

SAB - Organisationsbestyrelsen (SAB - Organisationsbestyrelsesmøde)

14-11-2023 14:00 - 18:00

Bygtoften 2, 6400 Sønderborg

**Mødedeltagere : Allan Hansen, Brian List Hansen, Edel Birthe Mathiesen,
Herluf Chr. Jensen, Jan Thiessen, Jan Radik, Tina Munch Søndergaard**

Indhold

Kategori - 1. Organisation

Punkt 1.1: Godkendelse af referat.....	1
Punkt 1.2: Forretningsanliggender.....	1
Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender.....	2

Kategori - 2. Økonomi

Punkt 2.1: Budgetkontrol organisationen.....	3
Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler.....	3
Punkt 2.3: Dispositionsfonden.....	4
Punkt 2.4: Danske Bank.....	5
Punkt 2.5: Nordea.....	6

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.1: Renoverings-/byggeskadesager.....	7
Punkt 3.3: Afdelingsanliggender.....	8

Kategori - 5. Efterretningssager

Punkt 5.1.: Udlejning.....	9
Punkt 5.2: Orientering fra nedsatte udvalg.....	10

Kategori - 6. Eventuelt

Punkt 6: Eventuelt/Mødekalender.....	11
--------------------------------------	----

Kategori - 7. Underskriftsark

Punkt 7: Underskrift via Penneo.....	12
--------------------------------------	----

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referat fra sidste møde er godkendt og underskrevet i Penneo.

Punkt 1.2: Forretningsanliggender

1. SALUS – orientering v/Jan Thiessen
2. 8. Kreds – orientering v/Jan Thiessen
3. Kontaktudvalg Sønderborg
Møde afholdt den 23. august, vært NAB - bilag
Næste møde:
Onsdag den 29. november kl. 16.30. Vært Boligselskabet DANBO
4. Fjernvarmen - orientering v/Jan Thiessen



Referat fra møde i kontaktudvalget onsdag, den 23. august 2023 , kl. 16.30 hos NAB Mads Clausensvej 45, Nordborg.

Deltagere:

SAB:	Jan Thiessen (JT)
DANBO:	Fraværende
GAB:	Niels Christiansen (NC)
SALUS:	Fraværende
SØBO:	Annalise Lyngkilde (AL) Hans Peter Hollænder (HPH)
B42:	Lars Riemann (LR)
Studiebolig	
Syd:	Niels Møller, (NM)
NAB:	Søren Weiss, (SW) Jan Mortensen, (JMO)

Dagsorden:

1. Velkomst ved Søren Weiss.

- SW bød velkommen og glædede fremmødet selvom der var indgået nogle sene afbud. Herefter orienterede SW om fusionen mellem Dalbo og BoligSyd, hvor BoligSyd er det fortsættende selskab. Det vil ikke påvirke driften i NAB men der vil være en del mere kapacitet i administrationen ved at de to organisationer er kørt sammen. Der vil ligeledes være bedre muligheder for at udvikle fælles løsninger på flere områder. NAB er godt tilfreds med konceptet.

2. Godkendelse af referat fra mødet (teams møde) den 22/2 2023.

- Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

3. Generelt om samarbejdet med kommunen.

- Kommunens boligstrategi vil være et højt prioriteret emne til næste møde med kommunen.
- Louise Munck er fratrådt sin stilling i tilsynet. Vi kender endnu ikke afløseren. Vi bruger Pia Høgh Bertelsen som kontakt indtil vi modtager anden information.
- Drøftet udfordringer med kommunens brug af anvisningsretten. Det kan være et punkt på næste fællesmøde.
- Udsatte teamet fungerer godt i de givne situationer NAB gav udtryk for et velfungerende samarbejde.



- SAB har en boligsocialmedarbejder. Det blev drøftet om man kan dele en boligsocial medarbejder da der ikke er økonomisk baggrund for ansættelse i de enkelte boligorganisationer. Er der et behov for dette i organisationerne.
- ABA anlæg er installeret hvor det er påkrævet. En fejlbetjening og dermed fejl alarm koster kr. 6.000 i Sønderborg kommune.

4. Udlejningssituationen.

Der er generelt god udlejning og ikke nævneværdig tomgang rundt i kommunen. Fremover rapporteres ikke om ledige boliger som kan aflæses i diverse statistikker.

5. Igangværende og planlagte byggerier samt større renoveringsprojekter.

B42: Overvejer salg af Prins Henriks Avenue 8 – 10.
Sydvang 4 (sygeplejeboliger) skal renoveres eller sælges.

NAB: 16 ny boliger i Guderup sammen med ommærkning af institution til 6 små familieboliger.

GAB: 12 ny boliger i Nybøl.

KollegieboligSyd: Store problemer med at skaffe boliger til nye studerende.
Der er meget stor efterspørgsel på boliger.
Alle bedes melde ind hvis der kan hjælpes.
50 midlertidige boliger i pavilloner på Borgmester Andersensvej.
Projekt på DSB grunden sammen med privat investor.

6. Erfaringsudveksling.

- Niels Møller planlægger at fratræde i foråret 2024 for at gå på pension.

7. Eventuelt nyt fra BL.

- BL kreds 8 har udarbejdet en folder omkring almene boligers betydning for kommunerne. Folderen vil kunne bruges som inspiration til kommende møder med kommunen. (vedhæftet eksempel på Aabenraa kommune). AL gennemgik i hovedpunkter indholdet.
- BL arbejder på en ny kredsstruktur. Måske færre og større kredse.
- Genhusning Nørager kører planmæssigt.
- Almene boligorganisationer kan nu ligesom det offentlige bruge e-boks til udsendelse af materialer.

8. Eventuelt.

Ingen ønskede ordet og mødet sluttede med lidt mad og drikke.

Næste møde er den 29. november 2023 hos Danbo i Nordborg.

2023.09.03.

Med venlig hilsen

Jan Mortensen forretningsfører

A light blue map of Aabenraa Kommune is visible in the background. A dashed white box highlights a specific area within the map, located in the upper central part of the municipality.

ALMENE BOLIGER GØR

AABENRAA

KOMMUNE

BEDRE

Almene boligers formål

“(...) at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje (...)” samt sektorens mulighed for at kunne indfri målsætningen om, at: “(...) udlejning af boliger [skal] tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår.”

Tre hovedprincipper i almene boliger



Non-profit

- Huslejen er lig med drifts-, vedligeholdelses- og finansielle omkostninger.
- Ikke muligt at spekulere i almene boliger.
- Ingen tjener penge på at udleje almene boliger.



Beboerdemokrati

- Selvstyrende og -organiseret.
- Alle boligorganisationer er styret af et beboerdemokrati.
- Beboerne sidder i bestyrelsen og træffer beslutninger vedr. budget og akkumulerede aktiver.

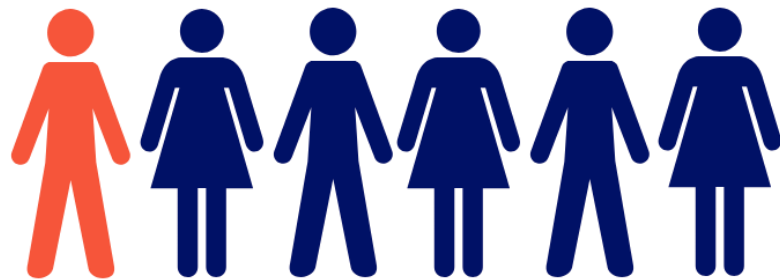


Stabil finansiell model

- Delvist finansieret med offentlig støtte.
- Staten garanterer lån og bidrager til betaling af de finansielle ydelser (vha. renteloft).
- Selvfinansiering er bygget ind i modellen gennem Landsbyggefonden.

