

KB - Organisationsbestyrelsen (KB organisationsbestyrelsesmøde)

29-02-2024 16:30 - 20:00

Humlehave 4, Aabenraa

**Mødedeltagere : Bettina Andersen, Frederik Severin Schmidt Jürgensen,
Henning Olsen, Lisbeth Jakobsen, Max Johansson, Simon Munch, Steen
Dall-Hansen, Tove Christensen**
Afbud: Henning Olsen og Steen Dall-Hansen

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1
Punkt 1.2.: Foreningsanliggender	1
Beslutning for Punkt 1.2.: Foreningsanliggender	1
Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender	2
Beslutning for Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender	2
Punkt 1.5: Medlemsanliggender	3

Kategori - 2. Økonomi

Punkt 2.: Økonomi	3
Beslutning for Punkt 2.: Økonomi	3

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.: Afdelingerne	4
Beslutning for Punkt 3.: Afdelingerne	4

Kategori - 5. Efterretningssager

Punkt 5.: Efterretningssager	5
Beslutning for Punkt 5.: Efterretningssager	5

Kategori - 6. Eventuelt

Punkt 6.: Næste møder	6
Beslutning for Punkt 6.: Næste møder	6
Punkt 7.: Eventuelt	6
Beslutning for Punkt 7.: Eventuelt	6

Kategori - 7. Underskriftsark

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

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referatet fra mødet den 23. november 2023 er godkendt og underskrevet i Penneo.

Punkt 1.2.: Foreningsanliggender

1. SALUS, v/LIJ
2. 8. Kreds v/LIJ
 - Udpegelse af kandidater til kredsrepræsentantskabet
3. Norlys
4. Aabenraa fjernvarme v/Henning Olsen
5. Servicen vedr. omdeling af affaldsposer skal den fortsætte? - bilag
6. Budget 2025 hovedforening til godkendelse - **årsregnskab 2023 er ikke retvisende, da det ikke er afsluttet endnu** - bilag
7. Afdelingsbestyrelsesseminar 2024:
 - Invitation - bilag
8. Referat styringsdialog til orientering - bilag
9. Forsikringer til orientering:
 - Forsikringsoversigt - bilag
 - Skadesoversigt - bilag
10. Sanitets- og glasforsikring - bilag

Beslutning for Punkt 1.2.: Foreningsanliggender

1. Budget med stigning på 5,24% er godkendt. Grund på 1.600 m2 bag administrationsbygningen er købt. Det blev godkendt, at adm. direktør stiller op som næstformand i 8. kreds og til bestyrelsen i Sønderborg Fjernvarme.
2. Kredsvalg 3. april. Tove stiller op som kandidat til kredsrepræsentantskabet.
3. Godkendt at Norlys køber Telia. Der skal sendes information ud til beboerne i forbindelse med frit valg af udbyder efter 30.6.
4. Intet under dette punkt da Henning har meldt afbud.
5. Fremover uddeles poser 2 gange årligt - i alt 6 ruller (sorte poser).
6. Budget med stigning på 4,84% blev godkendt.
7. Seminar afholdes 23.5. kl. 17.00 på Folkehjem.
8. Taget t. efterretning. I 2024 holdes mødet fælles med AAAB.
9. Taget t. efterretning. Ligger fornuftigt i forhold til landsgennemsnittet.
10. Intern glasforsikring fortsætter. Næste år i januar ønskes en opgørelse over, hvor meget den er blevet brugt.



Kolstrup Boligforening
Humlehaven 4
6200 Åbenrå

Faktura

Kunde 94633
Fakturanr. 163097
Dato 14.02.23
Side 1

Deres momsnr.

Deres ref. Glen Hvid
Ordre ref. 9756224

Leveringsadresse

Kolstrup Boligforening
Løgumklostervej 31
v/garageanlæg
Ring til vicevært 30 31 53 45
6200 Åbenrå

Ordre

177007
Følgeseddel/dato
98596 13.02.23

Leveringsbetingelser

Frit leveret
Betalingsbetingelser
Fakturamåned fri + 30 dage
Valuta
DKK

Antal	Enhed	Beskrivelse	Pris	pr.	Beløb
13.824	RL	Ulfothene type: 79716.2009 Deres varenr.: Aff.ps. m/snøre 20 L Aff.ps. m/snøre 20 L Intrastatkode: 39232100 Nettovægt: 3.179 KG	6,10	1	84.326,40

Netto vægt: 3.179 KG
Oprindelsesland: Danmark

	Momsgrundlag	Moms	Momsbeløb	Total
84.326,40	84.326,40	25,00	21.081,60	105.408,00

ULFOSS PLASTIC A/S

Spånebak 25
4300 Holbæk
Danmark

www.ulfoss.dk

Telefon

59 43 57 00

Telefax

59 43 71 40

E-mail

ulfoss@ulfoss.dk

Reg.nr.

DK-29 83 31 68

Momsnr.

DK-29 83 31 68

CVR-nr.

DK-50 36 19 18

Danske Bank A/S

IBAN: DK2130003208110195
4343 3208110195

SWIFT-BIC

DABADKKK

Ved betaling venligst anfør kundenr: 94633

Kolstrup Boligforening

LBF - selskabsnr.

81

Forslag til budget for

01-01-2025

31-12-2025

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	79.000	77.000	2.000	71.196
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	134.000	150.000	-16.000	128.358
Personaleudgifter, 511	2.014.000	1.836.000	178.000	1.680.164
Forretningsførelse, 512	2.900.600	2.726.100	174.500	2.540.540
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	395.500	321.500	74.000	473.341
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	169.000	287.000	-118.000	163.040
Afskrivning driftsmidler, 515	85.000	107.000	-22.000	0
Særlige aktiviteter, 516	50.000	50.000	0	0
Revision, 521	117.000	115.000	2.000	50.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	1.170.000	1.170.000	0	10.208
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	12.592.000	12.592.000	0	13.379.049
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	831.333
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.1	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.2	0	0	0	0
Henlæggelse til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	19.706.100	19.431.600	274.500	19.327.229
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	5.669.600	5.669.600	0	5.548.500
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	0	0	0	7.300
Renteindtægter, 603	1.170.000	1.170.000	0	78.000
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	12.592.000	12.592.000	0	13.379.049
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag forbedringsarbejder 606.2	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	828.314
Årets underskud, 621	0	0	0	0
Samlede indtægter	19.431.600	19.431.600	0	19.841.163
Reduktion/forhøjelse	274.500	0	-274.500	513.935
Balance	19.706.100	19.431.600	274.500	19.327.229

Forhøjelse af administrationsbidrag

I alt

4,84%

Kolstrup Boligforening

Humlehaven 4

6200 Aabenraa

salus@salus-bolig.dk

Budgetkontrol Periode: 01-01-2024 - 31-12-2024 - Initial: Iij - Udskrevet: 23-01-2024 13:38:21						
Selskab	Afdeling	Kontonummer	Kontonavn	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
81	0	500020	RESULTATOPGØRELSE			
81	0	500030	ORDINÆRE UDGIFTER			
81	0	501000	BESTYRELSESVEDERLAG MV.			
81	0	501010	1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift	79.000,00	77.000,00	71.196,00
81	0	501100	Bestyrelsesvederlag i alt	79.000,00	77.000,00	71.196,00
81	0	502000	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV.			
81	0	502020	Udgifter til kurser og møder Bestyrelse	65.000,00	100.000,00	57.796,77
81	0	502120	Best. Godtgørelse kørsel diæt mv	22.000,00	0,00	19.968,98
81	0	502220	Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse	15.000,00	50.000,00	14.163,00
81	0	502320	Kontingenter og telefon mv. best.	12.000,00	0,00	9.457,03
81	0	502420	Andre best. Udgifter	20.000,00	0,00	27.271,26
81	0	502500	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	134.000,00	150.000,00	128.657,04
81	0	511000	PERSONALEUDGIFTER			
81	0	511010	1. Lønninger, adm. personale	1.710.000,00	1.553.500,00	1.451.235,99
81	0	511013	Kørsel personale	20.000,00	20.000,00	16.399,71
81	0	511014	Fritvalgsordning	0,00	0,00	35.178,17
81	0	511020	2. Pension/pensionsbidrag	239.000,00	217.500,00	199.104,04
81	0	511030	3. Andre udgifter til social sikring	35.000,00	35.000,00	23.739,92
81	0	511031	3.1 ATP-bidrag	10.000,00	10.000,00	7.761,90
81	0	511040	4. Fremmed assistance	0,00	0,00	6.605,97
81	0	511100	10. - Ref. syge- og dagpenge mv	0,00	0,00	-59.862,00
81	0	511110	Personaleudgifter i alt	2.014.000,00	1.836.000,00	1.740.025,70
81	0	511700	SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	2.014.000,00	1.836.000,00	1.680.163,70
81	0	512000	FORRETNINGSFØRELSE I ØVRIGT			
81	0	512020	Administrationsbidrag til Salus	2.900.600,00	2.726.100,00	2.540.540,16
81	0	512500	FORRETNINGSFØRELSE I ALT	2.900.600,00	2.726.100,00	2.540.540,16
81	0	513000	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT			
81	0	513020	Kontorartikler og tryksager	15.000,00	12.000,00	17.361,95
81	0	513021	Kopimaskine, fax og telefon udg.	70.000,00	70.000,00	61.495,37
81	0	513022	EDB udgifter	15.000,00	25.000,00	10.438,74
81	0	513023	Småanskaffelser	15.000,00	7.500,00	43.798,37
81	0	513120	Abonnementer og kontingenter og forsikringer	92.000,00	70.000,00	125.914,56
81	0	513121	Annoncer og reklame	7.500,00	5.000,00	7.655,28
81	0	513220	Juridisk Assistance	15.000,00	10.000,00	20.928,00
81	0	513320	Kursus og møder pers.	25.000,00	20.000,00	34.417,23
81	0	513321	Øvrige personale udgifter	30.000,00	30.000,00	30.566,53
81	0	513322	Jubilæum, receptioner mv.	0,00	0,00	0,00
81	0	513420	Porto, fragt og udgifter til bude	1.000,00	10.000,00	774,25
81	0	513421	Diverse gebyrer og afrundinger	95.000,00	50.000,00	94.842,35
81	0	513422	Kontorhold i øvrigt	15.000,00	12.000,00	28.886,66
81	0	513500	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	395.500,00	321.500,00	477.079,29
81	0	514000	KONTORLOKALEUDGIFTER INKL. AFKRIVNINGER			
81	0	514010	1. Egne lokaler, prioritetsrenter mv	25.000,00	33.000,00	21.083,36
81	0	514020	2. Lejede lokaler, leje	24.000,00	60.000,00	24.000,00
81	0	514030	3. Ejendomsskatte	9.000,00	9.000,00	7.389,14
81	0	514040	4. El	15.000,00	15.000,00	13.272,64
81	0	514050	5. Vand, varme	30.000,00	30.000,00	19.436,05
81	0	514070	7. Renovation, vedl.hold, reng. m.v.	90.000,00	140.000,00	77.858,89
81	0	514110	Evt. udlejningsindt. m.v. kontorlokaler	-24.000,00	0,00	0,00
81	0	514115	NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	169.000,00	287.000,00	163.040,08
81	0	515000	AFKRIVNINGER DRIFTSMIDLER			
81	0	515010	1. Afskrivninger inventar	10.000,00	10.000,00	0,00
81	0	515020	2. Afskrivninger bil	50.000,00	50.000,00	0,00
81	0	515040	4. Afskrivninger andet	25.000,00	47.000,00	0,00
81	0	515050	AFKRIVNINGER DRIFTSMIDLER I ALT	85.000,00	107.000,00	0,00
81	0	516000	SÆRLIGE AKTIVITETER			
81	0	516220	Sociale projekter	50.000,00	50.000,00	0,00
81	0	516500	SÆRLIGE AKTIVITETER I ALT	50.000,00	50.000,00	0,00
81	0	521000	Revision	117.000,00	115.000,00	50.000,00
81	0	530000	BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	5.944.100,00	5.669.600,00	5.110.676,27
81	0	532000	RENTEUDGIFTER			
81	0	532510	4. Renter kreditorer	0,00	0,00	273,00
81	0	532610	5. Kurstab, obligationer m.v.	800.000,00	800.000,00	0,00
81	0	532650	6. Kurtage og renter obligationsbeh.	0,00	0,00	9.935,02
81	0	532710	8. Andre renter	370.000,00	370.000,00	0,00
81	0	532900	RENTEUDGIFTER I ALT	1.170.000,00	1.170.000,00	10.208,02
81	0	533000	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV.			
81	0	533010	1. Afd. bidrag til disp.fonden	750.000,00	750.000,00	811.895,40
81	0	533030	2. Ydelser fra afd. udamort.lån	1.235.000,00	1.235.000,00	2.002.788,00
81	0	533052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	8.060.000,00	8.060.000,00	8.085.502,00
81	0	533055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	280.000,00	280.000,00	0,00
81	0	533058	8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	2.055.000,00	2.055.000,00	2.248.761,56
81	0	533059	9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	212.000,00	212.000,00	230.102,40
81	0	533060	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	12.592.000,00	12.592.000,00	13.379.049,36
81	0	540000	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	13.762.000,00	13.762.000,00	13.389.257,38
81	0	541000	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
81	0	541020	Korrektioner tidl. år	0,00	0,00	3.211,23
81	0	541120	Disp. tilskud t/dækning af lejetab (afd.)	0,00	0,00	761.677,95
81	0	541320	Tilskud disp. fond og arb.kap	0,00	0,00	50.717,69
81	0	541420	Ekstraordinære udgifter i øvrigt	0,00	0,00	12.283,50
81	0	541500	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0,00	0,00	827.890,37

Budgetkontrol Periode: 01-01-2024 - 31-12-2024 - Initial: Iij - Udskrevet: 23-01-2024 13:38:21

Selskab	Afdeling	Kontonummer	Kontonavn	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
81	0	550000	UDGIFTER I ALT	19.706.100,00	19.431.600,00	19.327.824,02
81	0	560000	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	19.706.100,00	19.431.600,00	19.327.824,02
81	0	600010	ORDINÆRE INDTEGTER			
81	0	601000	ADMINISTRATIONS BIDRAG			
81	0	601010	1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-5.669.600,00	-5.669.600,00	-5.548.500,00
81	0	601900	ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-5.669.600,00	-5.669.600,00	-5.548.500,00
81	0	602000	LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
81	0	602220	22. Udlejningsindt. m.v. kontorlokaler	0,00	0,00	-7.300,00
81	0	602300	LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER I ALT	0,00	0,00	-7.300,00
81	0	603000	RENTEINDTEGTER			
81	0	603120	2. Renteindtægter bankbeholdning	0,00	0,00	-63.650,40
81	0	603130	3. Kursgevinster obligationer	-800.000,00	-800.000,00	-14.350,00
81	0	603160	7. Renteindtægter i øvrigt	-370.000,00	-370.000,00	0,00
81	0	603190	RENTEINDTEGTER I ALT	-1.170.000,00	-1.170.000,00	-78.000,40
81	0	604000	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN			
81	0	604010	1. Afd. bidrag til disp.fonden	-750.000,00	-750.000,00	-811.895,40
81	0	604030	2. Ydelser fra afd. udsmørt.lån	-1.235.000,00	-1.235.000,00	-2.002.788,00
81	0	604052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	-8.060.000,00	-8.060.000,00	-8.085.502,00
81	0	604055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	-280.000,00	-280.000,00	0,00
81	0	604058	8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	-2.055.000,00	-2.055.000,00	-2.248.761,56
81	0	604059	9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	-212.000,00	-212.000,00	-230.102,40
81	0	604060	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN I ALT	-12.592.000,00	-12.592.000,00	-13.379.049,36
81	0	610000	SAMLEDE ORDINÆRE INDTEGTER	-19.431.600,00	-19.431.600,00	-19.012.849,76
81	0	611000	EKSTRAORDINÆRE INDTEGTER			
81	0	611020	Korrektioner tidl. år	0,00	0,00	-192,03
81	0	611120	Tilskud t/dækning lejetab/frafly	0,00	0,00	-761.677,95
81	0	611320	Tilskud disp. fond og arb.kap	0,00	0,00	-50.717,69
81	0	611420	Ekstraordinære indtægter i øvrigt	0,00	0,00	-12.283,50
81	0	611500	EKSTRAORDINÆRE INDTEGTER I ALT	0,00	0,00	-824.871,17
81	0	620000	INDTEGTER I ALT	-19.431.600,00	-19.431.600,00	-19.837.720,93
81	0	630000	INDTEGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-19.431.600,00	-19.431.600,00	-19.837.720,93
81	0	633000	RESULTAT I ALT	274.500,00	0,00	-509.896,91

Org-nr	Navn		År	530.000 Bruttoadministrationsudgifter Dette års tal
0081	Kolstrup Boligforening	Årsregnskab	2021	5.232.078
0081	Kolstrup Boligforening	Årsregnskab	2022	5.178.968
0081	Kolstrup Boligforening	Årsregnskab (ikke endeligt afsluttet)	2023	5.106.638
0081	Kolstrup Boligforening	Budget	2024	5.669.600
0081	Kolstrup Boligforening	Budget	2025	5.944.100

Stigning i alt 2021 - 2025

13,61%



INVITATION

Afdelingsbestyrelsesseminar 2024

Som hoved- og afdelingsbestyrelsesmedlem samt alt personale i Aabenraa Andelsboligforening eller Kolstrup Boligforening, inviteres du til afdelingsbestyrelsesseminar. Det finder sted xxxdag den xx. xxxx 2024 klokken 17.00 på Folkehjem.

Tilmeld dig senest den xx. xxxx 2024 klokken 12.00.

Benyt linket: Link indsættes her eller QR-koden herunder.

Dagsorden

17.00-17.05: Velkomst, Søren Duus

17.05-17.45: Hvad er Arwos? Hvorfor eksisterer vi? Theis Kylling Hommeltoft

17.45-18.30: Middag

18.30-19.30: Indlæg om Servicecenteret, Mohammed Kheir

19.30-20.30: Indlæg om fællesskab, Thomas Nedergaard

Temaer

Servicecenter: Formål og benyttelse?



Hvorfor sorterer vi vores skrald? Lov, regler, mængder, genanvendelse m.



Fællesskab, frivillighed, engagement, ensomhed og kulturer.



**Referat fra Styringsdialogmøde mellem Kolstrup boligforening og Aabenraa kommune**

Den 14.12 2023, kl 12.30

Deltagere:

Aabenraa Andelsboligforening: Lisbeth Jakobsen, Salus

Aabenraa kommune: Tom Wienke, Stine Hansen

Det er aftalt at kommende styringsdialogmøder fremover afvikles i sammen mellem boligorganisationerne Kolstrup Boligforening og Aabenraa Andelsboligforening. Det vil give god mening da de to boligforeninger på en række områder har tætte samarbejdsrelationer.

Godkendt af begge organisationers formænd/ vice.

Drift og løbende effektiviseringer

Styringsrapport og Aabenraa Kommunes statusskema over afdelingers bygningstekniske, økonomiske og udlejningsmæssige tilstand blev gennemgået og dannede basis for styringsdialogmødet.

Generelt i forhold til effektiviseringer – Drøftelse af den model der er udarbejdet via Almeneffektivitet.dk. Udfordringen er at der arbejdes med en dynamisk model, hvor målet så at sige hele tiden rykker sig, i forhold til, hvordan andre boligforeninger også præsterer.

Kolstrup boligforening har løbende fokus på effektiviseringer → Det er dog indtrykket at der er ved at opstå en hvis "effektiviseringstræthed" i organisationen. Har svært ved helt at genkende det effektiviseringspotentiale som fremføres af via Social og Boligstyrelsen.

Fra Salus side er der fremført forslag om at afhænde den ejendom som Kolstrup Boligforening og Aabenraa Andelsboligforening ejer i Rådhusgade (Humblehaven), og som pt. primært anvendes til mødeaktiviteter.

Forsøger at komme i dialog med ARWOS omkring problematikker i forbindelse med afhentning af affald.

Afdelinger med fokus.

Afdeling 1. Løgumklostervej – En lille afdeling med 8 lejemål. Bygningerne er i generelt nedslidt stand. Muligvis er der her potentiale for en LBF sag.

Afdeling 4. Lindsnakkevej. Der er af afdelingens beboere blevet nedstemt en helhedsplan for afdelingen. Boligforeningen er i gang med en proces i forhold til at få overblik over afdelingens stand, samt over hvilke arbejder der gennemført via den individuelle råderet.

Afdeling 6. Jernbanegade. Der arbejdes her på at få opbakning til gennemførsel af en LBF sag. Der er sendt materiale til fonden. De oprindelig tanker om tilgængelighedsboliger i nuværende kælder vurderes dog ikke at aktuelle. Herudover påtænkes der renovering af badeværelser.

Øvrige afdelinger som kort blev drøftet

- Afdeling 20 Callesensgade, Forstalle og Persillegade – Stadig udfordring omkring udlejning
- Afdeling 24, Skolevænget – Opsamlet underskud dækkes via hovedforening. Der er sket en bedring af udlejningssituationen.
- Afdeling 27 og 29 – Det kan være et rationale i at afdelingerne lægges sammen.

