

# GENERALFORSAMLING AAB VARDE

Torsdag den 22. maj 2025 kl. 19:00 Arnbjerg Pavillon



## Deltagere:

Beboere fra - 68 antal husstande – 78 person (2 tolke – 1 pårørende) – 136 antal stemmeberettigede

Direktør Michael Kornager AAB

Driftschef Carsten Finnerup Lauridsen AAB

Referent Elin Lund AAB

Dirigent Kjeld Anker Espersen

Svend B. Hansen – Udpeget Organisationsbestyrelsen

Birger Filskov – Udpeget Organisationsbestyrelsen

Revisor Anders Rasmussen BDO

## Referat

Dagsordenspunkter	
	Velkomst ved Formand Carsten Schultz-Nielsen.
1. Valg af dirigent	Bestyrelsen foreslår Kjeld Anker Espersen, der blev valgt  Dirigenten konstaterede, at Generalforsamlingen var lovlig indkaldt og dermed beslutningsdygtig.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år	Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt referatet. Spørgsmål fra salen til OB omkring værdsætning af nuværende beboere kontra nye beboere. AAB sætter alle vores beboere, både nye som "gamle" beboere lige. Beretningen går alene på udviklingen i AAB's historie, at vi er i gang med en positiv udvikling med nye byggerier og helhedsplaner.
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget	Direktør Michael Kornager gennemgår fremhævede poster på sammenskrevne resultatopgørelser for såvel indtægt og udgifter for 2024, samt Dispositionsfonden, og afdelingsregnskaberne samt budget for 2025 Samlede oversigter vedhæftet  Spørgsmål fra salen til særligt udgift på gebyrer på posten for bank/giro, samt EDB udgifter. Bank/giro er div. Gebyrer samt medlemsopkrævning og lignende EDB er omkostning til IT service, programsystem, service vedligeholdelse med mere. Regnskabet ligger offentlig tilgængelig på kontoret, med udspecificere oplysninger til de enkelte hovedpunkter. Punkterne og kontoplaner er fastsat fra Landsbygge Fonden (LBF)  Spørgsmål fra salen til udgift afd. 11 Isbjerg Parken beboerrådgivning. Dette er udgifter til Projektkontoret/Helhedsplanen for Boulevard Bebyggelserne.

# GENERALFORSAMLING AAB VARDE



Torsdag den 22. maj 2025 kl. 19:00 Arnbjerg Pavillon

	Den 23.4.2025 blev der indkaldt til den Ekstraordinære Generalforsamling. Ref. Vedhæftet og opslåes særskilt på hjemmesiden.
5. a) Valg af bestyrelsesmedlemmer b) 2 Suppleanter  a) På valg er Karna W. Johansen – genopstiller 63 På valg er Bent C. Jensen – genopstiller 49  Kandidatur fra Susanne Emmerick 34 Michael Burgdorf 50 Jannick Jørgensen 53  B) opstiller til suppleant  Forslag Michael Burgdorf 71 Bent C. Jensen 97 Ulla Hald 60	Valgt blev Karna W. Johansen med 63 stemmer Jannick Jørgensen med 53 stemmer  Valgt blev 1. suppleant – Bent C. Jensen med 97 stemmer 2. suppleant – Michael Burgdorf med 71 stemmer
6. Valg af revisor	Forslået og valgt, BDO Esbjerg
c) Eventuelt.	Der blev stillet spørgsmål til udlejning af erhvervslokalet på Skansen, hvorfor det ikke udlejes  Lokalerne udlejes tidsbegrænset så længe der arbejdes på en helhedsplan på Skansen Østergade. Bliver Helhedsplanen ikke til noget, så laves lejeaftalen om til ikke at være tidsbegrænset

Referatet er godkendt og underskrevet den : 6/6 2025





Dirigent

Referent

Formand

# Organisationsbestyrelsen beretning 2024

## AAB Varde

I 2024 er der 775 lejemål fordelt på 672 familieboliger, 32 ældreboliger, 25 ungdomsboliger, 7 erhvervslejemål og 124 Carporte eller garager.

Der er opstartet nye byggerier i Næsbjerg, Nørre Nebel og Sig med i alt 75 nye boliger.