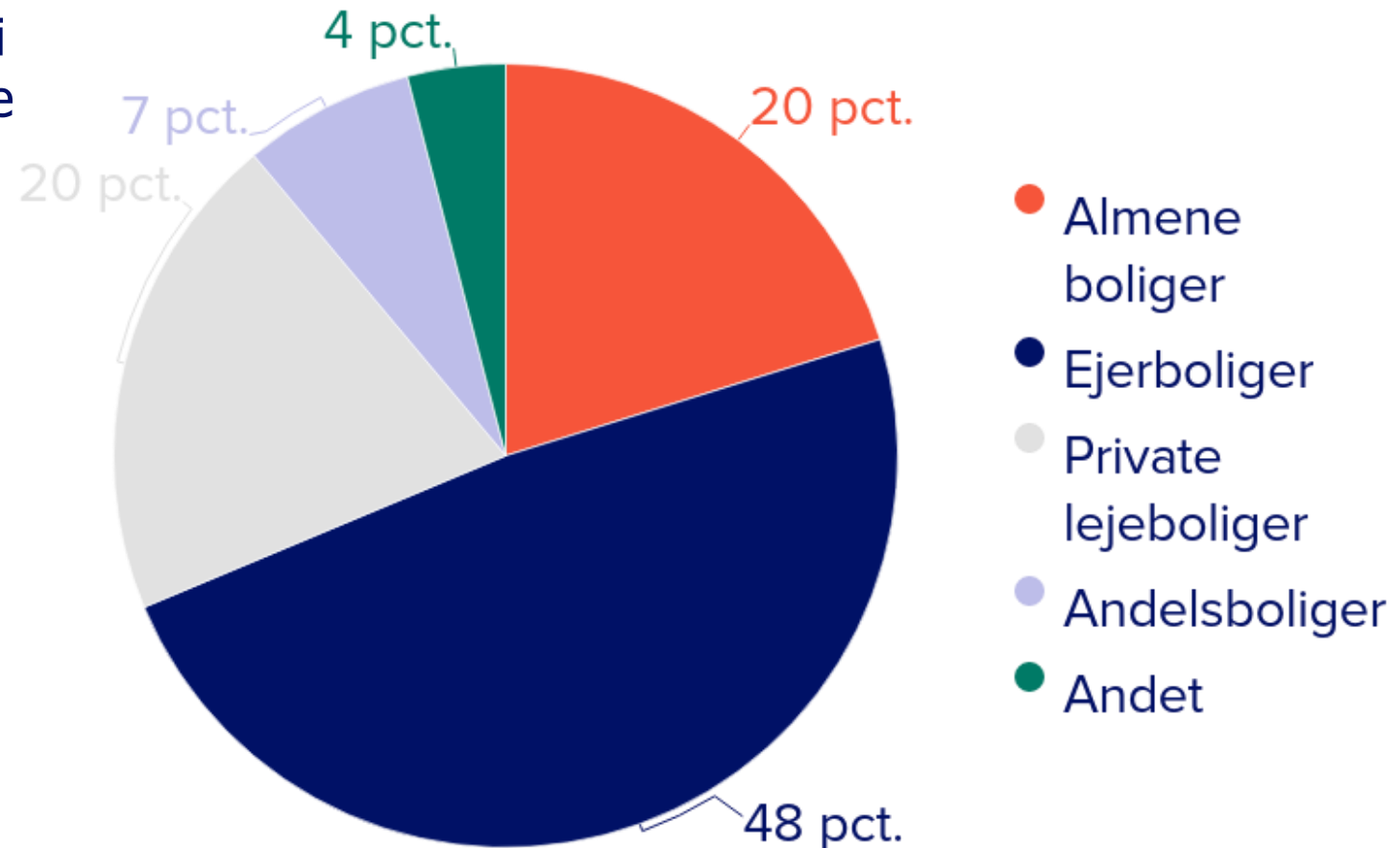
Den almene sektors størrelse

→ Næsten **1 million mennesker** bor i ca. 600.000 almene boliger over hele landet.



**1 ud af 6
bor i en almen bolig**

Andel af boliger i Danmark



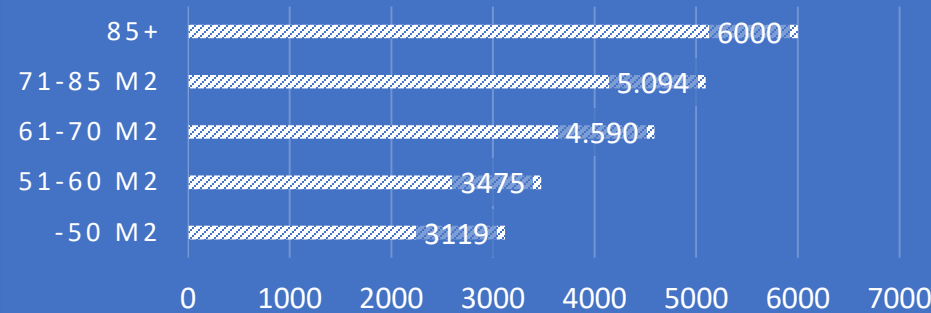
Note: 2022-tal.

Kilde: BL's egne beregninger pba. Statisikbanken|BOL101 og Danmarks Statistiks registerdata.

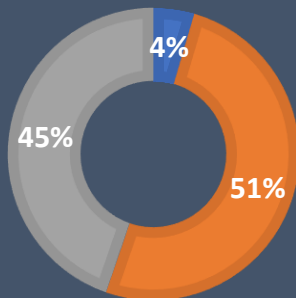
Almene boliger i Aabenraa Kommune

5769 almene boliger

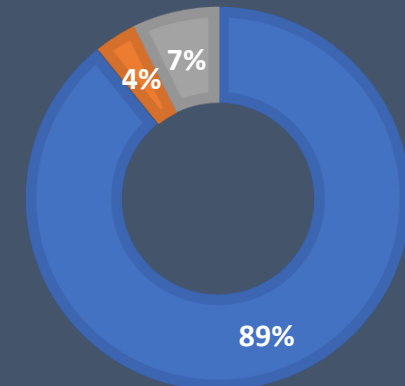
MEDIANHUSLEJE - ALMENE FAMILIEBOLIGER AABENRAA KOMMUNE



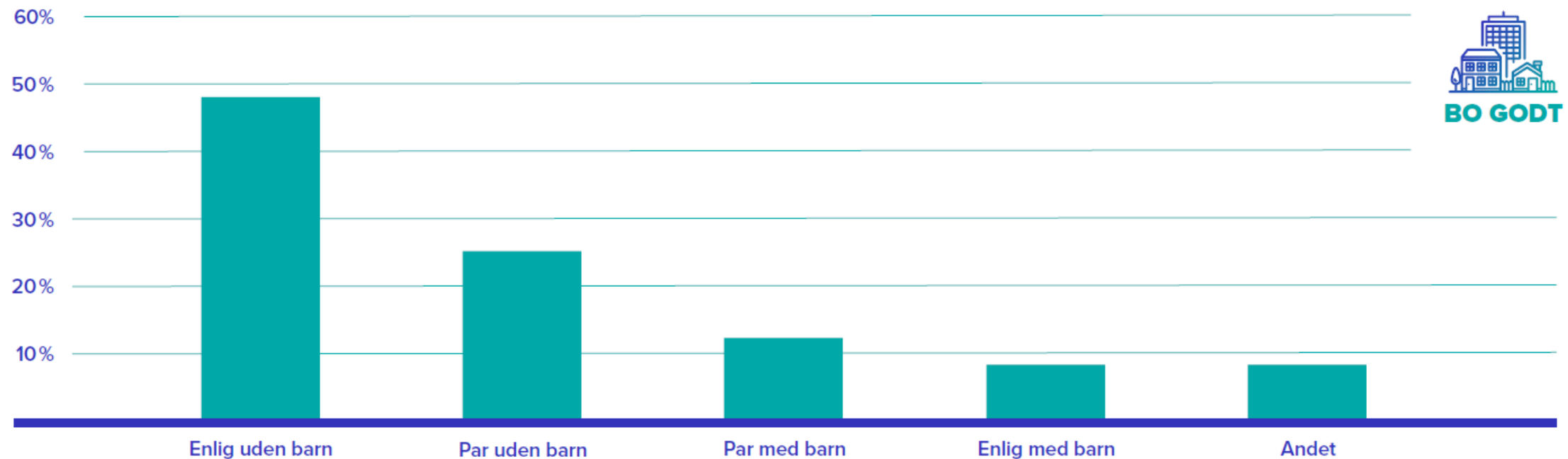
■ Parcel/Stuehuse
■ Række-, kæde- og dobbelthuse
■ Etageboliger



■ Familieboliger
■ Ungdomsboliger
■ Ældreboliger

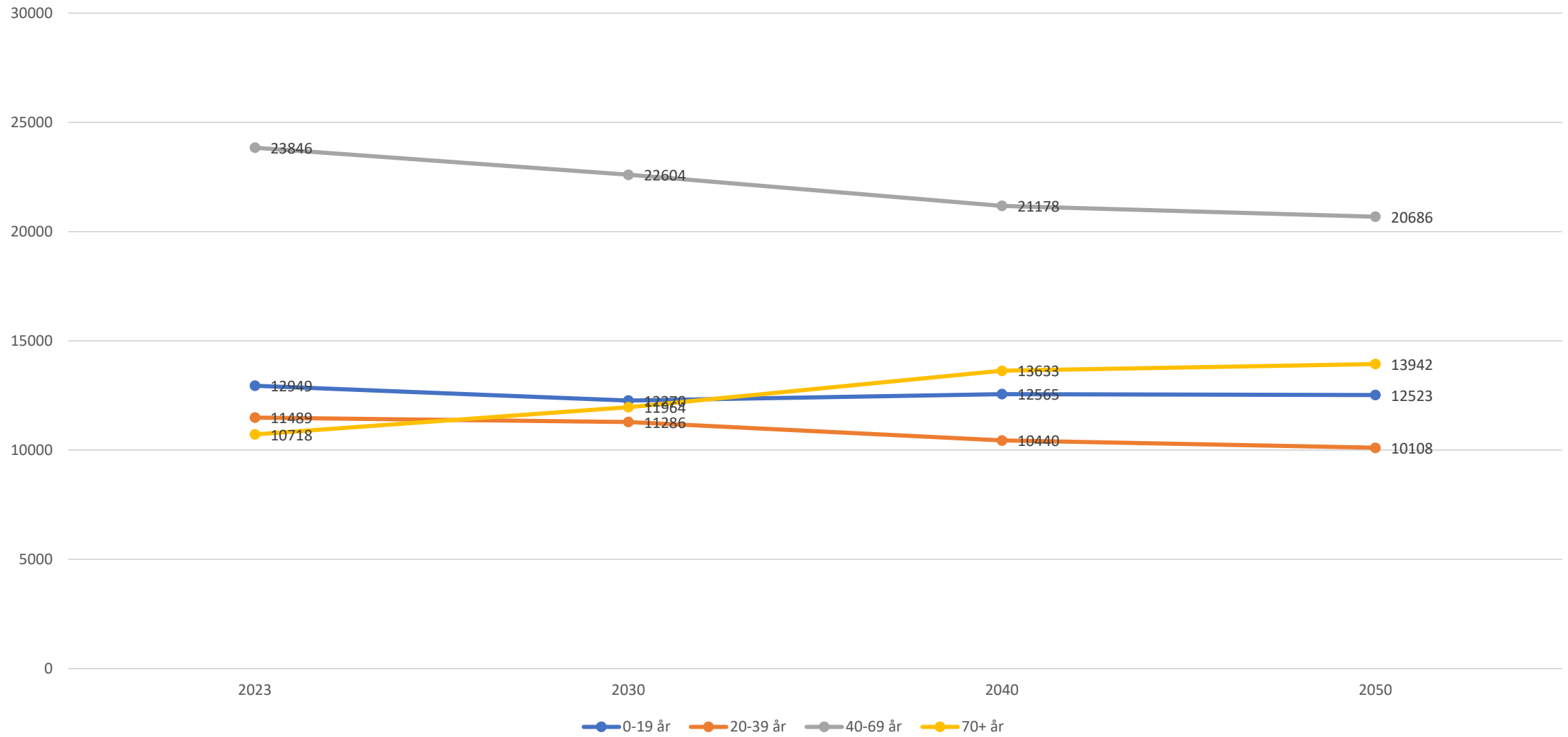


Husstandstyper i de almene boliger i Aabenraa Kommune



2021-tal

Befolkningsfremskrivning Aabenraa Kommune



En spændende tendens der er værd at følge

Folketal – Tyske statsborgere

	2020 K1	2021 K1	2022 K1	2023 K1
Haderslev	477	471	544	675
Sønderborg	1272	1362	1520	2046
Tønder	774	843	960	1313
Aabenraa	2147	2254	2620	3196
I alt	4670	4930	5644	7230

BL

DANMARKS ALMENE BOLIGER

Eksplodivt: Tyskere køber huse i Tønder som aldrig før



Tønders ejendomsmæglere melder om kæmpestigning i salget af boliger til tyske købere. En mægler fortæller om en fordobling i forhold til før coronakrisen.

