

---

## Beretning 2024

### Velkommen til årets generalforsamling i kreds Vestjylland

#### Indledning:

Velkommen til årets generalforsamling her i ABF's kreds Vestjylland.

Det er en stor fornøjelse for kredsbestyrelsen at kunne byde jer velkommen til årets generalforsamling.

En særlig velkomst til jer, som er med for første gang i dag.

Kredsbestyrelsen har set frem til at møde jer her i dag. Siden vi sidst har været samlet til generalforsamling, er der sket meget i ABF.

2024 er jubilæumsår for ABF, i år, den 15. marts helt præcist, er det 50 år siden at ABF blev stiftet som en københavnsk protestorganisation, og blev andelsboligforeningernes talerør. Meget er sket siden da, lidt af det vil vi senere komme ind på.

Jeg håber, at vi sammen kan få nogle gode timer, at vi kan få en god debat. Først og fremmest om, hvordan hverdagen hjemme i foreningerne opleves, og hvilke områder I gerne vil have at ABF sætter fokus på i sit arbejde i det kommende år.

Jeg håber også at vi alle måske kan blive en smule klogere på både, hvad ABF forventer, at der vil komme til at ske politisk på landsplan i den kommende tid, hvor regeringen har bebudet et boligpolitisk udspil i det nye Folketingsår, og hvor ABF selvfølgelig også er klar med sit udspil.

Inden jeg går i gang med selve beretningen, vil jeg gerne, at hele kredsbestyrelsen får lejlighed til at præsentere sig.

**(Her får hver enkelt kredsbestyrelsesmedlem lejlighed til at rejse sig, og kort præsentere sig ved navn, hvor man kommer fra m.v.)**

Roald Petersen – kreds næstformand

Tove Schousen Kristensen – som har varetaget sekretærfunktionerne for kredsbestyrelsen

Anna Marie Kristiansen - kredsbestyrelsesmedlem

Ejgil Hansen - kredsbestyrelsesmedlem

Aase Sevelsted – kredsbestyrelsesmedlem og observatør i ABF's hovedbestyrelse

Jørgen Rostock – kredsbestyrelsesmedlem

Lars Pedersen – kredsbestyrelsessuppleant

Elisabeth Pedersen – kredsambassadør



En særlig tak og hilsen til Jørgen Lie, som har været hovedbestyrelsesmedlem for Kreds Vestjylland samt kredsbestyrelsesmedlem. Jørgen har været ankerperson i forhold til vores dialogmøder i de forløbne år siden kredsgeneralforsamlingen i 2023.

Jeg vil ligeledes gerne have lov til at præsentere vores gæster fra landsformandskabet og sekretariatet, ABF's 2 landsnæstformænd Brian Elstrup Fabricius og Kirsten Holm samt ABF's direktør Jan Hansen.

På bordene har vi lagt nogle kort, som I meget gerne må udfylde undervejs i dag, og give til kredsbestyrelsen inden I går hjem. Her vil vi gerne have jeres input til, hvad I synes kredsbestyrelsen skal arbejde med i det kommende år, og hvad I gerne vil have af rådgivning/viden/inspiration fra ABF for at komme godt i mål i jeres forening.

Det vil være til inspiration og hjælp for os, når vi her efter generalforsamlingen skal planlægge vores arbejde for det kommende år.

Tak....

## **Godt år for ABF:**

2023-24 har på mange måder været et godt år for ABF og andelsboligforeningerne

Vi har endelig fået politiske udspil på en række områder, ikke mindst omkring grundvurderinger og værdiansættelse, som har fyldt meget i mange foreninger. Emner som har været fast med i den landspolitiske beretning på generalforsamlingen igennem rigtig mange år. I direktions beretning lidt senere på programmet, kommer de ind på dette.

Sidste år var situationen i mange foreninger præget af stigende af stigende el- og varmepriser, usikkerhed om forsyningsleverancer, inflation og stigende renter. Mange udefrakommende ting, som vi ikke selv har haft indflydelse på eller har kunnet styre, og som pludselig fik indvirkning på vores hverdag og som betød, at der skulle findes besparelser i budgettet, lægges lån om, laves energiforbedrende arbejder på vores boliger, skiftes varmforsyning og meget mere.