Generelt det er Kolstrup Boligforenings oplevelse, at der ikke er mangel på ungdomsboliger i Aabenraa by.

Tilbud fra kommunens side om at indsende projekter til screening, tidligt i deres opstart, sådan at eventuelle "bump" i forhold til et projekts gennemførsel kan afklares.

Fremtid

Kolstrup Boligforening vil gerne være med til at udvikle Aabenraa by. Vil gerne deltage i forbindelse med den kommende byudvikling af området nord for Kilen, og være med til at realisere en "blandet by".

Gør opmærksom på situationen omkring Præsteskovene, hvor der pt. er en nedlagt børnehaven. Børnehaven udgør pt. en økonomisk byrde for afdelingen.

Beboerdemokrati – Kolstrup Boligforening oplever at det kan være svært at engagere beboerne til at deltage. Sætter spørgsmål til, hvad der reelt er mulighed for at træffe beslutning omkring.

Bækmark & Kvist Forsikringsrådgivning A/S

Virkelyst 10, 1. sal
9400 Nørresundby

Telefon : +45 98 19 45 11
Telefax :
SE/CVR-nr. : 53676928

Forsikringsoversigt

Kolstrup Boligforening
Humblehaven 4
6200 Aabenraa

Forsikringsmægler Morten Nørrelykke mno@bk-as.dk
Mæglerassistent Bent Anker Christiansen bac@bk-as.dk
Dato : 8. februar 2024

Bygningsforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 2013802
Referencetekst : Diverse steder j.v.f. police

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Præmie : 1.668.019,00 kr.
I alt **1.668.019,00 kr.**

Specifikationer:**Bygning**

Forsikringssted : Diverse steder j.v.f. police

Dækningsomfang:

Bygningsbrand
Anden bygningsbeskadigelse
Restværdi
Kortslutning/EI-skade
Insekt- og svamp
Rørskade
Stikledninger
Husejeransvar
Huslejetab

Selvrisko generelt : 10.000 kr.
(2021)

Notat

Rørskade/stikledning: Selvrisko kr. 10.000 (policens selvrisko)

Entrepriseforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 382468
Referencetekst : Afd. 17, Lergaard, 6200 Aab

Hovedforfald :
Termin : Engangs
Præmie : 13.553,00 kr.
I alt **13.553,00 kr.**

Specifikationer:**Entreprise**

Forsikringssted : Afd. 17, Lergaard, 6200 Aabenraa
Entreprisesum : 12.550.000 Kr.
Byggeperiode : 24.03.23-01.07.24

Dækningsomfang:

All risk
Inkl. ansvar : Ja
Inkl. brand : Nej
Inkl. montage : Ja

Selvrisko generelt : 25.000 kr.

Notat

Fjernvarmetilslutning samt nye badeværelsesgulve

Entrepriseforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 2797094
Referencetekst : Afd. 22, Lergaard, Haderslevvej

Hovedforfald :
Termin : Engangs
Præmie : 3.000,00 kr.
I alt **3.000,00 kr.**

Specifikationer:**Dækningsomfang:**

BÆKMARK & KVIST

Entreprise

Forsikringssted : Afd. 22, Lergaard, Haderslevvej 69A-K, 3200 Aabenraa
 Entreprisesum : 1.040.500 Kr.
 Byggeperiode : 19.02.24-19.05.24

All risk

Inkl. ansvar : Ja
 Inkl. brand : Nej
 Inkl. montage : Ja

Selvrisko generelt : 10.000 kr.

Løsøre- og driftstabsforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 2024548
Referencetekst : Løsøre og transport

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Præmie : 14.957,00 kr.
I alt : **14.957,00 kr.**

Specifikationer:**Løsøre**

Forsikringssted : Afdelinger j.v.f. policen
 Deklaration varelager : Nej
 Indeks- og investeringstil: Nej
 Regulering driftstab : Nej

Dækningsomfang:**Brand**

Forsikringssum : 10.350.000 kr.

Tyveri

Forsikringssum : 10.350.000 kr.

Fastsum : Nej

Vand

Forsikringssum : 10.350.000 kr.

Fastsum : Nej

Selvrisko generelt : 5.000 kr.
 (2021)

Notat

Incl. dækning for udendørs løsøre (brand under åben himmel):

sum 100.000 kr. samt maskin- og it-udstyr kr. 2.286.000

Fordeling af løsøre:

Afd. 1: kr. 300.000

Afd. 2: kr. 300.000

Afd. 3: kr. 600.000

Afd. 4: kr. 300.000

Afd. 6: kr. 538.000 (afd. 6 og 7 sammenlagt)

Afd. 8: kr. 269.0

Afd. 9: kr. 300.000

Afd. 10: kr. 300.000

Afd. 11: kr. 550.000

Afd. 12: kr. 300.000

Afd. 12.1: kr. 550.000

Afd. 12.2: kr. 550.000

Afd. 13: kr. 300.000

Afd. 15 : kr.1.150.000 heraf kr. 294.000 Beboerrådgiver (afd. 15 og 16 sammenlagt)

Afd. 17: kr. 300.000

Afd. 18: kr. 300.000

Afd. 19: kr. 300.000

Afd. 20: kr. 300.000

Afd. 21: kr. 450.000

Afd. 22: kr. 350.000

Afd. 23: kr. 350.000

Afd. 24: kr. 450.000

Afd. 25: kr. 300.000

Afd. 27: kr. 300.000

Afd. 39: kr. 550.000 (tidl. afd. 88)

Afd. 26: kr. 300.000 (tidl. afd. 90)

-

Transportdækning: Kr. 50.000 pr. køretøj (totalt kr. 245.000)



BÆKMARK & KVIST

Erhvervs- og produktansvarsforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
 Policenr. : 164632
 Referencetekst :

Hovedforfald : 0101
 Termin : Årlig
 Præmie : 16.464,00 kr.
 I alt

16.464,00 kr.

Specifikationer:

Erhvervs- og produktansvar

Dækningsomfang:

Erhvervs- og produktansvar
 Forsikringssum : 10.000.000 kr.

Selvrisiko generelt : 5.000 kr.

Arbejdsskadeforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
 Policenr. : 313864
 Referencetekst :

Hovedforfald : 0101
 Termin : Årlig
 Præmie : 72.517,00 kr.
 I alt

72.517,00 kr.

Specifikationer:

Ansatte

Dækningsomfang:

Jævnfør lov om arbejdsskade

Notat

Kontor 4,160
 Ejendomsfunktionær 11,460
 Rengøring 2,000

Personforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
 Policenr. : 2620184-kolstrup
 Referencetekst : Administrativt personale

Hovedforfald : 0101
 Termin : Årlig
 Præmie : 2.059,40 kr.
 I alt

2.059,40 kr.

Specifikationer:

Person

Personkreds : Administrativt personale

Dækningsomfang:

Ulykkesforsikring
 Forsikringssum : 900.000 kr.

Notat

Forsikringen omfatter 5 administrativt personale

Arbejdsmaskineforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
 Policenr. : 314422
 Referencetekst : Reg. nr.: BR 122

Hovedforfald : 0101
 Termin : Årlig
 Præmie : 3.006,00 kr.
 I alt

3.006,00 kr.

Specifikationer:

Arbejdsmaskine

Registreringsnr. : BR 122
 Mærke : Vitra Economy

Dækningsomfang:

Brand
 Ansvar
 Kasko

Selvrisiko generelt : 5.000 kr.

Notat

Årgang 2016

**BÆKMARK & KVIST**

Arbejdsmaskineforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 5937783
Referencetekst : Reg. nr.: Uindreg. Stiga Park Ti

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Præmie : 2.324,00 kr.
I alt : 2.324,00 kr.

Specifikationer:**Arbejdsmaskine**

Registreringsnr. : Uindreg.
Mærke : Stiga Park Titan 740D

Selvrisko generelt : 5.000 kr.

Dækningsomfang:**Brand****Kasko****Notat**

Årgang 1992
 Afd. 12 og 13

Arbejdsmaskineforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 314616
Referencetekst : Reg. nr.: Uindreg. Stiga Pro 74

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Præmie : 1.600,00 kr.
I alt : 1.600,00 kr.

Specifikationer:**Arbejdsmaskine**

Registreringsnr. : Uindreg.
Mærke : Stiga Pro 740

Selvrisko generelt : 5.000 kr.

Dækningsomfang:**Brand****Kasko****Notat**

Årgang 1992
 Afd. 12 og 13

Motorkøretøjsforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 314672
Referencetekst : Reg.nr.: AN 2865

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Præmie : 1.180,00 kr.
I alt : 1.180,00 kr.

Specifikationer:**Køretøj**

Registreringsnr. : AN 2865
Mærke- og model : PGO HOT
Anvendelse : Knallert

Dækningsomfang:**Ansvar****Notat**

Jernbanegade

Motorkøretøjsforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 314646
Referencetekst : Reg.nr.: BB 2019, afd. 15, 17 o

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Præmie : 913,00 kr.
I alt : 913,00 kr.

Specifikationer:**Køretøj**

Registreringsnr. : BB 2019
Mærke- og model : VA - 0756A
Anvendelse : Påhængsvogn

Dækningsomfang:**Kasko**

Forsikringssum : 10.000 kr.



BÆKMARK & KVIST

Selvrisko generelt : 1.000 kr.

Notat

Årgang 2015

Arbejdsmaskineforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 314345
Referencetekst : Reg.nr.: BG 364

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Præmie : 3.322,00 kr.
I alt : 3.322,00 kr.

Specifikationer:

Arbejdsmaskine

Registreringsnr. : BG 364
 Mærke : Nilfisk park Ranger

Dækningsomfang:

Brand
Ansvar
Kasko

Selvrisko generelt : 5.000 kr.

Notat

Årgang 2017

Arbejdsmaskineforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 314382
Referencetekst : Reg.nr.: BG 365

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Præmie : 3.322,00 kr.
I alt : 3.322,00 kr.

Specifikationer:

Arbejdsmaskine

Registreringsnr. : BG 365
 Mærke : Nilfisk park Ranger

Dækningsomfang:

Brand
Ansvar
Kasko

Selvrisko generelt : 5.000 kr.

Notat

Årgang 2017

Motorkøretøjsforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 2086470
Referencetekst : Reg.nr.: BY 6117

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Præmie : 913,00 kr.
I alt : 913,00 kr.

Specifikationer:

Køretøj

Registreringsnr. : BY 6117
 Mærke- og model : Egholm TV600
 Anvendelse : Påhængsvogn

Dækningsomfang:

Brand
Kasko

Selvrisko generelt : 1.000 kr.

Notat

Årgang 2017



BÆKMARK & KVIST

Motorkøretøjsforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 2086493
Referencetekst : Reg.nr.: BY 6118

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Præmie : 913,00 kr.
I alt

913,00 kr.

Specifikationer:**Køretøj**

Registreringsnr. : BY 6118
 Mærke- og model : Egholm TV600
 Anvendelse : Påhængsvogn

Dækningsomfang:**Brand****Kasko**

Selvrisiko generelt : 1.000 kr.

Notat

Årgang 2017

Motorkøretøjsforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 314455
Referencetekst : Reg.nr.: CE 19 192

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Præmie : 6.905,94 kr.
I alt

6.905,94 kr.

Specifikationer:**Køretøj**

Registreringsnr. : CE 19 192
 Mærke- og model : Iveco 35 C 16
 Anvendelse : Varebil

Dækningsomfang:**Brand****Ansvar****Kasko**

Selvrisiko generelt : 7.500 kr.

Arbejdsmaskineforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 2818013
Referencetekst : Reg.nr.: DA 853

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Præmie : 3.430,00 kr.
I alt

3.430,00 kr.

Specifikationer:**Arbejdsmaskine**

Registreringsnr. : DA 853
 Mærke : Egholm Park Ranger Traktor

Dækningsomfang:**Brand****Ansvar****Kasko**

Selvrisiko generelt : 5.000 kr.

Notat

Årgang 2017

Motorkøretøjsforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 2297141
Referencetekst : Reg.nr.: DP 81 866

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Præmie : 7.372,00 kr.
I alt

7.372,00 kr.

Specifikationer:**Køretøj**

Registreringsnr. : DP 81 866
 Mærke- og model : FIAT E-Doblo
 Anvendelse : Varebil

Dækningsomfang:**Brand****Ansvar****Kasko****BÆKMARK & KVIST**

Selvrisko generelt : 5.000 kr.

Arbejdsmaskineforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
 Policenr. : 5937782
 Referencetekst : Reg.nr.: Uindreg. - afd. 16

Hovedforfald : 0101
 Termin : Årlig
 Præmie : 466,00 kr.
 I alt

466,00 kr.

Specifikationer:

Arbejdsmaskine

Registreringsnr. : Uindreg.
 Mærke : Vitra City

Dækningsomfang:

Brand
 Kasko

Selvrisko generelt : 5.000 kr.

Notat

Årgang 2010
 Afd. 15
 jvf. aftale på statusmøde juni 2016, kun branddækning.

Motorkøretøjsforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
 Policenr. : 314542
 Referencetekst : Reg.nr.: UR 90 728

Hovedforfald : 0101
 Termin : Årlig
 Præmie : 3.225,00 kr.
 I alt

3.225,00 kr.

Specifikationer:

Køretøj

Registreringsnr. : UR 90 728
 Mærke- og model : VW Caddy TDI
 Anvendelse : Varebil

Dækningsomfang:

Brand
 Ansvar
 Kasko
 Ansvar trækkrog

Selvrisko generelt : 5.000 kr.

Notat

Årgang 2006
 Afd. 15, 16, 17 og 26

Service- og rådgivningsaftale

Forsikringsselskab : Bækmark & Kvist
 Policenr. : 1013398
 Referencetekst

Hovedforfald : 0101
 Termin : Årlig
 Mægler honorering : 150.001,00 kr.
 I alt

150.001,00 kr.

Specifikationer:

Service- og rådgivning

Indeksreg. : 01-01-20
 Reg. sats : 0 %

Opsummering

Kolstrup Boligforening
 Humlehaven 4
 6200 Aabenraa

Samlet årlig præmie.
 Mægler honorering.

1.829.461,34 Kr.
 150.001,00 Kr.



BÆKMARK & KVIST

Side 7

Total 1.979.462,34 Kr.

De anførte præmier er excl. skadeforsikringsafgift samt evt. gebyrer.

Uanset nævnte selvrisikobeløb, kan der jvf. forsikringsbetingelser være specielle selvrisici og afskrivninger i tilfælde af skade.

Denne forsikringsoversigt er alene vejledende. Er der uoverensstemmelse mellem forsikringsoversigt og police, er det policens tekst der er gældende.



BÆKMARK & KVIST

Skadesoversigt



Bækmark & Kvist
Forsikringsrådgivning A/S

Kilde:

Kolstrup Boligforening - Skadeoplysninger fra Gjensidige pr. 11.01.2024

Erstatning fordelt på år:

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Erstatning	603.834	413.723	308.597	967.451	4.166.068	6.459.673
Heraf reserver					4.000.000	4.000.000
Storskader				496.212	4.000.000	4.496.212
Præmie (netto)	1.415.956	1.426.784	1.371.284	1.438.907	1.686.407	7.339.338
Skades %	43%	29%	23%	67%	247%	88%
Skades % ekskl. reserver	43%	29%	23%	67%	10%	34%
Skades % ekskl. storsk.	43%	29%	23%	33%	10%	27%

Erstatning opdelt på brancher:

	2019		2020		2021		2022		2023		Gennemsnit	
	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.
Brand	3	271.216	2	257.881	3	17.956					2	109.411
Vand			1	106.149	3	138.316	4	321.565	1	6.473	2	114.501
Tyveri							1	4.523			0	905
Storm			1	5.970					2	4.002.816	1	801.757
Husejerans.											0	0
Rørskade	8	314.084	2	43.723	2	152.325	2	145.151	5	156.779	4	162.412
I/S											0	0
Snetryk											0	0
Arbejdssk.											0	0
Løsøre											0	0
Diverse	1	18.534					1	496.212			0	102.949
Total	12	603.834	6	413.723	8	308.597	8	967.451	8	4.166.068	8	1.291.935

Kommentarer

Stigende antal vandskader - ellers meget flot statistik over perioden.

Diverse posten i 2022: Gavlen på Toften 20.

Stormskade i 2023: Jernbanegade - skypumpe

Antal m2 154.409
Præmie pr. 2024 1.686.407
Pris pr. m2 10,92
Gennemsnit BL 15-16,00



BÆKMARK & KVIST



Emne:	SANITETSFORSIKRING - GLASFORSIKRING
Dato:	3. april 2008.
Sendt til:	Teknisk afdeling Humlehaven, Håndværkerafdelingen, samtlige ejendomsfunktionærer, økonomi Vestergade

Der har vist sig et behov for at genopfriske og tilpasse reglerne for, hvilke udgifter, der er at betragte som hørende under henholdsvis Sanitetsforsikringen og Glasforsikringen.

Betegnelsen forsikring kan måske virke en smule vildledende, da forsikringsdækning normalt er noget der bliver placeret "ude af huset". I KB's tilfælde er der tale om en intern forsikring, som måske kunne være at betragte som en form for solidaritetsfond.

SANITETSFORSIKRINGEN

Som udgangspunkt dækker denne ting, som ved enhver anden forsikringsform, der er ødelagt og som ikke længere virker.

I den konkrete forsikring er det:

Reparation eller udskiftning af:
Toiletter, håndvaske i bad.
Blandingsbatterier - bruser og bruserslanger
Samt køkken armaturer.

Journalnr.

Dato:
10. april 2008

Ved udfærdigelse af rekvisition - så er den korrekte kontobetegnelse: 828.500.

Forsikringen dækker ikke:

Reparation eller udskiftning af:
Spejle, glashylder, toiletsæde, køkkenvask, vandlås, afløb, faldstamme.

Udskiftning af toiletter og blandingsbatterier som en del af planlagt vedligehold (vandbesparelser) samt såfremt det blot kosmetisk eller anden førtidig udskiftning er ikke dækket, og her er den korrekte kontobetegnelse 116.500.

GLASFORSIKRING:

Dækker glas der er ituslået.

Dækker også udskiftning af ødelagt glaskeramisk plade, men ikke teknikken under denne.

Korrekte kontobetegnelse er her 828.600.

En keramisk plade, der ikke bliver skiftet fordi udgifterne nærmer sig nyindkøb bliver ikke dækket af glasforsikringen.

Udskiftning af komfur m. keramisk plade

Har kontobetegnelse 116.700

Glas, der skal skiftes som følge af punkterede ruder er ikke dækket og her er den korrekte kontobetegnelse 116.300

Orla Jensen

Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

Bestyrelsesanliggender:

1. Salg eller renovering af Humlehaven - bilag
To ting skal tages med i betragtning:
 1. Priserne er fra 2020. Det må forventes at byggeomkostninger er steget betragtelig siden da. Og der bør udarbejdes et nyt forslag gennem vores rådgiver.
 2. Der skal fortages en ny drøftelse med den private part i ejerforeningen.
2. Generalforsamling 2024:
 - Godkendelse af foreløbige dagsorden - bilag
 - Liste over organisationsbestyrelsen - bilag
 - Skal der tilmelding på ifm. forplejning til generalforsamlingen?
3. Nyt årshjul og flyer til godkendelse:
 - Årshjul - bilag
 - Flyer - bilag
4. Godkendelse af tilskud til afvikling af underskud i afd. 24 - bilag
5. Tilskud til husleje og forbrug Familiebasen - bilag
6. Flagdage KB:
I forbindelse med tronskiftet hermed ændringsforslag til drøftelse og beslutning:
Kronprinsesse Mary – nu Dronning Mary
Kronprins Frederik – nu Kong Frederik
Tilføje:
Kronprins Christian – 15.10.
Udgår/slettes:
Dronning Margrethe - 16.4.

Beslutning for Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

1. Bestyrelsen har diskuteret forskellige muligheder og har besluttet, at Humlehaven skal renoveres.
Administrationen har anbefalet et salg.
2. Dagsorden er godkendt, dog med valg af formand for 1 år.
Fritz modtager genvalg.
Generalforsamlingen skal være uden tilmelding.
3. Nyt årshjul og flyer er godkendt.
4. Tilskud til afvikling af underskud i afd. 24 er godkendt for 2023, 2024 og 2025, og skal herefter søges igen. Analyse af underskud for 2023 medtages til næste bestyrelsesmøde t.o.
5. Tilskud til dækning af 50% af huslejen til Familiebasen er godkendt.
6. Fremover flages der på flagdage jf. Justitsministeriets hjemmeside.



Indstilling til pkt. 7: Tagrenovering Humlehaven 4.

Baggrund:

Tagpappet på taget er i en meget dårlig stand, og har en begrænset rest levetid.

Ligeledes er skuret der omslutter ventilationsanlægget samt elevatoren i en meget dårlig stand. Det er flere steder ramt af råd i træværket og har også en meget begrænset rest levetid.