JydskeVestkysten (jv.dk)

Det lokale samarbejde i BL's 8. kreds (Tønder, Sønderborg, Haderslev & Aabenraa)

'Kredsens opgave tager udgangspunkt i de vedtægtsbestemte formål for BL og er blandt andet realisering af BL's målsætningsprogram, lokal interessevaretagelse samt støtte samarbejdet med kommunerne. Herudover skal kredsene sikre samarbejde, videndeling og erfaringsudveksling på tværs af medlemsorganisationerne om fælles udfordringer.'

Vi er interessevaretagere, der arbejder med lokale problemstillinger

Vi samarbejder i de sønderjyske kommuner om fælles faglige udfordringer

Vi går i dialog med kommunerne om vores fælles målsætninger



DANMARKS ALMENE BOLIGER



Fora lokalt i BL

8. kreds repræsentantskab – Kredsens repræsentanter i BL's øverste myndighed. Indstilles af boligorganisationerne og repræsenterer kredsen bredt. Vælges for en 2. årig periode.

Forretningsførere- og direktører: Mødes på tværs af Region Syddanmark for at drøfte og bearbejde fælles temaer.

Møder og konferencer, herunder debatter med lokalpolitikere.



Det typiske samarbejde mellem BL og kommunerne



Udlejning og
anvisning



Bæredygtighed



Hjemløshed



Renovation



Boligstrategi

Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

1. Evaluering af afdelingsgennemgang (afdelinger uden afdelingsbestyrelser) - bilag
2. Evaluering afholdelse af afdelingsmøder
3. Planlægning julemiddag i forbindelse med organisationsbestyrelsesmødet tirsdag den 30. januar 2024, hvor?
4. Planlægning af emner til temamøder
5. Planlægning organisationsbestyrelsesmøde uden administrationen
6. Evaluering besigtigelsestur
7. Fusionstanker SALUS
8. Ringriderfrokost (damefrokost)
9. Årshjul 1. halvår 2024 til godkendelse - bilag
10. Efterretning/oplysning af badrenovering afd. 52 Perlegade tidligere afd. 53 - bilag
11. Til godkendelse dette møde:
SAB dispositionsfond betaler huslejen for ungebaser i lejemål 3-22-1401-12 - bilag
12. Samarbejde med DOA og mulighed for fiber i nye og eksisterende afdelinger
13. Ansøgning:
Stenbjergparken (afd. 30) har et stort ønske om etablering af en hjertestarter ved Multihuset Ulkebøl ved indgangen mod Stenbjergparken. Hjertestarteren vil være til gavn for lejere af Multihuset, Stenbjergparkens beboere samt Ulkebøls indbyggere.
14. Flyttekasser - bilag

Afdelingsgennemgang 2023

Gennemgang den	4. juli 2023
Udført af	Steffan Bonde
Deltager	Jan Thiessen
	Tina Søndergaard
	Herluf Ch. Jensen

Dagsorden

- 1 [Besigtigelse af afdeling](#)
- 2 [Scorekort](#)
- 3 Gennemgang af referat fra sidste gennemgang
- 4 [Gennemgang af regnskab 2022](#)
- 5 Konto 114 - Renholdelse
- 6 Konto 115 - Almindelig vedligeholdelse
- 7 Konto 116 - Drift og vedligeholdelse og gennemgang af VP-planen
- 8 Konto 117 - Istandsættelse fraflyttelejligheder
- 9 Gennemgang af budgetforslag 2024
- 10 Afdelingsmødet er fastlagt til: 5. september 2023, kl. 16.30
Bygtoften 2, 6400 Sønderborg - Mødelokale 1

Afdelingsbestyrelsen:

Ingen bestyrelse

Evt:

Resume af afdelingsgennemgangen:

Bør udføres snarest:

Tagudskiftning og vindues udskiftningen pågår

Bør udføres inden 1 år:

Bør udføres indenfor 5 år:

Beliggenhed: Afdelingen består af 25 rækkehuse - opført 1939. Husene er i 1 plan. Beliggende tæt ved centrum, skov, strand og indkøbsmuligheder.											
Afdelingen består af: <table border="0"> <tr> <td>Almindelig bolig</td> <td>25 stk</td> <td>1.903 m2</td> </tr> <tr> <td>Erhverv</td> <td>1 stk</td> <td>72 m2</td> </tr> <tr> <td>Garager</td> <td>5 stk</td> <td></td> </tr> </table>			Almindelig bolig	25 stk	1.903 m2	Erhverv	1 stk	72 m2	Garager	5 stk	
Almindelig bolig	25 stk	1.903 m2									
Erhverv	1 stk	72 m2									
Garager	5 stk										
Carport / Garage/ Udestue: Afdelingen råder over 5 garager. Ved flere af lejemålene er der opført en udestue/overdækket terrasse.											
Fællesområder: Ingen											
Materialer: Teglstensfacade og Tegltag											
Hårde hvidevarer: Emhætte											
Forsyning: Opvarmning med Fjernvarme og varmekonsum afregnes Individuel Elforbrug afregnes Individuel Vandforbrug afregnes Individuel											
Fællesvaskeri: Ingen											
Affaldssortering: Affaldssortering ifølge den kommunale ordning											

Oplysninger rettes i regnskabstekster

1 Besigtigelse af afdeling

Følgende bygningsdele undersøges ved bygningssyn

1 Fundering

2 Udv. trapper, altaner m.v.

3 Tag:

- a) Generelt
- b) Udluftning af tagkonstruktion
- c) Tagrender, nedløbsrør m.v.

4 Facader:

- a) Ydervægge
- b) Vinduer og døre

5 Kælder

- a) Vægge og gulv
- b) Dæk over kælder
- c) Fællesrum og opgang, brandfare
- d) Udluftningsforhold
- e) Krybekælder

6 Installationer:

- a) Indvendig afløb
- b) Ventilationsanlæg
- c) El-installationer
- d) El-bil og ladestander
- e) Varmeanlæg
- f) Rør og radiatorer
- g) Automatik og styringsmuligheder

7 Fællesområde:

- a) Beskæring
- b) Belægning
- c) Legeplads
- d) Parkeringspladser

8 Brand / Forsikringsforhold:

- a) Forsikringsrapport
- b) Brandforebyggelse

9 Bemærkninger:

- a) Opført

Gennem gået	Bør udføres snarest indenfor 1 år	Bør udføres indenfor 5 år	Bemærkninger
☐	☐	☐	
☐	☐	☐	
☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	tagudskiftning pågår
☐ ☒	☐ ☐	☐ ☐	vindues udskiftning pågår efter sommerferien
☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	
☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	
☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐	
☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	
☐	☐	☐	

Bemærkninger Bygningsdele:**Tage:**

Her noteres bemærkninger om tag. *F.eks. taget er i rimelig stand, dog trænger enkelte rygninger til omlægning.*

igangværende tagudskiftning

Facader:

Her noteres bemærkninger om facader. *F.eks. fuger i ydervægge bør eftergås og udbedres. Der er revner i sokkelpuds i beskeden omfang.*

Vinduer og udvendige døre:

Her noteres bemærkninger om vinduer og udvendige døre. *F.eks. vinduer er i rimelig stand og senest malet i år, og døre er i god stand.*

påbegyndende udskiftning efter sommerferien

Kælder / krybekælder:

Hvis der er kælder / krybekælder noteres evt. bemærkninger her. *F.eks. Kældertrapperne er i rimelig stand, dog fremstår betonen med mange hårfine revner.*

Installationer:

Her noteres bemærkninger om installationer. *F.eks. toiletudskiftning bør iværksættes som en løbende udskiftning.*

Garager, udhuse m.v.:

Her noteres bemærkninger om garager, udhuse m.v.. *F.eks. Teglstøttemur ved garagernes østlige del fremstår nedbrudt ved tagnedløb*

Fællesområder:

Her noteres bemærkninger om andet. *F.eks. legepladser trænger til malermæssig vedligeholdelse.*

Bemærkninger:

Her noteres. *F.eks. Opførte udestuer, terrasser eller andet som ikke er kendt i administrationen .*

Scorekort

Samlet karaktergivning for den enkelte afdelings aktuelle byggetekniske & økonomiske tilstand

12.166 Maksimumbeløb pr. m ²	År 2023
---	---------

Sønderborg Andelsboligforening

Afd.	Afdresse.	Byggeår.	Type.	m ²	Energi klasse
1	Viben 1-9, Rylen 1-9 og Hjejlen 1-8	1938	tæt/lav	1975	D & E

Vægt faktor	5	5	5	2	2	5
Max	10	10	10	10	10	10
Min	1	1	1	1	1	1

Tage	Facader	Vinduer	Bade-værelser	Køkkener	Installa-tioner	Vægtet sammen vejning bygning	Vægtet sammen vejning i % bygning	Henlæg-gelser pr. m2	Vægtet sammen vejning i % henlæg-gelser
2	7	4	7	7	6	5,13	51,25%	967,46	7,95%

Vægtet sammenvejning
i % afdelingen



59,20

[Hjælpeark til scorekort](#)

Afdelingen skal gennemgås kritisk, afviger det kritiske punkt på +80, redegørelse udarbejdes til organisationsbestyrelsen.