I år kan vi glædes over, at der igen er kommet lidt ro på priserne og inflationen er kommet under kontrol. Men der er naturligvis stadig mange ting, som vi skal have fokus på i vores foreninger, for at sikre en god og forsvarlig drift, så vi kan gå fremtiden trygt i møde. Rettidig omhu, kan man vel kalde det.

I ABF gør vi vores bedste for at hjælpe og bakke op i forhold til udfordringerne og finde løsninger.

Vi holder arrangementer og møder, og bringer artikler i vores nyhedsbreve og ABFnyt, for at give inspiration og konkret viden til de beslutninger, der skal træffes hjemme i vores foreninger.

Vores rådgivning er også altid klar med juridisk og økonomisk vejledning eller bare et godt råd til dagligdagen.

Jeg håber, at I gør brug af vores tilbud.



## Medlemmer:

Vi er nu 331 medlemsforeninger i Kreds Vestjylland med 4063 andele.

ABF har på landsplan 5.504 medlemsforeninger med 111.785 andele pr. 1. august 2024.

6 % af ABF's medlemmer er således hjemmehørende her i kreds Vestjylland, som omfatter kommunerne:

Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Lemvig, Morsø, Ringkjøbing-Skjern, Skive, Struer Thisted og Viborg.

Siden 1. oktober 2023 er vi blevet 7 flere medlemsforeninger med 83 flere andele.

Vi er stolte over at der er en stadigt voksende tilgang af medlemmer.

Vi er således næsten 8 % af kredsens medlemsforeninger, der er samlet her i dag.

## Aktiviteter og medlemservice:

Planlægningen af vores kurser og møder er flydende. Nye tilbud kommer løbende på programmet.

Vi orienterer om kommende aktiviteter via ABF's digitale nyhedsbrev: Bestyrelsesnyt, som udkommer første onsdag i hver måned. Så hold øje med det.

Vi har også taget en flyer med til jer i dag, hvor I ved at scanne koden kan orientere jer om, hvilke aktiviteter, både fysiske og digitale, som vi på nuværende tidspunkt har planlagt for de kommende måneder.

Jeg vil opfordre jer til løbende at holde jer orienteret i aktivitetskalenderen på ABF's hjemmeside. Der lægges løbende nye aktuelle arrangementer op.

### **Digitale kursus- og mødetilbud**

ABF's digitale kurser og webinarer er et af de medlemstilbud, som rigtig mange af vores medlemsforeninger er blevet meget glade for. Også her i Kreds Vestjylland, hvor 10% af vores medlemsforeninger har været med i et af ABF's digitale arrangementer.

Det er hurtigt og nemt at være med og en god måde få hurtig og målrettet viden på, på blot ¼ - 1 time.

Vi ved, at i flere foreninger samles hele bestyrelsen og ser vores webinarer sammen, hvorefter der holdes bestyrelsesmøde, hvor dagens emne drøftes og vurderes i forhold til, hvilken betydning, det kan have for egen forening. Ideen er hermed givet videre til inspiration, hvis I ikke allerede gør det.

### **Fysiske møder og kurser**

Vi har stadig brug for at mødes rigtigt en gang imellem. Det giver en anden snak.

**Kurser i fysisk form**, som vi traditionelt har kendt dem, er derfor stadig med i vores aktivitetsprogram.

For at holde kursusprisen nede, så alle kan have råd til at deltage, fortsætter vi samarbejdet med en række pengeinstitutter, som vi låner lokaler hos til vores kurser og større møder. Men det er stadig ABF, der suverænt fastlægger kursusindhold og står for undervisning. Vi håber at se jer.



For at komme mere ud lokalt og tættere på jer, arrangerer kredsbestyrelsen **dialog- og netværksmøder**, hvor det er en kreds af foreninger i et begrænset geografisk område, som vi indbyder. Her er det fælles erfaringsudveksling og inspiration, og muligheden for at indlede samarbejder foreningerne imellem lokalt som er hovedtemaet.

