
Rødding, 2. oktober 2025

Bestyrelsens beretning for året 2024/2025 i Kreds Sydjylland

Her i bestyrelsens beretning vil vi hovedsagelig fokusere på os her i Sydjylland, og de muligheder vi har for at øge vores viden via ABF og kredsbestyrelsens aktiviteter.

Mht. det overordnede vil vi i år fortælle lidt om økonomien i den store organisation som ABF er.

Det landspolitiske vil jeg ikke komme meget ind på.

Vi har mere kvalificerede folk, der vil fortælle jer lidt om det i aften.

Medlemmer:

Vi er nu 639 medlemsforeninger i Kreds Sydjylland med 7.713 andele. Dvs. i snit 12 andele pr forening.

Langt de fleste er fra tæt/lav. I aften er der således kun 6 foreninger med etageejendomme repræsenteret.

ABF har på landsplan 5.553 medlemsforeninger med 113.538 andele pr. 1. september 2025.

Kreds Sydjylland er den 3. største kreds i Danmark målt på medlemsforeninger.

Siden 1. oktober 2024 er vi her i kredsen blevet 21. flere medlemsforeninger med 208 flere andele.

I aften er 64 af kredsens foreninger repræsenteret her, hvilket svarer til 10,5% af kredsens

medlemsforeninger. I alt er vi i aften 133 deltagere fra foreningerne.

Det er meget god deltagelse målt op mod de andre kredse. Vi er rigtig glade for, at I støtter så godt op. Vi ved godt at de store afstande i vores kreds kan give udfordringer.

Mange har fokus på, hvad de får ud af medlemskabet mht. rådgivning og kurser. Jeg mener dog også, at man bør være medlem for at støtte en organisation, der taler andelsboligforeningernes sag, kæmper for os og kæmper mod urimelige regler på vores område.

Aktiviteter på landsplan:

Nu talte jeg lidt om antal medlemmer.

Hvad bruger vi medlemmer så ABF til?

De netværksmøder, vi har afholdt her i kredsen, og vort møde om vedligeholdelsesplaner er ikke talt med i arrangementer og deltagerantal. Det er de ikke, fordi vi ikke har brugt tilmeldingssystemet på hjemmesiden, men deltagerne har blot skullet sende en mail til vores kredsmail.

Opfordringen herfra er at I endelig skal bruge rådgivningen - spørg hellere en gang for meget end for lidt.

I dag har vi mange jurister ansat - vi har også en økonomiekspert - Karina Egholm.

Det er mit indtryk fra vores netværksmøder, at mange kunne have god gavn af at diskutere deres regnskab, lån, økonomi i det hele taget med Karina. Så brug også hende.

Planlægningen af vores kurser og møder sker løbende hen over året.

Nye tilbud kommer løbende på programmet - så I bør jævnligt gå ind på ABF's hjemmeside for at se, om der er kommet nye arrangementer på under "Aktiviteter".

Vi ved godt, at det kræver noget øvelse at kunne finde rundt på ABFs hjemmeside - lidt småtrist er den også - men den rummer meget god viden - jeg synes næsten altid, jeg bliver klogere, når



jeg har været derinde. Dog må jeg erkende at i min alder, så kan jeg have glemt det i næste uge - men så er der jo en grund til at gå derind igen.

Webinarer, digitale kurser m.v. orienterer vi om via ABF's digitale nyhedsbreve: Det, der hedder "Bestyrelsesnyt", og som udkommer første onsdag i hver måned.

Disse mails fra centralt hold sendes til den kontaktperson eller den kontaktemail, vi har for jeres forening. Husk at rette disse, når der sker ændringer. Generelt er det klogt at have en foreningsmail, så man ikke skal skifte mail, når man skifter formand.

Jeg synes absolut også, at I skal rundsende de mails, I får fra os til hele bestyrelsen, så alle føler sig informeret.

Webinarer og digitale kurser er meget populære. Det passer mange godt, at de lige kan få opdateret deres viden på et område i løbet af 3 kvarter, mens de sidder derhjemme. Det er også en god ting, at man efterfølgende får et link, hvis man alligevel var forhindret i at deltage - så kan man se kurset på et andet passende tidspunkt.