AAB Varde øverste myndighed består af 5 beboervalgte medlemmer og 2 eksterne udpegede medlemmer.

De 2 valgte suppleanter har deltaget i bestyrelsesarbejdet, dog uden stemmeret.

Det er Formanden og Næstformanden sammen med Direktøren som tegner Foreningen

Den daglige ledelse varetages af Direktøren og Driftschefen

I Administrationen er der 3 personer og

I Driften er der 1 driftsassistent og 6 ejendomsfunktionærer samt en Praktikant.

AAB Varde har et Byggeudvalget og nedsætter ad hoc-udvalg efter behov.

## Organisationsbestyrelsen arbejde.

Der er afholdt 10 bestyrelsesmøder og 1 byggeudvalgsmøde . den årlige styringsdialog med Varde kommune. Den viste et rimeligt billede af en Boligforening med fokus på drift og Udlejning, så vi er godt tilfreds.

Det er mange ting som vi skal forholde os til, se bare vores referater fra Organisationsbestyrelsen.

I Vores Strategi og Vision er det således at vi vil holde arbejdet i foreningen, hvor det er muligt og derfor har vi hjemtaget Trappevaske, det har muliggjort udvidelse af medarbejderstaben med 1 person og samtidig har vi set frem og besluttet at vi samler Administration og Driften i fællesbygninger under sammen tag," Den Kampmandske Gård". Der er indgået en bindende 5-årig lejeaftale. Således at de lokaler der frigøres, kan indgå i Helhedsplaner for afdelingen med større indtægter til afdelingen. Og vi ved hvad økonomien er for disse år

Vi følger og indarbejder procedure og arbejdsopgaver i Årshjulet for bestyrelsen, denne ændres efter behov, så når nyt kommer til, så skrives det ind.

Så er der også det udadvendte, for vi er med flere steder BL, Erfagrupper og sammen med andre boligforeninger. Vi vil gerne være med og holde os alle ajour med udviklingen.

## Økonomi

Desværre må vi igen se et underskud for hovedforeningen på 464 t. kr. Det arbejder vi på at i 2026 regnskabet således at arbejdskapitalen herefter er positiv. Det er ikke sådan at vi er utilfreds med det underskud der blev, da det alene skyldes underskud fra foregående år der skal afvikles.

Så hvis det ikke havde været der, ville vi haft et overskud på 105 t. kr.

Regnskabet vil blive gennemgået af vores Direktør under punktet på dagsorden.

## **Fremtiden**

AAB Varde er i en positiv udvikling, hvor der gerne skulle være plads til nye boliger og renoveringen af ældre boliger.

Vi har fået Næsbjerg afsluttet og alle boliger er nu udlejet i 2025

I sidste del af 2025 kommer turen til Nørre Nebel

I Foråret 2026 er det så Sig, der står for tur.

Ligeledes er det arbejde der blev sat i gang med helhedsplanerne stille og roligt i gang.

## **Sluttelig vil jeg gerne takke**

Alle i Organisationsbestyrelsen for samarbejdet og at I bruger så meget tid på dette.

Alle dem der involverer jer i afdelingsbestyrelserne også her med stort arbejdslyst og indsats

Alle i Administrationen for jer arbejde, det er jo vores verden I tager hånd om.

Alle i Driften I har meget at se til og I gør det med et smil og godt humør.

Alle i det Boligsociale Team, vi ser frem til det fremtidige samarbejde

Alle i Varde Kommune både Politikkerne og De ansatte for uden dette gode samarbejde vil nogen ting måske tage længere tid.

Alle vores eksterne samarbejdspartner, som revisionen rådgivere og Håndværker.

(Og alle som er her TAK for at I har lyttet til den)

Dette er Organisations bestyrelsens beretning for 2024

# Arbejdernes Andels- Boligforening Varde

(AAB Varde)

Etableret 1938



25 ungdoms-  
boliger



672 familie-  
boliger

**Formand:**  
Carsten Schultz-  
Nielsen  
**Direktør:**  
Michael Kornager



7 erhvervs-  
lejemål



32 ældre-  
boliger



124 garager/  
carporte

# Ledelsens beretning for 2024

## Generelt om AAB Varde og bemanningen af organisationen

Boligforeningen har boliger til ethvert behov, alle beliggende i Varde Kommune. Ved udgangen af 2024 var der 775 lejemålsenheder i foreningen. Der er i 2024 opstartet byggerier i både Næsbjerg, Sig og Nr. Nebel, som vil tilføre boligforeningen 75 nye boliger i 2025.

