NYK01E 50	01/04/2021					5698,44	
120909	0 Nyk F6NYK32G 23	01/04/2021	-31315,04	100,00		-31315,04		-147,18
120909	0 Nyk F6NYK32G 23	01/04/2021					-942,27	
128754	1 RD 23S SA 2050	01/04/2021	-57330,66	100,00		-57330,66		722,37
128754	1 RD 23S SA 2050	01/04/2021					4572,00	
128892	1,5 DLR 42S A B 37	01/04/2021	-525961,48	100,00		-525961,48		-22090,38
128892	1,5 DLR 42S A B 37	01/04/2021					16332,51	
129266	1 BRF 321.E 25	01/04/2021					75000,00	
129373	1,5 Nyk NYK01 50	01/04/2021	-441764,80	100,00		-441764,80		-12328,60
129373	1,5 Nyk NYK01 50	01/04/2021					15495,00	
129374	NYK F6NYK32H 23	01/04/2021	-28955,20	100,00		-28955,20		-107,13
129374	NYK F6NYK32H 23	01/04/2021					-2335,61	
129383	1 NYK(TK)01EA 50	01/04/2021	-78031,59	100,00		-78031,59		-616,45
129383	1 NYK(TK)01EA 50	01/04/2021					7171,43	
135882	0,5NYK01 2040	01/04/2021	-95736,60	100,00		-95736,60		143,61

Hvad kan vi gøre for dig

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI (K) INKL.OMK KØB	KURSVÆRDI (K) INKL.OMK SALG	RENTE/ UDBYTTE	R.AVANCE (K) GNS- METODE
135882	0,5NYK01 2040	01/04/2021					5187,50	
160332	RD 12S FA 2024	01/04/2021	-30867,87	100,00		-30867,87		-211,44
160332	RD 12S FA 2024	01/04/2021					-1392,83	
160633	0,5 NYK01E 53	01/04/2021	-10766,80	100,00		-10766,80		420,44
160633	0,5 NYK01E 53	01/04/2021					2634,75	
5936	1 RD 21S SA 32	01/04/2021	-288691,96	100,00		-288691,96		-10277,43
5936	1 RD 21S SA 32	01/04/2021					8420,12	
7947	Nyk 4CF6NYKH 25	01/04/2021	-43711,75	100,00		-43711,75		-695,02
7947	Nyk 4CF6NYKH 25	01/04/2021					1277,89	
99531	1,5 15NYK01E 40	01/04/2021	-151511,31	100,00		-151511,31		-5954,39
99531	1,5 15NYK01E 40	01/04/2021					4989,67	
99532	2NYK01EA 50	01/04/2021	-282602,03	100,00		-282602,03		-10145,41
99532	2NYK01EA 50	01/04/2021					8610,97	
113372	Nda CITA6 OA 23	08/04/2021	3250000,00	100,79	3275740,00		39,29	
129383	1 NYK(TK)01EA 50	08/04/2021	-2790539,92	98,40		-2745891,28	843,30	-66693,91
5936	1 RD 21S SA 32	08/04/2021	2000000,00	103,15	2063000,00		-604,40	
DKK00000000	Opdatering af konto DKK	20/06/2021					-210,69	
129387	-0,2 Nyk F6NYK32 25	25/06/2021	4100000,00	100,58	4123780,00		1110,74	
6563	1 NYK 13Hj 22	25/06/2021	-4000000,00	100,76		-4030400,00	19616,44	-41120,00
GG000000000	Pm-honorar	30/06/2021					-23494,30	
102342	1 NYK(TK)1NYK01EA 35	01/07/2021	-164228,98	100,00		-164228,98		-5214,27
102342	1 NYK(TK)1NYK01EA 35	01/07/2021					7931,89	
103967	Nyk F6NY22H 28	01/07/2021	-80184,76	100,00		-80184,76		-1896,37
103967	Nyk F6NY22H 28	01/07/2021					2244,63	
107931	1,5 15NYK01E 50	01/07/2021	-65538,23	100,00		-65538,23		-1884,22
107931	1,5 15NYK01E 50	01/07/2021					5021,72	
113372	Nda CITA6 OA 23	01/07/2021	-14752,04	100,00		-14752,04		-116,84

Hvad kan vi gøre for dig

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI (K) INKL.OMK KØB	KURSVÆRDI (K) INKL.OMK SALG	RENTE/ UDBYTTE	R.AVANCE (K) GNS- METODE
113372	Nda CITA6 OA 23	01/07/2021					-325,00	
120909	0 Nyk F6NYK32G 23	01/07/2021	-30396,61	100,00		-30396,61		-142,86
120909	0 Nyk F6NYK32G 23	01/07/2021					-934,34	
128754	1 RD 23S SA 2050	01/07/2021	-14674,32	100,00		-14674,32		184,90
128754	1 RD 23S SA 2050	01/07/2021					4428,67	
128892	1,5 DLR 42S A B 37	01/07/2021	-226687,98	100,00		-226687,98		-9520,90
128892	1,5 DLR 42S A B 37	01/07/2021					14360,15	
129373	1,5 Nyk NYK01 50	01/07/2021	-149321,24	100,00		-149321,24		-4167,20
129373	1,5 Nyk NYK01 50	01/07/2021					13838,38	
129374	NYK F6NYK32H 23	01/07/2021	-28552,17	100,00		-28552,17		-105,64
129374	NYK F6NYK32H 23	01/07/2021					-2326,57	
129387	-0,2 Nyk F6NYK32 25	01/07/2021	-11839,51	100,00		-11839,51		-68,67
129387	-0,2 Nyk F6NYK32 25	01/07/2021					-1135,70	
135882	0,5NYK01 2040	01/07/2021	-54610,28	100,00		-54610,28		81,92
135882	0,5NYK01 2040	01/07/2021					5067,83	
160332	RD 12S FA 2024	01/07/2021	1550000,00	100,77	1561857,50		16,85	
160332	RD 12S FA 2024	01/07/2021	-30628,13	100,00		-30628,13		-209,80
160332	RD 12S FA 2024	01/07/2021					-1385,12	
160633	0,5 NYK01E 53	01/07/2021	-16687,60	100,00		-16687,60		651,65
160633	0,5 NYK01E 53	01/07/2021					2621,29	
5936	1 RD 21S SA 32	01/07/2021	-347529,94	100,00		-347529,94		-11811,02
5936	1 RD 21S SA 32	01/07/2021					12698,39	
7947	Nyk 4CF6NYKH 25	01/07/2021	-43296,41	100,00		-43296,41		-688,41
7947	Nyk 4CF6NYKH 25	01/07/2021					1267,84	
99531	1,5 15NYK01E 40	01/07/2021	-83211,99	100,00		-83211,99		-3270,23
99531	1,5 15NYK01E 40	01/07/2021					4421,50	
99532	2NYK01EA 50	01/07/2021	-129527,07	100,00		-129527,07		-4650,02