Ventilationsanlægget er tidligere blevet drøftet blandt medarbejderne på Humlehaven, idet det ikke virker optimalt. Det larmer og om sommeren kan det ikke køle lokalerne ned.

Det medvirker til et dårligt arbejdsindeklime for medarbejderne

Når vi renoverer taget, skal der i henhold til lovgivningen ses på at efterisolere taget. ud fra en totaløkonomisk betragtning.

Jeg vil anbefale, at man her også ser på alternative grønne energiløsninger, som f.eks. solceller til at understøtte driften i form af en lavere elregning.

Omfang.

Taget er et tagpap tag, der flere steder begynder at revne, og taget er skrøbeligt, når man går på det.

Taget er allerede flere steder løbende blevet repareret. Og der vil i fremtiden komme flere reparationer og i værste fald vandindtrængning med vandskader til følge, hvis vi ikke får total renoveret taget.

Ventilations anlægget er af nyere dato.

Anlægget kan bevares, men bør optimeres, så det kan være med til at give en bedre komfort for personalet bl.a. om sommeren.

Yderligere skal varmerør til ventilationsanlægget mm efterisoleres i forbindelse med renovering af anlægget.

Det skal overvejes om udsugningsanlægget fra kopirummet skal sløjfes. Men dette kræver en nærmere undersøgelse.

Ligeledes er der formentlig en tidsindstilling på ventilationsanlægget, fordi det slukker i perioder.

Ud fra et driftssynspunkt er det meget normalt.

Dog kan det give problemer om sommeren, hvor anlægget er bagefter med at køle luften (natteluft) og kontorene kan virke indelukket med en tung luft om morgen.

Skuret rundt om ventilations anlægget skal genopføres i samme materialer som det eksisterende.

Skuret er i dag ikke isoleret, det skal efterisoleres ved en genopførelse, som er med til at give en driftsbesparelse på varmeudgiften.



I forbindelse med tagrenoveringen, vil jeg anbefale, at der ses på montering af solceller på taget med tilhørende batteri.

Umiddelbart vil vi på en kontorbygning kunne nøjes med solceller og ikke et batteri, fordi vi hovedsagligt bruger strømmen i dagstimerne.

Dog vil et batteri kunne underbygge et forbedret ventilationsanlæg, således ventilationsanlægget også kan køre om natten, uden at det er forbundet med yderligere driftsomkostninger.

Økonomisk overslag

Udgifter

- Tagrenovering inkl. Isolering	400.000,- ekskl. moms
- Nyt ventilationshus	100.000,- ekskl. moms
- Ventilationsanlæg	50.000,- ekskl. moms
- Solceller med batteri	300.000,- ekskl. moms
- Ladestander til el bil (anslået)	20.000,- ekskl. moms
- Rådgiver honorar	150.000,- ekskl. moms
- Uforudsete	150.000,- ekskl. moms

Ialt 1.170.000,- ekskl. moms

Udførelsesudgiften til taget og evt. ventilationsskuret skal/bør deles i ejerforeningen forholdsvis ejerandelen (KB og AAAB 38%/Herse 62%)

Fradrag (andel på 62% af 400.000)	248.000,- ekskl. Moms
Investerings i alt for KB og AAAB	922.000,- ekskl. Moms

Moms	230.500,-
Investerings i alt	1.152.500,- Inkl. moms

Anslået Besparelser ved anlægs investeringen:

- Energi forbedring ved ekstra isolering på taget	2.500,- kr./årligt
- Nyt ventilationshus	5.000,- kr./årligt
- Energi forbedring ved nyt ventilationsanlæg.	2.000,- kr./årligt
- Besparelse ved solceller og batteri	22.000,- kr./årligt

Samlet anslået besparelse hvis alle forbedringer udføres 31.500,- kr./årligt

Teknisk afdelings anbefaling

Det er teknisk afdelings vurdering og anbefaling, er at der i forbindelse med en tagrenovering udføres de forslåede energi og driftsoptimeringer med nyt ventilationsanlæg og solceller udføres med tilhørende batteri.

Ved en totalrenovering af ventilationsanlægget vil der ud over besparelse i driften, også være en væsentlig forbedring af indeklimaet og dermed et bedre arbejdsmiljø for vores medarbejdere.



Solcelleanlægget med batteri vil på samme tid kunne underbygge AAAB's og KB's forestående energi- og bæredygtighedsstrategi, som på nuværende tidspunkt ikke er færdigbehandlet.

Opsætning af solceller med batteri kan være et forgangs eksempel og en model til efterlevelse ved de øvrige afdelinger i AAAB og KB.

Det påtænkes, at hænge en skærm op i receptionen, der visuelt kan vise hvor meget strøm der produceres mm.

Bemærkninger vedr. ejerforening:

Den anden bygningsejer, Kim Herse, ejer det lejemål som Garant har lejet.

Kim Herse ønsker ikke at investere i energiforbedring. Han mener desuden ikke, at der er grund til at gøre noget ved skuret, fordi når det blæser om kan man få et nyt via forsikringen.

Kim Herse er dog indstillet på at tage sin del af taget i henhold til fordelingen i ejerforeningen

Kim Herse er orienteret om, at han får en henvendelse igennem ejerforeningen, når Bestyrelsen har taget stilling til indstillingen.

Det indstilles derfor:

At den nødvendige renovering foretages, og der på samme tid energioptimeres som angivet herover.

At LB Consult bliver rådgiver på sagen og hurtigst muligt udarbejder et udbudsmateriale og får indhentet nogle priser på arbejdet.

Teknisk afdeling, d. 19.11.2020

Brian Skou Juhler Larsen
Teknisk chef

Vedhæftet:

Bilag 1. Rapport fra LB consult, vedr. energibesparelser og økonomivurdering.

Notat

SALUS Humlehaven

Emne

Aabenraa Andelsboligforening, Humlehaven 4

Sagsnr:
2020x(38)

Fordeling:
Brian S. Larsen

Forfatter:
Søren Eckhoff

Dato:
02.07.2020

ENERGIBESPARELSER / ØKONOMISKVURDERING

Med fokus på tilstandsvurdering af tag, samt energibesparende tiltag, er nærværende notat udarbejdet.

Gennemgangen, af taget og ventilationsanlægget på ejendommen Humlehaven 4, er gennemført den 12. juni 2020.

Ejendommens tag vurderes til at have en ringe restlevetid. Det samme er gældende for teknikhuset placeret på taget.

Der er ikke udført destruktive indgreb i taget, hvorfor tykkelsen på isoleringen vurderes til 100 mm, tilstanden af isoleringen kendes ikke.

Der er to ventilationsanlæg i ejendommen. Ventilationsanlægget til AAAB's lejemål er af nyere dato. Anlægget der betjener nederste lejemål er af ældre dato.

Tagfladen **s udformning** gør, at det er muligt at opstille solceller. Solcellerne med tilhørende batteripakke vil kunne bidrage til at nedbringe energiforbruget på AAAB's lejemål.

ØKONOMI

Henvisning til nedenstående beskrivelser.

	Anlægsinvestering	Besparelse	Bemærkning
	(kr.)	(kr./år)	
Tagrenovering incl ekstra 200 mm isolering.	300.000	2.500	
Nyt ventilationshus	100.000	>5.000	
Ventilationsanlæg (AAAB)	10.000	2.000	Ingen ændringer, drift optimering?
Ventilationsanlæg (Garant)	Ikke undersøgt	Drifttiden ukendt	
Solceller og batteripakke	280.000	22.000	

Alle beløbe er uden rådgivning og uden moms.

TAGRENOVERING**Opbygning og ændringer**

Eksisterende tags opbygning er ikke kendt grundet manglende tegningsmateriale. Der er ikke på nuværende tidspunkt udført destruktive undersøgelser.

Taget er løbende repareret. Restlevetiden på tagappen er mindre end 5 år.

Det forudsættes at taget er opbygget med 100 mm isolering.

Tagisolering

I forbindelse med af taget udskiftes, bør der efterisoleres med 200 mm isolering, ovenpå de eksisterende 100 mm.

Anlægsinvestering	300.000 kr. excl. moms
Energibesparelse	cirka 7 Kwh
Samlet besparelse	2.500 kr./år excl. moms

TAGHUS

Ventilationsanlæggene er placeret i taghuset. Tilstanden af taghuset er meget ringe. Flere steder er de bærende bjælker rådnet væk.

Taghuset er uisolaret, hvilket betyder, at installationerne er udsat for kulde i vinterperioden. Flere af varmerørene er uisolaret, hvorfor der er et højt varmetab. Der er **deslige** risiko for frostsprængninger i vinterperioden.

Adgangen til huset sker fra AAB's lejemål, via trappe.

Det anbefales at det etableres nyt taghus, opbygget som let konstruktion. Husets geometri følger det eksisterende.

Anlægsinvestering	100.000 kr. excl. moms
Energibesparelse	Anslået på varmetab fra anlæg og rør
Samlet besparelse	5-10.000 kr./år excl. moms

VENTILATION

Humlehaven 3 ventileres af to anlæg. Et ventilationsanlæg til AAAB's kontor og et indblæsningsanlæg til Garant.

Ventilationsanlægget er fra 2013, og kan bevares, dog skal alle varmerør efterisoleres.

Indblæsningsanlægget er udført med recirkulering og varmeblade, etableringsdato er ukendt. På indblæsningsanlægget er noteret følgende luftmængder 8-11-2001: 1914m³/h, 4-12-2005: 3348 m³/h, 21-11-2012: 6216m³/h, 11-11-2019: 1952 m³/h. Om dette er recirkuleringsluftmængder eller indblæsningsmængder vides ikke. Men en luftmængde på ca. 2000 m³/h virker realistisk anlæggets opbygning taget i betragtning.

Energiforbruget til ventilationsanlægget, kan ikke beregnes da drifttider ikke er kendte, dog anbefales det, at disse eftergås for driftoptimeringer.

UDSUGNINGSANLÆG

Der er et udsugningsanlæg på taget, dette betjener kopirum på 2 sal. Drifttid / funktion kendes ikke, hvorfor det er svært at give et eksakt estimat på energiforbruget. Luftmængden er minimal, og det skal overvejes om denne sløjfes ifm. nyt tag.

SOLCELLER

Ud fra Energi Danmark oplyses det samlede energiforbrug i 2019 på Humlehaven 4 til 13.800 kWh.

Forbruget modsvarer det for de sidste år.

Forbruget

	Dagsforbrug	Spids drift pr dag
Sommerperiode	45 kWh	4,5 kWh (1,5kWh nat)
Vinterperioden	60-70 kWh	4,5 kWh (1,5kWh nat)

Note: forbrugstal oplyst af Energinet Danmark pr. telefon

Solcellerne skal dække dagsforbruget(peak) samt kunne oplade batteripakken.

Batteristørrelse:

Efter installering af nyt ventilationsanlæg, og gennemgang af energiforbrugende anlæg vil natforbruget blive cirka 1,0 kWh.

Dette forbrug bliver brugt via batterianlæg som oplades i løbet af dagen.

Samlet effekt på batteriet 8 kWh (netto).

Solcellerne:

Belastningen på cirka 4,5 kWh er ens for hele arbejdsdagen.

Det forudsættes, at der dimensioneres for en spidsbelastning på 4,5 kWh samt opladning af batterier på 3 timer, hvilket kræver ca. 3 kWh/i tre timer.

Solcelleanlægget kan udlægges med en samlet ydelse på 13kWp, bestående af:

40 højtydende monokrystallinske paneler á 300Wp og 10kW HP2100 inverter med 15-20 kWh lithium batteri.

Solcellerne fylder ca. 60-65 m².

Anlægsinvestering	280.000 kr. excl. moms
Energibesparelse, el	ca 10.000 kWh
Samlet besparelse	22.000 kr./år excl. moms

Hvorvidt der kan opnås tilskud på solceller og batteripakke er uvist. Dette skal undersøges nærmere.

FOTO





Kolstrup Boligforening



GENERALFORSAMLING

Torsdag den 06. juni 2024, kl. 19.00

Folkehjem, Haderslevvej 7, Aabenraa



FORELØBIG DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2023 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2025.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
5. Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:
2 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.
På valg:
Henning Olsen – bestyrelsesmedlem
Frederik Severin Schmidt Jürgensen – bestyrelsesmedlem
Peter Elberg Eskildsen – 1. suppleant
Hans Jørgen Christensen – 2. suppleant
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Benyt din stemme og hav indflydelse!



FORSLAG TIL BEHANDLING

Forslag til behandling sker ved at udfylde forslagsformularen på:
salus-bolig.dk/for-beboere/forslag-til-moeder/ **senest torsdag, den 23. maj 2024.**

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

Eventuelle indkomne forslag og årsregnskab vil være tilgængelig på foreningens hjemmeside www.salus.dk og på lokalkontoret Humlehaven 4, 6200 Aabenraa en uge før generalforsamlingen.

VENLIGST

Bestyrelsen ved Kolstrup
Boligforening



Afd	Navn	Adresse	Postby	Telefon	Mobil	Email	Gruppe/Rollestype	Rolleart	Startdato	Slutdato
0	Simon Munch	Egevej 9	6200 Aabenraa		61552083	sm@salus-bolig.dk	Organisationsbestyr else	Medarbejder	01-04-2023	30-06-2025
0	Hans Jørgen Christensen	Lergaard 79	6200 Aabenraa	20607098	20607098	musk@hotmail.dk	Organisationsbestyr else	Suppleant 2.	08-06-2023	30-06-2024
0	Henning Olsen	Hørgaard 16, st. th.	6200 Aabenraa		29902619	olsen@natuglen.dk	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	09-06-2022	30-06-2024
0	Bettina Andersen	Frøeløkke 16, st. m.	6200 Aabenraa		60495204	bean_kb2@salus-bolig. dk	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	08-06-2023	30-06-2025
0	Peter Elberg Eskildsen	Barsøvænget 106	6200 Aabenraa		24857880	ippe2010@outlook.dk	Organisationsbestyr else	Suppleant 1.	08-06-2023	30-06-2024
0	Fritz Jørgensen	Petersborg 1 2.th.	6200 Aabenraa		51446279	frjo_kb3@salus-bolig.d k	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	09-06-2022	30-06-2024
0	Ove Stahl Schmidt	Hørgaard 32 st.tv.	6200 Aabenraa		71706963	ovestahlschmidt194@g mail.com	Organisationsbestyr else	Formand	08-06-2023	30-06-2025
0	Tove Christensen	Løgumklostervej 39 2.tv.	6200 Aabenraa		21201960	toch_kb4@salus-bolig. dk	Organisationsbestyr else	Næstformand	08-06-2023	30-06-2025
0	Max Johansson	Hørgaard 22, st. th.	6200 Aabenraa			majo_kb1@salus-bolig. dk	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	08-06-2023	30-06-2025

OPLÆG NYT ÅRSHJUL 2024 FOR KB

Godkendt på bestyrelsesmødet den XX.XX.2024

JANUAR	FEBRUAR	MAJ	Torsdag 6. juni	Torsdag 6. juni	JUNI
Best. seminar			Generalforsamling kl. 18 på Folkehjem	Konstituerende møde efter generalforsamlingen	Mark-vandring xx.xx.
	Hvert år - februar mødet: 1. Organisation 1. Godkendelse af referat 1.1 Revisionsprotokol 2. Bestyrelsesanliggender 2.1 Bestyrelseshonorar – lukket punkt (BEB) 2.2 Godkendelse dagsorden generalforsamling 2.3 Afdelingsmøder dagsorden/oversigt (CANI)(BIA) 2.4 Investeringsaftale/PM aftaler (VIV) 2.5 Bestyrelsesevaluering (lige år) lukket punkt 2.6 Etisk spørgeskema (ulige år) lukket punkt 2.7 Afdelingsbestyrelsesseminar: - Invitation til godkendelse - Næste års dato fastsættes 3. Foreningsanliggender 3.1 SALUS 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen 3.5 Bordet rundt 3.6 Kontaktudvalg Aabenraa: - Dato/sted næste møde - Referat fra sidste møde 4. Nybyggeri – lukket punkt 2. Økonomi 1. Budgetkontrol (finansmodul) 2. Reservations trækningsmidler Landsbyggefonden (HEA) 3. Udvikling dispositionsfond (AMRA) 3. Afdelingerne 1. Status byggesager 2. Beboersager 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 Arbejdsmiljøudvalg 2.2 APV sikkerhedsrundgang (CANI) 2.3 Samarbejdsudvalg 2.4 HSU 3. Håndværkergården 3.1 Administrationen 3.2 Forretningsudvalg 5. Øvrige orienteringssager 1. Bestyrelsesrapport (BolidBi) 2. SALUS Nyt 3. Kursusudvalg 4. BL informerer 5. LBF orienterer 6. 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 Indbetaling arbejdskapital 2.2 Godkendelse af årsberetning 2.3 Godkendelse af årshjul 2. halvår 3. Foreningsanliggender 3.1 SALUS 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen 3.5 Bordet rundt 3.6 Evaluering afdelingsbestyrelsesseminar AAAB/KB 4. Nybyggeri – lukket punkt 2. Økonomi 1. Godkendelse af budget HF (LIJ) 2. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 1. Status byggesager 2. Beboersager 3. Afdelingsanliggender 3.1 Program markvandring i afd. uden afd. best. (CANI) 4. Personaleorientering – lukket punkt 1. Administration 1.1 Arbejdsmiljøudvalg 1.2 Samarbejdsudvalg 2. Ejendomsfunktionærer 2.1 Arbejdsmiljøudvalg 2.2 Samarbejdsudvalg 2.3 HSU 3. Håndværkergården 3.1 Administrationen 3.2 Forretningsudvalg 5. Øvrige orienteringssager 1. Bestyrelsesrapport (BolidBi) 2. SALUS Nyt 3. Kursusudvalg 4. BL informerer 5. 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	Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

OPLÆG NYT ÅRSHJUL 2024 FOR KB

Godkendt på bestyrelsesmødet den XX.XX.2024

JULI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	NOVEMBER/DECEMBER
		Afdelingsmøder august/september måned.		Etisk spørgeskema og bestyrelsesevaluering (ulige år) bestilles start december til februar mødet.	APV sikkerhedsrundgang
		Hvert år – september mødet: 1. Organisation 1. Godkendelse af referat 1.1 Revisionsprotokol 2. Bestyrelsesanliggender 2.1 Evaluering generalforsamling 2.2 Godkendelse af forretningsorden 2.3 Oversigt over fordeling af ansvarsafdelinger 2.4 Valg af redaktionsudvalgsmedlem SALUS-Nyt 2.5 Valg af medlemmer til diverse udvalg 2.6 Godkendelse af afdelingsbudgetter (CANI) 3. Foreningsanliggender 3.1 SALUS 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen (udkast styringsdialog) 3.5 Bordet rundt 4. Nybyggeri – lukket punkt 2. Økonomi 1. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 1. Status byggesager 2. Beboeranliggender 3. Afdelingsanliggender 3.1 Referat markvandring i afdelinger uden afdelingsbestyrelser (CANI) 4. Personaleorientering – lukket punkt 1. Administration 1.1 Arbejdsmiljøudvalg 1.2 Samarbejdsudvalg 2. Ejendomsfunktionærer 2.1 Arbejdsmiljøudvalg 2.2 Samarbejdsudvalg 2.3 HSU 3. Håndværkergården 3.1 Administrationen 3.2 Forretningsudvalg 5. Øvrige orienteringssager 1. Bestyrelsesrapport (BoligBi) 2. SALUS Nyt 3. Kursusudvalg 4. BL informerer 5. LBF orienterer 6. Kommende møder - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder 7. Eventuelt		Hvert år – november mødet: 1. Organisation 1. Godkendelse af referat 1.1 Revisionsprotokol 2. Bestyrelsesanliggender 2.1 Statusmøde forsikring 2.2 Effektiviseringstal (LBF) 2.3 Scorekort 2.4 Godkendelse af årshjul 1. halvår 2.5 Temamøde - emner 3. Foreningsanliggender 3.1 SALUS 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen (referat styringsdialog) 3.5 Bordet rundt 3.6 Referat afdelingsgennemgang (CANI) 3.7 Evaluering afdelingsmøder 4. Nybyggeri – lukket punkt 2. Økonomi 1. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 1. Status byggesager 2. Beboeranliggender 3. Afdelingsanliggender 4. Personaleorientering – lukket punkt 1. Administration 1.1 Arbejdsmiljøudvalg 1.2 Samarbejdsudvalg 2. Ejendomsfunktionærer 2.1 Arbejdsmiljøudvalg 2.2 Samarbejdsudvalg 2.3 HSU 3. Håndværkergården 3.1 Administrationen 3.2 Forretningsudvalg 5. Øvrige orienteringssager 1. Bestyrelsesrapport (BoligBi) 2. SALUS Nyt 3. BL informerer 4. LBF orienterer 6. Kommende møder - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder 7. Eventuelt	