Boligorganisationen ledes af en direktør og en driftschef. I administrationen (Skansen 8) er der ansat 3 personer, og i driftsafdelingen (Egernvej 69a) er der 6 ejendomsfunktionærer og 1 driftsassistent ansat.

Organisationsbestyrelsen består af 5 beboervalgte og 2 eksternt udpegede medlemmer. Derudover er der valgt to suppleanter til organisationsbestyrelsen, som har deltaget på bestyrelsesmøderne på lige fod med bestyrelsesmedlemmerne (dog uden stemmeret). Bestyrelsen har valgt en formand og en næstformand, der sammen med direktøren kan tegne boligforeningen.

Organisationsbestyrelsen har nedsat en byggeudvalg, som foruden formanden består af 4 medlemmer af Organisationsbestyrelsen. Derudover deltager driftschefen og direktøren i udvalget. Der nedsættes ad hoc-udvalg, når bestyrelsen finder anledning hertil.

## Egenkontrol i AAB Varde

Organisationsbestyrelsen besluttede i 2018, at der skulle effektiviseres på en lang række områder både i hovedforeningen og i de afdelinger, som lå over gennemsnittet for tilsvarende boliger andre steder i landet (reelt alle afdelinger). Helt specifikt har der gennem årene været fokus på syv udvalgte områder, der tillige har været en del af den årlige styringsdialog, som boligforeningen har med Varde Kommune, som er den almene boligorganisations tilsynsmyndighed.

Egenkontrollen er i dag integreret i bestyrelsens årshjul, hvor en række kontroller periodisk udføres af organisationsbestyrelsens medlemmer. Formålet er at sikre en generel "god almen Ledelse" og sætte fokus på, at AAB konstant anvender foreningens midler optimalt. Derudover følges der én gang årligt op på hver enkelt afdelings omkostninger gennem analyser fra effektiviseringsenheden og i forbindelse med den årlige styringsdialog med Varde kommune. En af kontrollerne er fx en opfølgning på, at der indhentes tilbud på større forbedring- og vedligeholdelsesopgaver. I bestyrelsesreferaterne fremgår det løbende, hvad resultaterne af egenkontrollen har været.

Organisationsbestyrelsen gennemgår og tilretter årligt forretningsgange og politikker, for på den måde at sikre procedurerne er i overensstemmelse med boligforeningens krav og værdier, herunder om den landsdækkende aftaler om "God almen Ledelse" overholdes.

## Strategi og vision for boligforeningen

---

For AAB Varde er det et mål i sig selv at bibeholde egne medarbejdere til at løse flest mulige af hverdagens opgaver, så de samme medarbejdere ses både ude og inde. Det mener Organisationsbestyrelsen øger beboernes tryghed, og det giver samtidig mulighed for, at udfordringer og problemer kan løses, så snart de opstår. Organisationsbestyrelsen er dog bevidst om, at ansættelse af egne medarbejdere ikke må ske på bekostning af den sunde økonomiske drift, hvor AAB's afdelinger skal være mindst lige så effektive, som sammenlignelige afdelinger andre steder i landet.

Med afslutningen af strategiplanen 2018 – 2022 kunne det med tilfredshed konstateres, at administrationsbidraget var faldet som forventet, og at alle AAB's afdelinger driftsmæssigt i dag ligger på niveau med tilsvarende afdelinger rundt i landet. Sanktionsmuligheden om at tilsynskommunen kan igangsættes særlige indsatser eller opfølgninger på nogle af AAB's afdelinger er således ikke aktuel. Tilsynet i 2024 viser dog for enkelte afdelinger forholdsmæssige stigninger i omkostningerne, som forventes indhentet i 2025.