Hvad kan vi gøre for dig

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI (K) INKL.OMK KØB	KURSVÆRDI (K) INKL.OMK SALG	RENTE/ UDBYTT	R.AVANCE (K) GNS- METODE
99532	2NYK01EA 50	01/07/2021					7197,96	
103967	Nyk F6NY22H 28	30/07/2021	-7255201,27	103,01		-7473582,83	760,55	46796,05
162725	Nyk F6NYK32H 27	30/07/2021	7371100,00	101,23	7461764,53		-169,88	
128754	1 RD 23S SA 2050	09/08/2021	-1756795,02	98,35		-1727807,90	1957,30	-6851,50
129253	2 BRF 111E 47	09/08/2021	1651100,00	104,50	1725399,50		-3679,08	
TOTAL PORTE			17.895,62		20.211.541,53	-20.079.474,79	232.801,75	-187.989,53

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i

Danish Krone

Udskrevet

01/09/2021, kl.13

Fondskurser pr.

Valutakurser pr.

Rapportreference

0079100001411878

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.

Kolstrup Boligforening
Egevej 9
6200 Aabenraa

Opgørelse over trækingsret i Landsbyggefonden - Kolstrup Boligforening										
	2019	2020	2021	Aug. 2021	2021	%	2022	2023	2024	2025
			realiseret	tilsagn	ansøgning	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn
Samlede træk i Landsbyggefond										
Primosaldo	5.277.277	6.173.364	7.209.681	7.209.681	7.209.681		8.404.492	9.605.873	10.813.863	12.028.496
Årets tilgang	1.175.620	1.184.317								
Årets afgang	-279.533	-148.000								
Tilskrevne renter										
Ultimosaldo	6.173.364	7.209.681								
Afgang:	Afslut.	LBF.nr.								
Ialt			7.209.681	7.209.681	0		8.404.492	9.605.873	10.813.863	12.028.496
Tilgang:										
Hele året					1.194.810	0,55%	1.201.382	1.207.989	1.214.633	1.221.314
Renter							0	0	0	0
I alt					1.194.810		1.201.382	1.207.989	1.214.633	1.221.314
Estimeret saldo ultimo				7.209.681	8.404.492		9.605.873	10.813.863	12.028.496	13.249.810