Kurser i fysisk form bliver der også afholdt nogle få af.

I det forgangne år blev kurserne i vinter om "Overdragelse" hurtigt overtegnet.

Kredsbestyrelsen anmodede om yderligere 2. kurser om emnet i vores område. Vi synes jo, det må være meget enkelt, at afholde et par kurser mere i samme ombæring, når kurset er forberedt og al materialet er udarbejdet.

Det viste sig så, at det havde man ikke megen forståelse for i sekretariatet.

Her i efteråret er der dog nu arrangeret kurser om overdragelse i Vejle og Rødekro. De var også hurtig overtegnet, men i år har vi nu fået lovning på et par ekstra kurser i første halvår af 2026.

Det lyder som en god udnyttelse af ABFs ressourcer, og det er også kun rimeligt, at der lyttes til ønskerne her fra os.

Vi er jo en kreds med mange medlemsforeninger, der lægger mange kontingentkroner i ABF.

Andelsboligdagene afholdes én gang årligt 3 forskellige steder i landet.

Det er inspirationsdage, hvor der dels er faglige oplæg, der kan inspirere bredt til foreningslivet men der er også mulighed for at møde forskellige leverandører, som kan være relevante for vores foreninger.

Vi har holdt 3 meget velbesøgte andelsbolig dage i vinteren 2025 i København, Viborg og i Fredericia.

Vi var over 200 i Fredericia, hvor vi havde en god dag.

Der er planlagt andelsboligdag næste år igen søndag den 15. marts 2026 i Fredericia.

Vi håber at se mange af jer der.

Mød Ekspertene - ja der er ikke aktuelt planlagt nogle af disse møder, og det overvejes for tiden, om mødetypen skal have en ny form. Om det skal revitaliseres, som det hedder på nydansk.

Vi havde i efteråret et enkelt møde hos Nykredit i Kolding. Det var et velbesøgt møde med gode indlæg.



ABF-Nyt - vores medlemsblad udkommer 4 gange årligt, og det kommer ud til alle andelshavere i vores medlemsforeninger.

Har I forslag til emner, som I gerne ser bliver taget op i bladet, så kontakt endelig kredsbestyrelsen eller sekretariatet.

Bladet kommer stadig i papirudgave, men ligger også digitalt på hjemmesiden.

Bladet er rigtig dyrt at trykke og ikke mindst få leveret ud - selvom alle I formænd gør noget af arbejdet ved at uddele det i jeres foreninger.

Jeg kommer lidt nærmere ind på økonomien senere.

Det er kredsbestyrelsens holdning, at det er vigtigt, at bladet ikke kun er digitalt, men at det også kommer i en papirudgave. Det er en del af markedsføringen af ABF, og øger forståelsen ude blandt andelshaverne for at deres forening bruger penge på medlemskabet. Vi tror også, at mange ikke vil få det læst, hvis det kun kommer digitalt.

Hjemme hos os bliver det lagt i bladkurven og en aften, hvor konen har overtaget kontrollen over fjernbetjeningen helt - og vi er i gang med det andet boligprogram - så finder jeg bladet frem fra kurven og får læst i det.

Kredsbestyrelsens aktiviteter i det forgangne år:

Netværksmøder:

Kredsbestyrelsen i Sydjylland har i år fokuseret på at afholde netværksmøder.

Vi startede ud i Esbjerg by, derefter indbød vi alle foreninger i Varde kommune, så Haderslev kommune, Vejle kommune, Aabenraa kommune og sidst Kolding Kommune.

Vores suppleant i kredsbestyrelsen - Jens Ravnsbæk - har også haft arrangeret et møde for foreninger i Nordborg.

Vores ønske har været, at give andelsboligforeningerne i områderne mulighed for at mødes - og udveksle erfaringer. I starten inviterede vi én fra hver forening, men nu inviterer vi 2. Vi inviterer også foreninger som ikke er medlem af ABF. Det er der jo en bagtanke med - og vi har da også set at nogen efterfølgende er blevet medlemmer.

Til møderne bliver deltagerne delt op i passende grupper, så man ikke sidder i gruppe med nogen fra egen forening. I grupperne fortæller de om det gode i deres foreninger og deres udfordringer. Efterfølgende er det så meningen, at man finder emner, man tager en dybere diskussion om.