Ofte er det lokale foreninger, som har fælleslokaler til rådighed, der er værter ved disse møder, men med kredsbestyrelsesmedlemmer som mødeledere. Det er en aktivitet, som vi gerne vil udbygge. Derfor en opfordring til jer, hvis I har lyst til at få sådan et møde i jeres område, så kontakt kredsbestyrelsen.

Her i kredsen har vi siden generalforsamlingen i 2023 afholdt 3 dialogmøder i henholdsvis Holstebro, Viborg og Skjern, og vi har planlægger med yderligere møder rundt i kredsen i løbet af 2024-25.

Herudover har vi **Andelsboligdagene**, som udbydes én gang årligt 3 forskellige steder i landet. Det er inspirationsdage, hvor der dels er faglige oplæg, der kan inspirere bredt til foreningslivet men også mulighed for at møde forskellige leverandører, som kan være relevante for vores foreninger. Det er meget populære tilbud, og vi plejer gerne at være mere end 200 deltagere til hver af dagene. Vi har holdt 3 meget velbesøgte dage i vinteren 2024, 3. februar i København, 2. marts i Viborg 3. marts i Fredericia. Alle dage med mere end 200 deltagere.

I kredsbestyrelsen synes vi, at det var gode dage, og det er en stor oplevelse for os hver gang at møde så mange glade medlemmer på én gang.

Jeg kan da også løfte sløret for, at dagene kommer igen i 2025. Vi planlægger således med 1 dag i Viborg den 8. marts 2024 og 1 dag i Fredericia den 9. marts. Reserver gerne datoen allerede nu.

Et af vores andre mødetilbud er **"Mød Ekspertene"**. Her sætter vi fokus på særlige emner, som vi ved er interessante og relevante for mange af vores medlemmer og indbyder en kreds af eksperter og leverandører som kan være med til at belyse emnerne.

Her i efteråret 2024 er det "En veldrevet forening", der vil være temaer for vores Mød Ekspertene-møder, hvor I får lejlighed til at møde ABF's medlemsrådgivning og finansielle rådgivere.

I kredsbestyrelsen har vil løbende fokus på, hvilke emner, som kan være relevante at tage op. Har I derfor forslag til emner, I synes vi skal tage op på et møde, vil jeg opfordre til, at I enten kontakter kredsbestyrelsen eller sekretariatet – eller skriv det allerede nu på et af kortene på bordet.

### **Dialogfora**

Erfaringsudvekslingen, er virkelig et område, hvor vi som foreninger kan være til glæde og inspiration for hinanden.

Jeg vil slå et meget stort slag for at vi alle bruger mulighederne for at gå i dialog med hinanden og dele erfaringer via dialogforaene på ABF's hjemmeside. Her behøver vi ikke at vente på, at der kommer et møde, men vi kan selv starte en dialog og erfaringsudveksling op - på tværs af landet.

Det er et tilbud alene for ABF's medlemmer. For at kunne deltage i og oprette i dialogforaene skal man derfor være logget ind på siden. Herefter finder vi dialogforaene under min side. Der er dialogfora for både andelshavere og bestyrelsesmedlemmer.



**[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)**

Og apropos hjemmeside, log-in og min side, så håber jeg, at I alle sammen er opmærksomme på at bruge ABF's hjemmeside.

Vi opdaterer hele tiden med ny information og lægger nyttige artikler på hjemmesiden, som kan være til inspiration for bestyrelsesarbejdet og foreningslivet.

Det kan derfor være en rigtig god idé at lægge vejen forbi hjemmesiden, som forberedelse til vores bestyrelsesmøder hjemme i foreningerne.

### **ABFnyt**

ABFnyt 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.

Her kan I også finde tidligere numre, hvis der er artikler I vil genlæse.

### **ABFhåndbogen, standardvedtægt og standarddokumenter**

Alle medlemsforeninger får gratis ABF-håndbogen, som en del af vores medlemskab. En ny håndbog er på vej, og lander i foreningerne ultimo november 2024. Der er denne gang sket en del opdateringer, bl.a. i forhold til nyt boligskattesystem, andelsværdiberegning og nye vedtægtsbestemmelser.

Ønsker I flere eksemplarer af håndbogen f.eks. til alle i bestyrelsen eller måske som gave til nye andelshaverne i foreningen, så er der mulighed for at vi medlemmer kan købe ekstra eksemplarer til kun 100 pr. stk, incl. forsendelse.