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 81

Økonomisk overblik

Selskab 81

Periode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

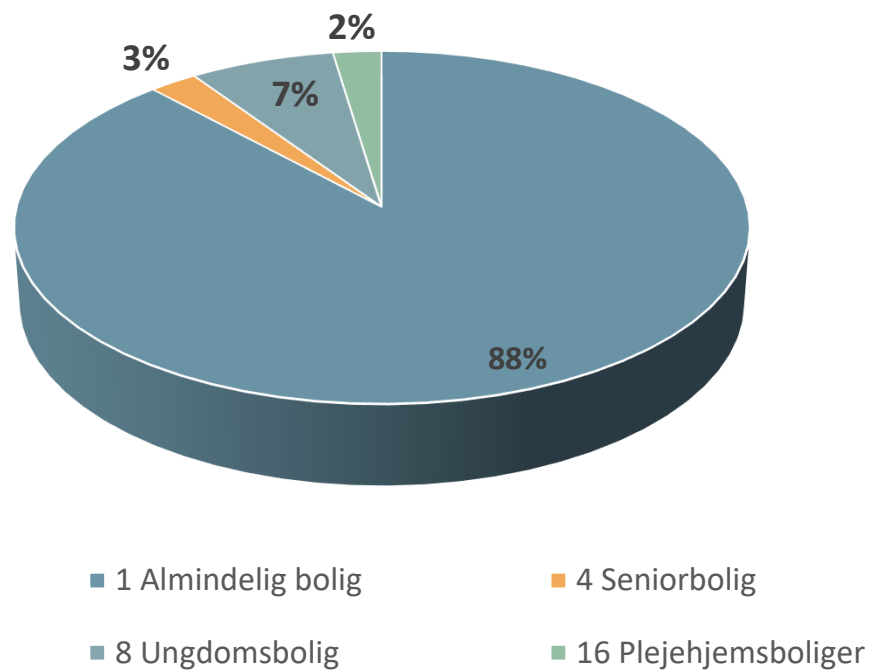


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	71.196	70.000	1.196	69.272
Mødeudgifter, 502	151.145	180.000	-28.855	95.681
Personaleudgifter, 511	1.790.199	1.844.000	-53.801	1.637.310
Forretningsførelse, 512	2.540.540	2.541.000	-460	2.496.000
Kontorholdsudgifter, 513	432.903	365.500	67.403	426.801
Kontorlokaleudgifter, 514	159.920	279.000	-119.080	252.427
Afskrivning driftsmidler, 515	40.115	107.000	-66.885	81.062
Særlige aktiviteter, 516	22.166	50.000	-27.834	5.415
Revision, 521	118.250	112.000	6.250	115.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	10.208	1.170.000	-1.159.792	10.241.907
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	13.885.020	12.527.000	1.358.020	13.441.909
Ekstraordinære udgifter, 541	746.302	0	746.302	3.068.653
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	61.615
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	19.967.964	19.245.500	722.464	31.993.052
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	5.548.500	5.548.500	0	5.775.400
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	7.300	0	7.300	9.800
Renteindtægter, 603	78.000	1.170.000	-1.092.000	9.736.393
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	13.885.020	12.527.000	1.358.020	13.441.909
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	29.058	0	29.058	70.000
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	831.239	0	831.239	2.959.550
Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	20.379.117	19.245.500	1.133.617	31.993.052
Resultat	-411.154	0	-411.154	0
Balance	19.967.964	19.245.500	722.464	31.993.052

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	37
4	Seniorbolig	1
8	Ungdomsbolig	3
	16 Plejehjemsboliger	1
Hovedtotal		42

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
81	Almindelig bolig	9
81 Total		9

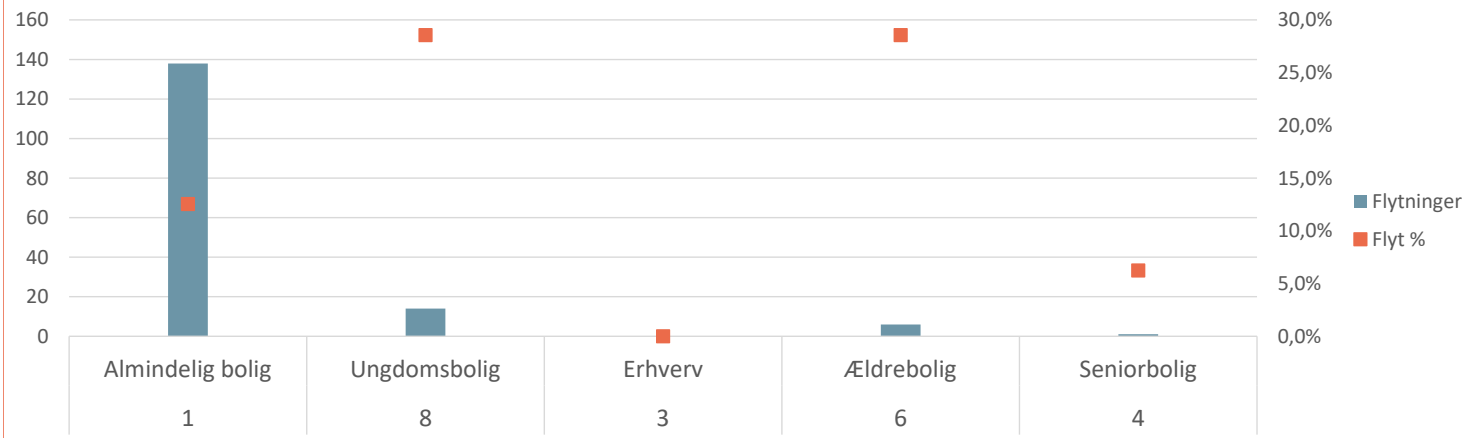
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
6	Almindelig bolig	1
18	Almindelig bolig	1
20	Almindelig bolig	1
15	Almindelig bolig	2
19	Almindelig bolig	1
24	Almindelig bolig	3
Hovedtotal		9

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	138	12,6%
Ungdomsbolig	14	28,6%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	6	28,6%
Seniorbolig	1	6,3%
	159	13,4%

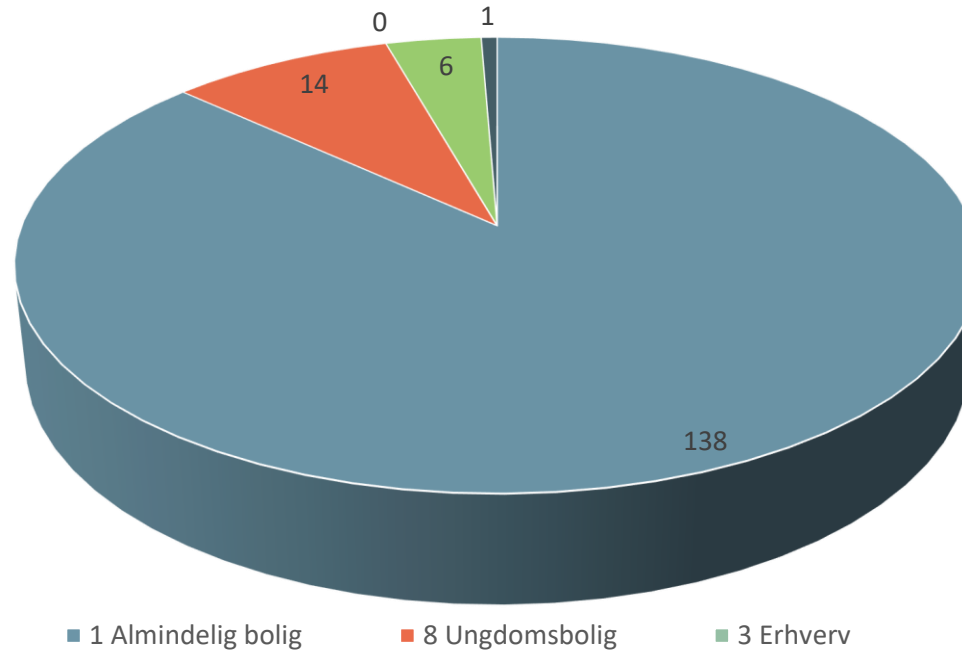
Der har i perioden været 159 flytninger svarende til 13,4%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	138	1099	12,6%
1	6	23	26,1%
2	38	360	10,6%
3	60	460	13,0%
4	26	190	13,7%
5	8	66	12,1%
Ungdomsbolig	14	49	28,6%
1	9	29	31,0%
2	5	20	25,0%
Erhverv	0	3	0,0%
0	0	1	0,0%
1	0	1	0,0%
2	0	1	0,0%
Ældrebolig	6	21	28,6%
1	2	1	200,0%
2	4	19	21,1%
3	0	1	0,0%
Seniorbolig	1	16	6,3%
2	1	4	25,0%
3	0	12	0,0%
	159	1188	13,4%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING**FRAFLYTNINGER PER AFDELING**

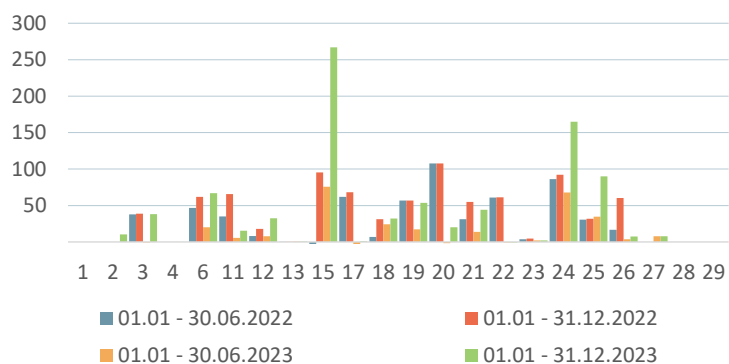
Afdeling	Flytninger
2	1
3	7
4	1
6	29
11	5
12	17
13	5
15	36
17	6
18	5
19	6
20	5
21	4
22	3
23	3
24	15
25	9
27	1
28	1
Hovedtotal	159

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

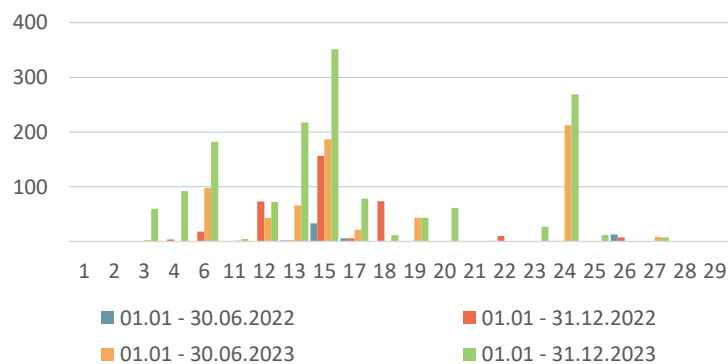
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2022	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 31.12.2023
1				
2				10.417
3	37.810	38.702	-620	38.134
4				
6	46.755	61.948	20.139	67.069
11	34.908	65.696	5.644	15.421
12	8.170	17.872	7.835	32.570
13	152	152	502	509
15	-252.501	95.436	75.927	266.945
17	61.730	68.315	-4.225	924
18	6.752	31.150	24.352	32.117
19	56.751	56.751	17.424	53.746
20	107.585	107.765	-1.652	20.023
21	31.176	54.978	13.816	44.049
22	60.832	61.381	-730	-730
23	3.803	4.586	2.189	2.189
24	86.068	92.075	67.961	165.026
25	30.533	31.843	34.601	89.939
26	16.748	60.255	3.706	7.511
27			7.745	7.870
28				
29				
	337.271	848.904	274.611	853.728

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2022	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 31.12.2023
1				
2				
3	125	125	2.510	59.789
4		3.706		92.052
6		17.802	97.797	182.442
11			1.441	4.441
12		73.171	43.427	72.110
13	2.125	2.125	66.035	217.514
15	32.935	156.680	187.025	351.668
17	5.616	5.616	21.480	78.130
18	125	73.590		11.538
19			43.117	43.117
20				61.305
21				
22	1.188	10.000		
23				26.964
24		1.188	212.525	269.075
25	123	123		11.576
26	13.014	7.591		
27			8.353	7.464
28				
29				
	55.250	351.716	683.711	1.489.185

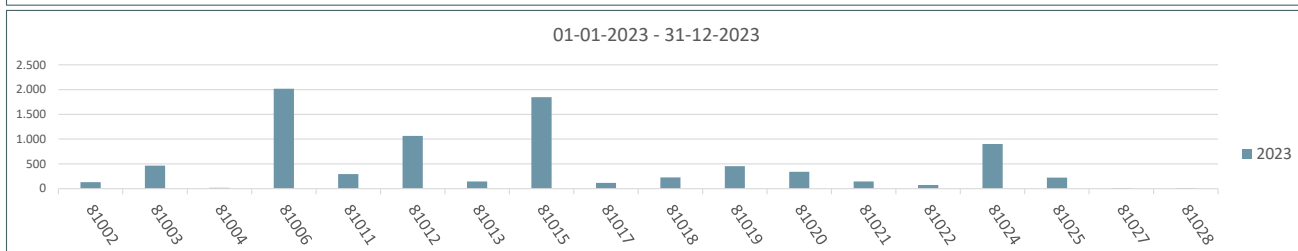
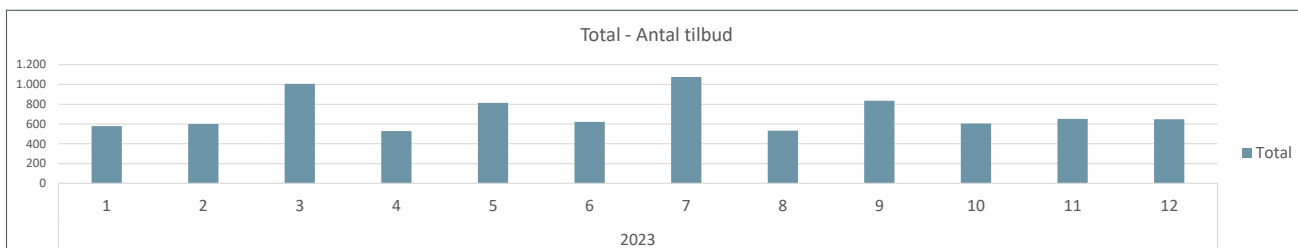
Tab Tomgang 2023



Tab Fraflytning 2023



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2023				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
Almindelig bolig	1.869	1.816	2.326	1.765	7.776
Seniorbolig	13				13
Ungdomsbolig	299	148	118	139	704
Ældrebolig	1				1
Hovedtotal	2.182	1.964	2.444	1.904	8.494

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

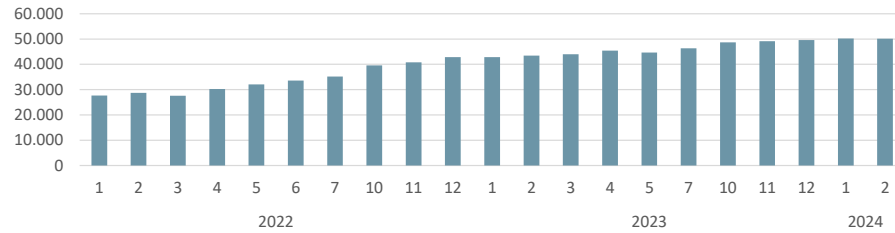


Top 50 - Antal tilbud per afdeling

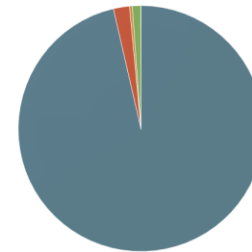
Afdeling	2023 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	Hovedtotal
81002		74	56		130
81003	16	132	177	141	466
81004			15	2	17
81006	392	627	534	465	2.018
81011	133	8	145	9	295
81012	274	234	329	227	1.064
81013	66	49	29		144
81015	500	407	469	471	1.847
81017	16	9		92	117
81018	60	48	72	48	228
81019	24	81	207	143	455
81020	112	34	122	73	341
81021	77	17	47	3	144
81022	75				75
81024	342	177	176	207	902
81025	69	67	66	23	225
81027	13				13
81028	13				13
Hovedtotal	2.182	1.964	2.444	1.904	8.494

ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

Antal på venteliste (Total)



Fordeling - venteliste per LM type

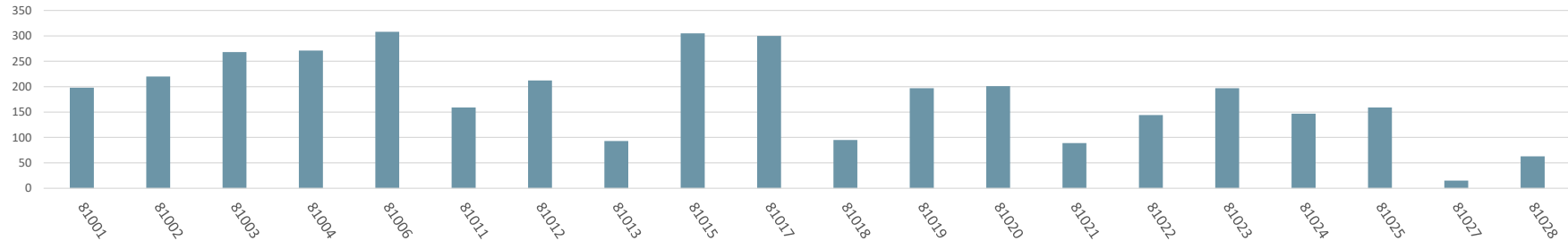


- 1 Almindelig bolig
- 8 Ungdomsbolig
- 4 Seniorbolig
- 6 Ældrebolig



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	5.944
Ungdomsbolig	130
Seniorbolig	23
Ældrebolig	68
Garager	2

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)

Venteliste	Antal
Venteliste	Antal
Almindelig bolig	5.944
1	502
2	1.607
3	2.022
4	1.622
5	191
Ungdomsbolig	130
1	80
2	50
Seniorbolig	23
2	13
3	10
Ældrebolig	68
1	4
2	41
3	23
Garager	2
1	2

Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)

LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		829
Almindelig bolig		760
	1	154
	2	417
	3	536
	4	445
	5	144
Ungdomsbolig		73
	1	56
	2	50
Seniorbolig		15
	2	13
	3	10
Ældrebolig		68
	1	8
	2	52
	3	46

Venteliste Salus i alt

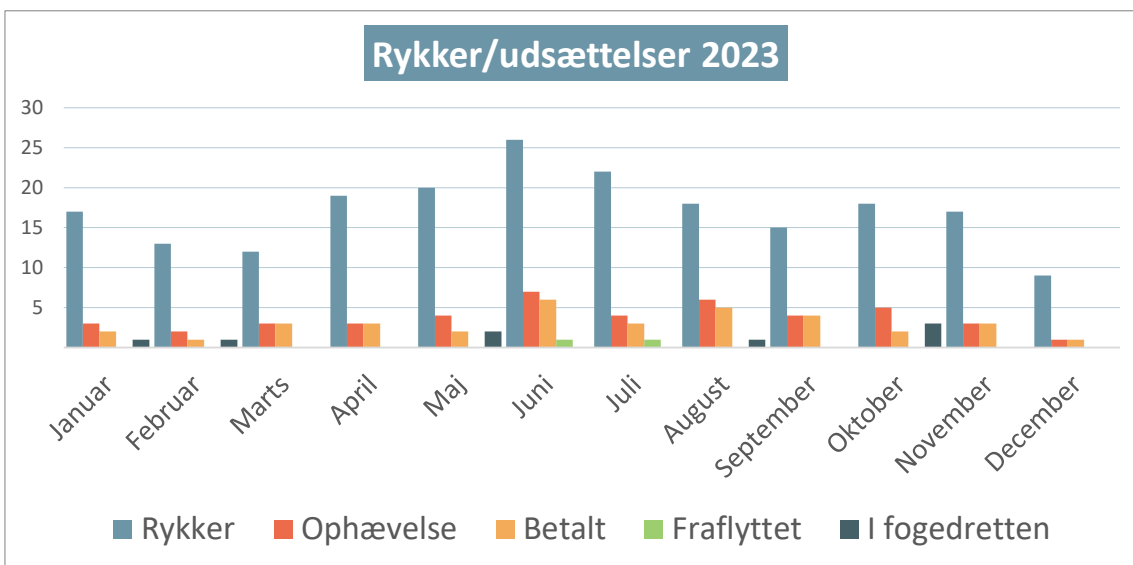
35.897



RYKKERLISTE

Selskab	81	Kolstrup Boligforening
År	2023	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fagedretten
Januar	17	3	2		1
Februar	13	2	1		1
Marts	12	3	3		
April	19	3	3		
Maj	20	4	2		2
Juni	26	7	6	1	
Juli	22	4	3	1	
August	18	6	5		1
September	15	4	4		
Oktober	18	5	2		3
November	17	3	3		
December	9	1	1		
	206	45	35	2	8



Tilskud til afvikling af underskud i afd. 8124, Skolevænget 19.A mfl.

Der indstilles til Hovedbestyrelsen for Kolstrup Boligforening, at der fra dispositionsfonden ydes tilskud til afvikling af genereret underskud fra tidligere år.

Indstillingen er at der pr. år ydes tilskud på 230.000 kr. fra 2024 og indtil det opsamlede underskud er afviklet.

Pr. 31.12.2022 var det genererede underskud på 1.406.876 kr.

Hilsen Ejendomsinspektør Carsten Nielsen.