Vi har været langt omkring i disse grupper fra problemer med at skaffe bestyrelsesmedlemmer, vedligehold, regnskaber, bufferkonti, konflikter, finansiering, det sociale liv, digital bogføring osv. Det er nok vigtigt at der på fremtidige møder i grupperne bliver taget et større emne op hver gang - dog bør der også være tid til en omgang "bordet rundt".

Det er også meningen, at man skal kunne bruge hinanden i grupperne mellem møderne, hvis man pludselig står og skal finde en ny revisor, administrator eller forsikringsselskab.

Så har jeg da oplevet nogle steder, at der bliver sendt mails rundt i gruppen med ønsker om forslag.

Vi har deltaget 2 - 3 mand fra kredsbestyrelsen på de første møder de enkelte steder. Vi håber, at de fleste af grupperne vil kunne mødes igen - måske en gang om året. Vi vil i vores nyhedsbreve



reklamere for grupperne, så hvis man ikke kom med i første omgang, så kan man få muligheden for at koble sig på senere.

Som jeg siger: "Vi ved jo ikke, hvad vi ikke ved". Og de fleste er nok gået hjem med et par ting, de ikke havde tænkt på!

Vi ser det også som et godt tilbud til nye formænd, der ofte står lidt usikre overfor alle regler på området.

På vort kredsbestyrelsesmøde for 14 dage siden blev det kommende års netværksmøder delvist planlagt - vi fik i hvert fald sat måned på.

Vi har lige fået lovning på et lokale i Sønderborg til mødet der. Det er hos Botjek i deres nye domicil, som de overtager 1. november. Vi har fået lovning på at måtte låne et lokale den 3.11. Men ellers vil vi meget gerne høre fra jer rundt i hele kredsen, om I har lokaler med plads til minimum 30 personer. Det kan være et fælleshus eller et kommunalt aktivitetshus, hvor foreninger kan låne lokaler.

Så har I muligheden, så send os en mail - eller skriv det meget gerne på én af de sedler, vi har lagt rundt på bordene. Vi samler dem sammen efter mødet.

Vi betaler selvfølgelig udgifter og kommer med kaffe og kage.

Møde om vedligeholdelsesplaner:

Vedligeholdelsesplaner er meget i fokus i disse år. Banker og kreditforeninger kræver ofte at foreninger har en vedligeholdelsesplan, og købere er også meget interesseret i at se, at der ikke pludselig om 2 år kommer en stor udgift, som foreningen måske ikke har pengene til.

Vi har haft et forsøgsmøde om vedligeholdelsesplaner. Det blev afholdt i Benny Skødt-Rasmussens forening i Haderslev.

Vi havde fået Botjek til at komme og gå en runde med deltagerne først. Her så de på de udfordringer, der kan være med vedligeholdet i en forening. Bagefter samledes vi i foreningens fælleshus, hvor Botjek fortalte om vedligeholdelsesplaner og viste eksempler på disse. De omtalte også energiattester.

Mødet var meget velbesøgt, og kredsbestyrelsen har aftalt med sekretariatet, at vi forsøger at finde 3 foreninger rundt i kredsen, hvor vi kan afholde lignende møder.

Så kunne I tænke jer at få en gennemgang af Botjek på jeres bygninger - det bliver ikke en hel vedligeholdelsesplan - men de kommer nogle dage før og går en runde med jer fra bestyrelsen - så de er velforberedte til selve mødet - er det noget for jer, så send en mail eller skriv jer på de lister, der ligger på bordene.

Det er godt, hvis I har et fælleslokale, vi kan låne. Har I ikke det, skal vi gerne kunne finde et lokale i nærheden, hvor vi kan komme ind og købe kaffen. Igen her er det noget kredsbestyrelsen sørger for.

Disse møder om vedligeholdelsesplaner skal i sagens natur starte i dagslys. Vi regner derfor ikke med at afholde dem før til næste forår.

Møde for nye medlemsforeninger:

Vi kan se, at i vores nabokreds - Fyn - har de afholdt et netværksmøde for nye medlemsforeninger.