Kolstrup Boligforning Dispositionsfond

Aug 2021

Konto 803. Dispositionsfonden	Regnskab 2019	Regnskab 2020		Skøn 2021	Skøn 2022	Skøn 2023	Skøn 2024	Skøn 2025	Skøn 2026	Skøn 2027	Skøn 2028	Skøn 2029	Skøn 2030	Skøn 2031
Saldo primo:	9.671.296	9.054.025		8.591.000	8.825.722	9.356.165	10.179.992	11.038.054	11.153.462	11.808.513	12.496.774	13.218.326	14.752.408	16.828.496
Tilgang:														
Bidrag, afdelinger	742.300	750.100	1,0%	757.601	765.177	772.829	780.557	788.363	796.246	804.209	812.251	820.373	828.577	836.863
Rentetilskrivning	0	0		0										
Ydelser uadmortiserede lån	13.813.884	9.584.111		14.315.996	14.497.348	14.547.948	14.591.464	14.744.291	14.769.450	14.807.394	14.845.338	16.321.931	16.531.931	17.833.242
Nettoprovenu v/lån i afdeling	0	0												
Nettoprovenu v/likvidition														
Indskud i LBF overført fra byggefonden														
Pligtmæssige bidrag jf. §§ 79 og 80	1.959.366	1.973.862	1,00%	1.991.350	2.011.000	2.031.000	2.051.000	2.072.000	2.093.000	2.114.000	2.135.000	2.156.000	2.178.000	2.200.000
Renter af egen trækingsret fra LBF	0	0		0					0	0	0	0	0	0
Afgang:									0	0	0	0	0	0
Fritagelse afd. 15, medfinansiering, mankolån				-3.916.000	-3.916.000	-3.916.000	-3.916.000	-3.916.000	-3.916.000	-3.916.000	-3.916.000	-3.916.000	-3.916.000	-3.916.000
Fritagelse afd. 15, regulering 2017,2018,2019 medfinans.														
Fritagelse afd. 15				-3.530.000	-3.530.000	-3.530.000	-3.530.000	-3.530.000	-3.530.000	-3.530.000	-3.530.000	-3.530.000	-3.530.000	-3.530.000
Fritagelse afd. 20				-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000
Tilskud t/tab ved lejeledighed m.v.	-1.981.651	-1.089.989												
	0	0												
Tilskud mv. jf. spec.	-6.244.945	-2.583.233												
Indbetalt til landsbygefonden	-8.659.110	-8.672.440		-7.899.894	-7.985.817	-8.019.550	-8.048.560	-8.150.445	-8.150.445	-8.175.741	-8.201.037	-8.885.822	-8.895.221	-9.899.301
Diverse	0	0												
Indbetalt til nybyggerifonden	-247.115	-277.596		-796.540	-804.400	-812.400	-820.400	-828.800	-837.200	-845.600	-854.000	-862.400	-871.200	-880.000
Overført til arb.kapital														
Driftsstøtte til afd. 15														
Egen trækingsret		-148.000												
Negativ Ydelsesstøtte														
Reserveret														
Helhedsplan: 1.440 mio. kr./4 år (udløbet)														
Helhedsplan: forlængelse 31.12.2021				-107.000										
Helhedsplan: Leje Familiebasen, 2017 og frem (skøn)				-49.000										
Afd. 24 (maj 2021) dækning af underskud				-230.000										
Afd. 20 (maj 2021) tilskud				-51.791	-256.865									
Afd. 15, indfrielse oprindelig finans								-291.000						
Afd. 15, dækning af beboerindskud								-203.000						
Afd. 15 (afd. 16) etape 1, trækingsret (5 mio kr)														
Afd. 13, underskud renovering 1,6 mio. /5år								-320.000	-320.000	-320.000	-320.000	-320.000	0	0
Saldo pr. 31/12	9.054.025	8.590.840		8.825.722	9.356.165	10.179.992	11.038.054	11.153.462	11.808.513	12.496.774	13.218.326	14.752.408	16.828.496	19.223.300
Bunden del:														
Udlån afdelingerne	18.502	14.102		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indskud i LBF (kt. 716)	7.540.422	8.576.738		8.404.491	9.611.091	10.829.691	12.060.291	13.303.491	14.559.291	15.827.691	17.108.691	18.402.291	19.709.091	21.029.091
Finansiering af adm.bygning	377.989	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disponibel del:	1.117.112	0		421.231	-254.926	-649.699	-1.022.237	-2.150.029	-2.750.778	-3.330.917	-3.890.365	-3.649.883	-2.880.595	-1.805.791
Saldo ultimo opdelt:	9.054.025	8.590.840	0	8.825.722	9.356.165	10.179.992	11.038.054	11.153.462	11.808.513	12.496.774	13.218.326	14.752.408	16.828.496	19.223.300
Note Indskud kt. 716														
Primo (inkl. bundne A+G indskud, c-indskud)				7.209.681	8.404.491	9.611.091	10.829.691	12.060.291	13.303.491	14.559.291	15.827.691	17.108.691	18.402.291	19.709.091
Afgang trækingsret							0	0						
Indbetalinger trækingsret				1.194.810	1.206.600	1.218.600	1.230.600	1.243.200	1.255.800	1.268.400	1.281.000	1.293.600	1.306.800	1.320.000
Forrentning trækingsret				0	0	0	0	0						
Saldo 31/12-xxxx				8.404.491	9.611.091	10.829.691	12.060.291	13.303.491	14.559.291	15.827.691	17.108.691	18.402.291	19.709.091	21.029.091

Punkt 3.1: Afdelingerne

Renoverings-/ byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i KB - se bilag
2. Afdeling 4 mfl. - Jfr. Aabenraa kommunes Spildevandsplan 2018-2022, skal der gennemføres en omfattende kloak separering, hvor regnvand og spildevand separeres. Det kommer til at berører en del af afdelingerne i Kolstrup boligforening. I forhold til hvornår arbejdet skal udføres, så har det ikke været muligt at få en tidsplan fra Arwos, men som de fleste sikkert har bemærket, så er der i gangværende anlægsarbejde rundt omkring i Aabenraa, herunder langs Løgumklostervej, hvor afd. 01 og 03 er beliggende. Der har også ved og omkring Lindsnakkevej, været anlægsarbejde, som vedrører den kommende kloak separering. Den fremtidige procedurer vil være sådan, at når der kommer et go fra Arwos om tilslutning til de nye regn – og spildevands ledninger, så har den enkelte afdeling 1 år til at få udført tilslutningen.
Carsten har møde med Arwos omkring afdelingsrækkefølge for påbud.
3. Afdeling 6 – Eventuel renovering
Modtaget kvitteringsbrev fra Landsbyggefonden på ansøgning til støttet renovering. Landsbyggefondens besigtigelse af afdelingen forventes vinteren 2019/20.
Modtaget afsætningsbrev på 75.000 t.kr. med forventet tilsagn år 2021 eller senere.
Tilsagnsbrev på 75.000 t.kr er modtaget fra LBF maj 2020, hvor de ønsker skema A udarbejdet.
Status: LBF kommer på besigtigelse den 8. september 2020 (MATM). Pt. Intern afklaring af projektindhold/økonomi. Fortsat intern projektafklaring.
4. Afdeling 30 – Nybyg af 12 boliger på Barsøvænget i Løjt. Forventer alle er udlejet 1/9-2021. Der har været afholdt "Åbnet hus" den 28. maj 2021 Aflevering er sket 16. august 2021,
enkelte mangler er under udførsel - alle boliger er udlejet. Indflytning 01. september 2021.
Frank Sørensen står for udearealer.
5. Afdeling 28 – Indmeldt til BSF 3 gange på grund af revner i væggene. Afventer tilbagemelding fra BSF. De har været på besigtigelsestur den 3. juni 2021.
BSF skal lave yderligere undersøgelser - dato herfor koordineres med Carsten.
6. Afdeling 17 - Ved ekstraordinært afdelingsmøde den 29. juni 2021, har beboere stemt
ja til huslejestigning ved renovering af fjernvarmerør 10,88 % og tag 10,82%.
Renovering af fjernvarmerør koster 19,270 mio.kr. og betales med henlæggelser 500 t.kr. og realkreditlån 18,770 mio.kr. Renovering af tag koster 19,159 mio.kr. og betales med henlæggelser 500 t.kr. og realkreditlån 18,659 mio.kr.
Indstilling: Godkendelse af låneoptag på henholdsvis 18,770 mio.kr og 18,659 mio.kr
7. Rapport fra almenstyringsdialog (1) og scorekort (2) - se bilag 1 + 2
8. Beboeransligger - intet til dette punkt