Karaktergivning kan angives med interval på 0,5.

Bemærkninger:

Nyt tag og vinduer igangsat og bør være færdig med udgangen af 2023

Scorekort ajourføres også i samlet skema til Organisationsbestyrelsen på sti: N:\byggeteknisk_tilstand\2023

3 Gennemgang af referat fra sidste gennemgang

Kommentar:

4 Gennemgang af regnskab 2022

Underskud på -

8.556,77 kr.

Kommentar:

88 t.kr korrektion vedr. tidligere år, eller et overskud. Besparelse på almindelig vedligeholdelse

5 Konto 114 - Renholdelse

7%

Budget:	19.000 kr.	Forbrug:	1.252,36 kr.
		2022	19.408,55 kr.
		2021	13.032,03 kr.
		2020	24.652,76 kr.

Kommentar:

6 Konto 115 - Almindelig vedligeholdelse

10%

Budget:	90.000 kr.	Forbrug:	9.225,27 kr.
		2022	40.144,24 kr.
		2021	115.061,54 kr.
		2020	563.970,25 kr.

Kommentar:

7 Konto 116 - Drift og vedligeholdelse og gennemgang af VP-planen

Budget:	340.000 kr.	Forbrug:	140.787,72 kr.
		Henlæggelser indv. år.	420.000,00 kr.
		(inkl. Indv. forbrug og henlæggelser) - Opsparet henlæggelser i alt.	1.910.742,18 kr.

Kommentar:

tag og vinduer bliver skiftet 2023 og vp plan rettes

VP-Plan
Gennemgået og godkendt



8 Konto 117 - Istandsættelse fraflyttelejligheder

Budget:	3.300 kr.	Forbrug:	26.003,51 kr.
		Henlæggelser indv. år.	40.000,00 kr.
		(inkl. Indv. forbrug og henlæggelser) - Opsparet henlæggelser i alt.	462.517,90 kr.
		Fraflytninger I 2022	3
		Gennemsnit sidste 3 år	4

Kommentar:

9 Gennemgang af budgetforslag 2024

Budgetforslag:

0,00%

Kommentar:

Tagudskiftningen er i gang og derved justeret lidt på henlæggelserne for at få flere udgifter til offentlige og faste udgifter .

Budget gennemgået og
godkendt



Afdelingsgennemgang 2023

Gennemgang den	4. juli 2023
Udført af	Steffan Bonde
Deltager	Jan Thiessen
	Tina Søndergaard
	Herluf Chr. Jensen
	Kontaktperson: Uwe Skovmand-Hensen

Dagsorden

- 1 [Besigtigelse af afdeling](#)
- 2 [Scorekort](#)
- 3 Gennemgang af referat fra sidste gennemgang
- 4 [Gennemgang af regnskab 2022](#)
- 5 Konto 114 - Renholdelse
- 6 Konto 115 - Almindelig vedligeholdelse
- 7 Konto 116 - Drift og vedligeholdelse og gennemgang af VP-planen
- 8 Konto 117 - Istandsættelse fraflyttelejligheder
- 9 Gennemgang af budgetforslag 2024
- 10 Afdelingsmødet er fastlagt til: 30. august 2023, kl. 19.00
Bygtoften 2, 6400 Sønderborg - Mødelokale 1

Afdelingsbestyrelsen:

ingen afdelingsbestyrelse, en kontaktperson indkaldt

Evt:

Forslag til afdelingsmøde:

renovering af 1 erhvervs lejemål for etablering af depotrum, forslag udarbejdet og sendt i HB

Udskiftning af dørtelefoner i alle opgange, man kan ikke få dele mere.

Hovedbestyrelsen opstiller begge forslag til afdelingsmødet

Resume af afdelingsgennemgangen:

Bør udføres snarest:

Bør udføres inden 1 år:

Bør udføres indenfor 5 år:

Beliggenhed: Afdelingen er etagebyggeri i 3 etager - opført 1947. Er beliggende tæt ved centrum, børnehave, skole og indkøbsmuligheder.		
Afdelingen består af:		
Almindelig bolig	54 stk	4.365 m2
Erhverv	4 stk	369 m2
Carport / Garage/ Udestue: Ingen		
Fællesområder: Legeplads og hyggelokke		
Materialer: Teglstenfacade med tegltag og Pvc vinduer		
Hårde hvidevarer: Emhætte, Køleskab		
Forsyning: Opvarmning med Fjernvarme og varmekonsum afregnes Individuel Elforbrug afregnes Individuel Vandforbrug afregnes Kollektiv		
Fællesvaskeri: Der er fællesvaskeri		
Affaldssortering: Affaldssortering ifølge den kommunale ordning		

Oplysninger rettes i regnskabstekster

1 Besigtigelse af afdeling

Følgende bygningsdele undersøges ved bygningssyn

1 Fundering

2 Udv. trapper, altaner m.v.

3 Tag:

- a) Generelt
- b) Udluftning af tagkonstruktion
- c) Tagrender, nedløbsrør m.v.

4 Facader:

- a) Ydervægge
- b) Vinduer og døre

5 Kælder

- a) Vægge og gulv
- b) Dæk over kælder
- c) Fællesrum og opgang, brandfare
- d) Udluftningsforhold
- e) Krybekælder

6 Installationer:

- a) Indvendig afløb
- b) Ventilationsanlæg
- c) El-installationer
- d) El-bil og ladestander
- e) Varmeanlæg
- f) Rør og radiatorer
- g) Automatik og styringsmuligheder

7 Fællesområde:

- a) Beskæring
- b) Belægning
- c) Legeplads
- d) Parkeringspladser

8 Brand / Forsikringsforhold:

- a) Forsikringsrapport
- b) Brandforebyggelse

9 Bemærkninger:

- a) Opført

Gennem gået	Bør udføres snarest indenfor 1 år	Bør udføres indenfor 5 år	Bemærkninger
☐	☐	☐	
☐	☐	☐	
☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	
☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	
☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	
☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	
☐ ☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐	Udskiftning af hegn ved hyggekroge
☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	
☐	☐	☐	

Bemærkninger Bygningsdele:**Tage:**

Her noteres bemærkninger om tag. *F.eks. taget er i rimelig stand, dog trænger enkelte rygninger til omlægning.*

Facader:

Her noteres bemærkninger om facader. *F.eks. fuger i ydervægge bør eftergås og udbedres. Der er revner i sokkelpuds i beskeden omfang.*

Vinduer og udvendige døre:

Her noteres bemærkninger om vinduer og udvendige døre. *F.eks. vinduer er i rimelig stand og senest malet i år, og døre er i god stand.*

Kælder / krybekælder:

Hvis der er kælder / krybekælder noteres evt. bemærkninger her. *F.eks. Kældertrapperne er i rimelig stand, dog fremstår betonen med mange hårfine revner.*

Installationer:

Her noteres bemærkninger om installationer. *F.eks. toiletudskiftning bør iværksættes som en løbende udskiftning.*

Garager, udhuse m.v.:

Her noteres bemærkninger om garager, udhuse m.v.. *F.eks. Teglstøttemur ved garagerne østlige del fremstår nedbrudt ved tagnedløb*

Fællesområder:

Her noteres bemærkninger om andet. *F.eks. legepladser trænger til malermæssig vedligeholdelse.*

Hegn ved hyggekroge bliver udskiftet i 2024 til vedligeholdesfrie hegn

Bemærkninger:

Her noteres. *F.eks. Opførte udestuer, terrasser eller andet som ikke er kendt i administrationen .*

Gennemgang den. 04-07-2023
Udført af Steffan Bonde

Adresse:
Afd. 5 - Ringgade 71-87

[illegible]

Scorekort

Samlet karaktergivning for den enkelte afdelings aktuelle byggetekniske & økonomiske tilstand

12.166	År	2023
Maksimumbeløb pr. m ²		

Sønderborg Andelsboligforening

Afd.	Afdresse.	Byggeår.	Type.	m ²	Energi klasse
5	Ringgade 71 - 87	6803	etage	4734	D

Vægt faktor	5	5	5	2	2	5
Max	10	10	10	10	10	10
Min	1	1	1	1	1	1

Tage	Facader	Vinduer	Bade-værelser	Køkkener	Installa-tioner	Vægtet sammen vejning bygning	Vægtet sammen vejning i % bygning	Henlæg-gelser pr. m2	Vægtet sammen vejning i % henlæg-gelser
8	8	8	4	4	4	6,50	65,00%	744,76	6,12%

Vægtet sammenvejning i % afdelingen



71,12

[Hjælpeark til scorekort](#)

Afdelingen skal gennemgås kritisk, afviger det kritiske punkt på +80, redegørelse udarbejdes til organisationsbestyrelsen.

Karaktergivning kan angives med interval på 0,5.

Bemærkninger:

rør installationen trænger til udskiftning, enkelte køkkener og badeværelser er skiftet

Scorekort ajourføres også i samlet skema til Organisationsbestyrelsen på sti: N:\byggeteknisk_tilstand\2023

3 Gennemgang af referat fra sidste gennemgang

Kommentar:

4 Gennemgang af regnskab 2022

Overskud på

67.828,77 kr.

Kommentar:

Overskud bruges til afvikling af tidligere forbedringsarbejder

5 Konto 114 - Renholdelse

40%

Budget:	331.500 kr.	Forbrug:	132.404,95 kr.
		2022	287.850,49 kr.
		2021	321.267,17 kr.
		2020	304.527,54 kr.

Kommentar:

6 Konto 115 - Almindelig vedligeholdelse

36%

Budget:	140.000 kr.	Forbrug:	50.179,28 kr.
		2022	77.357,48 kr.
		2021	120.219,55 kr.
		2020	80.310,13 kr.