Ikke-medlemmer skal der imod betale 1.100 kr.

Der er også mulighed for, at vi som medlemmer kan købe adgang til håndbogen i digital form via et årsabonnement. Abonnement på den digitale håndbog koster 850 kr. det første år, og herefter 400 kr. i årligt abonnement. Har foreningen tegnet abonnement kan alle foreningens medlemmer gøre brug af abonnementet. Den digitale håndbog opdateres løbende, hver gang der kommer nyt på andelsboligområdet.

Jeg håber, at I alle har ABF-håndbogen, og bruger den flittigt i bestyrelsesarbejdet.

Vær også opmærksom på de gode pjecer og standarddokumenter f.eks. til brug for overdragelse, som ABF har udarbejdet, og som I frit kan hente på [www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk) til brug i foreningen.

Alle foreninger har brug for at få opdateret sin vedtægt med jævne mellemrum. Jeg vil her lige slå et slag for ABF's standardvedtægt. Her er også sket ændringer i 2024, som I bør sætte jer ind i. Har I brug for hjælp til at få revideret foreningens vedtægt, så er medlemsrådgivningen klar. Her er en brugerbetaling, hvor prisen ligger på 5.000 kr. hvis det er en større gennemgang og revision, I har brug for.



## **Medlemsrådgivningen**

For de fleste af medlemmer, er medlemsrådgivningen nok et af de vigtigste tilbud ABF overhovedet har.

Det gælder også for os her i Kreds Vestjylland. Siden 1. oktober 2023 har 47 % af os brugt rådgivningen.

Vi vil fra kredsbestyrelsens side gerne slå et slag for rådgivningen her i aften. Vi ved at mange tror, at man skal have problemer, som man ikke selv kan løse før man tager kontakt. Sådan behøver det slet ikke at være. Tit kan det faktisk være en rigtig god idé lige at få lidt sparring eller tjekke op, om ens vedtægter nu helt er ajour, og om man forstår dem rigtigt, så man er på forkant og netop kan undgå problemer.

Jeg ved, at vi altid er velkomne til at ringe eller sende en mail, og intet er for småt.

## **Den lokale interessevaretagelse:**

I ABF har vi megen fokus på, hvordan vi bedst muligt varetager medlemmernes interesser, og om hvordan vi skal udvikle os som organisation.

Et af de områder, som vi i øjeblikket har fokus på og drøfter om vi skal gå ind i, er den lokale interessevaretagelse i forhold til kommuner og lokale myndigheder, forsyningselskaber m.v. – skal vi gå mere aktivt ind her som organisation og søge at påvirke de beslutninger, der træffes? – giver det mening, og har det værdi for jer som medlemmer? Og hvordan gør vi det så bedst muligt? Hvad er en landspolitiks opgave og hvad er en lokal opgave? Spørgsmålene er mange.

Det er en drøftelse, som vi har bredt i hele ABF, og vi er ikke nået i mål endnu. Men vi fortsætter debatten. Kredsbestyrelsen håber, at vi kan fortælle meget mere om, hvad vi når frem til ved kredsgeneralforsamlingen i 2025.

Men hold jer ikke tilbage, hvis I allerede nu oplever problemer eller ser interesser, som ABF bør varetage lokalt, så kontakt kredsbestyrelsen. Så vi finder vi ud af sammen med vores landsformandskab og sekretariat, hvordan vi bedst muligt løfter opgaverne.

## **Det landspolitiske arbejde:**

Lidt senere på dagens program har vi valg til hovedbestyrelsen.

Via kredsens repræsentant(-er) i ABF's hovedbestyrelse, tager kredsbestyrelsen aktiv del i ABF's landsarbejde og indgår i forhold til beslutningerne om hvilke holdninger som ABF skal indtage i forhold til det politiske arbejde samt i hvilken retning organisationen skal udvikle sig og hvilken medlemsservice der skal tilbydes.

I 2022 blev kredsens repræsentation i hovedbestyrelsen blevet styrket, så Kreds Vestjylland har 2 medlemmer. Kredsformanden, som er "født" medlem af hovedbestyrelsen samt yderligere 1 medlem.