Det var der god tilslutning til. Halvdelen mødte op. Vi regner med at holde et lignende møde her i kredsen. Pga. kredsens størrelse vil vi måske holde 2 møder, så deltagerne ikke får så langt at køre.

Informationsbreve:

Vi fik en del gode input fra jer på kredsgeneralforsamlingen sidste år, hvor vi bad jer skrive på nogle sedler, hvad I ønskede af os.

I ønskede bl.a. mere information. Det prøver vi at give ved at udsende 2 informationsbreve om året.

Send gerne disse rundt til hele bestyrelsen eller for vores skyld gerne til alle andelshavere.

Som I kan se, har vi sat kredsbestyrelsesmedlemmernes navne, adresser og telefonnumre på. Det er fordi, vi gerne vil høre fra jer, hvis I har nogle ting, I mener vi skal tage op og arbejde med.

Jeg vil straks sige, at der nok ikke er nogen af jer, der er mødt med en besked om, at I er ”nummer 3 i køen, hvis I har ringet til os.”

Der kommer af og til mails på kredsmailen, og det er vi glade for.

Andre aktiviteter ude i foreningerne:

Der er megen aktivitet ude i jeres foreninger, som vi hører om. Vi har også på vores netværksmøder været ude i andelsboligforeninger med bofællesskaber, hvor vi har hørt om meget stærkt socialt liv med fællesspisninger, koncerter og mange fællesarrangementer.

I Ribe sendte Foreningen Gl. Stadion Afd. 1 en velbegrundet og detaljeret ansøgning til Nordeafonden. De søgte om penge til at styrke fællesskabet og skabe grønne områder. Conny Knudsen, som nu er formand for foreningen, havde via sit tidligere foreningsarbejde erfaring i at søge fonde. Foreningen fik 341.000 kr. fra Nordeafonden. De havde lige ramt det formål, som Nordea delte penge ud til, og sammen med en god ansøgning og et flot projekt var det med til, at de fik bevilget de mange penge.

Vi var inviteret med til indvielsen, og René Madsen var derude og repræsentere ABF.

Tænk fonde hvis I overvejer større projekter.

Så I, der sidder i bestyrelserne i andelsboligforeningerne, og gør en stor indsats. Jeg håber, at I bliver rost og takket indimellem i jeres foreninger. Det fortjener I. I kan ranke ryggen og være stolte af jer selv.

Økonomi:

På én eller anden måde er det ligesom om det hører sig til at tale økonomi på en generalforsamling.

Men økonomien i ABF fremlægges ikke her på kredsgeneralforsamlingerne, da vi ikke i kredsene har indflydelse på regnskaberne.

Vi har lavet en kraftig forsimples af regnskabet for at give jer et indtryk af, hvor stor en organisation, der er tale om. Det er også for at vise jer, hvad jeres kontingentkroner går til.



Regnskabsåret 1.10.2023 – 30.09.2024

Sammendrag af regnskaberne for ABF og ABFNYT ApS

Indtægter:

ABF:

Kontingent	22.638.198 kr.
Øvrige indtægter (Kurser, forsikringsprovision, refusion fra <u>ABFNyt ApS</u> , m.m.)	222.932 kr.

ABF Nyt ApS:

Bruttoavance (Bladet, håndbogen, hjemmesiden, vedtægts gennemgang, andelsboligdage, mød eksperterne)	<u>1.161.683 kr.</u>
--	----------------------

Samlede indtægter:	24.022.813 kr.
Finansielle nettoindtægter:	440.998 kr.

Indtægter i alt :	24.463.811 kr.
--------------------------	-----------------------



Regnskabsåret 1.10.2023 – 30.09.2024

Sammendrag af regnskaberne for ABF og ABFNYT ApS

Udgifter

ABF:

Forsendelse af ABF-bladet	369.313 kr.
PR, interessevaretagelse og information	638.960 kr.
Sekretariatet (lønninger, lokaleomkostninger, IT m.m.)	20.341.060 kr.
Kredsaktiviteter (generalforsamlinger, medlemsaktiviteter, møder m.m.)	537.733 kr.
Valgt ledelse (møder, temadage, kurser, godtgørelse m.m.)	745.630 kr.