Tilskud fra dispositionsfond til husleje Familiebasen.

Deles 50/50 mellem KB og AAAB.

I 2022 var den samlede udgift til familie basen:

	2022	Pr. måned	Årligt
1 Leje Beboelse		7.606,00	91.272,00
17 Antennebidrag		255,00	3.060,00
50 Aconto Varme		715,00	8.580,00
60 Aconto EI		341,00	2.387,00
60 Aconto EI		426,00	2.130,00
70 Aconto Vand		450,00	5.400,00
Vaskeri			60,00
I alt			112.889,00
870 EI afregnings ydelse			-1.764,43
860 Varme afregnings ydelse			-4.320,91
880 Vand afregnings ydelse			-4.187,99
I alt inkl forbrug			102.615,67

I 2023 var udgiften til husleje, som nedenfor, der mangler dog stadig forbrugsafregninger, som forventes at være tilbagebetalinger:

	2023	Pr. måned	Årligt
1 Leje Beboelse		7.606,00	91.272,00
17 Antennebidrag		285,00	3.420,00
50 Aconto Varme		887,00	10.644,00
60 Aconto EI		426,00	5.112,00
70 Aconto Vand		450,00	5.400,00
Vaskeri			30,76
I alt			115.878,76

I 2024 forventes udgiften at blive – dertil kommer også forbrugsafregninger, som forventes at være tilbagebetalinger:

	2024	Pr. måned	Årligt
1 Leje Beboelse		7.986,00	95.832,00
17 Antennebidrag		305,00	3.660,00
50 Aconto Varme		887,00	10.644,00
60 Aconto EI		426,00	5.112,00
70 Aconto Vand		450,00	5.400,00
I alt			120.648,00

Punkt 1.5: Medlemsanliggender

Medlemsanliggender:

Punkt 2.: Økonomi

1. Budgetkontrol (Økonomioplysninger for alle afdelinger kan nu ses ved at logge ind på www.salus.dk)
2. Opgørelse dispositionsfonden - bilag
3. Landsbyggefondsmidler trækingsret - bilag

Beslutning for Punkt 2.: Økonomi

1. Orientering via hjemmesiden
2. Taget t. efterretning
3. Taget t. efterretning

Januar 2023

Konto 803. Dispositionsfonden	Regnskab	Regnskab	Skøn	Skøn	Skøn	Skøn	Skøn	Skøn	Skøn	Skøn	Skøn	Skøn	Skøn	Skøn
	2021	2022	%	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Saldo primo:	8.590.840	13.499.181		14.761.533	4.944.091	-875.879	-1.508.831	-2.105.437	-2.678.096	-3.226.695	-2.971.958	-2.504.980	-1.729.013	-941.170
Tilgang:														
Bidrag, afdelinger	754.868	762.214	1,0%	769.836	777.535	785.310	793.163	801.095	809.106	817.197	825.369	833.622	841.959	850.378
Rentetilskrivning	0	0		0										
Ydelser udarmortiserede lån	10.285.797	10.413.707		14.366.596	14.410.112	14.562.939	14.588.098	14.626.042	14.663.986	16.140.579	16.350.579	17.651.890	17.651.890	17.651.890
Nettoprovenu v/lån i afdeling	0	0												
Nettoprovenu v/likvidition														
Indskud i LBF overført fra byggefonden														
Pligtmaessige bidrag jf. §§ 79 og 80	1.991.351	2.050.267	1,00%	2.248.762	2.271.249	2.293.962	2.316.901	2.340.070	2.363.471	2.387.106	2.410.977	2.435.087	2.459.437	2.484.032
Renter af egen trækningsret fra LBF	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftsstøtte til afd. 15				-1.344.000										
Tilgang i alt	13.032.016	13.226.188		16.041.194	17.458.896	17.642.211	17.698.162	17.767.207	17.836.563	19.344.881	19.586.925	20.920.599	20.953.286	20.986.300
Afgang:														
	0	0												
Tilskud mv. jf. spec.	3.097.619	-1.706.011												
Indbetalt til landsbyggefonden	-8.782.281	-8.876.599		-8.056.489	-8.085.499	-8.187.384	-8.187.384	-8.212.680	-8.237.976	-8.922.761	-8.932.160	-9.936.240	-9.936.240	-9.936.240
Diverse	0	0												
Indbetalt til nybyggerifonden	-328.678	-368.931		-899.505	-908.500	-917.585	-926.761	-936.028	-945.388	-954.842	-964.391	-974.035	-983.775	-993.613
Overført til arb.kapital														
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	-3.915.999
Fritagelse afd. 15				-4.069.431	-4.069.431	-4.069.431	-4.069.431	-4.069.431	-4.069.431	-4.069.431	-4.069.431	-4.069.431	-4.069.431	-4.069.431
Fritagelse afd. 20				-141.794	-141.794	-141.794	-141.794	-141.794	-141.794	-141.794	-141.794	-141.794	-141.794	-141.794
Tilskud t/tab ved lejeledighed m.v.	-2.110.335	-1.012.295	1,00%	-1.022.418	-1.032.642	-1.042.969	-1.053.398	-1.063.932	-1.074.572	-1.085.317	-1.096.171	-1.107.132	-1.118.204	-1.129.386
Egen trækningsret	0	0		-7.753.000	-5.125.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Negativ Ydelsessstøtte														
Afgang i alt	-8.123.675	-11.963.836		-25.858.636	-23.278.866	-18.275.163	-18.294.768	-18.339.866	-18.385.161	-19.090.145	-19.119.946	-20.144.632	-20.165.443	-20.186.462
Saldo pr. 31/12	13.499.181	14.761.533		4.944.091	-875.879	-1.508.831	-2.105.437	-2.678.096	-3.226.695	-2.971.958	-2.504.980	-1.729.013	-941.170	-141.332
Bunden del:														
Udlån afdelingerne	133.073	133.073		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Indskud i LBF (kt. 716)	9.771.549	11.001.710		3.230.908	-537.414	826.725	2.198.368	3.577.554	4.964.326	6.358.725	7.760.793	9.170.573	10.588.107	12.013.437
Finansiering af adm.bygning	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Disponibel del:	3.594.559	3.626.751	0	1.713.183	-338.465	-2.335.557	-4.303.805	-6.255.650	-8.191.020	-9.330.684	-10.265.773	-10.899.586	-11.529.276	-12.154.770
Saldo ultimo opdelt:	13.499.181	14.761.533	0	4.944.091	-875.879	-1.508.831	-2.105.437	-2.678.096	-3.226.695	-2.971.958	-2.504.980	-1.729.013	-941.170	-141.332
Note Indskud kt. 716														
Primo egen trækningsret				9.634.651	3.230.908	-537.414	826.725	2.198.368	3.577.554	4.964.326	6.358.725	7.760.793	9.170.573	10.588.107
Afgang trækningsret				-7.753.000	-5.125.000	0	0	0						
Indbetalinger trækningsret				1.349.257	1.356.678	1.364.140	1.371.642	1.379.186	1.386.772	1.394.399	1.402.068	1.409.780	1.417.534	1.425.330
Forrentning trækningsret				0	0	0	0	0						
Saldo 31/12-xxxx				3.230.908	-537.414	826.725	2.198.368	3.577.554	4.964.326	6.358.725	7.760.793	9.170.573	10.588.107	12.013.437

Opgørelse over trækningsret i Landsbyggefonden - Kolstrup Boligforening										
	2021	2022	2023 realiseret	2023 tilsagn	December 2023 2023 ansøgning	% skøn	2024 skøn	2025 skøn	2026 skøn	2027 skøn
Samlede træk i Landsbyggefond										
Primosaldo	7.209.681	8.404.491	9.634.651	9.634.651	9.634.651		2.643.665	-1.802.996	-1.120.926	-435.105
Årets tilgang	1.194.810	1.230.160								
Årets afgang										
Tilskrevne renter										
Ultimosaldo	8.404.491	9.634.651								
Afgang:	Afslut.	LBF.nr.								
Afd. 1, Løgumklostervej 15-29, kloakseparering					- 200.000					
Afd. 2, Blegen 3-37, kloakseparering					- 450.000					
Afd. 3, Løgumklostervej 31-43, kloakseparering					- 1.775.000					
Afd. 4, Lindsnakkevej 41-89, kloakseparering					- 625.000					
Afd. 6, Jernbanegade 19-43, kloakseparering					-	- 4.125.000				
Afd. 11 Blegen 8-16, kloakseparering					- 700.000					
Afd. 6, Jernbanegade					-	- 1.000.000				
Afd. 17, Lergaard - Fjernvarme					- 4.003.000					
I alt			9.634.651	9.634.651	-7.753.000		-2.481.335	-1.802.996	-1.120.926	-435.105
Tilgang:										
Hele året					674.628	0,55%	678.339	682.070	685.821	689.593
Renter					87.385		0	0	0	0
I alt					762.014		678.339	682.070	685.821	689.593
Estimeret saldo ultimo				9.634.651	2.643.665		-1.802.996	-1.120.926	-435.105	254.488

Punkt 3.: Afdelingerne

1 Renoverings-/ byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i KB - bilag

2. Beboeranliggender

3. Afdelingsanliggender

Planlægning ordinære afdelingsmøder:

1. Godkendelse af foreløbig indkaldelse med dagsorden - bilag

Beslutning for Punkt 3.: Afdelingerne

1. Renoverings-/byggeskader

1. Taget t. efterretning

2. Intet under dette punkt

3. Afdelingsanliggender

1. Dagsorden er godkendt

Oversigt afdelingsmøder/ansvarlige mv. skal redigeres. Medtages til næste møde.

Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektansvarlig
Kolstrup Boligforening	1		Kælder, vinduer/døre, badeværelse	Konsekvensberegning er udarbejdet 05/2023. Undersøgelser pågår ved A78. Økonomi fra rådgiver forventes modtaget i uge 37 2023 (20230907) Evt. LBF sag skal oprettes. Økonomien skal gennemgås (20231116) Projektet gennemgås sammen med rådgiver i løbet af februar 2024 (20240208)	AMRA	LAJE
Kolstrup Boligforening	3		Gavl	Konsekvensberegning er udarbejdet 05/2023. Godkendt på afdelingsmøde 20230614. Godkendt på best.møde 20230622. Godkendt ved kommunen (20230921), Byggestart 16. november 2023. (20231116) Kører planmæssigt (20240208)	HEA	LAJE
Kolstrup Boligforening	4		Helhedsplan	Ingeniørne har udarbejdet tilstandsrapport og budgetark (20230615). Intet nyt (20231116) lejemål rettes til vedr. m2 (20231214). BBR er rettet i EG, der skal laves ny konsekvensberegning med de nye tal (20240208)	HEA	BSJL
Kolstrup Boligforening	06 Jernbanegade		Renovering	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 er modtaget svar på altanprøver og indkaldt t. møde m. Bjarne. Afklaring vedr. økonomi - aftalt møde med Bjarne den 11. feb. 2022. afventer budget fra Ing. planlægger afd. møde inden sommerferien. Notat fra rådgiver vedrørende vinduer til LBF. Statusmøde med rådgiver. Nyt oplæg er sendt til LBF 202206. Tilgængelighedsboligerne droppes til fordel for varmerør. Der skal holdes møde m. Aabenraa Fjernvarme (20221020). Pris er indhentet fra fjernvarme. Konsekvensberegning under udarbejdelse (20221103) konskvensberegninger er udarbejdet, der gøres klar til et beboermøde ift det videreforløb og beslutning. Møde m. Ingeniørerne 20230126. Ingeniørerne udarbejder materiale til brug for afdelingsmøde (202302). Forventet orienteringsmøde med afdelingen den 27. marts 2023. Budgetark sendt til LBF 20230309. Har fået svar fra LBF 03052023. Afventer revideret budgetark fra Ingeniørerne (20230615) Møde med Ingeniørerne d. 20230630. Afventer finanseringsskitse (20230907) Sidste materiale sendt til LBF (202401) Afventer afklaring fra LBF (20240208)	HEA	BSJL
Kolstrup Boligforening	22 Haderslevvej		Tagrenovering	Afventer tilbud fra HVG. Nyt tag er godkendt på afdelingsmødes og låneoptagelse godkendt på bestyrelsesmøde 03052023. Afventer kommunalgodkendelse (20230615), komunnen er rykket i uge 36 2023 (20230907) Kommunal godkendelse givet i december 2023, forventet opstartet uge 7 (20240208)	AMRA	LAJE
Kolstrup Boligforening	15		Byggeskadesag	Vandindtrængning ved facader. Udbedring er igangsat. (20231005). Er anmeldt til BSF og afventer svar (20231019). LAJE skal sende materiale til BSF (20231116) Afventer svar fra BSF (20240208)		
Kolstrup Boligforening	28		Byggeskadesag - 2. etape	Facadeplader på skure - Undersøges nærmere. (20230907) Afventer Ingeniørerne (20231005). LAJE aftaler møde med rådgiver og entreprenør (20231019) LAJE har møde d. 9. november med rådgiver og entreprenøre (20231102) Rådgiver og entreprenøre afklare ansvar (20240208)	AMRA	LAJE
Kolstrup Boligforening	1,3,4,6,11		Kloakseparering			
Kolstrup Boligforening	17 Lergaard		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 konskvensberegning på de nye tal. begge forslag er godkendt ved afd. møde den 29 juni 2021. Ansøgning sendet til kommunen (20211007) - og godkendt. Projekt skal revuderes - prøve lejlighedens installationer var OK (12/2021) - skal afklares inden vi fortsætter. Deles op i 3 dele fjernvarme / indvendig / tag. FJV er statet den 1 april. 1 etape er afsluttet og er i gang med 2. etape, 3. etapa startes snart op. Genhusning af dement beboer i 4 lejligheder ønskes men er ikke med i projektet. Der laves en indstilling til hovedbestyrelsen vedr. tilskud til dækning af ekstraudgift i forbindelse med genhusningen (20221103) . Fjernvarmen afsluttes uge 5. Badeværelserne færdiggøres maj 2023. Veksler skiftes hvis det kan holdes indenfor økonomien. Tagrenovering udbud marts 2023. Priser er hjemtaget men endnu ikke gennemgået. Forventet optart medio april 20230323. Tagrenovering startet 05012023. Fjernevarme/badeværelser er færdigt og byggeregnskaber er udarbejdet og godkendt ved revisor. Der har været afleveringsforretning på etape 1 af tagene og etape 2 opstarter 2 november 2023 (20231116) Kører planmæssigt (20240208)	AMRA	LAJE

Foreløbig dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Forretningsorden for afdelingsmøde
3. Afdelingens beretning
4. Forelæggelse af regnskab 2023
5. Gennemgang af budget 2025 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejde
6. Godkendelse af budget 2025
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Eventuelt

Afd.	Afd. navn	Mødedato	Kl.	Mødelokale	Afdelingsbestyrelse	Org.best. Ansvarlig afd.	Dirigent	Fremlæggelse af beretning / mødeleder Afd.best.fmd	Fremlæggelse budget/regnskab
1 11	Løgumklostervej 15-29 Blegen 8 - 16	onsdag 21.08.2024	17.00	Solgårdens Festsal	Afd. 1 (ingen best.) Afd. 11 (fmd. Mette Jürgensen)	Henning Olesen Henning Olesen	Henning Olesen	Mette Jürgensen	Inspektør
2	Blegen 3-37	torsdag 22.08.2024	15.30	Humlehaven 4	Afd. 02 (fmd. Niels Laursen)	Ove Stahl Schmidt (2,3)	Ove Stahl Schmidt	Niels Lauersen	Inspektør
22	Gl. Kongevej 2 Haderslevvej 69	mandag 26.08.2024	17.00	Beboerlokalet, Haderslevvej 69	Afd. 22 (Ingen bestyrelse)	Tove Christensen (22)	Tove Christensen		Inspektør
25	Reberbanen 2 H.P. Hanssens Gade	tirsdag 27.08.2024	14.30	Beboerlokalet H.P. Hanssens Gade 3, kld.	Afd. 25 (fmd. Jonna Meier)	Fritz Jørgensen (25)	Fritz Jørgensen	Jonna Meier	Inspektør
18	Kromai 110-138	tirsdag 27.08.2024	17.00	Beboerlokalet Kromai 110A	Afd. 18 (fmd. Poul E, Hadberg)	Fritz Jørgensen (18)	Fritz Jørgensen	Poul E. Hadberg	Inspektør
23	Fjordløkke 40-64	onsdag 28.08.2024	18.00	Beboerlokalet Fjordløkke	Afd. 23 (fmd. Manfred B. Sørensen)	Tove Christensen (23)	Tove Christensen	Manfred B. Sørensen	Inspektør
17	Lergaard 1-281	torsdag 29.08.2024	17.00	Cafe Udsigten, Frueløkke 16, 3, sal	Afd. 17 (fmd. Hans Jørgen Christensen)	Henning Olsen (17)	Henning Olsen	Hans Jørgen Christesen	Inspektør
6	Jernbanegade 27-43 Jernbanegade 19-25 Borgmester Finks Gade 9-18	mandag 02.09.2024	17.00	Folkehjem, Haderslevvej 7	Afd. 06 (Ingen bestyrelse.)	Ove Stahl Schmidt (6)	Ove Stahl Schmidt	Ove Stahl Schmidt	Inspektør
27	Kromai 44A-54C	tirsdag 03.09.2024	11.00	Beboerlokalet Kromai 56	Afd. 27 (fmd. Inger Rudebeck)	Fritz Jørgensen (27)	Fritz Jørgensen	Inger Rudebeck	Inspektør
3	Løgumklostervej 31-43 Toften 20-22	Tirsdag 03.09.2024	17.00	Folkehjem Haderslevvej 7	Afd. 03 (fmd. Tove Christensen)	Tove Christensen (3)	Ove Stahl Schmidt	Tove Christensen	Inspektør
12	Petersborg 1-27	Onsdag 04.09.2024	17.00	Folkehjem Haderslevvej 7	Afd. 12 (fmd. Conny Johanning)	Fritz Jørgensen (12)	Ove Stahl Schmidt	Conny Johanning	Inspektør
4	Lindsnakkevej 41-89	tirsdag 10.09.2024	18.00	Deutsche Ruderverein, Strandvej 1	Afd.04 (fmd. Blanka Rasmussen)	Henning Olsen (4)	Afd.best: Finder selv dirigent?	Blanka Rasmussen	Inspektør
19 20 24	Højgade 4-24 Persillegade 8 Callesensgade 28-30 Forstallé Skolevænget 19	onsdag 11.09.2024	14.30	Fælleshus Højgade.	Afd. 19 (ingen bestyrelse) Afd. 20 (ingen bestyrelse) Afd. 24 (ingen bestyrelse)	Fritz Jørgensen (19) Fritz Jørgensen (20) Tove Christensen (24)	Fritz Jørgensen		Inspektør
15	Hørgaard 6-40 Uglekær 2-16 Frueløkke 1-16	onsdag 11.09.2024	17.00	Cafe Udsigten, Frueløkke 16, 3, sal	Afd. 15 (fmd. Ove Stahl Schmidt)	Henning Olsen (15)	Henning Olsen	Ove Stahl Schmidt	Inspektør
21	KB, Karpedam 2B, 2D AAAB, Karpedam 2A, 2C	torsdag 12.09.2024	12.00	Beboerlokalet Karpedam 2B	Afd. 21 (Ingen bestyrelse)	Tove Christensen (21)	Tove Christensen		Inspektør
28	Barsøvænget 64-102	torsdag 12.09.2024	17.00	Løjt Forsamlingshus	Afd. 28 (fmd. Karen Bodil Andersen)	Ove Stahl Schmidt (28)	Ove Stahl Schmidt	Karen Bodil Andersen	Inspektør
26 29	Lergaard 90-104	mandag 16.09.2024	14.00	Fælleslokaler Lergaard 88	Afd. best. 26 (ingen) Afd. best. 29 (ingen)	Ove Stahl Schmidt	Ove Stahl Schmidt		Inspektør
13	Præsteskoven 1-109	mandag 16.09.2024	18.00	Guldbjergparkens festsal, Præsteskoven 2	Afd.13 (fmd. Teddy Løvenfred)	Henning Olsen (13)	Henning Olsen	Teddy Løvenfred	Inspektør

Organisationsbestyrelsen **bor** i afdeling:
Ove Stahl Schmidt – afdeling 15
Henning Olsen – Afdeling 15
Fritz Jørgensen – Afdeling 12
Tove Christensen – Afdeling 3
Max Johansson – afdeling 15
Bettina Andersen – afdeling 15

Punkt 5.: Efterretningssager

1. Tomgang - bilag
2. Udsættelser/rykkere - bilag
3. Antal fraflytninger - bilag
4. Venteliste status - bilag
5. Opgørelse over husleje påkrav akkumuleret indtil frigørelsesdato - bilag
6. Opgørelse over husleje påkrav i % - bilag
7. Tab tomgang/tab fraflytning - bilag
8. Statistik Intrum Justitia - bilag
9. Investeringsaftale Sydbank - bilag
10. Bladudvalg
SALUS-Nyt. Medlem af redaktionsudvalget er Ove Stahl Schmidt (suppleant Bettina Andersen)
11. Kursusudvalg
KB: Ove Stahl Schmidt, Tove Christensen og Henning Olsen
AAAB: Søren Duus, Else Bonde og Aksel Nielsen
12. [BL- Informerer](#)
13. [LBF - Orienterer](#)