Kommentar:

7 Konto 116 - Drift og vedligeholdelse og gennemgang af VP-planen

Budget:	1.123.000 kr.	Forbrug:	42.240,25 kr.
		Henlæggelser indv. år.	642.000,00 kr.
		(inkl. Indv. forbrug og henlæggelser) - Opsparet henlæggelser i alt.	3.525.690,11 kr.

Kommentar:

2 stk forslag som tages af henlæggelser, Dørtelefoner 285.000.- etablering af depotrum 300.000 med tilbagebetalingstid ca. 6 år	VP-Plan Gennemgået og godkendt ☒
---	---

8 Konto 117 - Istandsættelse fraflyttelejligheder

Budget:	53.000 kr.	Forbrug:	14.673,34 kr.
		Henlæggelser indv. år.	125.000,00 kr.
		(inkl. Indv. forbrug og henlæggelser) - Opsparet henlæggelser i alt.	858.855,61 kr.
		Fraflytninger I 2022	6
		Gennemsnit sidste 3 år	12

Kommentar:

9 Gennemgang af budgetforslag 2024

Budgetforslag:

2,57%

Kommentar:

øget udgifter på offentlige og andre faste udgifter, samt regulering af overskudssaldo	Budget gennemgået og godkendt ☒
--	---

Afdelingsgennemgang 2023

Gennemgang den	6. juli 2023
Udført af	Steffan Bonde
Deltager	Herluf Chr. Jensen
	Tina Søndergaard

Dagsorden

- 1 [Besigtigelse af afdeling](#)
- 2 [Scorekort](#)
- 3 Gennemgang af referat fra sidste gennemgang
- 4 [Gennemgang af regnskab 2022](#)
- 5 Konto 114 - Renholdelse
- 6 Konto 115 - Almindelig vedligeholdelse
- 7 Konto 116 - Drift og vedligeholdelse og gennemgang af VP-planen
- 8 Konto 117 - Istandsættelse fraflyttelejligheder
- 9 Gennemgang af budgetforslag 2024
- 10 Afdelingsmødet er fastlagt til:

Afdelingsbestyrelsen:

Ingen Bestyrelse

Evt:

Grundvigs alle 158

Odinsvej 8

Thorsvej 4

Resume af afdelingsgennemgangen:

Bør udføres snarest:

Bør udføres inden 1 år:

Bør udføres indenfor 5 år:

Beliggenhed: Afdelingen består af 3 fritliggende huse - opført 1970.		
Afdelingen består af: Almindelig bolig 3 stk 390 m2		
Carport / Garage/ Udestue: Tilhørende carport, eller garage		
Fællesområder: Ingen		
Materialer: Facader mursten. Tag etenit.		
Hårde hvidevarer: Emhætte, Komfur, køle- fryseskab		
Forsyning: Opvarmning med Fjernvarme og varmekonsum afregnes Individuel Elforbrug afregnes Individuel Vandforbrug afregnes Individuel		
Fællesvaskeri: Ingen		
Affaldssortering: Affaldssortering ifølge den kommunale ordning		

Oplysninger rettes i regnskabstekster

1 Besigtigelse af afdeling

Følgende bygningsdele undersøges ved bygningssyn

1 Fundering

2 Udv. trapper, altaner m.v.

3 Tag:

- a) Generelt
- b) Udluftning af tagkonstruktion
- c) Tagrender, nedløbsrør m.v.

4 Facader:

- a) Ydervægge
- b) Vinduer og døre

5 Kælder

- a) Vægge og gulv
- b) Dæk over kælder
- c) Fællesrum og opgang, brandfare
- d) Udluftningsforhold
- e) Krybekælder

6 Installationer:

- a) Indvendig afløb
- b) Ventilationsanlæg
- c) El-installationer
- d) El-bil og ladestander
- e) Varmeanlæg
- f) Rør og radiatorer
- g) Automatik og styringsmuligheder

7 Fællesområde:

- a) Beskæring
- b) Belægning
- c) Legeplads
- d) Parkeringspladser

8 Brand / Forsikringsforhold:

- a) Forsikringsrapport
- b) Brandforebyggelse

9 Bemærkninger:

- a) Opført

Gennem gået	Bør udføres snarest indenfor 1 år	Bør udføres indenfor 5 år	Bemærkninger
☐	☐	☐	
☐	☐	☐	
☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	
☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	
☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	
☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	
☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐	
☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	
☐	☐	☐	

Bemærkninger Bygningsdele:**Tage:**

Her noteres bemærkninger om tag. *F.eks. taget er i rimelig stand, dog trænger enkelte rygninger til omlægning.*

Facader:

Her noteres bemærkninger om facader. *F.eks. fuger i ydervægge bør eftergås og udbedres. Der er revner i sokkelpuds i beskeden omfang.*

Vinduer og udvendige døre:

Her noteres bemærkninger om vinduer og udvendige døre. *F.eks. vinduer er i rimelig stand og senest malet i år, og døre er i god stand.*

Kælder / krybekælder:

Hvis der er kælder / krybekælder noteres evt. bemærkninger her. *F.eks. Kældertrapperne er i rimelig stand, dog fremstår betonen med mange hårfine revner.*

Installationer:

Her noteres bemærkninger om installationer. *F.eks. toiletudskiftning bør iværksættes som en løbende udskiftning.*

Garager, udhuse m.v.:

Her noteres bemærkninger om garager, udhuse m.v.. *F.eks. Teglstøttemur ved garagernes østlige del fremstår nedbrudt ved tagnedløb*

Fællesområder:

Her noteres bemærkninger om andet. *F.eks. legepladser trænger til malermæssig vedligeholdelse.*

Bemærkninger:

Her noteres. *F.eks. Opførte udestuer, terrasser eller andet som ikke er kendt i administrationen .*

Grundtvigs Allé 158, Odinsvej 8 og Thorsvej 4

Gennemgang den. 06-07-2023
Udført af Steffan Bonde

Adresse:
Afd.29 - Gr.Allè - Odins og Thorsvej

Adresse:

Beskrivelse:

Tlf / info:

[illegible]

Scorekort

Samlet karaktergivning for den enkelte afdelings aktuelle byggetekniske & økonomiske tilstand

12.166	År	2023
Maksimumbeløb pr. m ²		

Sønderborg Andelsboligforening

Afd.	Afdresse.	Byggeår.	Type.	m ²	Energi klasse
29	Grundtvigs Allé 158, Odinsvej 8 og Thorsvej 4	1970	tæt/lav	390	E

Vægt faktor	5	5	5	2	2	5
Max	10	10	10	10	10	10
Min	1	1	1	1	1	1

Tage	Facader	Vinduer	Bade-værelser	Køkkener	Installa-tioner	Vægtet sammen vejning bygning	Vægtet sammen vejning i % bygning	Henlæg-gelser pr. m2	Vægtet sammen vejning i % henlæg-gelser
7	8	9	6	7	5	7,13	71,25%	734,06	6,03%

Vægtet sammenvejning i % afdelingen



77,28

[Hjælpeark til scorekort](#)

Afdelingen skal gennemgås kritisk, afviger det kritiske punkt på +80, redegørelse udarbejdes til organisationsbestyrelsen.

Karaktergivning kan angives med interval på 0,5.

Bemærkninger:

Lille afdeling, badeværelser og køkkener og installationer, er af ældre dato

Scorekort ajourføres også i samlet skema til Organisationsbestyrelsen på sti: N:\byggeteknisk_tilstand\2023

3 Gennemgang af referat fra sidste gennemgang

Kommentar:

--

4 Gennemgang af regnskab 2022

Overskud på

11.679,29 kr.

Kommentar:

overskud overført til opsamlet resultat, saldo: 12.445.-

--

5 Konto 114 - Renholdelse

14%

Budget:	9.000 kr.	Forbrug:	1.228,28 kr.
		2022	5.062,38 kr.
		2021	8.319,00 kr.
		2020	- kr.

Kommentar:

--

6 Konto 115 - Almindelig vedligeholdelse

7%

Budget:	21.000 kr.	Forbrug:	1.565,27 kr.
		2022	1.717,83 kr.
		2021	5.891,34 kr.
		2020	5.826,19 kr.

Kommentar:

--

7 Konto 116 - Drift og vedligeholdelse og gennemgang af VP-planen

Budget:	44.000 kr.	Forbrug:	5.915,00 kr.
		Henlæggelser indiv. år.	51.000,00 kr.
		(inkl. Indv. forbrug og henlæggelser) - Opsparet henlæggelser i alt.	286.285,15 kr.

Kommentar:

2025 planlagt vinduesudskiftning for 120 t.kr.