9. Afdelingsanliggender - intet nyt

Beslutning for Punkt 3.1: Afdelingerne

1. Taget t. efterretning
2. Indenfor de næste 14 dage holdes møde med Ingeniørerne omkring renovering af afd. 4
3. LBF har bedt om yderligere undersøgelse af altaner. Undersøgelse er pt. igang
4. Alt er udlejet og de nye beboere er meget tilfredse. Færdiggørelse af udearealer pågår.
5. Afventer undersøgelser fra BSF
6. Låneoptagelse i afd. 17 på hhv. 18.770 mio.kr. og 18.659 mio.kr. godkendt som indstillet (AMS/ALB)
7. Effektivitetstal i styringsdialog baseres på sammenligning med bedst praksis i sammenlignelige afdelinger.
8. -
9. -

Oversigt byggesager

Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status
Kolstrup Boligforening	06		Renovering	Renovering samt netto tilgang af ca. 23 boliger. I alt 50 boliger forventes indrettet som tilgængelighedsboligere. LBF var på besigtigelse d. 8/9. Det blev i den forbindelse meldt ud, at der kan forventes tilsagn om støttede lån på 47 mio. kr. Der udarbejdes ny huslejekonsekvens pr. tilvalg udover støtteberettiget. Mathilde indkalder til møde når konsekvensberegning er udarbejdet. Der skal udarbejdes en konsekvensberegning i forhold til det LBF vil støtte, og afklares med formanden. Afventer tilbagemelding fra Ingeniørerne vedrørende omfang / huslejekonsekvens. Er modtaget og bliver gennemgået den 22. april. der udarbejdes 3 løsninger der skal til afstemning ved beboerdemokratiet omkring sep/okt.
Kolstrup Boligforening	17		Renovering - tag / fjernvarmerør	Gennemgået med rådgiver i uge 47. tilstandsrapport er modtaget fra rådgiver med økonomi overslag. Finansieringsforslag skal udarbejdes til hovedbestyrelsen. Der er udarbejdet overslag fra fjernvarmen. Overslag er sendt t. LB Consult. Der er kommet et revideret økonomioverslag der skal udarbejdes en konsekvensberegning på de nye tal. begge forslag er godkendt ved afd. møde den 29 juni 2021. Ansøgning sendes til kommunen.
Kolstrup Boligforening	30		12 nye boliger - Løjt	Skema A er godkendt af Aabenraa Kommune. Skema B er godkendt d. 26/8. Der er udskrevet kontrakt med entreprenørerne. Er Opstartet. Forventet drift september 2021. alle boliger er udlejet.



Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger

Organisationstype:	Boligorganisation
Organisationsnr:	0081
Navn:	Kolstrup Boligforening
Regnskabsperiode start:	01-01-2020
Regnskabsperiode slut:	31-12-2020

I. Boligorganisationen

Pkt. I omhandler boligorganisationens generelle forhold på tværs af de enkelte afdelinger.

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke?

Hurtigere sagsbehandling ved optagelse af lån uden kommunal garanti. Manglende reaktion på fremsendelse af ophævede lejemål kan være en udfordring v. familier med børn. Mangler en fornemmelse af den politiske dagsorden i forhold til almene boliger?

2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke?

Store udfordringer med lejetab i afdeling 24 men også i nyrenoverede afdelinger som 15 og 20. Det giver udfordringer i forhold til dispositionsfonden, der ikke har mulighed for at bidrage til dækning af hele foreningens lejetab.

Spørgsmål 3-5 belyser, om boligorganisationen har haft indsatser, som modsvarer almenboliglovens målsætninger vedrørende hhv. nybyggeri og renovering, administration og drift samt ledelse og beboerdemokrati.

3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke?

Ved alle renoveringer indtænkes bæredygtighed og vi forholder os hele tiden til de tilskudsmuligheder der er i forhold til bæredygtighed.

4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke?

I en del afdelinger er de grønne områder udliciteret, ligesom en del af de grønne områder er blevet "vild med vilje", hvilket kræver mindre vedligeholdelse.



5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke?

I året er der indledt et forløb omkring udarbejdelse af mål og strategi. Arbejdet er desværre pt. på pause pga. CV-19



II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger?
Ikke pt.

Svar overført fra afdelingsskemaer, punkt A :

7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet?