Beslutning for Punkt 5.: Efterretningssager

1. Taget t. efterretning
2. Taget t. efterretning
3. Taget t. efterretning
4. Taget t. efterretning
5. Taget t. efterretning
6. Taget t. efterretning
7. Taget t. efterretning
8. Taget t. efterretning
9. Taget t. efterretning
10. Intet nyt
11. Seminar den 23.5.2024
12. -
13. -

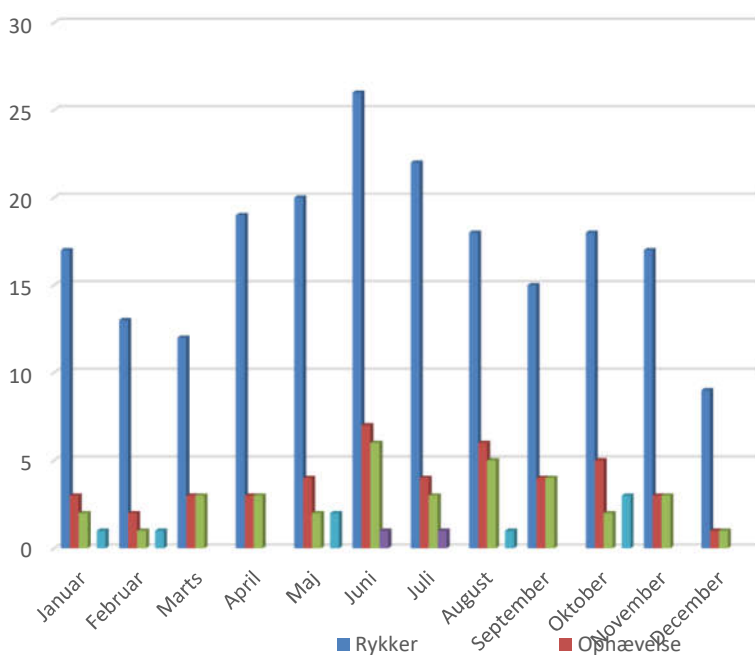
Lejer soegeresultat 02-02-2024

Lejernr.	Lejer 1	Adresse	Postnr. og by	Indflytning	Frigørelse	Status	
81-20-16-3	Tomgang	Forstalle 10 A 1	6200 Aabenraa	01-10-2023	01-03-2024	Nuboende	
81-19-4-19	Tomgang	Højgade 8 A 1.	6200 Aabenraa	01-11-2023		Nuboende	
81-15-1040-3	Tomgang	Hørgaard 16, 2. th.	6200 Aabenraa	01-06-2023		Nuboende	
81-6-21-11	Tomgang	Jernbanegade 31 2. th.	6200 Aabenraa	01-02-2024		Nuboende	
81-18-4-13	Tomgang	Kromai 116	6200 Aabenraa	01-12-2023	01-03-2024	Nuboende	
81-26-67-13	Tomgang	Lergaard 102 4	6200 Aabenraa	01-11-2023		Nuboende	
81-41-1-7	Tomgang	Præsteskov 4	6200 Aabenraa	01-09-2022		Nuboende	Erhverv
81-24-12-9	Tomgang	Skolevænget 19 a st. 12	6200 Aabenraa	01-08-2023		Nuboende	
81-24-14-13	Tomgang	Skolevænget 19 a st. 14	6200 Aabenraa	01-01-2023		Nuboende	
81-24-54-23	Tomgang	Skolevænget 19 D	6200 Aabenraa	01-02-2024		Nuboende	
81-15-1327-11	Tomgang	Uglekær 16 1.tv.	6200 Aabenraa	01-02-2024	15-03-2024	Nuboende	

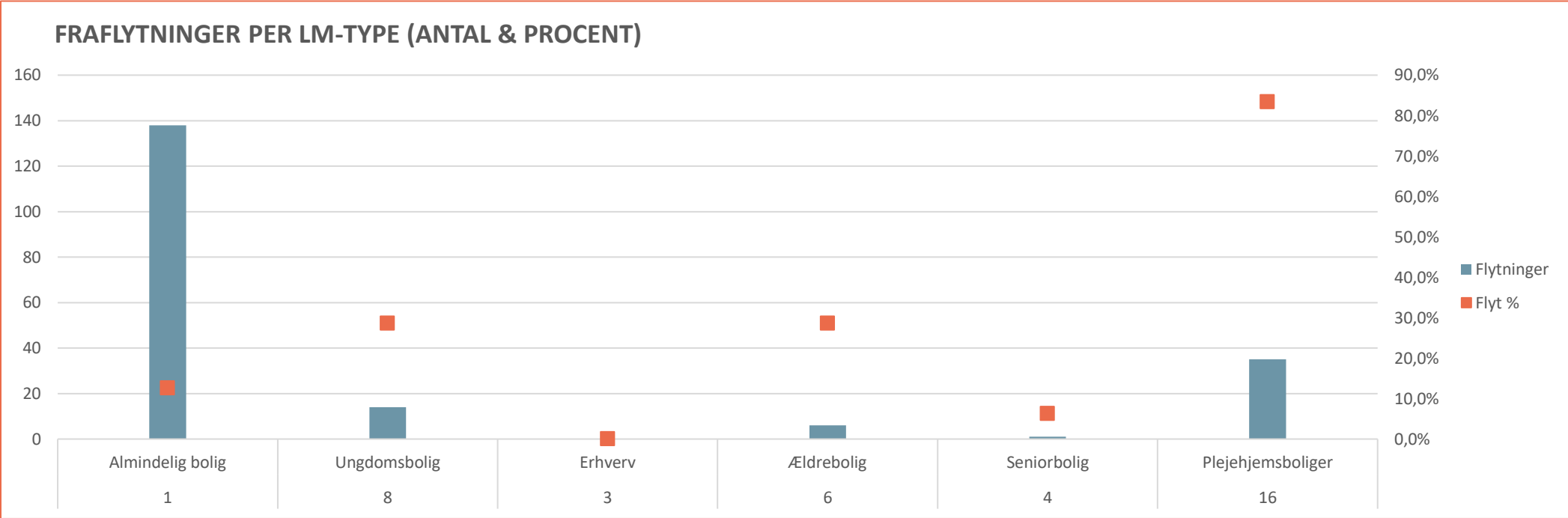
KB

Udsættelser 2023					
	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	17	3	2		1
Februar	13	2	1		1
Marts	12	3	3		
April	19	3	3		
Maj	20	4	2		2
Juni	26	7	6	1	
Juli	22	4	3	1	
August	18	6	5		1
September	15	4	4		
Oktober	18	5	2		3
November	17	3	3		
December	9	1	1		
	206	45	35	2	8

Rykker/udsættelser 2023



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	138	12,6%
Ungdomsbolig	14	28,6%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	6	28,6%
Seniorbolig	1	6,3%
Plejehjemsboliger	35	83,3%
	194	15,8%

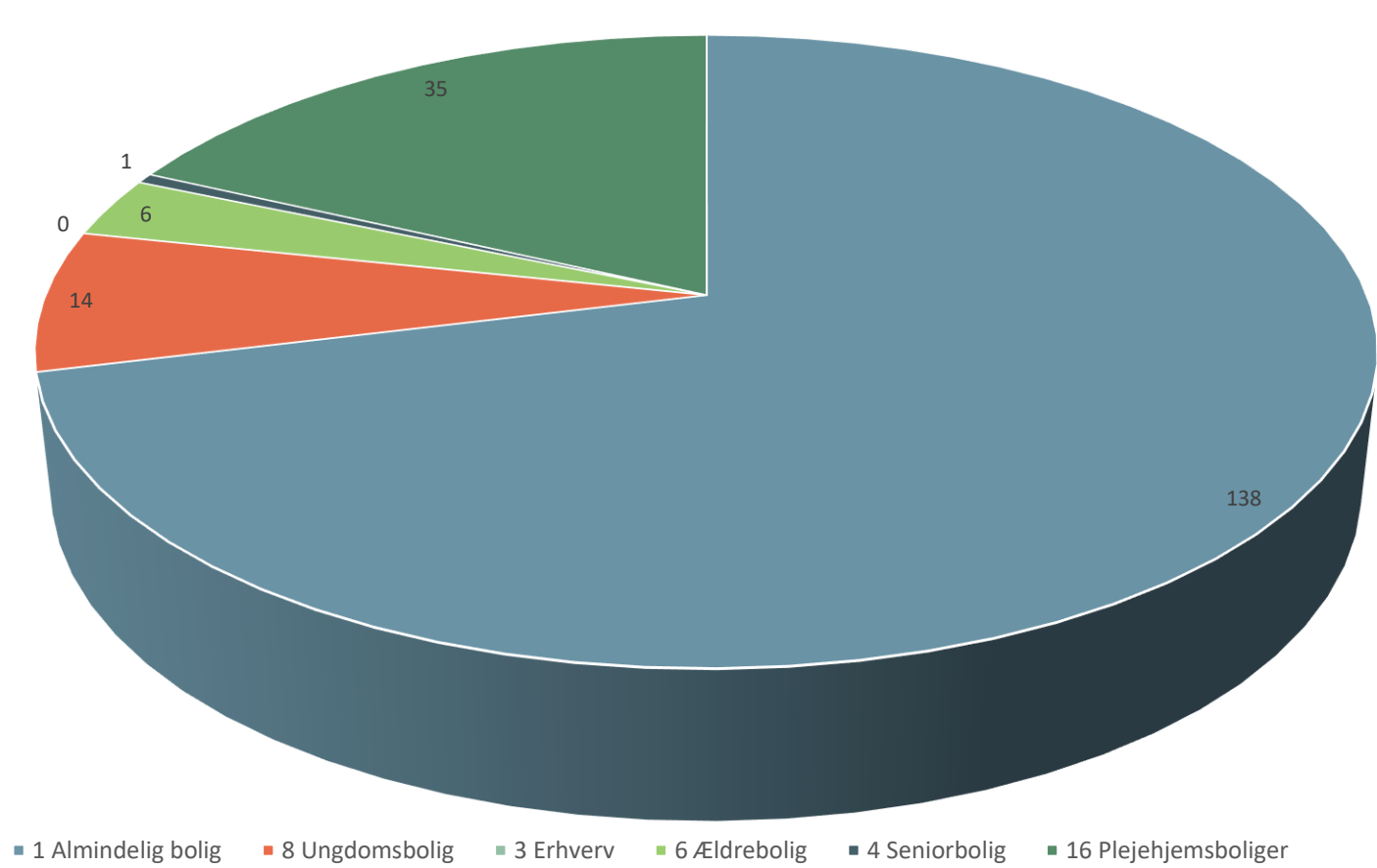
Der har i perioden været 194 flytninger svarende til 15,8%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	138	1099	12,6%
1	6	23	26,1%
2	38	360	10,6%
3	60	460	13,0%
4	26	190	13,7%
5	8	66	12,1%
Ungdomsbolig	14	49	28,6%
1	9	29	31,0%
2	5	20	25,0%
Erhverv	0	3	0,0%
0	0	1	0,0%
1	0	1	0,0%
2	0	1	0,0%
Ældrebolig	6	21	28,6%
1	2	1	200,0%
2	4	19	21,1%
3	0	1	0,0%
Seniorbolig	1	16	6,3%
2	1	4	25,0%
3	0	12	0,0%
Plekehjemsboliger	35	42	83,3%
1	14	0	

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

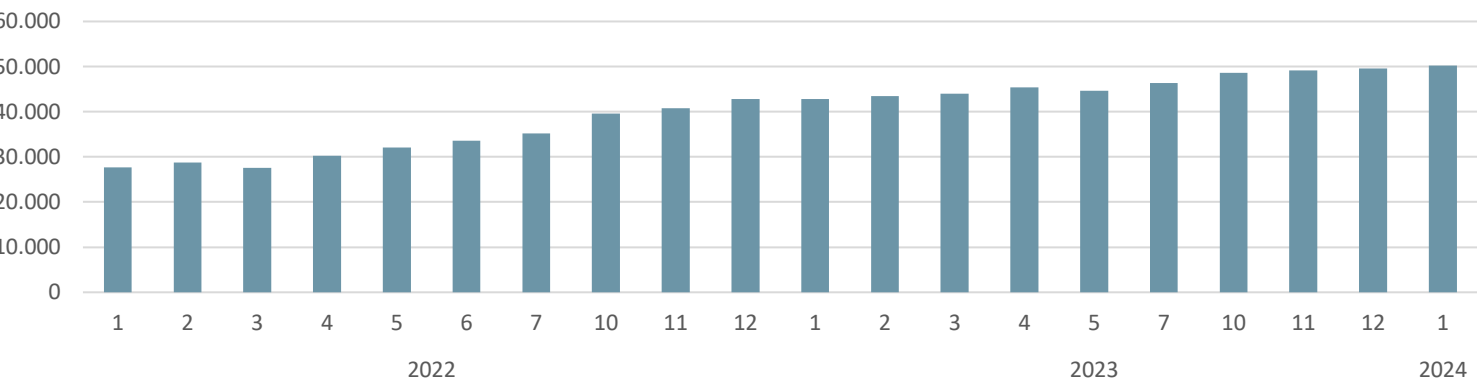
FRAFLYTNINGER PER AFDELING

Afdeling	Flytninger
2	1
3	7
4	1
6	29
11	5
12	17
13	5
15	36
17	6
18	5
19	6
20	5
21	4
22	3
23	3
24	15
25	9
26	35
27	1
28	1
Hovedtotal	194

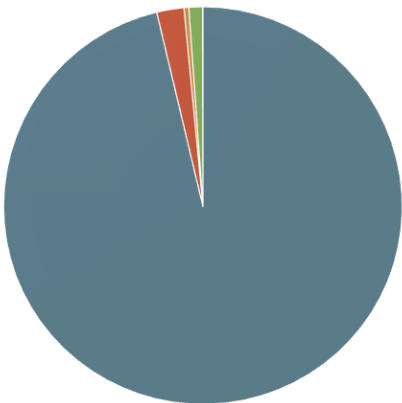
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)



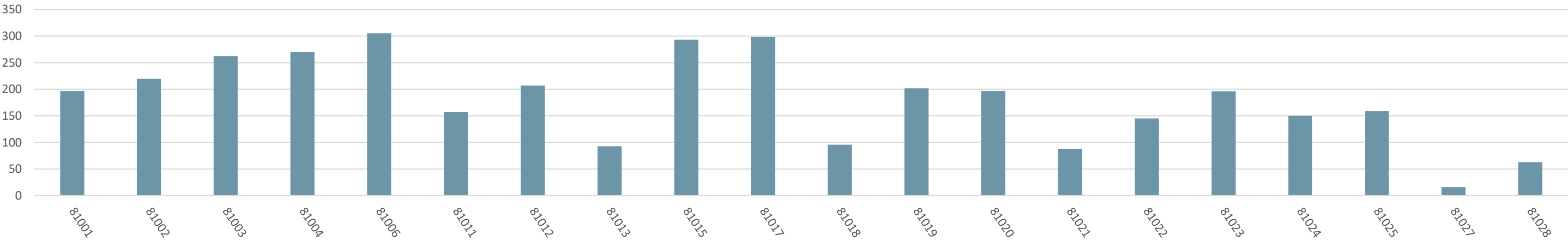
Fordeling - venteliste per LM type



- 1 Almindelig bolig
- 8 Ungdomsbolig
- 4 Seniorbolig
- 6 Ældrebolig
- 10 Garager

Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	5.884
Ungdomsbolig	135
Seniorbolig	24
Ældrebolig	67
Garager	2

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)

Venteliste	Antal
Venteliste	Antal
Almindelig bolig	5.884
1	495
2	1.566
3	2.025
4	1.608
5	190
Ungdomsbolig	135
1	84
2	51
Seniorbolig	24
2	13
3	11
Ældrebolig	67
1	4
2	38
3	25
Garager	2
1	2

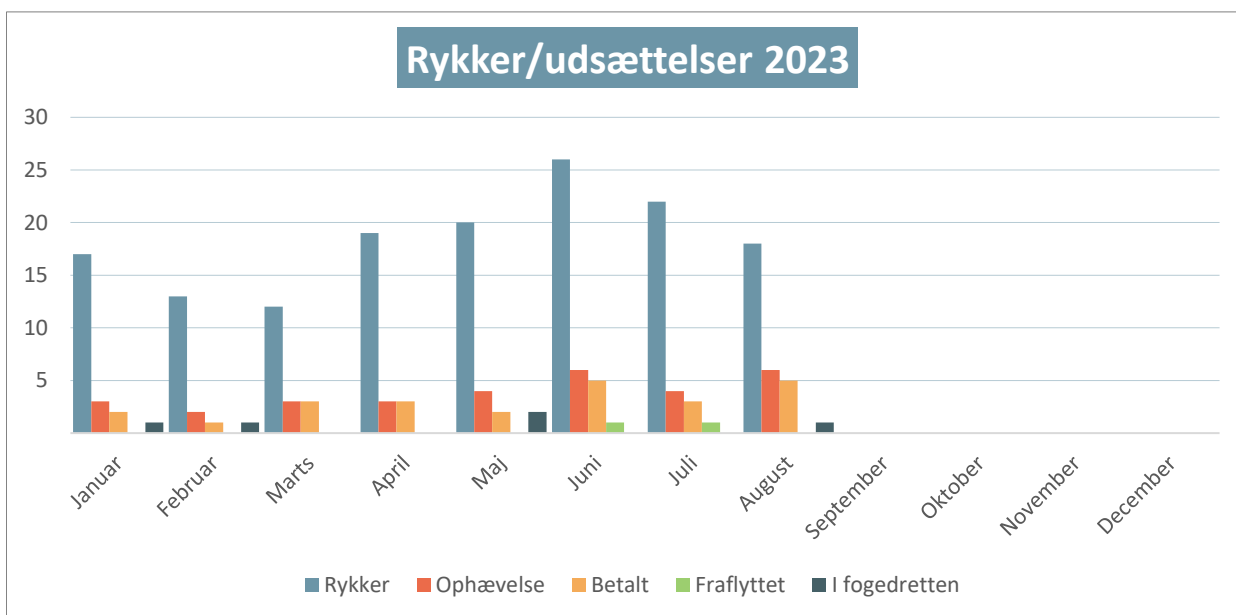
Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)

LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total medlemmer		35.688
Total aktive		816
Almindelig bolig		746
	1	151
	2	405
	3	529
	4	433
	5	142
Ungdomsbolig		75
	1	58
	2	51
Seniorbolig		16
	2	13
	3	11
Ældrebolig		68
	1	8
	2	48
	3	50

RYKKERLISTE

Selskab	81	Kolstrup Boligforening
År	2023	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	17	3	2		1
Februar	13	2	1		1
Marts	12	3	3		
April	19	3	3		
Maj	20	4	2		2
Juni	26	6	5	1	
Juli	22	4	3	1	
August	18	6	5		1
September					
Oktober					
November					
December					
	147	31	24	2	5



**Kolstrup Boligforening
2023**

Måned**	Januar	Februar	Marts	April	Maj	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	December
Afdeling												
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	2.818,00	2.818,00	0,00	0,00	2.793,00	0,00	6.568,35	0,00	0,00	2.793,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	6.653,00	6.014,80	4.421,10	21.330,82	22.293,00	10.764,75	6.527,82	17.647,17	14.170,66	10.879,92	6.548,32
11	0,00	0,00	0,00	6.358,00	7.655,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.732,00
12	9.864,61	716,12	2.474,70	0,00	5.651,06	5.774,39	10.642,54	9.460,00	0,00	17.748,00	0,00	2.773,94
13	0,00	7.338,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	13.525,00	24.430,00	0,00	22.575,00	24.057,30	21.123,00	38.758,46	26.814,00	11.081,00	19.341,02	36.666,00	29.732,88
17	0,00	0,00	0,00	8.842,00	0,00	0,00	6.197,44	0,00	0,00	3.194,00	0,00	0,00
18	2.033,00	0,00	0,00	0,00	0	4.761,14	11.143,14	2.571,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	7.271,00	7.538,00	0,00	5.312,00	8.046,00	5.312,00	12.111,00	20.814,00	11.914,00	5.617,00	0,00	0,00
20	15.344,28	9.226,00	9.097,00	10.168,00	6.397,71	0,00	9.224,71	14.030,71	9.366,71	8.548,71	10.723,71	5.009,71
21	0,00	6.086,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	0,00	0,00	0,00	6.613,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24	16.234,43	7.169,49	15.088,66	15.670,97	13.526,62	18.479,85	19.639,98	11.921,34	15.719,91	16.283,29	10.019,50	4.520,00
25	6.467,00	500,00	8.876,00	0,00	0,00	9.570,15	2.889,53	0,00	558,00	0,00	0,00	0,00
26	8.230,00	0,00	0,00	8.217,00	8.217,00	15.978,00	0,00	8.217,00	4.123,00	16.434,00	3.951,00	0,00
27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29	24.936,00	8.358,00	17.699,00	28.866,00	8.711,00	38.205,00	14.702,00	0,00	12.605,00	5.698,00	0,00	408,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Restance i alt	103.905,32	80.833,11	62.068,16	117.043,07	103.592,63	144.289,53	136.073,55	106.924,22	83.014,79	107.034,68	75.033,13	52.724,85