VP-Plan
Gennemgået og godkendt
☒

8 Konto 117 - Istandsættelse fraflyttelejligheder

Budget:	100 kr.	Forbrug:	- kr.
		Henlæggelser indiv. år.	2.000,00 kr.
		(inkl. Indv. forbrug og henlæggelser) - Opsparet henlæggelser i alt.	112.084,26 kr.
		Fraflytninger I 2022	0
		Gennemsnit sidste 3 år	0

Kommentar:

--

9 Gennemgang af budgetforslag 2024

Budgetforslag:

0,00%

Kommentar:

Budget gennemgået og
godkendt
☒

Afdelingsgennemgang 2023

Gennemgang den	6. juli 2023
Udført af	Steffan Bonde
Deltager	Tina Søndergaard
	Herluf Chr. Jensen

Dagsorden

- 1 [Besigtigelse af afdeling](#)
- 2 [Scorekort](#)
- 3 Gennemgang af referat fra sidste gennemgang
- 4 [Gennemgang af regnskab 2022](#)
- 5 Konto 114 - Renholdelse
- 6 Konto 115 - Almindelig vedligeholdelse
- 7 Konto 116 - Drift og vedligeholdelse og gennemgang af VP-planen
- 8 Konto 117 - Istandsættelse fraflyttelejligheder
- 9 Gennemgang af budgetforslag 2024
- 10 Afdelingsmødet er fastlagt til: 11. september 2023, kl. 19.00
Ulkebøl Forsamlingshus

Afdelingsbestyrelsen:

Ingen bestyrelse

Evt:

Resume af afdelingsgennemgangen:

Bør udføres snarest:

Bør udføres inden 1 år:

Bør udføres indenfor 5 år:

Beliggenhed: Afdelingen består af 59 rækkehuse - opført 1980. Beligende i den østlige udkant af Sønderborg, tæt ved skov, skole, børnehave og indkøbscenter.								
Afdelingen består af: <table border="0"> <tr> <td>Almindelig bolig</td> <td>59 stk</td> <td>4.309 m2</td> </tr> <tr> <td>Garager</td> <td>7 stk</td> <td></td> </tr> </table>			Almindelig bolig	59 stk	4.309 m2	Garager	7 stk	
Almindelig bolig	59 stk	4.309 m2						
Garager	7 stk							
Carport / Garage/ Udestue: Afdelingen råder over 7 fællescarporte ved flere af lejemålene er der opført en udestue/overdækket terrasse.								
Fællesområder: Ingen								
Materialer: Teglstensfacade og Tegltag								
Hårde hvidevarer: Emhætte, Komfur, Køle- fryseskab								
Forsyning: Opvarmning med Fjernvarme og varmekonsum afregnes Individuel Elforbrug afregnes Individuel Vandforbrug afregnes Individuel								
Fællesvaskeri: Ingen								
Affaldssortering: Affaldssortering ifølge den kommunale ordning								

Oplysninger rettes i regnskabstekster

1 Besigtigelse af afdeling

Følgende bygningsdele undersøges ved bygningssyn

1 Fundering

2 Udv. trapper, altaner m.v.

3 Tag:

- a) Generelt
- b) Udluftning af tagkonstruktion
- c) Tagrender, nedløbsrør m.v.

4 Facader:

- a) Ydervægge
- b) Vinduer og døre

5 Kælder

- a) Vægge og gulv
- b) Dæk over kælder
- c) Fællesrum og opgang, brandfare
- d) Udluftningsforhold
- e) Krybekælder

6 Installationer:

- a) Indvendig afløb
- b) Ventilationsanlæg
- c) El-installationer
- d) El-bil og ladestander
- e) Varmeanlæg
- f) Rør og radiatorer
- g) Automatik og styringsmuligheder

7 Fællesområde:

- a) Beskæring
- b) Belægning
- c) Legeplads
- d) Parkeringspladser

8 Brand / Forsikringsforhold:

- a) Forsikringsrapport
- b) Brandforebyggelse

9 Bemærkninger:

- a) Opført

Gennem gået	Bør udføres snarest indenfor 1 år	Bør udføres indenfor 5 år	Bemærkninger
☐	☐	☐	
☐	☐	☐	
☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	
☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	
☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐	
☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	
☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐	
☐ ☐	☐ ☐	☐ ☐	
☐	☐	☐	

Bemærkninger Bygningsdele:**Tage:**

Her noteres bemærkninger om tag. *F.eks. taget er i rimelig stand, dog trænger enkelte rygninger til omlægning.*

Facader:

Her noteres bemærkninger om facader. *F.eks. fuger i ydervægge bør eftergås og udbedres. Der er revner i sokkelpuds i beskeden omfang.*

Vinduer og udvendige døre:

Her noteres bemærkninger om vinduer og udvendige døre. *F.eks. vinduer er i rimelig stand og senest malet i år, og døre er i god stand.*

Kælder / krybekælder:

Hvis der er kælder / krybekælder noteres evt. bemærkninger her. *F.eks. Kældertrapperne er i rimelig stand, dog fremstår betonen med mange hårfine revner.*

Installationer:

Her noteres bemærkninger om installationer. *F.eks. toiletudskiftning bør iværksættes som en løbende udskiftning.*

Garager, udhuse m.v.:

Her noteres bemærkninger om garager, udhuse m.v.. *F.eks. Teglstøttemur ved garagerne østlige del fremstår nedbrudt ved tagnedløb*

Fællesområder:

Her noteres bemærkninger om andet. *F.eks. legepladser trænger til malermæssig vedligeholdelse.*

Bemærkninger:

Her noteres. *F.eks. Opførte udestuer, terrasser eller andet som ikke er kendt i administrationen .*

Oversigtskort af afdelingen

Adresse:
Afd. 37 - Hjortevej 31-147

Rekvizition:

Tlf / info:

[illegible]

Scorekort

Samlet karaktergivning for den enkelte afdelings aktuelle byggetekniske & økonomiske tilstand

12.166	År	2023
Maksimumbeløb pr. m ²		

Sønderborg Andelsboligforening

Afd.	Afdresse.	Byggeår.	Type.	m ²	Energi klasse
37	Hjortevej 31 - 147	1980	tæt/lav	4309	D

Vægt faktor	5	5	5	2	2	5
Max	10	10	10	10	10	10
Min	1	1	1	1	1	1

Tage	Facader	Vinduer	Bade-værelser	Køkkener	Installa-tioner	Vægtet sammen vejning bygning	Vægtet sammen vejning i % bygning	Henlæg-gelser pr. m2	Vægtet sammen vejning i % henlæg-gelser
4	9	9	5	5	5	6,46	64,58%	763,57	6,28%

Vægtet sammenvejning i % afdelingen



70,86

[Hjælpeark til scorekort](#)

Afdelingen skal gennemgås kritisk, afviger det kritiske punkt på +80, redegørelse udarbejdes til organisationsbestyrelsen.

Karaktergivning kan angives med interval på 0,5.

Bemærkninger:

Delvis gamle badeværelser, og gamle installationer og ældre køkken

Scorekort ajourføres også i samlet skema til Organisationsbestyrelsen på sti: N:\byggeteknisk_tilstand\2023

3 Gennemgang af referat fra sidste gennemgang

Kommentar:

4 Gennemgang af regnskab 2022

Overskud på

24.334,99 kr.

Kommentar:

overskud til opsamlet resultat, stadig en underskudssaldo dog nu på: 551.676.-

5 Konto 114 - Renholdelse

35%

Budget:	84.000 kr.	Forbrug:	29.155,66 kr.
		2022	85.661,08 kr.
		2021	96.133,07 kr.
		2020	64.509,85 kr.

Kommentar:

6 Konto 115 - Almindelig vedligeholdelse

34%

Budget:	110.000 kr.	Forbrug:	37.704,64 kr.
		2022	80.733,30 kr.
		2021	107.787,19 kr.
		2020	115.055,93 kr.

Kommentar:

7 Konto 116 - Drift og vedligeholdelse og gennemgang af VP-planen

Budget:	169.000 kr.	Forbrug:	546.126,68 kr.
		Henlæggelser indiv. år.	595.000,00 kr.
		(inkl. Indv. forbrug og henlæggelser) - Opsparet henlæggelser i alt.	3.290.208,41 kr.

Kommentar:

Kan ikke igangsætte før vi har nedbragt underskudssaldo, ellers er køkkener planlagt i 2026

VP-Plan

Gennemgået og godkendt



8 Konto 117 - Istandsættelse fraflyttelejligheder

Budget:	48.400 kr.	Forbrug:	9.221,79 kr.
		Henlæggelser indiv. år.	145.000,00 kr.
		(inkl. Indv. forbrug og henlæggelser) - Opsparet henlæggelser i alt.	611.833,34 kr.
		Fraflytninger I 2022	3
		Gennemsnit sidste 3 år	6

Kommentar:

9 Gennemgang af budgetforslag 2024

Budgetforslag:

0,00%

Kommentar:

	Budget gennemgået og godkendt ☒
--	--

Deadline bilag 14 dage før mødedato. Godkendt dagsorden (Jan Thiessen) sendes ud via First Agenda 1 uge før mødedato.

Forplejning (Fjordhotel Augustenborg tlf.: 7447 1222) (mail: mail@fjordhotel.dk):

Møde kl. 12.00 bestilles 16 stk. smørrebrød + 8 stk. franskbrød med ost. I perioden oktober – marts bestilles 1 varm hovedret (minus smørrebrød)
Møde kl. 14.00, bestilles 10 stk. franskbrød med ost.
Møde kl. 16.00, bestilles 16 stk. smørrebrød + 8 stk. franskbrød med ost. I perioden oktober – marts bestilles 1 varm hovedret (minus smørrebrød)

For hvert organisationsbestyrelsesmøde planlægges formøde (LIJ + formand og næstformand) – varighed 1,5 time
Orienteringsmøder for personale planlægges umiddelbart efter organisationsbestyrelsesmøde v. Lisbeth Jakobsen samt Brian S.J. Larsen på Bygtoften 2., helst onsdage kl. 13.00 – 14.00.
Formand og direktør afholder løbende orienteringsmøder hen over året.
Camilla Nielsen afholder løbende orienteringsmøder hen over året sammen med Lisbeth Jakobsen vedr. helhedsplan – Camilla mail: cmnl@sonderborg.dk

