

også



# Vi giver dig tag over hovedet GENERALFORSAMLING

Arnbjerg Pavillon, Varde

Dato 27.5.2026 kl. 19:00

## Deltagere:

Boliger 64 personer - 114 antal stemmeberettigede 57 husstande (2 stemmer pr. bolig)

Michael Kornager Direktør for AAB

Carsten Finnerup Lauridsen, Driftschef for AAB

Elin Lund, Udlejningsansvarlig for AAB

Dirigent Flemming Bynge

Revisionsfirmaet BDO v/ Anders Rasmussen

Udpeget Organisationsbestyrelsen Birger Filskov

Udpeget Organisationsbestyrelsen Svend B. Hansen

## Referat

<b>Velkomst</b>	v/ formand Carsten Schultz-Nielsen
<b>1. Valg af dirigent</b>	<p>Bestyrelsen foreslog og valgt blev Flemming Bynge fra Varde By Udviklingsråd</p> <p>Dirigenten konstaterede, at mødet er lovligt varslet og de fremmødte er stemmeberettigede.</p> <p>Som stemmetæller blev valgt Anders Rasmussen, Revisionsfirmaet BDO Carsten Finnerup Lauridsen, Driftschef AAB Elin Lund, Udlejningsansvarlig AAB</p>
<b>2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste år</b>	<p>Formand Carsten Schultz-Nielsen fremlagde mundtlige beretning – beretningen er vedlagt referatet.</p> <p>Spg.: Hvem er de udpegede. Det er 2 udenfor organisationen, altså ikke beboer eller medlemmer,</p> <p>Svar: Jf. vedtægterne udpeger bestyrelsen to personer med tilknytning til erhvervslivet og det politiske system. Disse skal så efterfølgende godkendes af godkendes på en generalforsamling. De udpegede er en del af organisationsbestyrelsen. De udpegede er altså ikke på valg eller sidder tidsbestemt, men afgår efter eget eller når organisationsbestyrelsens ønske dette jf. vedtægter</p> <p>Denne beslutning blev vedtaget med vedtægtsændring i §11 på generalforsamlingen den 18.5.2017</p>



Kræmmergade 12, 6800 Varde  
7522 1112 [post@aabvarde.dk](mailto:post@aabvarde.dk)  
cvr 14278818

også



## Vi giver dig tag over hovedet

	Ønsker man ændring til vedtægterne skal dette stilles som forslag til en Generalforsamling.
<b>3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revionsberetning samt forelæggelse af budget.</b>	<p>Direktør gennemgik vigtige nøgle tal i resultatopgørelsen for 1.1.2025 – 31.12.2025, samt budget for 2026 samt de enkelte afdelingers regnskab.</p> <p>De fleste afdelinger har i dette regnskabsår et overskud, som vil indgå i afdelingernes regnskab for de kommende tre år. Også Boligorganisationen har i år et overskud, som tilskrives foreningens arbejdskapital, som hermed bliver positiv.</p> <p>Udgifterne til IT er steget meget de seneste år, og det undersøges i øjeblikket om der skal skiftes leverandør/udbyder.</p> <p>Udgifter til kontorlokale er højere, dels pga. tre måneders dobbelthusleje pga. flytningen fra Skansen til Kræmmergade, dels fordi Boligforeningen har lejet kælderens ud mod Storegade, så beboermøder mv i langt større grad kan holdes internt i AAB, hvorved der spares udgifter til ekstern leje</p> <p>Dispositionsfonden (foreningens egenkapital) er ultimo 2025 på ca. kr. 14,5 millioner</p> <p>Det er hovedforeningen, der betaler for tomgang i afdelingernes lejemål og for større misligholdelser ved fraflytninger, hvor det ikke er muligt at få pengene fra fraflytteren. Omkostningen har i 2025 været langt større end det budgetterede, primært fordi der har været forsinkelser på nogle afdelingers helhedsplaner, og genhusningsboliger derfor ikke har været i brug. Dertil kommer, at det er vanskeligere at udleje boliger, i afdelinger, hvor der er besluttet en helhedsplan.</p> <p>Spg. Er tomgang for kontoret Skansen, og kontoret Egernevej inkl. i beløbet.</p> <p>Svar: Ja, de beløb er med i regnskabet for 2025. Det er planlagt, at de nuværende erhvervslejemål på Skansen, i forbindelse med helhedsplanen, bliver omdannet til boliger og at driftskontoret på Egernevej ligeledes omdannes til beboelse. Det betyder for de to afdelinger, at deres huslejeindtægter fremover vil øges.</p> <p>Spg. til udgiften til Boulevard Kvarteret. Svar: Størstedelen af udgifterne hertil søges via fonde og Varde Kommune.</p>