AAB revurderede i 2023 sin vision og strategi, som nu gælder for 2023 – 2028. I visions- og strategiplanen er der fortsat fokus på driftsomkostningerne, og på udviklingen af boligforeningen. AAB forventer også i årene fremover at kunne bygge nyt, så boligforeningen fortsat kan tilbyde boliger til det stigende antal beboere, der ønsker at bo alment. Samtidig er der et stort fokus på, at nuværende boligmasse skal opdateres og være tidssvarende, så der også på længere sigt tilbydes boliger, der opfylder tidens krav og forventninger.

Boligforeningens bestyrelse traf i 2024 en visionær beslutning om at samle drifts- og administrationens medarbejdere under samme tag, da boligforeningen indgik en 5-årig lejeaftale om lokaler i Den Kampmannske Gaard. Som en del af lejemålet indgår tillige ca. 300 kvm høj kælder, som fremover skal anvendes til møder og andre arrangementer for boligforeningens afdelinger og bestyrelser. Med lejemålet er det bestyrelsens opfattelse, at endnu flere aktiviteter kan holdes "hjemme" fremfor at købes ude i byen.

Nuværende administrationskontor på Skansen vil i forbindelse med den kommende helhedsplan for Skansen/Østergade blive omdannet til attraktive tilgængelighedsboliger, og driftsafdelingens lejemål i Isbjerg Parken vil blive udlejet som et rækkehus. Begge ændringer vil tilføre ekstra huslejer til de respektive afdelinger. Det er fortsat bestyrelsens holdning, at boligforeningen skal være selvstændig, men der lægges op til at finde samarbejdspartnere, som på lidt længere sigt kan gøre foreningen mindre sårbar over for især udefra kommende forandringer og krav til drift og styring.

## Regnskabet for hovedforeningen

---

Regnskabet udviser et underskud for 2024 på 464 t.kr. Årsagen til underskuddet skal primært findes i indregningen af underskud fra tidligere år på kr. 569 t.kr. Resultatet for 2024 uden indregnet underskud, udviser således et overskud på kr. 105 t.kr.

På udgiftssiden er der primært fire forhold, der afviger væsentligt i forhold til budgettet for 2024

- Personaleudgifterne er kr. 159 t.kr. lavere end forventet i budgettet, hvilket kan henføres til en senere organisatorisk ændring end planlagt.
- Udgifter til møder, kurser og kontingenter er 37 t.kr. højere end budgetteret. De mange forandringer, der sker i den almene sektor, stiller krav til at både medarbejdere og bestyrelsesmedlemmer hele tiden må opdateres og uddannes
- Udgifter til kontorhold er 57 t.kr. højere end budgetteret, hvilket primært skyldes stigende udgifter til IT og licenser til edb-programmer.
- Der er ekstraordinære udgifter på 56 t.kr. til hhv IT-sikkerhedsanalyse og optegning af lokaler i Den Kampmannske Gaard. Beløbet indgår dog som en ekstraordinær indtægt (fra dispositionsfonden), så det ikke påvirker hovedforeningens resultat.

På indtægtssiden er der 3 forhold, der afviger væsentligt fra budgettet

- Der er en netto rentegevinst på 50 t.kr mere end forventet
- Indtægter fra gebyrer er 47 t.kr, lavere end forventet og skyldes primært et for optimistisk budget
- Der er 50 t.kr. mindre i byggesagshonorar fra nybyggerier end forventet. Der er tale om en forskydning af beløbet til 2025

Isoleret set er ledelsen tilfreds med årets resultat, idet underskuddet skyldes tidligere års resultater, som indregnes i 2024. Det samlede underskud på 464 t.kr. overføres til foreningens arbejdskapital, som i forvejen er nul. Dermed bliver arbejdskapitalen med udgangen af 2024 negativ med hele underskuddet. I budgettet 2026 for administrationen vil underskuddet blive udgiftsført, så arbejdskapitalen senest med udgangen af 2026 igen vil være positiv.