Afd. nr.	Afd. navn
----------	-----------



III. Tidligere drøftede forhold

8. Hvad er status for tidligere drøftede forhold?

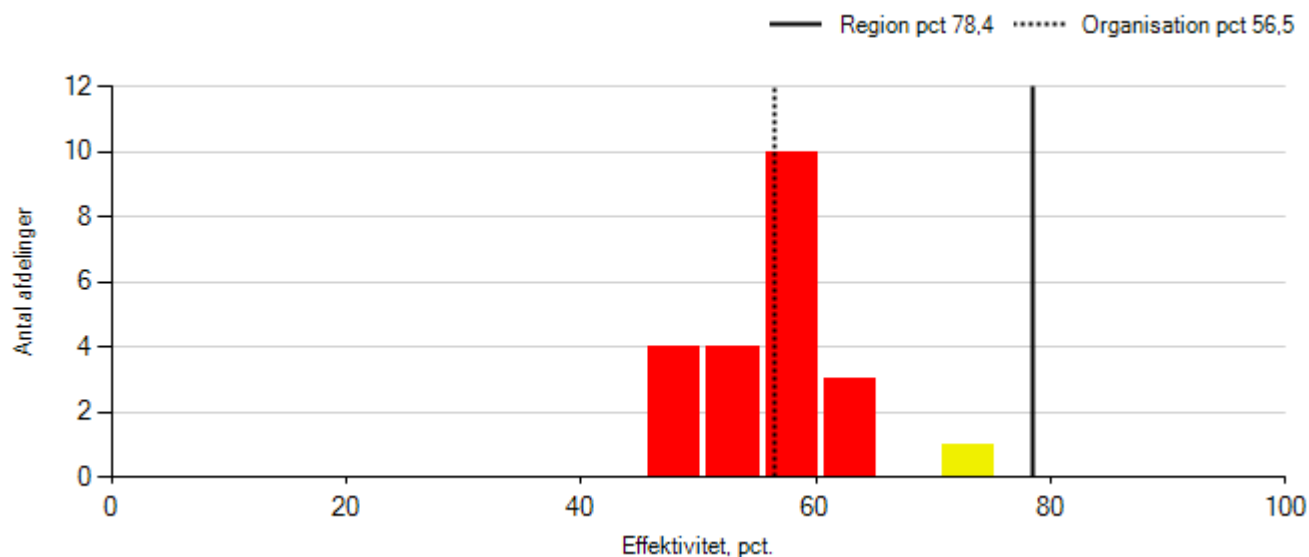
Henlæggelser i alle afdelinger er forøget. Der er indgået dialog med beboere i afd. 1 og 4 omkring renovering



IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling

Opgørelsestidspunkt 05-05-2021



Tallene indikerer, at afdelingen har stort effektiviseringspotentiale



Tallene indikerer, at afdelingen har effektiviseringspotentiale



Tallene indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive

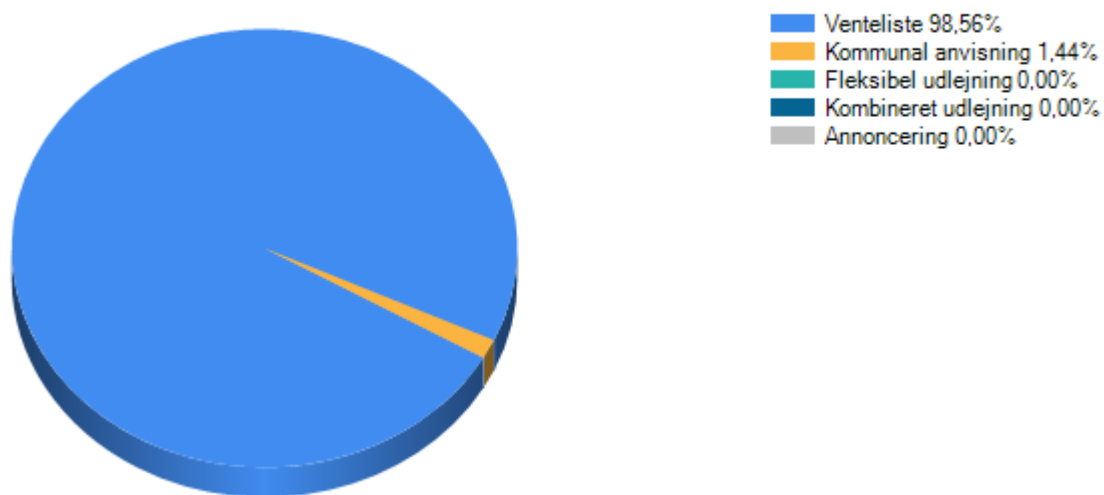
Evt. kommentarer (Om redegørelse for effektivitetstal, se i øvrigt bilag 1).



Anvendte udlejningsredskaber

Diagram over kommunevis fordeling af boligorganisationens familieboliger på udlejningsredskaber

Aabenraa Kommune



Evt. kommentarer

Regnskabsnøgletal

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	4.358,47	4.114,46	4.495,79
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum	2,53	1,99	i/t
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum	2,19	2,24	1,98
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	0,00	7.662,03	887,30
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	1.616,16	2.534,40	1.147,35

Evt. kommentarer



Sager ved beboerklagenævnet

	I år		Sidste år	
	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte
I alt	3	1	3	1
Forbrugsregnskaber			1	
Fraflytning	1	1	1	
Husordenssager	2			
Andet			1	1

Evt. kommentarer, herunder om boligorganisationens opfølgning på tabte sager



V. Centrale facts om afdelingerne

Afdelinger med kritiske nøgletal

Er der afdelinger med kritiske nøgletal på parametrene lejeledighed, fraflytning eller henlæggelser (jf. kommentarer i afdelingsskemaer)?