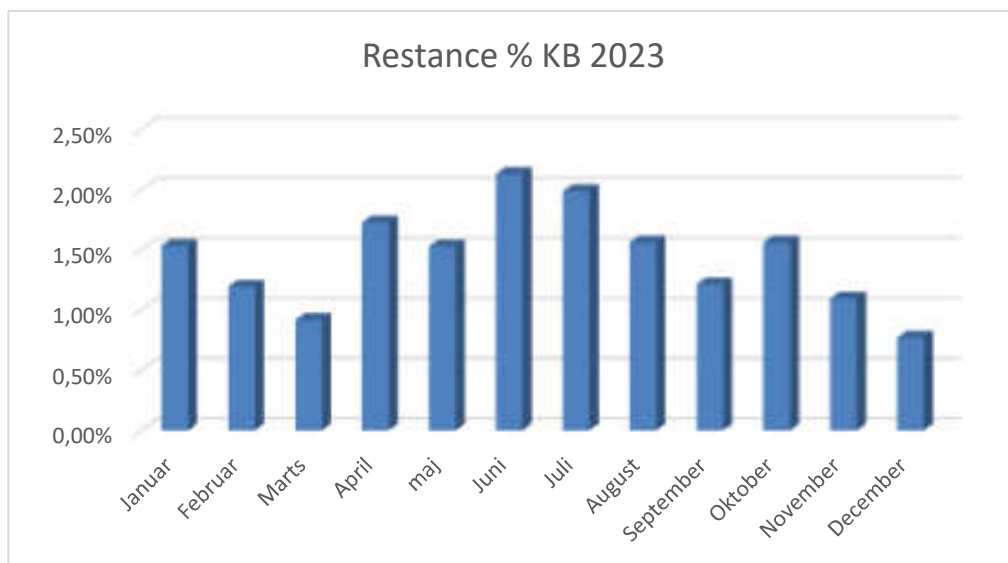
** Restanceliste månedligt - kun dem der er rykket



Total anvist husleje - KB	
	2023
01-01-2023 00:00	6.774.168,31 kr.
01-02-2023 00:00	6.773.867,25 kr.
01-03-2023 00:00	6.774.081,18 kr.
01-04-2023 00:00	6.774.646,64 kr.
01-05-2023 00:00	6.775.048,09 kr.
01-06-2023 00:00	6.774.863,05 kr.
01-07-2023 00:00	6.847.477,01 kr.
01-08-2023 00:00	6.847.153,47 kr.
01-09-2023 00:00	6.847.429,94 kr.
01-10-2023 00:00	6.847.953,42 kr.
01-11-2023 00:00	6.847.520,89 kr.
01-12-2023 00:00	6.848.022,38 kr.

vægtet år til dato	6.798.748,33 kr.
--------------------	------------------

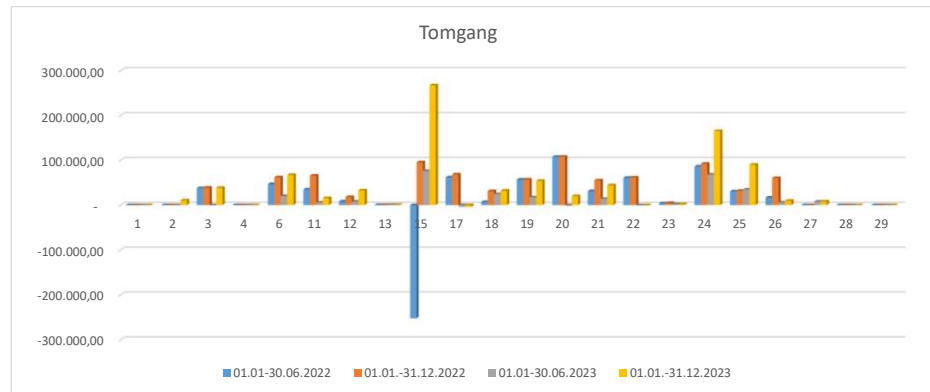
Restance i % - KB	
	2023
Januar	1,53%
Februar	1,19%
Marts	0,92%
April	1,73%
maj	1,53%
Juni	2,13%
Juli	1,99%
August	1,56%
September	1,21%
Oktober	1,56%
November	1,10%
December	0,77%



Tab ved tomgang
KB

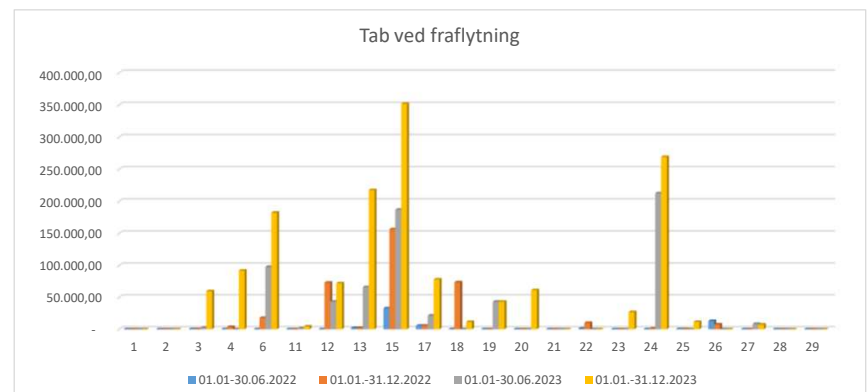
2023

Afd./Tomgang	01.01.-30.06.2022	01.01.-31.12.2022	01.01.-30.06.2023	01.01.-31.12.2023
1	-	-	-	-
2	-	-	-	10.417,29
3	37.809,93	38.702,07	-619,61	38.133,95
4	-	-	-	-
6	46.755,12	61.948,21	20.138,87	67.069,47
11	34.908,11	65.695,94	5.643,88	15.421,44
12	8.169,58	17.872,11	7.835,06	32.569,56
13	151,93	151,93	501,50	508,96
15	-252.500,68	95.435,69	75.926,72	266.944,77
17	61.730,33	68.314,96	-4.225,41	-4.223,82
18	6.751,83	31.150,07	24.351,64	32.116,52
19	56.750,83	56.750,83	17.424,21	53.745,92
20	107.584,63	107.764,93	-1.652,34	20.022,66
21	31.175,97	54.977,81	13.815,86	44.049,42
22	60.831,55	61.381,00	-730,28	-730,28
23	3.803,37	4.585,89	2.189,32	2.189,32
24	86.067,87	92.074,62	67.961,07	165.026,32
25	30.532,73	31.843,49	34.600,64	89.938,72
26	16.748,20	60.254,62	5.705,50	9.510,67
27	-	-	7.744,59	7.869,59
28	-	-	-	-
29	-	-	-	-
	337.271,30	848.904,17	276.611,22	850.580,48


Tab ved fraflytning
KB

2023

Afd./Fraflytning	01.01.-30.06.2022	01.01.-31.12.2022	01.01.-30.06.2023	01.01.-31.12.2023
1	-	-	-	-
2	-	-	-	-
3	125,00	125,00	2.510,09	59.788,88
4	-	3.705,88	-	92.052,28
6	-	17.802,02	97.797,20	182.441,92
11	-	-	1.441,34	4.441,34
12	-	73.170,56	43.427,44	72.110,02
13	2.125,00	2.125,00	66.035,30	217.514,23
15	32.934,53	156.680,45	187.025,15	351.668,17
17	5.615,93	5.615,93	21.479,95	78.130,39
18	125,18	73.589,80	-	11.538,07
19	-	-	43.117,22	43.117,22
20	-	-	-	61.304,64
21	-	-	-	-
22	1.187,50	10.000,00	-	-
23	-	-	-	26.963,82
24	-	1.187,50	212.524,59	269.074,67
25	123,04	123,04	-	11.575,61
26	13.013,68	7.590,98	-	-
27	-	-	8.352,62	7.463,82
28	-	-	-	-
29	-	-	-	-
	55.249,86	351.716,16	683.710,90	1.489.185,08



Oversigt sager hos Intrum Justitia - KB

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Antal sager pr. 31/12	257	266	255	261	285	259	261	258	278
Hovedstol restgæld pr. 31/12	5.303.548 kr.	5.346.520 kr.	5.382.172 kr.	5.453.803 kr.	6.271.718 kr.	5.488.750 kr.	5.418.286 kr.	5.438.243 kr.	6.237.950 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	20.636 kr.	20.100 kr.	21.107 kr.	20.896 kr.	22.006 kr.	21.192 kr.	20.760 kr.	21.078 kr.	22.439 kr.
Indgået i året	69.483 kr.	67.348 kr.	71.848 kr.	87.978 kr.	130.502 kr.	183.275 kr.	210.919 kr.	184.388 kr.	174.733 kr.

Afkastrapport

December 2023

Kolstrup Boligforening



Sydbank

Indholdsfortegnelse

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

1. januar 2023 - 31. december 2023

Eventuelle spørgsmål til afkastrapporten kan rettes til deres porteføljemanager

Indholdsfortegnelse

Side: 2 - Indholdsfortegnelse

Side: 3 - Overblik

Side: 4 - Markedskommentar

Side: 5 - Grafer

Side: 7 - Afkastopgørelse

Side: 9 - Beholdningsoversigt

Side: 10 - Transaktionsliste

Side: 13 - Disclaimer

Følgende depoter og konti indgår i rapporten

Depot 0079100001411878

Kolstrup Boligforening

Konto 0791000002231556

Kolstrup Boligforening

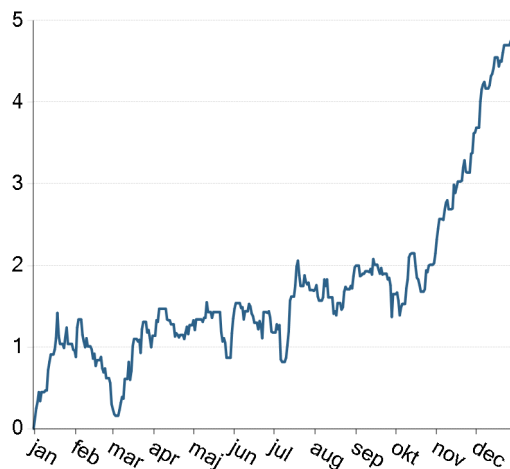
Investeringerne er gennemført i overensstemmelse med den indgåede aftale om kapitalforvaltning.

Overblik

Rapporteringsperiode	01-01-2023 til 31-12-2023
Forvaltningsbeløb ultimo	86.027.974,39 kr.
Forvaltningsbeløb primo	82.180.207,87 kr.
Porteføljens afkast i rapporteringsperiode i %	4,68 %
Sammenligningsgrundlagets afkast i %	3,74 %
Total afkast i rapporteringsperiode*	3.848.116,51 kr.
Gebyr	99.975,70 kr.
Seneste måneds afkast i %	1,01 %
Porteføljens sammenligningsgrundlag	100,00 % Danske statsobligationer

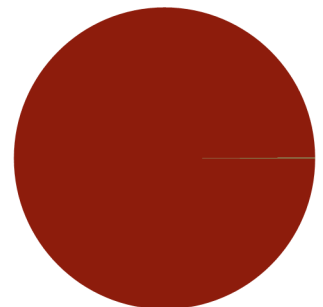
*Afkastet i rapporteringsperioden kan afvige fra forskellen mellem forvaltningsbeløbet primo og forvaltningsbeløbet ultimo. Dette kan skyldes transaktioner på kontoen, for eksempel indskud/udlodninger, tilbageholdt udbytteskat, diverse gebyrer mm.

Porteføljeafkast i %.



Porteføljens aktivklassefordeling

■ Aktier
■ Obligationer
■ Kontant



Sydbank Kapitalforvaltning

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

Sydbank Kapitalforvaltning

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

Markedskommentar

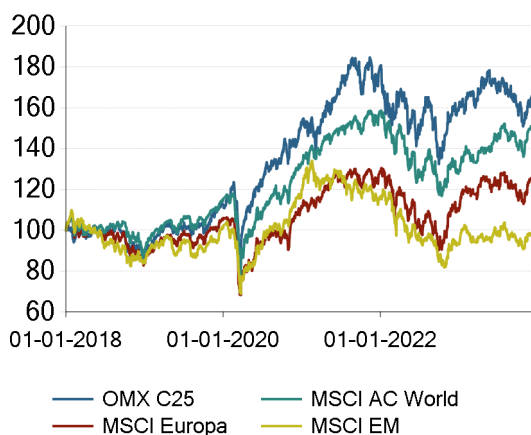
Fremgang på finansmarkederne i december

Det globale aktieindeks steg med 3,1 % i december, så den samlede stigning i 2023 blev på 18,6 % målt i kr. Et fald i dollarkursen på 1,3 % i december trak endda ned i stigningen set fra en dansk investors side. Det er især lavere internationale renter, der har forårsaget den positive stemning. Det er i høj grad lykkedes for centralbankerne i de vestlige lande at få bugt med den høje inflation, så den nu er faldet til et mere acceptabelt niveau igen. Der er klare forventninger blandt investorerne om, at renterne har toppet, og at både den amerikanske forbundsbank (Fed) og den europæiske centralbank (ECB) snart kan lempe pengepolitikken igen. Der er nu udbredte markedsforventninger om, at styringsrenterne bliver nedsat i USA og Europa i løbet af 1. halvår 2024 og endnu mere, inden 2024 er omme.

Det er grundlæggende positivt for den fremtidige vækst i verdensøkonomien, virksomhedernes fremtidige indtjening og dermed aktiemarkederne. De fleste aktiemarkeder er steget i december, og fremgangen har været bredt funderet. En af undtagelserne var det kinesiske aktiemarked, som faldt igen pga. gældsproblemerne på ejendomsmarkedet og en svag forbrugertillid. De internationale obligationsrenter både de korte og de lange renter er igen faldet markant i forventning om, at centralbankerne har styr på inflationen, så styringsrenterne i den vestlige verden kan blive sænket i 2024. Det har været meget positivt for

Emerging Markets- og virksomhedsobligationer med stor indsnævring i kreditspændene til følge. De danske realkreditobligationer, specielt dem med lave kuponrenter, har også klaret sig godt.

Aktier

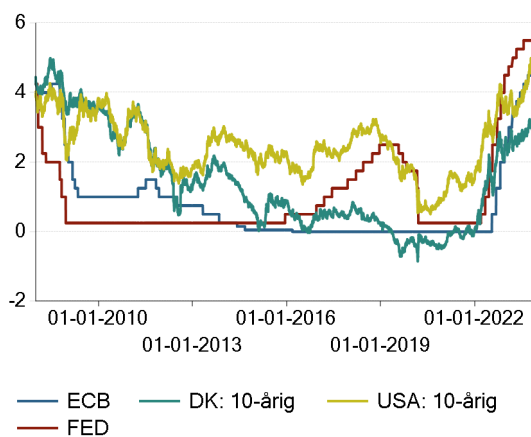


Indeks	Dec	Åtd
OMX C25	5,48	9,08
MSCI Europa	3,69	16,11
MSCI AC World	3,50	18,35
MSCI USA	3,37	22,51
MSCI Tyskland	3,11	19,11
MSCI Japan	3,07	16,53
MSCI EM	2,62	6,37
MSCI Asien ex. Japan	1,20	-0,24

Forventninger til 2024

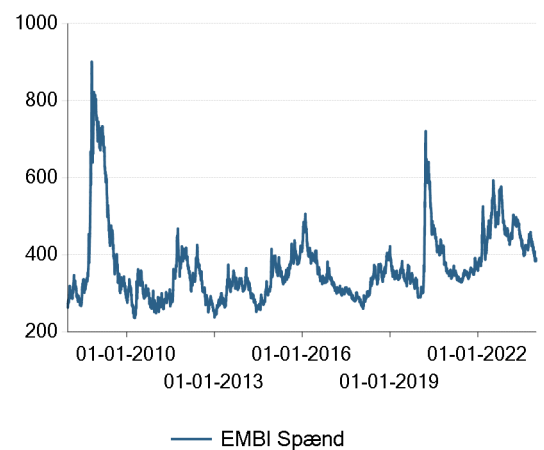
Vi venter, at de internationale renter har toppet, og at lavere vækst og aftagende inflation i verdensøkonomien vil få centralbankerne til at nedsætte deres styringsrenter i 2024. Den igangværende opbremsning i verdensøkonomien forventes at blive forholdsvis mild, da ledigheden i økonomierne er lav, og da lønmodtagernes økonomi forbedres af højere lønninger. Udsigterne for aktiemarkederne i 2024 er fornuftige, især hvis udviklingen med aftagende inflation og lavere renter fortsætter. Hvis opbremsningen i økonomierne bliver hårdere end ventet, eller de geopolitiske forhold i verdensøkonomien forværres, kan det bremse den positive udvikling på aktiemarkederne.