## Fordeling af rente- og kursgevinst på obligationsbeholdningen

---

Udviklingen på obligationsmarkedet har i 2024 været positiv, og samlet er der kommet 2,3 mio. kroner i renter og (delvis urealiserede) kursgevinster. De 1,8 mio. kroner tilfalder afdelingerne, hvorfor der i alle afdelingers regnskaber er både en renteindtægt og en tilskrivning af kursgevinsten på drifts- og vedligeholdelseskontoen. Hovedforeningen har fået en rente- og kursgevinst på 0,25 mio. kr. som indgår i foreningens regnskab, og trækingsretten er tilskrevet knap 0,2 mio. og dispositionsfonden tilskrevet 35 t.kr

## Udviklingen i dispositionsfonden og i arbejdskapitalen

---

Dispositionsfondens samlede saldo er steget med ca. 1,55 mio. kr. til i alt 14,5 mio. kr. En stor del af kapitalen er dog bundet i Landsbyggefonden (ca. 9,7 mio. kr.) og en mindre del er bundet i udlån til afdelinger (0,7 mio. kr.), dvs. at den disponible del af dispositionsfonden med udgangen af 2023 udgør 4,1 mio. kr. Arbejdskapitalen er steget med ca. 0,2 mio. kr., men er fortsat negativ med minus ca. 0,5 mio. kr. jvf tidligere.

Den positive udvikling i dispositionsfonden kan henføres til en stram styring af udgifterne gennem flere år. Organisationsbestyrelsen forventer at anvende dele af dispositionsfonden til økonomisk støtte i forbindelse med større renoveringer, som godkendes af Landsbyggefonden. Når Landsbyggefonden godkender helhedsplaner, så udløser det både tilskud og støtte til renoveringerne, så helhedsplanerne for det meste kan gennemføres uden meget store huslejestigninger.

## Udviklingen i administrationsbidraget

---

I den strategiplan for 2018 – 2023 der også været et stort fokus på at få nedbragt administrationsbidraget, som var blevet for højt. I 2018 var administrationsbidrag på ca. 4.904 kr. pr. lejemålsenhed, men det har været faldende til og med 2023. Stigende udgifter, øget digitalisering og en generel stigende inflation betyder dog, at administrationsbidraget for 2024 var på kr. 4.591 kr. pr lejemålsenhed og er budgetteret til kr. 4.982 kr. pr. lejemålsenhed i 2025. Administrationsbidraget er således efter 7 år på niveau med 2018, og svarer nu til gennemsnittet for tilsvarende boligorganisationer.

## Udviklingen i afdelingerne generelt

---

I strategiplan for 2018 – 2022 har der været en stor fokus på at effektivisering og dermed reduktion af afdelingernes omkostninger. Det er sket ved at mindske bemanningen, effektivisere indkøbene og udarbejde udbud på større indkøb. Yderligere har beslutningen om at digitalisere driften betydet, at der er blevet skabt et større overblik over hver enkelt afdelings behov for vedligehold i årene fremover, og en mulighed for at samle indkøb på tværs af afdelinger. Effektiviseringerne var nødvendige for at sikre en rimelig huslejudvikling samtidig med, at der skulle henlægges langt flere penge til de kommende års større vedligeholdelser af boligerne.

Afdelingers samlede årlige henlæggelser til drift- og vedligeholdelse var i 2018 på 5,3 mio. kr. I regnskabsåret 2024 har afdelingerne samlet set henlagt 11,1 mio. kr. til drifts- og vedligeholdelse. Der er ikke tvivl om, at der har været et kæmpe behov for, at der blev henlagt mere til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, og på trods af de store stigninger i

afdelingernes henlæggelser vil der også fremover være afdelinger, som ikke har fået henlagt tilstrækkeligt til de kommende 25 års vedligeholdelsesarbejder. Mange afdelinger må derfor også forvente at skulle henlægge mere til fremtidige vedligeholdelser. Henlæggelsernes størrelse er en generel udfordring i den almene sektor, og derfor har folketinget besluttet, at alle almene boligorganisationer hvert 4. år skal have gransket afdelingernes henlæggelser af et uvildigt firma. Første granskningsrunde er nu afsluttet, og også i AAB Varde var der negative bemærkninger til henlæggelsernes størrelse men positive tilkendegivelser i forhold til den metode, som AAB anvender til at opgøre behovet for henlæggelser.