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Kritiske nøgletal		
			Ledige boliger	Fraflytning	Henlæggelser vedligeholdelse
Aabenraa	006	6, Jernbanegade			9.259,98
Aabenraa	011	11, Blegen	X	X	
Aabenraa	012	12, Petersborg			7.341,27
Aabenraa	015	15, Hørgaard/Uglekær/Frueløkke	X		4.947,00
Aabenraa	017	17, Lergaard			4.285,71
Aabenraa	020	20, Callesensgade/Forstalle/Persillegade	X	X	
Aabenraa	024	24, Forstalle	X		
Aabenraa	026	26, Lergård			5.952,38
Aabenraa	027	27, Kromai			4.875,00

Familieboliger i alle afdelinger – anvisning og arbejdsmarkedstilknytning

					Arbejdsmarkedstilknytning	
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Afdeling	Kommune
Aabenraa	001	1, Løgumklostervej	8		i/t	i/t
Aabenraa	002	2, Blegen	18	3	i/t	i/t
Aabenraa	003	3, Løgumklostervej, Toften	71	8	i/t	i/t
Aabenraa	004	4, Lindsnakkevej	25	2	i/t	i/t
Aabenraa	006	6, Jernbanegade	166	16	i/t	i/t
Aabenraa	011	11, Blegen	28	7	i/t	i/t
Aabenraa	012	12, Petersborg	126	13	i/t	i/t
Aabenraa	013	13, Præsteskov	55	10	i/t	i/t



					Arbejdsmarkedstilknytning	
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Afdeling	Kommune
Aabenraa	015	15, Hørgaard/Uglekær/Frueløkke	283	37	i/t	i/t
Aabenraa	017	17, Lergaard	135	11	i/t	i/t
Aabenraa	018	18, Kromai	14	2	i/t	i/t
Aabenraa	019	19, Højgade	18	4 1	i/t	i/t
Aabenraa	020	20, Callesensgade/Forstalle/Persillegade	24	6	i/t	i/t
Aabenraa	021	21, Karpedam	15	2	i/t	i/t
Aabenraa	022	23, Fjordløkke	20	2 1	i/t	i/t
Aabenraa	023	22, Haderslevvej/Gamle Kongevej	15	4	i/t	i/t
Aabenraa	024	24, Forstalle	14	3	i/t	i/t
Aabenraa	025	25, H.P.Hanssensgade/Reberbanen	20	3	i/t	i/t
Aabenraa	026	26, Lergård	0		i/t	i/t
Aabenraa	027	27, Kromai	16	1	i/t	i/t
Aabenraa	028	28	16	3	i/t	i/t
Aabenraa	029	29	0		i/t	i/t

	Venteliste
	Kommunal anvisning
	Fleksibel
	Annoncering
	Kombineret udlejning



IV. Bilag 1: Effektivitetstal

TABLE

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Aabenraa	029	29		48	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	011	11, Blegen		49	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	020	20, Callesensgade/Forst alle/Persillegade		50	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	026	26, Lergård		50	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	023	22, Haderslevvej/Gamle Kongevej		52	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	013	13, Præsteskov		52	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	022	23, Fjordløkke		54	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	001	1, Løgumklostervej		55	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	019	19, Højgade		56	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	004	4, Lindsnakkevej		56	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	018	18, Kromai		57	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	027	27, Kromai		57	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	024	24, Forstalle		57	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	003	3, Løgumklostervej, Toften		58	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	002	2, Blegen		58	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	028	28		58	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	021	21, Karpedam		59	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	006	6, Jernbanegade		59	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	012	12, Petersborg		60	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	025	25, H.P.Hanssensgade/ Reberbanen		63	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	017	17, Lergaard		64	56,5	62,8	78,4
Aabenraa	015	15, Hørgaard/Uglekær/F rueløkke		72	56,5	62,8	78,4



					Effektivitetsgennemsnit for		
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.

Effektivitetstal senest opdateret 05-05-2021

NB: Der redegøres i boligorganisationens årsberetning nærmere for arbejdet med effektivisering på organisations- og afdelingsniveau, herunder effektivitetstal, øvrige analyser og 4-årige mål for hver afdelings driftsudgifter. Farvemarkeringen er ikke, som i styringsrapporten i øvrigt udtryk for en særlig redegørelsesforpligtelse.

Kolstrup boligforening

2021

	1.259	105.227
--	-------	---------

Punkt 5.1: Efterretningssager

1. Tomgangliste - se bilag
2. Udsættelser - se bilag
3. Tab tomgang og tab fraflytning - halvårlig opgørelse - se bilag
4. Orientering fra nedsatte udvalg

1. Bladudvalg

SALUSNYT. Medlem af redaktionsudvalget er Ove Stahl Schmidt

2. Kursusudvalg

KB: Ove Stahl Schmidt, Tove Christensen

AAAB: Søren Duus, Else Bonde

5. [BL- Informerer](#)

6. [LBF - Orienterer](#)

Beslutning for Punkt 5.1: Efterretningssager

1. Mange ledige boliger i afd. 20 - forventer huslejenedsættelse kan forbedre situationen.
2. Taget t. efterretning
3. Taget t. efterretning
4. Udvalg
 1. Bladudvalg: Bladet hedder nu SalusNyt. Ny udgivelse er på vej
 2. Kursusudvalg: Nyt emne kunne være affaldshåndtering
5. -
6. -