ABF Nyt ApS:

Personaleomkostninger:	493.267 kr.
------------------------	-------------

Udgifter i alt:

23.125.963 kr.

Indtægter minus udgifter (24.463.811 – 23.125.963)

1.337.848 kr.

Formue:

Samlet formue for ABF & ABF Nyt ApS:

5.916.464 kr.

ABF er opdelt i 2 enheder: Det ABF og Abfnyt ApS.

Er Abfnyt ApS så kun vedrørende medlemsbladet?

Nej - det selskab er dannet for at kunne rumme alle de aktiviteter, som ABF har, der er momsbelagte eller kunne momsbelægges. Så navnet er lidt vildledende. Men det er simpelthen pga. lovgivning, at man har været nødt til at splitte op.

ApS'er er også skattepligtige. Hvordan tror I så man lige tænker, når man fordeler udgifter, der kan trækkes fra?

Vi synes derfor, det er mere vildledende end vejledende at se på 2 adskilte selskaber, og derfor er de lagt sammen på de plancher i ser ovenfor.

Det landspolitiske arbejde:



Via kredsens repræsentanter i ABF's hovedbestyrelse, er vi med i ABF's landsarbejde og med til at tage beslutninger om, hvilke holdninger som ABF skal indtage i forhold til det politiske arbejde samt i hvilken retning organisationen skal udvikle sig.

Vi er 3 medlemmer her fra kredsbestyrelsen. Samlet har ABF's hovedbestyrelsen 31 medlemmer. Og det er mange - rigtig mange.

I kender måske hjemme fra jeres egen bestyrelse, at der kan være et medlem, der er lidt bøvlet! Hvordan tror I så det er, når der er 31 medlemmer?

Hovedbestyrelsen har haft nogle udfordringer, men på det sidste er samarbejdet kommet til at køre meget bedre, og vi får holdt temadrøftelser og skal arbejde med visionerne og det længere udsyn. Det må også være det, sådan en stor gruppe skal arbejde med. Det bliver aldrig "hands on" på daglig drift.

Jeg ved, at landsledelsen vil tale om det landspolitiske, så jeg vil ikke komme ind på det her i bestyrelsens beretning.

Jeg vil lige gøre opmærksom på ABF's landsmøde:

Landsmødet er ABF's øverste myndighed, og der holdes møde hvert 2. år.

Det blev afholdt lørdag den 23. november 2024 i Odense, og næste landsmøde er lørdag den 31. oktober 2026.

Tak:

Tak herfra til sekretariatet for jeres store hjælpsomhed året igennem, når vi har henvendt os.

Og så vil jeg gerne sige stor tak til mine kolleger i kredsbestyrelsen for jeres indsats det forgangne år.

Det er jo en ret ny bestyrelse, så samlet har vi ikke så mange år i ABF-regi, men som I kan se, har vi mange års livserfaring!

Jeg synes, vi har et rigtig godt samarbejde. Der er godt humør til møderne. Der kommer mange idéer frem, og vi er ikke bange for at gå i gang med noget nyt. I er alle klar til at gøre en indsats og påtage jer opgaver, så mange tak for det.

Vi skal til valghandling om lidt. Jeg kan sige, at alle bestyrelsesmedlemmerne har lyst til at fortsætte arbejdet, så de, der er på valg, genopstiller. Der er dog nogle ønsker om rokeringer:

Bjarne Pape Andersen ønsker ikke at være næstformand længere, men han vil gerne stille op til valget som menigt bestyrelsesmedlem.

Vi har opfordret Benny Skødt-Rasmussen til at stille op til næstformandsposten, hvilket han har indvilget i.

Jeg kan også fortælle, at vi synes at Jens Ravnsbæk har gjort det så godt som suppleant - hvor han deltager i vores bestyrelsesmøder - at vi foreslår, at han bliver fuldgældigt medlem af bestyrelsen.

Da vi så er tilstrækkelig mange i bestyrelsen, synes vi ikke, der er behov for at vælge suppleanter. Vi er syv i bestyrelsen, og skulle der falde én eller 2 fra i årets løb, kan de øvrige godt klare opgaverne.

På Kredsbestyrelsens vegne
Jørn Erik Juul, Kredsformand