også



## Vi giver dig tag over hovedet

	<p>Patentet på det tidligere Ruko er udgået, så derfor er alle låse udskiftes til de elektroniske Assa Abloy Pulse nøgler.</p> <p><b>Årsregnskabet for boligorganisationen og afdelingerne blev enstemmigt vedtaget.</b></p>
<b>4. Behandling af indkomne forslag</b>	Ingen indkomne forslag pr. 13.5.2026
<b>5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer og</b>	<p>Næstformand Karna W. Johansen tog ordet med anbefaling til at generalforsamling genvælger Carsten Schultz-Nielsen og Anette Simonsen der begge modtager genvalg. Derudover foreslår bestyrelsen valg af Preben Harmsen fra afd. 25/Åhaven</p> <p>Fra salen opstillede følgende kandidater: Janeke Hylberg afd. 11 Isbjerg Parken Susanne Bernt afd. 11 Isbjerg Parken Jens Kjær afd. 2 Skansen / Østergade</p> <p>Kort præsentation af de opstillede samt siddende bestyrelse. Resultat af skriftlig afstemning blev:</p> <p><b>1. Preben Harmsen afd. 25 Åhaven- antal stemmer 73</b> <b>2. Jens Kjær afd. 2 Skansen/Østergade - antal stemmer 64</b> <b>3. Carsten Schultz-Nielsen afd. 5 Ringkøbingvej – antal stemmer 61</b></p> <p>Følgende kandidater opnåede ikke valg: Susanne Bernt afd. 11. Isbjerg Parken: 53 Anette Simonsen afd. 4 Ortenvej/Vestre Landevej: 49 Janeke Hylberg afd. 11 Isbjerg Parken: 36</p> <p>Bestyrelsen konstituerer sig efterfølgende på det første bestyrelsesmøde.</p> <p>Næstformand Karna W. Johansen fik ordet med anbefaling til generalforsamlingen om at vælge følgende kandidater til suppleanter: Mahmoud Awad afd. 11 Isbjerg Parken Else Marie Nielsen afd. 29 Krohøjen, Næsbjerg</p> <p>Fra salen opstillede følgende kandidater sig: Janeke Hylberg afd. 11 Isbjerg Parken Susanne Bernt afd. 11 Isbjerg Parken Anette Simonsen afd. 4 – Ortenvej/Vestre Landevej</p>
<b>2 suppleanter</b>	



også



## Vi giver dig tag over hovedet

	<p><b>Valgt blev</b></p> <p><b>1. suppleant Else Marie Pedersen afd. 29 Krohøjen, Næsbjerg: 56</b></p> <p><b>2. suppleant Annette Simonsen afd. 4 Ortenvej / Vestre Landevej: 50</b></p> <p>Følgende kandidater opnåede ikke valg: Susanne Bernt afd. 11 Isbjerg Parken: 49 Janneke Hylberg afd. 11 Isbjerg Parken: 35 Mahmoud Awad afd. 11 Isbjerg Parken: 28</p> <p>Den kommende bestyrelse beslutter om suppleanter deltager på møderne, men det er der sædvane for</p>
<b>6. Valg af revisor</b>	<b>Enstemmigt genvalgt blev revisionsfirmaet BDO</b>
<b>7. Evt.</b>	<p>Hvordan er organisationsplanen for den almene organisation?</p> <p>AAB er en selvstændig Boligorganisation, som er medlem af BL – Danmarks almene Boliger. BL er opdelt i 11 kredse. AAB Varde hører under kreds 7.</p> <p>Man kan se mere under BL.dk ift. den overordnede organisation.</p> <p>Dirigenten afsluttede med tak for god ro og orden, samt Carsten Schultz-Nielsen takkede ligeledes alle fremmødte for at godt møde.</p>

Referatet er godkendt og underskrevet den

4-6-2026

Dirigent

Referent

Direktør



Kræmmergade 12, 6800 Varde  
7522 1112 [post@aabvarde.dk](mailto:post@aabvarde.dk)  
cvr 14278818

# Organisationsbestyrelsens beretning – AAB Varde

Varde, den 27. maj 2026

2025 har været et år med god udvikling og stærk fremdrift i AAB Varde. Med de 12 nye boliger i Næsbjerg er vi nu oppe på 789 lejemål, og medregner vi de nye boliger på Kastanjevangen i Sig og Gl Rådhusvej i Nr. Nebel, så står vi endnu stærkere med i alt 852 boligenheder. Allerede nu mærker vi den positive energi fra de nye afdelinger, som officielt indgår i regnskabet fra 2026.