Da jeg udover at være kredsformand her i Vestjylland også er landsformand for ABF, og da man ikke kan have "dobbeltmandater" i ABF's hovedbestyrelse, har Vestjylland for ikke at blive stillet ringere end andre kreds fået en observatørpost i Hovedbestyrelsen.



Kreds Vestjylland har således været repræsenteret ved Jørgen Lie, som blev valgt som hovedbestyrelsesmedlem på kredsgeneralforsamlingen og Åse Sevelsted som observatør, siden efteråret 2023, hvor jeg blev valgt som kredsformand.

Samlet har ABF's hovedbestyrelsen 31 medlemmer.

Jeg mener, at det er en stor gevinst at, vi nu er blevet flere her fra kredsen til at tale den lokale sag og bringe vores lokale udfordringer og erfaringer frem, så de kan indgå, når ABF's holdninger og politik skal fastlægges og foreningernes sag tales.

Det er meget forskellige vilkår og problemer vi kan have i foreningerne og vores andelshavere er også forskellige. Det skal vi sikre bliver bragt frem. For andelsboligen skal gerne være en mulighed for alle, og vi skal sikre, at vi har nogle sunde og levedygtige foreninger, som folk har lyst til at bo i.

Hovedbestyrelsesarbejdet kræver naturligvis debat og koordinering os imellem i kredsbestyrelsen, forud for og imellem bestyrelsesmøderne, så vi er sikre på, at det ikke blot er vores egne personlige holdninger, vi gør gældende.

Derfor er det også vigtigt at vi har en tæt dialog med jer, om hvilke udfordringer og problemer, som I oplever. Og er der noget I undres over, så tag kontakt til os, så vi kan få det undersøgt nærmere.

Under den landspolitiske beretning, vil der om lidt blive fortalt om ABFs arbejde med nogle af tidens store samfundsmæssige emner.

Jan Hansen vil om lidt berette om de konkrete politiske og lovgivningsmæssige emner, som er oppe i tiden, Jeg vil derfor ikke komme ind på dette her i bestyrelsens beretning.

## **Kontakt til kredsbestyrelsen:**

Jeg ved at mange af jer sætter pris på også at kunne få en snak med jeres kredsbestyrelse, hvis der er noget der optager jer i jeres bestyrelsesarbejde.

Vi vil altid gerne tale med jer, inspirere og dele erfaringer. Dog giver vi os ikke af med egentlig rådgivning, men formidler gerne kontakt til vores rådgivere på sekretariatet.

I kan komme i kontakt med os ved at skrive til vores kredsmail, så vil vi hurtigst muligt vende tilbage til jer. Mailadressen finder I på ABF's hjemmeside.

I kan også ringe til sekretariatet på 33 86 28 30, så vil de formidle kontakt til os.

Da vi alle deltager i bestyrelsesarbejdet som privatpersoner, er det også vores private mail og telefon der bruges i arbejdet. Vi har I ABF besluttet at der skal værnes mest muligt om vores personlige kontaktoplysninger.

De er derfor ikke tilgængelige på hjemmeside eller adresselister og udleveres normalt heller ikke. Men vi tager kontakt tilbage til jer. Det håber vi, at I har forståelse for.



## **ABF's landsmøde 2024:**

2024 er landsmødeår i ABF. Lørdag den 23. november mødes vi i Odense Congres Center.

Landsmødet er ABF's øverste myndighed. Derfor er alle medlemmer af ABF også inviteret. I vil i løbet af september måned modtage indkaldelsen, og kan allerede nu læse om mødet på [www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)

Jeg vil opfordre jer til at møde op, og gøre jeres indflydelse gældende.

Der vil blive gratis fællestransport med bus, med opsamling og afsætning i Aalborg, Randers og Aarhus. I vil i løbet af den kommende uge kunne læse mere på ABF's hjemmeside. I kan også tilmelde jer her.

## **Tak til bestyrelsen:**

Til sidst vil jeg gerne sige tak til mine kolleger i kredsbestyrelsen for jeres indsats det forgangene år. Det har som altid været en fornøjelse at arbejde sammen med jer.

Tak for ordet.