Salus Boligadministration Amba

14:25

Adresseliste

lij

1

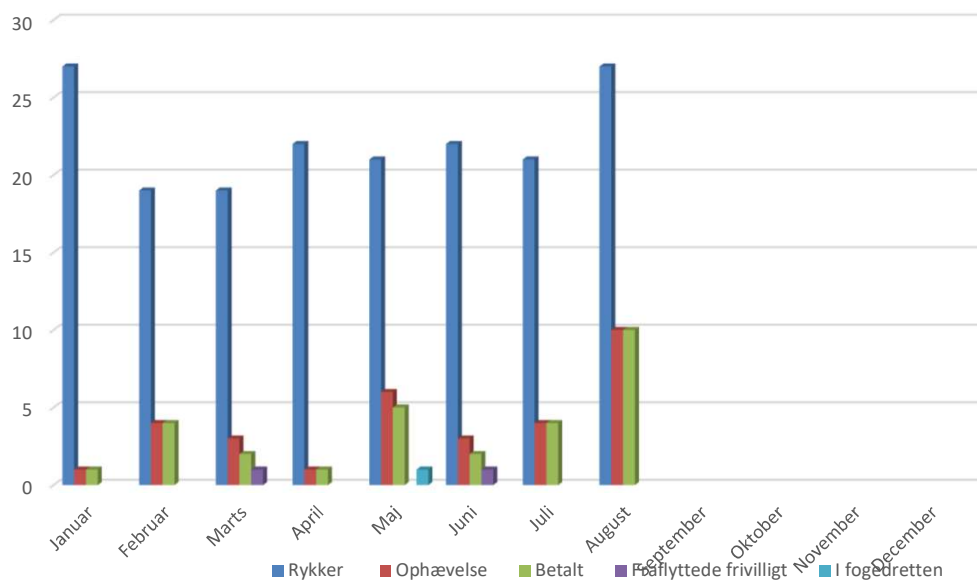
\\egitbfs01\data\11060\data\egbolig2\Rapport\Lejerliste\lejeradresseliste.rpt

Lejer				Lejernaavn	Adresse	Indfl.	Ud	Frig.
81	18	13	51	TOMGANG	Kromai 134 a, løjt kirkeby	15-07-2021		
81	20	3	21	TOMGANG	Callesensgade 28 B st	01-03-2020		
81	20	5	13	TOMGANG	Callesensgade 28 C st	01-05-2019		
81	20	6	27	TOMGANG	Callesensgade 28 C 1.	01-09-2016		
81	20	9	15	TOMGANG	Callesensgade 30 A 2.	01-10-2016		
81	20	11	29	TOMGANG	Callesensgade 30 B st.th.	01-11-2010		
81	20	12	13	TOMGANG	Callesensgade 30 B 1.tv.	01-02-2009		
81	20	13	15	TOMGANG	Callesensgade 30 B 1.th.	01-01-2011		
81	20	14	15	TOMGANG	Callesensgade 30 B 2.	01-04-2015		
81	20	21	17	TOMGANG	Persillegade 8 A 1. tv.	01-07-2018		
81	20	22	17	TOMGANG	Persillegade 8 A 1. th	01-07-2018		
81	20	23	27	TOMGANG	Persillegade 8 A 2. tv.	15-10-2018		
81	20	24	31	TOMGANG	Persillegade 8 A 2. th.	01-07-2018		
81	20	25	11	TOMGANG	Callesensgade 30 A st.	15-08-2017		
81	20	26	5	TOMGANG	Callesensgade 30 A 1.	01-01-2019		
81	20	27	21	TOMGANG	Callesensgade 30 B st.tv.	01-07-2018		
81	22	1	23	TOMGANG	Gamle Kongevej 2a 1	01-06-2019		
81	22	3	13	TOMGANG	Gamle Kongevej 2a 3	01-08-2021		
81	23	8	13	TOMGANG	Fjordløkke 46 1.	01-08-2021		
81	24	13	7	TOMGANG	Skolevænget 19 a st. 13	01-10-2013		
81	24	25	13	TOMGANG	Skolevænget 19 a 1. 1	01-01-2015		
81	24	27	17	Tomgang	Skolevænget 19 a 1. 7	15-08-2021		
81	24	47	19	TOMGANG	Skolevænget 19 a 1. 3	01-06-2020		
81	41	1	5	TOMGANG	Præsteskov 4	01-05-2019		

KB

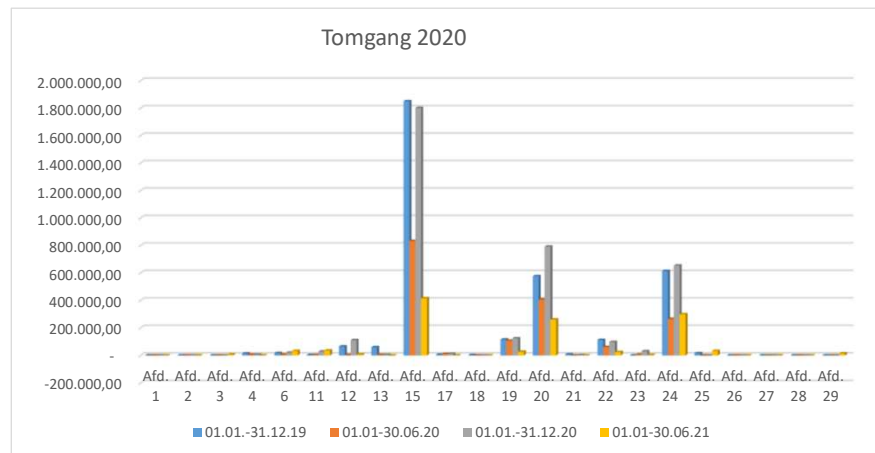
Udsættelser 2021					
	Rykker	Ophævelse	Betalt	Fordeling af ophævelse	
				Fraflyttede frivilligt	I fogedretten
Januar	27	1	1		
Februar	19	4	4		
Marts	19	3	2	1	
April	22	1	1		
Maj	21	6	5		1
Juni	22	3	2	1	
Juli	21	4	4		
August	27	10	10		
September					
Oktober					
November					
December					
	178	32	29	2	1