Selvom udviklingen i henlæggelserne er positiv, så er opsparingerne ikke tilstrækkelige i mange afdelinger. AAB har derfor søgt Landsbyggefonden om at gennemføre helhedsplaner i syv afdelinger (afd. 1, 2, 4, 5, 6, 10, 17), så der kan blive tilført økonomisk støtte til renoveringerne fra Landsbyggefonden. Sidst på efteråret 2024 fik AAB tilsagn om helhedsplaner i fire afdelinger (1, 2, 4, 6), og under forudsætning af beboernes godkendelse af disse helhedsplaner, så betyder det markante renoveringer af de ældre boligafdelinger. Beboerinvolveringen er gået i gang og fortsætter i 2025. Samtidig undersøges det, om der i forbindelse med disse helhedsplaner kan ske en forøgelse af antallet af boliger ved at bebygge friarealer eller udnytte tagetager i nogle af afdelingerne.

Driftseffektiviteten i afdelingerne er fortsat i høj fokus, og driftsafdelingen samarbejder med afdelingsbestyrelserne om, hvilke muligheder der er for at omlægge grønne arealer, så vedligeholdelsen minimeres. Derudover har nye forretningsgange betydet, at endnu flere opgaver samles og konkurrenceudsættes, så boligforeningen kan opnå de lavest mulige priser, uden at gå på kompromis med kvaliteten. Et eksempel på denne samling af opgaver er et udbud på udskiftning af alle varme og vandmålere, hvor AAB indgik samarbejde med otte andre boligorganisationer rundt om i landet om køb og installation af nye målere. Ligeledes samlede AAB et udbud af nye låse og nøglesystemer for alle afdelinger under et, for på den måde at få en lavere pris. Udskiftningen af begge dele er igangsat i 2025.

Særlig fokus har Organisationsbestyrelsen på afdeling 11, Isbjerg Parken, som er foreningens absolut største afdeling med 234 lejemål. Afdelingen oplevede i regnskabsårene 2022 og 2023 store underskud, bl.a. som følge af nedsættelsen af tilskud fra Landsbyggefonden. Underskuddene er endnu ikke helt nedbragt, men regnskabet for 2024 udviser et lille overskud, så noget tyder på udviklingen er ved at vende. Afdelingen er generelt velfungerende og med stabil udvikling i til- og fraflytningen og få tomgangslejligheder. Der er mange beboeraktiviteter i området og der er et godt socialt liv i afdelingen, ligesom den boligsociale helhedsplan, som i stort omfang finansieres af Landsbyggefonden, skaber spændende aktiviteter og målrettet hjælp, der hvor behovet er. Heldigvis vil der også fremover være en boligsocial helhedsplan, idet nuværende er blevet forlænget til udgangen af 2029.

## Forventningerne til fremtiden

---

AAB er inde i en positiv udvikling, hvor der er planer for både renoveringer og nybyggeri. Det er målet, at AAB inden 2028 vil have ca. 25% flere boliger end i 2018.

De lovgivningsmæssige krav til både dokumentation og registrering er stigende, og sker for at sikre lejerne. AAB's nye strategi ser ind i en udvikling, hvor organisationen må tilføres flere og nye kompetencer de kommende 5 år. Kompetencerne kan dels tilføres gennem efteruddannelse, gennem nyansættelser og større samarbejder med andre boligorganisationer.

Senest i 2026 skal der udarbejdes bæredygtighedsanalyser (de såkaldte ESG-analyser) som skal holde boligforeningens fokus på bæredygtighed inden for områderne miljø, sociale- og ledelsesmæssige forhold. Organisationsbestyrelsen har i længere tid arbejdet med disse elementer, bl.a. har AAB indkøbt et it-system, der kan hjælpe med at beregne afdelingernes CO<sup>2</sup> forbrug.

Det er fortsat boligforeningens strategi, at det i størst muligt omfang skal være egne medarbejdere, der skal varetage opgaverne. Organisationsbestyrelsen tror på, at det giver mere tilfredse lejere, hvilket altid har været – og fortsat vil være – en hjørnesten i AAB Varde. Det betyder bl.a. at Organisationsbestyrelsen fra januar 2025 har besluttet at hjemtaget trappevasken fra en ekstern leverandør og i stedet selv ansat en medarbejder mere. Den økonomiske kalkule er neutral, men AAB bliver endnu mere synlig i hverdagen.