Organisationsbestyrelsen – som er valgt på generalforsamlingen – består af 5 beboervalgte og 2 udpegede medlemmer. Sammen med vores suppleanter har vi en engageret gruppe, der bidrager aktivt til arbejdet og sikrer gode beslutninger for helheden.

Den daglige drift varetages af vores direktør og en drift-/byggechef, og de understøttes af et stærkt team i administrationen og i driften. Vi har i dag samlet alle i den Kampmannske Gaard, hvilket har styrket samarbejdet og fællesskabet på tværs af organisationen og ikke mindst, skabt langt mere synlighed omkring vores boligforening.

---

## Bestyrelsens arbejde

Året har været præget af høj aktivitet og engagement. Vi har afholdt 9 bestyrelsesmøder og 2 byggeudvalgsmøder, hvor vi har arbejdet målrettet med udvikling og drift.

Dialogen med Varde Kommune har været både konstruktiv og positiv. Selvom enkelte afdelinger fortsat har økonomiske udfordringer, så er kommunen tilfreds med vores indsats og den måde, vi arbejder systematisk med økonomi, drift og effektivisering.

Vi henter løbende inspiration udefra, blandt har bestyrelsen været i Fredericia og set på omdannelsen af en skole til et seniorfællesskab. Bestyrelsen prioriterer deltagelse i relevante netværk, både lokalt og nationalt. Det giver os nye perspektiver og idéer, som vi kan omsætte til værdi for vores beboere.

Bestyrelsen arbejder struktureret gennem året med fokus på:

- Effektiv drift og økonomisk ansvarlighed
  - Egenkontrol og gennemsigtighed
  - Opfølgning på budgetter og regnskaber
  - Særlig opmærksomhed på afdelinger med udfordringer
-

## Økonomi

Økonomien er et område, vi kan være særligt tilfredse med i år.

De sidste par års underskud i hovedforeningen er vendt til et overskud gennem et målrettet arbejde og en ansvarlig styring.

Resultaterne i stort set alle afdelinger er positive, og der er i alle afdelinger en kraftig fremgang i henlæggelserne til fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Så samlet set er det bestyrelsens indtryk, at afdelingerne er på en god kurs.

Direktøren uddyber tallene om lidt under næste punkt på dagsordenen

---

## Fremtiden

Fremtiden ser både spændende og lovende ud.

Jeg har allerede nævnt de nye afdelinger i Sig og Nr. Nebel, hvor jeg selv havde fornøjelsen af at deltage i deres første afdelingsmøder. Der har allerede været gode og engagerede afdelingsmøder med livlig debat og etablering af nye bestyrelser – præcis som det skal være i et velfungerende beboerdemokrati.

Renoveringsprojekterne skrider planmæssigt frem:

- Helhedsplaner er godkendt i tre afdelinger og projekterne er sendt i udbud
- I yderligere 4 afdelinger arbejdes der på at få en helhedsplan, men der er ingen endelige beslutninger, og planerne er på forskellige stadier

Vi arbejder samtidig videre med nybyggeri. Et mindre byggeri er godkendt i Oksbøl, og boligforeningen har fremsendt yderligere 3 ønsker til nybyggeri til kommunen. Målet er klart: Med udgangen af 2028 skal der være 25% flere boliger i forhold til 2017. Vi er på nuværende tidspunkt nået 16%, så vi har god grund til optimisme.

Vi har fokus på at skabe moderne, attraktive og fremtidssikrede boliger med rimelige huslejer. Samtidig tager vi ansvar for klima og bæredygtighed både når vi bygger nyt og renoverer. Bestyrelsens byggeudvalg har sammen med ledelsen stort fokus herpå

---

## **Afslutning og tak**

Til slut vil vi gerne sige en stor og oprigtig tak:

Til bestyrelsen – for et stærkt og konstruktivt samarbejde

Til alle engagerede beboere og afdelingsbestyrelser – for jeres indsats i beboerdemokratiet

Til vores direktør og drift-/byggechef – for jeres store arbejde

Til administrationen og driften – for jeres daglige indsats, som vi tydeligt ser og værdsætter

Til det boligsociale team

Til Varde Kommune – både medarbejdere og politikere

Til samarbejdspartnere, håndværkere og rådgivere

Og til vores revisor BDO

Og ikke mindst: Tak til jer alle for at lytte med i dag.

---

**Dette var organisationsbestyrelsens beretning for 2025.**

---