Rykker/udsættelser 2021

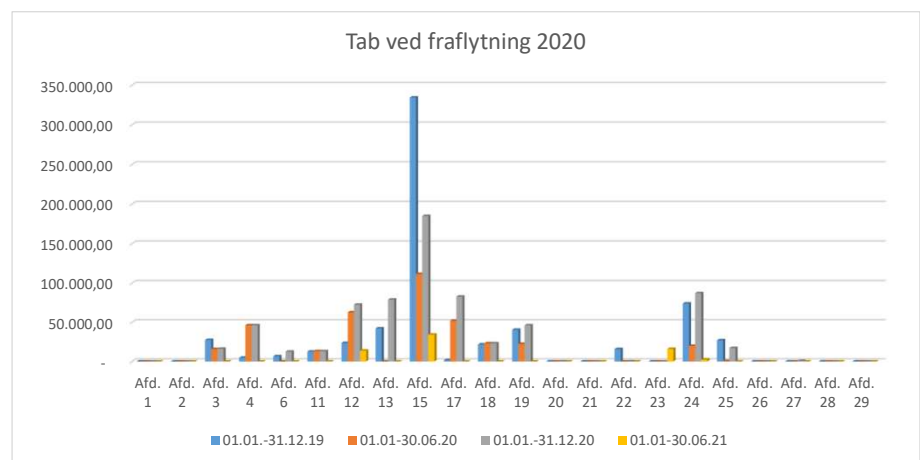


**Tab ved tomgang
KB**

Tomgang	01.01.-31.12.19	01.01-30.06.20	01.01.-31.12.20	01.01-30.06.21
Afd. 1	135,00	135,00	135,00	-368,79
Afd. 2	628,62	-	692,74	-872,97
Afd. 3	-	30,39	129,94	7.679,50
Afd. 4	14.131,55	5.339,93	5.339,93	-
Afd. 6	17.177,71	6.397,83	20.502,16	33.016,53
Afd. 11	2.937,00	3.681,25	28.047,91	36.213,20
Afd. 12	65.098,34	3.174,04	111.198,68	7.485,26
Afd. 13	59.496,18	3.989,92	4.076,02	-1.198,64
Afd. 15	1.850.384,60	832.075,74	1.801.409,54	414.948,07
Afd. 17	5.302,85	11.145,35	12.135,35	471,88
Afd. 18	1.965,92	-65,45	-65,45	75,48
Afd. 19	115.281,21	107.466,56	124.245,24	27.421,74
Afd. 20	575.508,24	406.149,24	790.582,49	260.548,19
Afd. 21	7.384,79	-211,17	2.617,33	498,27
Afd. 22	112.658,10	61.098,90	97.338,66	24.797,39
Afd. 23	-	6.310,74	30.447,67	3.477,15
Afd. 24	612.962,68	265.084,12	652.782,59	299.197,53
Afd. 25	15.970,19	-1.487,60	-1.371,06	32.593,60
Afd. 26	-	-59,24	-59,24	-25,85
Afd. 27	-	-	-	-
Afd. 28	-	-	-	-
Afd. 29	-	-426,32	-330,59	14.823,45
	3.457.022,98	1.709.829,23	3.679.854,91	1.160.780,99


**Tab ved fraflytning
KB**

Fraflytning	01.01.-31.12.19	01.01-30.06.20	01.01.-31.12.20	01.01-30.06.21
Afd. 1	-	-	-	-
Afd. 2	-	-	-	-
Afd. 3	27.304,81	15.828,80	16.205,94	-
Afd. 4	4.680,50	46.185,03	46.185,03	-
Afd. 6	6.510,17	-	12.540,43	-
Afd. 11	12.516,33	13.078,03	13.078,03	-
Afd. 12	23.584,86	62.606,96	72.486,31	13.716,18
Afd. 13	42.078,19	-	78.944,80	-
Afd. 15	334.300,24	111.589,21	184.953,06	34.194,18
Afd. 17	1.655,00	51.876,85	82.777,81	-
Afd. 18	21.667,25	23.062,45	23.062,45	-
Afd. 19	40.383,89	22.353,64	46.050,74	-
Afd. 20	-	-	125,00	-
Afd. 21	-	-	-	-
Afd. 22	15.784,12	-	125,00	-
Afd. 23	-	-	-	15.962,86
Afd. 24	73.989,21	19.773,68	87.198,31	2.445,00
Afd. 25	26.928,32	579,06	17.091,63	-
Afd. 26	-	-	-	-
Afd. 27	-	-	738,17	-
Afd. 28	-	-	-	-
Afd. 29	-	-	-	-
	631.382,89	366.933,71	681.562,71	66.318,22



Punkt 6.1: Eventuelt

Kommende organisationsbestyrelsesmøder 2021:

Torsdag den 18. november, kl. 16.30

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

Sikkerhedsrundgang 2021

Onsdag den 17. november 2021 (CANI)

Fælles juleafslutning, KB, AAAB organisationsbestyrelser, direktør, vicedirektør

Lørdag den xx. xxxxxxxx 2021, sted og klokkeslæt?

Arrangør 2021: AAAB – Else Bonde og Søren Duus

Arrangør 2020: KB – Tove Christensen og Ove Stahl Schmidt

Beslutning for Punkt 6.1: Eventuelt

Jf. forretningsorden § 12 inviteres alle afdelingsformænd til nytårstaffel primo januar (OVE/LIJ)

Carsten evaluerede afdelingsmøder og bemærkede, at alle i Salus oplever, at beboerne - inkl. bestyrelsesmedlemmer - bliver mere ubehøvlede til møderne. Måske kan et bestyrelsesseminar skabe mere klarhed over afdelingsbestyrelsens rolle, også ved afdelingsmøder.

Bedre introduktion af dirigentrollen for nye bestyrelsesmedlemmer. Dirigent ønsker fremsendelse af dagsorden/forslag ca. 8 dage inden mødet, så der er mulighed for forberedelse (CANI)

Punkt 7: Underskriftsark

Aabenraa, den 23. september 2021

Ove Stahl Schmidt
formand

Tove Christensen
næstformand

Henning Olsen

Fritz Jørgensen

Simon Munch
medarbejderrepræsentant