JANUAR	MARTS	MAJ	JUNI – Konstituerende møde
Tirsdag den 30. januar 2024, Bestyrelsesmøde, kl. 14.00	Tirsdag den 27. februar 2024, Bestyrelsesmøde, kl.14.00	Mandag den 13. maj 2024, Bestyrelsesmøde kl. 14.00 Revisormøde (Jan Thietje)	Tirsdag den 11. juni 2024, Bestyrelsesmøde, kl. 14.00 Konstituerende møde
(Orienteringsmøde personale onsdag den 31.01.24 kl. 13.00)	(Orienteringsmøde personale fredag den 1.03.24, kl. 12.00)	(Orienteringsmøde personale fredag den 17.05.24kl. 12.00)	(Orienteringsmøde personale onsdag den 12.06.23, kl. 13.00)
- Efterretningssager: • Tomgang pt. (UDL) • Tomgang erhvervslejemål (UDL) • Tomgangstab foregående 3 år. (UDL) • Venteliste opnot.nr. sidste 3 år (UDL) • Udlejning pr. måned (UDL) • Oversigt afskrevne debitorer/ekskluderet debitorer (LIAN) • Statistik opsigelser (KAMA) • LBF: Brugt fra trækningsretten sidste år på totalrenoveringer. • Planlægning afdelingsbestyrelsesseminar	- Planlægning ord. repræsentantskabsmøde Udkast foreløbig dagsorden ordinært repræsentantskabsmøde til godkendelse. - Budget næste år - Bestyrelseshonorar (LW) – LUKKET PUNKT - Afdelingsmøder/afdelingsoversigt (afstemning org.best. indbyrdes) - Efterretningssager: - • Bestyrelseshonorar (LW) • Tomgang (UDL) • Lejetab sidste år • Udsættelser det foregående år (KAMA) • Anvisningsretten det foregående år kommunen og erhvervsaktive- Jane N. Witt og Ulla Lyng sender besked til formanden hver gang en af de to ordninger bliver brugt.	• Regnskab: • Revisionsprotokol, årsregnskab for hovedforeningen samt afdelingerne til godkendelse og underskrift (MESI) • Årets renteaftak (MESI) • Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen (ingen bilag). • Efterretningssager: • Tomgang (UDL) • Restanceliste (KAMA) • Restance i % (KAMA) • Dispositionsfonden • Resultatet af etisk spørgeskema (Enalyzer) Sendes ud hvert år LUKKET PUNKT	• Konstituering • Evaluering repræsentantskabsmøde • Planlægning besigtigelsestur • Bestyrelsesevaluering • Retningslinjer for det gode bestyrelsesarbejde i SAB. • Årshjul (2. halvår) • Resultatet spørgeskema: Enalyzer spørgeskema ”evaluering af org.best. arbejde” sendes ud i ulige å LUKKET PUNKT. Blev sendt ud i 2023 (spørg LIJ om pkt. skal med) • Efterretningssager: • Tomgang (UDL) • Total anvist husleje (KAMA) • Beboerklagenævn tabte og vundne sager (TARN) • Oversigt over afdelinger opførelses år (afdelingers jubilæum) (saha) (g-drev, 0103.SAB, 03 bestyrelsen, ”Afdelinger – jubilæer”)
	Mandag den 18.03.2024, kl. 12.30 – 16.00 Temamøde Tema: endnu ikke planlagt		Lørdag den 22. juni 2024 Afdelingsbestyrelsesseminar, 1 dags Sted endnu ikke planlagt
Fælleskursus - Vedligeholdelse – og fraflytning Afvikles hver andet år – i ulige år. Næste gang endnu ikke planlagt, Folkehjem Aabenraa Folkehjem Aabenraa Undervisere: BSJL, AJ	Fælleskursus – Budget Afvikles hvert år Næste gang endnu ikke planlagt, Folkehjem Aabenraa Undervisere: LIJ, TARN	Repræsentantskabsmøde Tirsdag den 28. maj 2024, kl. 17.30 Ulkebøl Forsamlingshus, Kaplenivej 1, Sønderborg Ulkebøl er booket og bekræftet 24.05.2023	*Lige år: - 1- dags Afdelingsbestyrelses seminar *Ulige år:-(udgået den 16.11.2021) — 2-dags Afdelingsbestyrelses — Seminar

Byggeudvalg for renovering af montagebyggeri: Lisbeth Jakobsen, Brian List Hansen, Jan Radik + afdelingsbestyrelsen og afdelingsinspektøren for den berørte afdeling.

Byggeudvalg for nybyggeri: Jan Thiessen, Tina M. Søndergaard, Herluf Chr. Jensen, Brian List Hansen, Lisbeth Jakobsen, Brian S.J. Larsen

Byggeudvalg: Afdeling 9, Alsbo (se byggeudvalg listet i sort org. best. mappe).

Sønderborg d. 26/9 2023

Renovering af badeværelser i afdeling i afdeling 52, i den tidligere afdeling 53, Kongevej 12 og Perlegade.

Hovedbestyrelsen har, tilbage i 2018, vedtaget at bekoste renovering af badeværelser i lejemålene i Perlegade (tidl. afdeling 53), arbejdet skal ske ved fraflytning.

Der er nu aktuelt igen, idet vi har en fraflytning i Perlegade 94-2, hvor der ikke er sket en udskiftning af badeværelset.

Afdelingen søger hermed formelt om finansiering af badeværelset.

Arbejdet bliver igangsat hurtigst muligt, efter fraflytning som var 12/9 (udsættelse).

Det bliver ud fra vedlagte tilbud, som er udarbejdet på baggrund af et eftersyn på stedet.

Venlig hilsen



Torben Leth

James Buhl

Til: Torben Leth
Emne: VS: Tilbud nyt bad Perlegade 94 2 sal

Dato 25-09-2023**Emne:** Tilbud nyt bad Perlegade 94 2 sal

Hej Torben
Hermed Tilbud på nyt bad Perlegade 94 2 sal
Arbejdet omfatter
Vvs
Nyt inventar med skab under vask
Der etableres gulvvarme
Radiator fjernes
Bruse installation flyttes ind i midten.

Der tages forbehold for skjulte vvs og afløbs installationer

El
Nye lamper + rammer og tangenter
Snedker
Der etableres nyt gulv med passende fald til afløb og eventuelt forhøjelse af bundstykke
Nye gerigter

Der tages forbehold for bjælkelaget.

Murer fliser på gulv og bruseniche.
Maler
Filt på væg og maling af badeværelse.

Murer	Kr. 28200,00 inkl moms
Snedker	Kr. 21000,00 inkl moms
Vvs	kr. 30000,00 inkl moms
El	kr. 2950,00 inkl moms
Maler	<u>kr. 17375,00 inkl moms</u>
I alt inkl moms	<u>kr. 99525,00 inkl moms</u>

Der tages forbehold for alle skjulte installationer**Venlig hilsen****James von Qualen Buhl****Driftsansvarlig HVG**

Områdeleder

anlæg, murer, snedker, rengøring og auto

Mobil: +45 21 71 34 96

E-mail: jqb@hvg.dk

Ungebasen, Kløvermarken 5 st.tv.

Ungebasen er et kommunalt drevet (underlagt Sønderborg Ungdomsskole) gratis fritidstilbud for børn i alderen 9 – 14 år. Børnene er primært bosiddende i boligområderne Kløver-Hvedemarken, Primulavej, Vølundsparken og Ryttervænget.

Ungebasen er startet som et boligsocialt tilbud tilbage i 2009, som en del af det forebyggende arbejde med børn og unge i vores boligområder. Ungebasens fysiske rammer er en lejlighed, modsat de to tilsvarende fritidstilbud **Kuben** i Stenbjergparken og **Fristedet** på Konkylievej, som holder til i hver sin pavillon. Begge disse tilbud blev oprettet omkring år 2000/2001 i et tæt samarbejde mellem kommune og det boligsociale arbejde og dannede baggrund for ønsket om noget tilsvarende i boligområdet Kløver- og Hvedemarken. Børnene fra vores boligområder har historisk set haft en væsentlig lavere tilknytning til forskellige fritidsaktiviteter og foreninger. Ungebasen har, tilsvarende Kuben og Fristedet, medarbejdere ansat til både at understøtte børnene flere eftermiddage om ugen, samt ikke mindst motivere børn og forældre til at komme i gang med fritidsaktiviteter såsom gymnastik, fodbold, spejder eller lignende.

I forbindelse med afslutning af den boligsociale periode 2008-2012, stod man med risikoen for at tilbuddet Ungebasen ville lukke. Det blev vurderet, at der fortsat var et behov for den forebyggende indsats, men kommunen havde ikke økonomi til at videreføre tilbuddet alene. Der blev derfor indgået en aftale med kommunen om at dele økonomien, så SAB fremover dækker huslejeomkostninger og kommunen dækker diverse udgifter til medarbejdere og aktiviteter.

Afd. 22 Kløver- og Hvedemarken er nu i forbindelse med Parallelsamfunds aftalen udpeget som "Forebyggelsesområde" sammen med blandt andet afd. 27 Primulavej.

Diverse undersøgelser viser, at foreningsaktive børn og unge har mindre risiko for at "kede sig til dårligt selskab" og mindre risiko for dårlig trivsel. Sagt omvendt – så betyder SAB's dækning af huslejen for Ungebasen - at tilbuddet kan fortsætte med at understøtte en sund og positiv udvikling for de børn, som vokser op i flere af vores boligområder. Og dermed minimere risikoen for, at vi oplever en negativ udvikling med flere foreningsløse børn/unge og deraf følgende for risiko for utryghedsskabende adfærd hjemme i boligområdet.