22. maj 2025

Underskrevet og godkendt af

Michael Kornager

Direktør Arbejdernes Andels-Boligforening



Arbejdernes  
Andels-Boligforening  
Varde

Regnskabsår	2024	Regnskabsperiode				01.01.2024 - 31.12.2024
<b>Boligorganisation</b>					<b>Tilsynsførende kommune</b>	
BLF-boligorganisationsnr.	0385				Kommunenr. 573	
CVR-nr.	14278818					
ARBEJDERNES ANDELSS-BOLIGFORENING Skansen 8 6800 Varde		Boligorganisation			Varde Kommune Bytoften 2 6800 Varde	
Telefon:	75221112				Telefon: 79 94 68 00	
Fax:					Fax:	
Mail:	<a href="mailto:post@aabvarde.dk">post@aabvarde.dk</a> <a href="http://www.aabvarde.dk">www.aabvarde.dk</a>				Mail: <a href="mailto:Vardekommune@varde.dk">Vardekommune@varde.dk</a>	
<b>Boligorganisationen omfatter i alt:</b>						
Antal afdelinger:	573		Bruttoetage-areal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Andet støttet byggeri	Varde Kommune					
Lejligheder		54.433	729	1		729
Enkeltværelser		0	0	1		0
Erhvervslejemål		1.041	11	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>		18
Institutioner			0	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>		0
Garager/carporte			124	1/5		28
I alt		55.474	864			775
Evt. fastsat maksimum for arbejdskapitalen kr./lejemålsenhed:						
Renteberegningsmetode :	Måned til måned, ultimo.					
rentesatser (gennemsnit) :	Udlån	3,47 %				
	Afdelingsmidler i forvaltning:					
	1. henlagte midler	2,71 %				
	2. driftsmidler	0,00 %				
	Dispositionsfond	0,00 %				
Rentesatser (gennemsnit):						
Boligorganisationens ledelse: Bestyrelse med 7 medlemmer Formand: Carsten Schultz-Nielsen						
Daglig administration: Direktør Michael Kornager						

## ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFOREN.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

### Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	i 1.000 kr. Budget *	i 1.000 kr. Budget *
				2024	2025
<b>ORDINÆRE UDGIFTER</b>					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.:			
		1. Afdelinger i drift	75.036	92	95
		2. Nybyggeri			
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	219.501	183	225
511	2	Personaleudgifter	3.117.894	3.277	3.647
513	3	Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)	970.314	913	900
514	4	Kontorlokaleudgifter	178.393	157	170
515	5	Afskrivninger, driftsmidler	37.738	45	80
516	6	Særlige aktiviteter	0	0	0
517		Afvikling af opsamlet underskud	569.200	0	0
521		Revision	141.000	135	145
530		<b>Bruttoadministrationsudgifter</b>	<b>5.309.076</b>	<b>4.803</b>	<b>5.262</b>
531	7	Tilskud til afdelinger	1.500.041	1.000	1.030
532	12	Renteudgifter (incl. kurstab obligationer m.v.)	2.034.884		1.500
533	8	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetaling til Landsbyggefonden og nybyggerifonden	6.047.948	5.800	5.800
540		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>14.891.948</b>	<b>11.603</b>	<b>13.592</b>
541	9	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>56.274</b>		
550		<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>14.948.222</b>	<b>11.603</b>	<b>13.592</b>
551		<b>Overskudsfordeling:</b>			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	0	0
		2. Ekstraordinær afskrivning vedr. EDB-anlæg	0	0	0
560		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>14.948.222</b>	<b>11.603</b>	<b>13.592</b>

\* Budget er ikke underlagt revision.