Renter



Kilde: Bloomberg

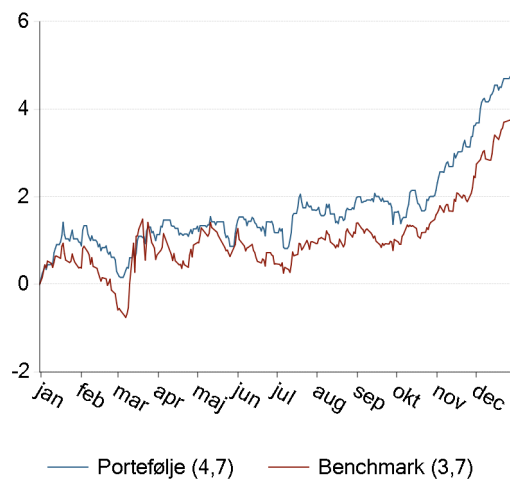
EMBI Spænd



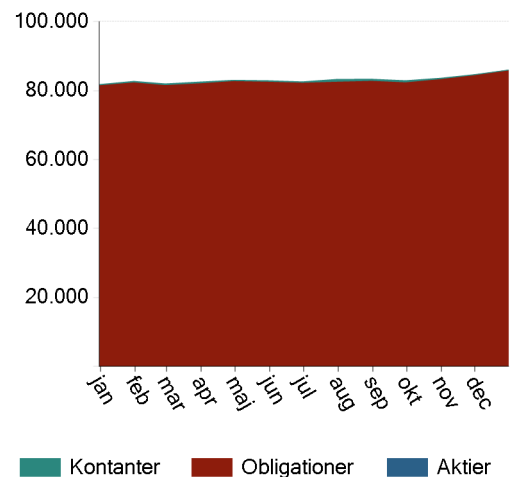
Kilde: Bloomberg

Porteføljeoverblik - Obligationer og aktier

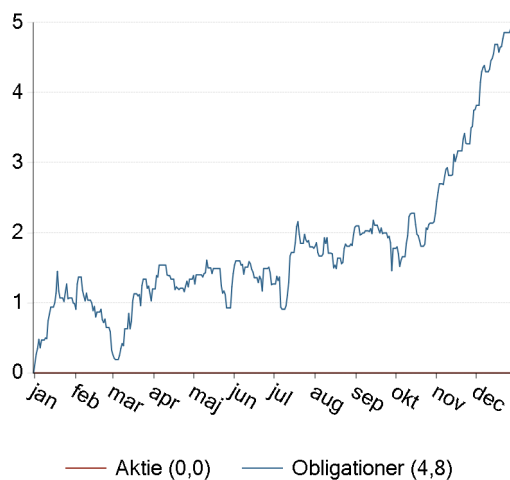
Afkast



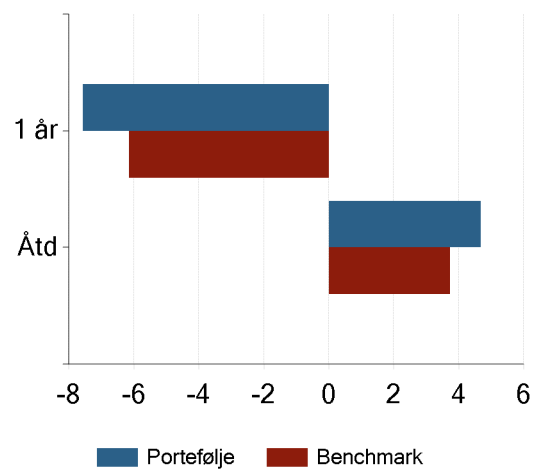
Markedsværdi



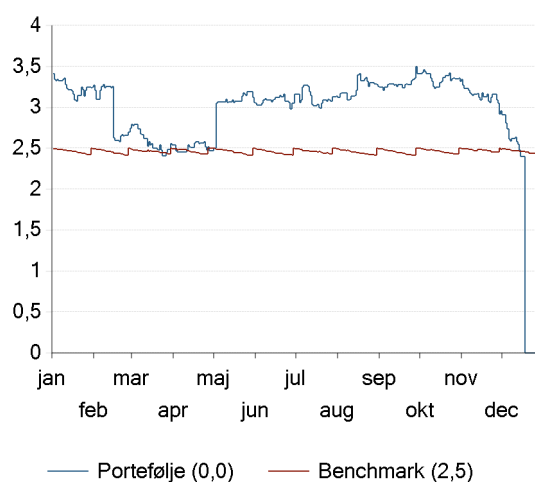
Afkast på aktivklasser



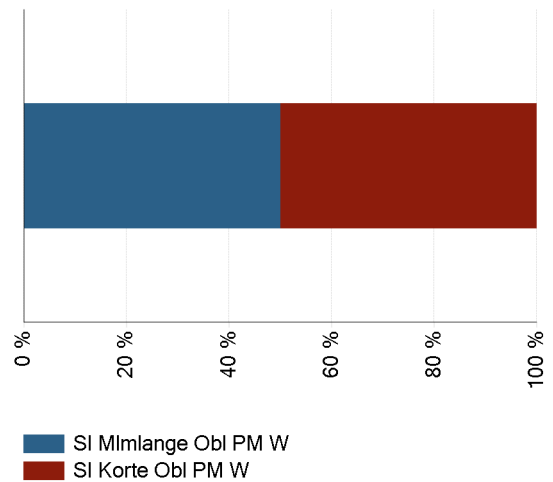
Historiske porteføljeafkast



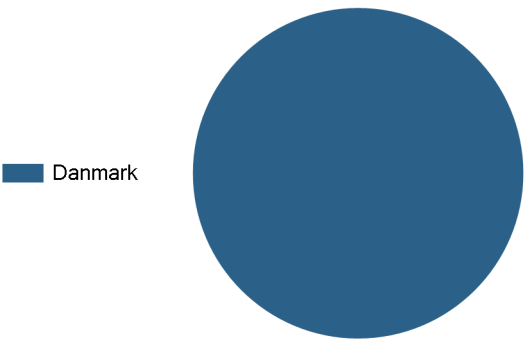
Varighed



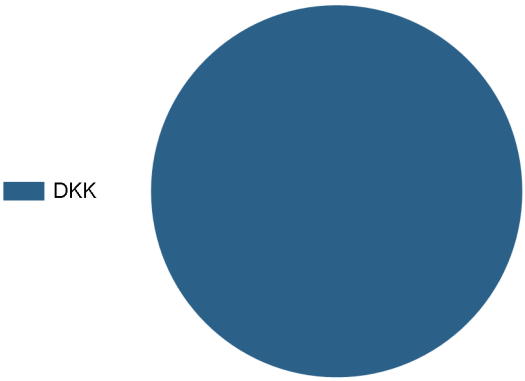
Største positioner



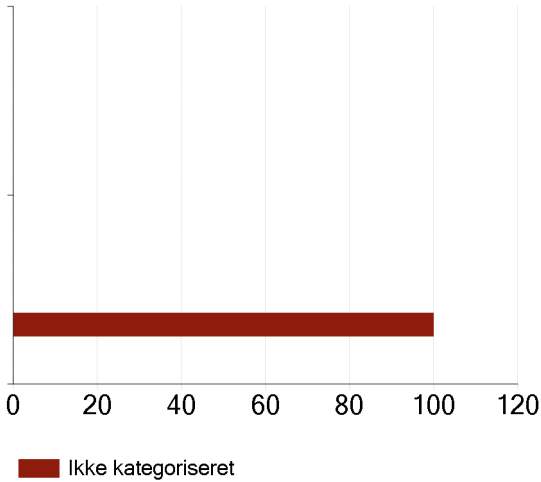
Lande Fordeling



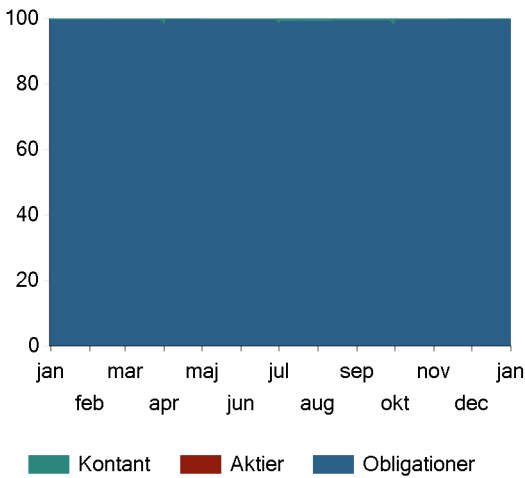
Valuta Fordeling



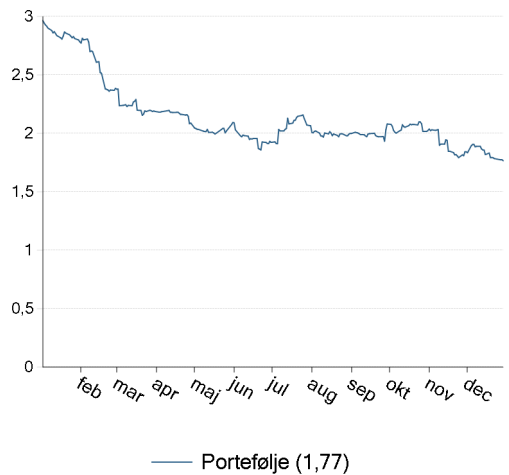
Branchefordeling



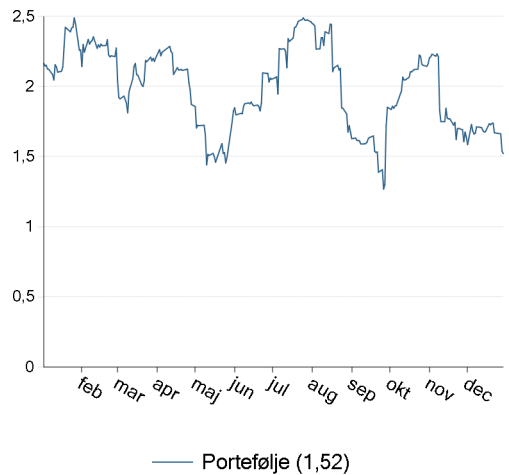
Aktiv fordeling Overtid



Glidende 90 dages volatilitet



Glidende 30 dages volatilitet



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

Afkastopgørelse

Periode: 01/01/2023 - 31/12/2023

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvgt.
O B L I G A T I O N E R						
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER						
Konverterbare realkreditobligationer						
1 RD 32	0,00	89.602,84	33.856,35	0,00	123.459,19	3,99
1,5 DLR 37	0,00	142.348,31	41.988,65	0,00	184.336,96	7,50
1,5 NYK 40	0,00	213.158,48	67.633,00	0,00	280.791,48	7,34
1,5 NYK 50	0,00	18.974,18	7.327,93	0,00	26.302,11	0,99
2 BRF 47	0,00	54.203,55	25.482,03	0,00	79.685,58	7,52
2 NYK 50	0,00	39.173,13	20.456,37	0,00	59.629,50	7,09
2 NYK 53	0,00	38.440,99	14.048,20	0,00	52.489,19	1,30
3 NYK 43	0,00	46.907,05	28.104,28	0,00	75.011,33	8,76
4 NYK 53	0,00	221.634,70	204.870,77	0,00	426.505,47	8,38
5 NYK 43	0,00	176.507,80	356.430,99	0,00	532.938,79	7,93
5 Nordea 53	0,00	109.649,99	71.603,23	0,00	181.253,22	4,35
5 NYK 53	0,00	112.209,71	309.410,83	0,00	421.620,54	6,93
5 NYK 53	0,00	38.489,68	158.150,68	0,00	196.640,36	5,01
5 RD 56	0,00	89.670,00	19.972,83	0,00	109.642,83	2,24
Konverterbare realkreditobligationer i alt	0,00	1.390.970,41	1.359.336,17	0,00	2.750.306,58	7,02
Inkonverterbare realkreditobligationer						
1 RD 24	0,00	6.120,00	3.504,08	0,00	9.624,08	0,97
1 Nordea 24	0,00	4.038,00	1.273,02	0,00	5.311,02	0,13
1 BRF 25	0,00	176.682,85	72.592,08	0,00	249.274,93	3,49
1 RD 27	0,00	114.700,00	50.301,37	0,00	165.001,37	2,70
Inkonverterbare realkreditobligationer i alt	0,00	301.540,85	127.670,55	0,00	429.211,40	3,72
Variabeltforrentede realkreditobligation						
NYK F6NYK32H 23	0,00	0,00	102,44	0,00	102,44	0,00
NYK var 25	0,00	-75.418,89	38.708,89	0,00	-36.710,00	-0,93
NYK var 27	0,00	-11.920,93	67.861,72	0,00	55.940,79	0,86
NYK var 30	0,00	-56.201,47	42.309,77	0,00	-13.891,70	-0,55
Nyk F6NYK32G 23	0,00	-139,10	18.634,15	0,00	18.495,05	0,15
Nda CITA6 OA 23	0,00	-664,96	5.528,56	0,00	4.863,60	0,31
NYK var 25	0,00	999,79	180.140,28	0,00	181.140,07	2,93

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvg.
NYK var 25	0,00	-25.999,48	177.325,26	0,00	151.325,78	2,24
RD var 24	0,00	9.573,01	112.564,92	0,00	122.137,93	1,10
DLR var 25	0,00	6.905,69	162.365,43	0,00	169.271,12	3,60
Variabeltforrentede realkreditobligation i alt	0,00	-152.866,34	805.541,42	0,00	652.675,08	1,82
Investeringsforeninger Øvrige obligation						
SI Korte Obl PM W	30.030,00	0,00	0,00	0,00	30.030,00	0,07
SI Mlmlange Obl PM W	83.655,00	0,00	0,00	0,00	83.655,00	0,19
Investeringsforeninger Øvrige obligation i alt	113.685,00	0,00	0,00	0,00	113.685,00	0,20
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT	113.685,00	1.539.644,92	2.292.548,13	0,00	3.945.878,05	4,84
OBLIGATIONER I ALT	113.685,00	1.539.644,92	2.292.548,13	0,00	3.945.878,05	4,84
G E B Y R E R						
ALTERNATIV AFKASTGRUPPERING						
Alt. afkastgruppering undergrupper						
Pm-honorar	0,00	0,00	0,00	-99.975,70	-99.975,70	-
Alt. afkastgruppering undergrupper i alt	0,00	0,00	0,00	-99.975,70	-99.975,70	0,00
ALTERNATIV AFKASTGRUPPERING I ALT	0,00	0,00	0,00	-99.975,70	-99.975,70	0,00
GEBYRER I ALT	0,00	0,00	0,00	-99.975,70	-99.975,70	0,00
K O N T A N T						
Konto	0,00	0,00	2.214,16	0,00	2.214,16	2,74
KONTANT I ALT	0,00	0,00	2.214,16	0,00	2.214,16	2,74
TOTAL	113.685,00	1.539.644,92	2.294.762,29	-99.975,70	3.848.116,51	4,68

Udskriftsoplysninger

Kundevaluta	DKK
Fondskurser	29/12/2023
Valutakurser	29/12/2023
Rapportreference	0791000027-001

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

Beholdningsoversigt (gns.)

pr. 31. December 2023

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	429.000,00	100,120	42.951.480,00	42.951.480,00	0,00	0,00	49,9
SI Mlmlange Obl PM W	429.000,00	100,270	43.015.830,00	43.015.830,00	0,00	0,00	50,0
Investeringsforeninger Øvrige obligation i alt			85.967.310,00	85.967.310,00			99,9
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT			85.967.310,00	85.967.310,00			99,9
OBLIGATIONER I ALT			85.967.310,00	85.967.310,00			99,9
KONTANT							
Konto	60.664,39		60.664,39	60.664,39	0,00		0,1
KONTANT I ALT			60.664,39	60.664,39	0,00		0,1
TOTAL			86.027.974,39	86.027.974,39	0,00		100,0

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	04/01/2024, kl.13
Fondskurser pr.	29/12/2023
Valutakurser pr.	29/12/2023
Rapportreference	0791000027-001

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

TRANSAKTIONSLISTE

Periode: 01/10/2023 - 31/12/2023

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI INKL. OMK	RENTE/ UDBYTTE	R.AVANCE (K) GNS-METODE
DK0006338017	1,5 DLR 37	01/10/2023	-54.189,86	100,00	-54.189,86		-2.275,97
DK0006338017	1,5 DLR 37	01/10/2023				10.707,39	
DK0009387698	2 BRF 47	01/10/2023	-11.520,73	100,00	-11.520,73		-518,43
DK0009387698	2 BRF 47	01/10/2023				6.534,65	
DK0009523540	NYK var 25	01/10/2023	-10.110,19	100,00	-10.110,19		-58,64
DK0009523540	NYK var 25	01/10/2023				9.972,86	
DK0009526725	NYK var 30	01/10/2023	-12.515,61	100,00	-12.515,61		-302,88
DK0009526725	NYK var 30	01/10/2023				10.890,81	
DK0009531212	NYK var 27	01/10/2023	-40.953,70	100,00	-40.953,70		-503,73
DK0009531212	NYK var 27	01/10/2023				17.444,13	
DK0009537177	3 NYK 43	01/10/2023	-10.137,60	100,00	-10.137,60		349,75
DK0009537177	3 NYK 43	01/10/2023				7.199,98	
DK0009537680	4 NYK 53	01/10/2023	-4.545,49	100,00	-4.545,49		161,00
DK0009537680	4 NYK 53	01/10/2023				65.940,55	
DK0009536286	NYK var 25	01/10/2023	-10.024,32	100,00	-10.024,32		-5,70
DK0009536286	NYK var 25	01/10/2023				39.344,00	
DK0009539389	5 NYK 53	01/10/2023	-4.477,86	100,00	-4.477,86		26,46
DK0009539389	5 NYK 53	01/10/2023				51.090,53	
DK0009539116	5 NYK 53	01/10/2023	-25.590,79	100,00	-25.590,79		279,79
DK0009539116	5 NYK 53	01/10/2023				84.254,31	
DK0006349998	DLR var 25	01/10/2023	-20.443,17	100,00	-20.443,17		94,45
DK0006349998	DLR var 25	01/10/2023				45.134,76	
DK0002056050	5 Nordea 53	01/10/2023	-2,56	100,00	-2,56		0,06
DK0002056050	5 Nordea 53	01/10/2023				53.125,00	
DK0009540551	5 NYK 43	01/10/2023	-77.670,11	100,00	-77.670,11		413,10
DK0009540551	5 NYK 43	01/10/2023				92.031,21	
DK0009297434	1 RD 32	01/10/2023	-112.107,79	100,00	-112.107,79		-3.810,05
DK0009297434	1 RD 32	01/10/2023				8.570,78	
DK0009796351	NYK var 25	01/10/2023	-30.738,54	100,00	-30.738,54		-488,74
DK0009796351	NYK var 25	01/10/2023				51.537,38	
DK0009513319	1,5 NYK 40	01/10/2023	-70.333,34	100,00	-70.333,34		-1.971,90
DK0009513319	1,5 NYK 40	01/10/2023				17.282,33	
DK0009513582	2 NYK 50	01/10/2023	-8.245,75	100,00	-8.245,75		-296,02
DK0009513582	2 NYK 50	01/10/2023				5.248,25	
DK0006349998	DLR var 25	03/10/2023	1.250.000,00	100,37	1.254.625,00	-554,35	
DK0009299729	1 RD 27	16/11/2023	-5.000.000,00	93,22	-4.661.000,00	44.246,58	36.500,00
DK0004627056	5 RD 56	16/11/2023	4.900.000,00	97,82	4.793.180,00	-33.288,04	
DK0002043744	1 Nordea 24	06/12/2023	3.882.700,00	98,03	3.806.016,68	-7.213,76	

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI INKL. OMK	RENTE/ UDBYTTE	R.AVANCE (K) GNS-METODE
DK0009299729	1 RD 27	06/12/2023	-4.000.000,00	94,45	-3.777.800,00	37.369,86	78.200,00
DK0002043744	1 Nordea 24	18/12/2023	-3.882.700,00	98,13	-3.810.054,68	8.486,78	4.038,00
DK0006338017	1,5 DLR 37	18/12/2023	-2.801.113,36	92,65	-2.595.231,53	9.134,07	-323.528,59
DK0009387698	2 BRF 47	18/12/2023	-1.295.409,09	87,45	-1.132.835,25	5.632,21	-220.867,25
DK0009391294	1 BRF 25	18/12/2023	-4.940.273,04	97,27	-4.805.156,57	35.499,78	-443.883,53
DK0009391294	1 BRF 25	18/12/2023	-2.559.726,96	97,32	-2.491.126,28	18.393,67	-228.583,61
DK0009523540	NYK var 25	18/12/2023	-3.979.032,86	97,50	-3.879.557,04	8.650,07	-122.554,21
DK0009526725	NYK var 30	18/12/2023	-2.891.700,22	89,75	-2.595.300,95	9.429,46	-366.378,42
DK0009531212	NYK var 27	18/12/2023	-6.936.696,53	92,50	-6.416.444,29	15.079,78	-605.573,61
DK0009537177	3 NYK 43	18/12/2023	-949.859,23	95,70	-909.015,28	6.194,73	-8.073,81
DK0009537680	4 NYK 53	18/12/2023	-6.589.509,53	97,37	-6.416.205,43	57.300,08	60.099,47
DK0009536286	NYK var 25	18/12/2023	-3.989.975,68	100,04	-3.991.571,67	34.126,44	-673,31
DK0009539389	5 NYK 53	18/12/2023	-4.082.764,77	100,35	-4.097.054,45	44.377,88	38.412,19
DK0009539116	5 NYK 53	18/12/2023	-2.107.319,15	100,45	-2.116.802,09	22.905,64	32.522,34
DK0009539116	5 NYK 53	18/12/2023	-4.607.434,68	100,70	-4.639.686,72	50.080,81	82.625,31
DK0006349998	DLR var 25	18/12/2023	-5.654.533,18	100,30	-5.671.383,69	50.153,25	32.574,45
DK0002056050	5 Nordea 53	18/12/2023	-4.249.997,44	100,40	-4.266.997,43	46.195,62	109.649,93
DK0009540551	5 NYK 43	18/12/2023	-2.259.231,87	101,01	-2.282.050,11	24.556,87	34.834,42
DK0009540551	5 NYK 43	18/12/2023	-5.025.594,53	101,30	-5.090.927,26	54.626,03	92.062,37
DK0004627056	5 RD 56	18/12/2023	-4.900.000,00	99,65	-4.882.850,00	53.260,87	89.670,00
DK0062616041	SI Korte Obl PM W	18/12/2023	429.000,00	100,05	42.921.450,00		
DK0062616124	SI Mlmlange Obl PM W	18/12/2023	429.000,00	100,08	42.932.175,00		
DK0009297434	1 RD 32	18/12/2023	-3.316.205,28	92,30	-3.060.857,47	7.209,14	-368.051,11
DK0009796351	NYK var 25	18/12/2023	-5.122.998,96	99,90	-5.117.875,96	44.547,82	-86.578,68
DK0009513319	1,5 NYK 40	18/12/2023	-2.212.523,54	88,95	-1.968.039,69	7.214,75	-306.515,16
DK0009513319	1,5 NYK 40	18/12/2023	-2.325.763,12	89,15	-2.073.417,82	7.584,01	-317.551,45
DK0009513582	2 NYK 50	18/12/2023	-1.041.404,91	86,15	-897.170,33	4.527,85	-181.621,02
DKK00000000	Opdatering af konto DKK	20/12/2023				2.214,16	
GG0000000000	Pm-honorar	20/12/2023				-22.336,98	
TOTAL PORTE			-86.334.675,34		95.707.446,68	1.221.914,00	-2.898.152,75
					-94.150.019,40		

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	04/01/2024, 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

Punkt 6.: Næste møder

KB organisationsbestyrelsesmøder i 2024:

Torsdag den 2. maj, kl. 16:30

Onsdag den 19. juni, kl. 16:30

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

Fælles julefrokost KB/AAAB:

Skal planlægges i 2024

Fælles bestyrelsesmøder KB/AAAB:

Torsdag den 21. marts 2024, kl. 16:30

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

KB Generalforsamling 2024:

Torsdag den 6. juni 2024. Afholdes på Folkehjem, kl. 19 med kaffe og æblekage/rabarbertrifli.

Fælleskurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år (lige år)

Afventer dato for 2024

Undervisere: BSJL

Vedligeholdelse og fraflytning:

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

Afventer dato for 2024

Undervisere: BSJL og AJ

Budget:

Afholdes hvert år.

Afventer dato for 2024

Undervisere: LIJ

Beslutning for Punkt 6.: Næste møder

Der skal planlægges dirigentkursus.

Fælles julefrokost skal planlægges af AAAB.

Bestyrelsesmødet den 19. juni 2024 udgår jf. nyt årshjul (konstituering umiddelbart i forlængelse af generalforsamlingen).

Punkt 7.: Eventuelt

1. Eventuelt

Beslutning for Punkt 7.: Eventuelt

1. Intet under evt.

Punkt 8.: Underskriftsark

Aabenraa, den 29. februar 2024

Underskrift via Penneo