## Indtægter

Konto	Note	Specifikation	i 1.000 kr.		
			Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>					
601	10	Administrationsbidrag:			
		1. Afdelinger i drift, hovedaktivitet	-3.558.025	-3.558	-3.986
		2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	0	0	0
		3. Sideaktivitetsafdelinger	0	0	0
		<b>Administrationsbidrag i alt</b>	<b>-3.558.025</b>	<b>-3.558</b>	<b>-3.986</b>
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v.	-353.185	-400	-380
603	13	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster obl. m.v.)	-2.285.134	-200	-1.500
604	8	Afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden og arbejdskapital	-6.047.948	-5.800	-5.800
605		1. Byggesagshonorar, nybyggeri	-550.000	-600	-850
		2. Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	-28.977	-45	-46
606		1. Byggesagshonorar, forbedringsarbejder	0	0	0
		2. Bestyrelseshonorar, forbedringsarbejder m.f.	0	0	0
607		Diverse	0	0	0
610		<b>SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>-12.823.269</b>	<b>-10.603</b>	<b>-12.562</b>
611	14	<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>-1.661.232</b>	<b>-1.000</b>	<b>-1.030</b>
620		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>-14.484.500</b>	<b>-11.603</b>	<b>-13.592</b>
621		Årets underskud overført til konto 805	-463.721	0	0
630		<b>INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT</b>	<b>-14.948.222</b>	<b>-11.603</b>	<b>-13.592</b>



Arbejdernes  
Andels-Bølgforning  
Vording

Balance pr. 31.12.2024

**Aktiver**

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	i 1.000 kr. Regnskab 2023
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>				
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>				
702	15	Maskinpark	0	0
703	15	Automobil	74.695	139
704	15	Edb-anlæg	0	0
709	16	Indretning af lejede lokaler og kontorinventar	0	0
		Materielle anlægsaktiver i alt	74.695	139
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>				
713	17	Aktier og andele	0	0
714	18	Dispositionsfond/lån til afdelingerne	728.430	807
715	19	Kapitalindskud, sideaktiviteter	0	20
716	20	Indskud i Landsbyggefonden	9.748.181	8.674
719	21	Andre Finansielle anlægsaktiver	0	0
		Finansielle anlægsaktiver i alt	10.476.612	9.500
<b>720</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>10.551.307</b>	<b>9.639</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>				
Tilgodehavender:				
721.1	22	Afdelinger i drift	2.488.243	2.778
721.2	23	Afdelinger, sideaktiviteter	0	0
722	24	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	28.977	2.842
724		Tilskud til forbedringsarbejder	0	0
725		Debitorer	0	0
726		Andre tilgodehavender	220.216	509
727		Forudbetalte udgifter	0	0
730		Tilgodehavende renter m.v.	0	0
		Tilgodehavender i alt	2.737.436	6.129
731	25	Værdipapirer omsættelige / obligationsbeholdning	46.650.743	45.258
732	26	Likvide beholdninger:		
	1.	Kassebeholdning	0	0
	2.	Bankbeholdning	7.373.404	1.711
		Likvid beholdning i alt	7.373.404	1.711
<b>740</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>56.761.583</b>	<b>53.098</b>
<b>750</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>67.312.890</b>	<b>62.737</b>

Balance pr. 31.12.2024

**Passiver**

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	i 1.000 kr. Regnskab 2023
<b>EGENKAPITAL</b>				
801	27	Boligorganisationsandele	0	0
802	28	Garantikapital	0	0
803	29	Dispositionsfond	-14.462.622	-12.916
804	30	Opskrivningshenlæggelser	0	0
805	31	Arbejdskapital	463.721	714
<b>810</b>		<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>-13.998.901</b>	<b>-12.202</b>
<b>LANGFRISTET GÆLD</b>				
812	32	Anden langfristet gæld	0	0
<b>820</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>0</b>	
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>				
821.1	33	Afdelinger i drift	-52.683.479	-49.684
821.2	34	Afdelinger, sideaktiviteter	0	0
822	35	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	0	0
824	36	Bankgæld	0	0
825		Leverandører	-176.358	-243
826		Omkostninger	-261.521	-236
827	37	Afsætninger	0	0
828		Opnoteringsgebyrer / moms mm	0	0
829		Feriepengeforpligtelse	-107.946	-94
830	38	Anden kortfristet gæld	-84.686	-277
<b>840</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>-53.313.989</b>	<b>-50.535</b>
<b>850</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>-67.312.890</b>	<b>-62.737</b>