Sønderborg Andelsboligforening
Bygtoften 2
6400 Sønderborg

Leveringsadresse
Sønderborg Andelsboligforening
Agttoftsvej 11
åbningst. 7-15,30 fredag til 12,00
tlf. 21713496-21713448
6400 Sønderborg

Bekræftelse

Nummer: 157762-3
Dato: 22-08-2019
Side: 1 af 1
Debitoronto: 73123434
Salgsordre: 157762
Rekvistion: 457995
Deres ref.: Allan Jacob
Vores ref.: Karin Bergholdt
Betaling: 8 dage netto
Beskrivelse: Frit leveret
Deres CVR: 45569810

Varenummer	Betegnelse	Antal	Enhed	Enhedspris	Afs. dato	Beløb
200118	Sønderborg Andelsboligforening 672 x 380 x 373 mm Type: 1 - brun Kvalitet: BC 09780 (BC 084.8) Tryk: 1 farve 485 U rød Lukning: Limet + hæftet	1.050,00	stk	22,75	05-09-2019	23.887,50
103284	Klicheandel Specialkasser	1,00	Stk	4.300,00	09-09-2019	4.300,00
				Miljøbidrag		93,00

Momskode	Beskatningsgr ndlag	Antal	Momsbeløb
dk25u	28.280,50	0,00	7.070,13

Ordresaldo	Tillæg	Moms	Momsbeløb	Total
28.187,50	93,00	25 %	7.070,13	35.350,63 DKK

STOK Emballage K/S
Erik Stoks Allé 4
5550 Langeskov
Danmark

CVR 16 42 72 84
Komplementar:
STOK ApS
Reg. nr. 23.917

Bank: Nordea Bank A/S
Konto: 2206 6272 536 471
Iban: DK8420006272536471
Swift: NDEADKKK

Mail: stok@stok.dk
Web: www.stok.dk
Tlf.: +45 72 200 700
Fax: +45 72 200 711

Punkt 2.1: Budgetkontrol organisationen

Finansmodul (via hjemmesiden)

Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler

Opgørelse over trækingsret i Landsbyggefonden (HEA) - bilag

OPGØRELSE OVER TRÆKNINGSRET I LANDSBYGGEFONDEN									
Sønderborg Andelsboligforening oktober 2023									
	2021	2022	2023 realiseret	2023 tilsagn	2023 skøn	2024 skøn	2025 skøn	2026 skøn	2027 skøn
Samlede træk i Landsbygggefond									
Primosaldo	18.244.353	20.737.398							
Årets tilgang	4.074.045	4.186.504							
Årets afgang	-1.581.000	-4.465.401							
Tilskrevne renter		0							
Ultimosaldo	20.737.398	20.458.501	20.458.501	20.458.501	17.314.855	19.080.116	15.579.738	10.195.577	14.836.803
Afgang:	Afslut.	LBF.nr.							
Afd. 01 Rylen 1	Aug. 2018	R.18.084							
Afd. 02 Tjørnevænget 5	April 2020	R.19.302			-482.000				
Afd. 4 Mågevænget									
Afd. 06 Egevangen 8	April 2020	R.19.303			-411.000				
Afd. 09 Helhedsplan (referat september 2017)		-			-440.000				
Afd. 10 Havretoften 12		R. 20.196							
afd. 11 Højtoften 20	Mar. 2021	R. 20.212							
Afd. 12 Engtoften 30	Mar. 2015	R.15.369							
Afd. 12 Engtoften, Østertoften, mf.	Okt 2020	R.19.166		-288.537					
Afd. 12 Engtoften 7 (referat jan 2022)	Maj 2022	R. 22.005			-500.000				
Afd. 62, nil. 8		R. 20.195							
Afd. 62 Sigtunagade 24-34, Nellikevej 3-10 (Kloakseparering)					-240.000				
Afd.10 bestyrelsesmøde nov.2017 KLOAK									
Afd.11 bestyrelsesmøde nov.2017 KLOAK									
Afd.12 bestyrelsesmøde nov.2017 KLOAK				-1.020.000					
Afd. 12 Ekstraarbejder (KLOAK)				-1.835.109					
Afd. 1 (Tag og vinduer 2023)					-547.000				
Saldo midler Landsbygggefonden									
Reserveret:									
Afd. 9, helhedsplan						-4.090.968			
(afd. 35 ansøgning støttet sag indsendt)							-10.000.000		
(Buffer 4 mio. ingen ansøgning LBF)						-4.000.000			
I alt afgang			20.458.501	-3.143.646	-2.620.000	-8.090.968	-10.000.000	0	0
Tilgang:									
Indbetalinger 2023 (0,55%)					4.565.480	4.590.590	4.615.839	4.641.226	4.666.752
Renter					-180.219,19			0	0
Saldo ultimo til disponering				17.314.855	19.080.116	15.579.738	10.195.577	14.836.803	19.503.555

Punkt 2.3: Dispositionsfonden

Dispositionsfonden (HEA) - bilag

OPGØRELSE OVER DISPOSITIONSFOND														
	SAB (Oktober 2023)													
	2021	2022	% skøn	2023 skøn	2024 skøn	2025 skøn	2026 skøn	2027 skøn	2028 skøn	2029 skøn	2030 skøn	2031 skøn	2032 skøn	2033 skøn
Saldo primo: (Kt. 803000)	60.537.165	65.131.854		61.623.000	63.876.000	60.955.000	55.726.000	61.797.000	64.983.000	71.176.000	77.344.000	83.164.000	88.959.000	94.512.000
Tilgang:														
Bidrag, afdelinger period. ydelse	0	0												
Bidrag, afdelinger, kt. 803020	1.968.668	2.055.658	1,00%	2.076.215	2.096.977	2.117.946	2.139.126	2.160.517	2.182.122	2.203.944	2.225.983	2.248.243	2.270.725	2.293.433
Rentetilskrivning	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ydelser (beboerbetalning) udamort., kt. 803050	18.752.536	19.059.109		23.474.000	23.564.000	24.913.000	25.053.000	25.558.000	25.558.000	25.558.000	25.234.000	25.234.000	25.018.000	24.856.000
Afd. 22 fritagelse, kt. 803050				-690.323	-690.323	-690.323	-690.323	-690.323	-690.323	-690.323	-690.323	-690.323	-690.323	-690.323
Afd. 33 fritagelse, kt. 803050				-1.646.445	-1.646.445	-1.646.445	-1.646.445	-1.646.445	-1.646.445	-1.646.445	-1.646.445	-1.646.445	-1.646.445	-1.646.445
Afd. 52 Fritagelse, kt. 803050				-1.024.006	-1.024.006	-1.024.006	-1.024.006	-1.024.006	-1.024.006	-1.024.006	-1.024.006	-1.024.006	-1.024.006	-1.024.006
Nettoprovenu ved låneopt. efter §24 LAB	0	0												
Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling	0	0												
Overskudende beboerbet. vedr. bygn.ren. m.v. (if. §91)	0	0												
Overført fra arbejdskapitalen	0	0												
Provenu ved belån/salg af adm.byg.	0	0												
Indskud i LBF overført fra byggefonden	0	0												
Pligtmæssig bidrag if. §§79 og 80, kt.: 803150	6.790.076	6.977.507	0,55%	7.609.134	7.651.000	7.693.000	7.735.000	7.778.000	7.821.000	7.864.000	7.907.000	7.950.000	7.994.000	8.038.000
Renter af egen trækningsret LBF	0	0												
Tilgang- skøn:	27.511.280	28.092.274		29.798.574	29.951.203	31.363.172	31.566.352	32.135.743	32.200.348	32.265.170	32.006.209	32.071.469	31.921.951	31.826.659
Ydelsessupporte til afdelinger	0	0												
Tilskud t/ab ved lejeledighed og fraflyttere, kt. 803215	-3.646.221	-2.883.181	1,00%	-2.912.013	-2.941.133	-2.971.000	-3.001.000	-3.031.000	-3.061.000	-3.092.000	-3.123.000	-3.154.000	-3.186.000	-3.218.000
Tilskud nødlidende m.m., kt. 803210	-980.454	-7.209.315		0										
Diverse (afd. 30 - multihus tbf. Hensættelse BSF = indtægt), kt. 803220	-32.772	0		0	0									
Negativ ydelsessupporte, kt. 803240	-717.606	-871.144	1,00%	-880.000	-889.000	-898.000	-907.000	-916.000	-925.000	-934.000	-943.000	-952.000	-962.000	-972.000
Indbetalt til Landsbyggefonden, kt. 803230	-15.958.538	-16.172.355		-14.115.000	-17.246.000	-18.161.000	-18.178.000	-18.532.000	-18.549.000	-18.567.000	-18.584.000	-18.601.000	-18.619.000	-18.636.000
Indbetaling til landsdisp.fond (40%), kt. 803230				-3.044.000	-3.074.000	-3.105.000	-3.136.000	-3.167.000	-3.199.000	-3.231.000	-3.263.000	-3.296.000	-3.329.000	-3.362.000
Tilskud m.v. (egen trækningsret), Kt. 803260	-1.581.000	-4.465.401		-5.763.646	-8.090.968	-10.000.000	0	-3.031.000	0	0	0	0	0	0
Reserverede dispositioner:														
Maj 22: afd. 40 - Dannevirke tilskud til lån (udløb: 2032)				-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	
afd. 22 - Ungebasen (helhedsplan af 2008)				-73.104	-73.104	-73.104	-73.104	-73.104	-73.104	-73.104	-73.104	-73.104	-73.104	-73.104
Boligsocial Helhedsplan år 2021 - 2025: 1,4 mio. kr.				-358.000	-358.000	-358.000								
Afd. 35, Nørager Kapitaltilførsel					-826.000									
Afd. 9, Alsbo Kapitaltilførsel				-200.000										
Afgang- skøn:	-22.916.591	-31.601.396		-27.545.763	-32.872.205	-36.592.104	-25.495.104	-28.950.104	-26.007.104	-26.097.104	-26.186.104	-26.276.104	-26.369.104	-26.261.104
Saldo ultimo (Kt. 803500)	65.131.854	61.622.732		63.875.811	60.954.997	55.726.068	61.797.248	64.982.639	71.176.244	77.344.066	83.164.105	88.959.365	94.511.847	100.077.555
Saldo ultimo opdelt:														
Bunden del:														
Udlån afdelingerne og HVG, Kt. 803610	6.509.982	113.710		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udlån administrationsbygning, Kt. 803620	8.591.244	8.794.862		8.617.000	8.439.000	8.261.000	8.083.000	7.905.000	7.727.000	7.549.000	7.371.000	7.193.000	7.015.000	6.837.000
Indskud i Landsbyggefonden, Kt. 803641	29.741.660	29.462.763		19.259.989	15.746.021	10.334.021	14.933.021	16.513.021	21.135.021	25.768.021	30.412.021	35.066.021	39.731.021	44.407.021
Disponibel del: (Kt. 803650)	20.288.968	23.251.396		35.998.822	36.769.977	37.131.048	38.781.227	40.564.619	42.314.224	44.027.045	45.381.084	46.700.344	47.765.827	48.833.534
Saldo pr. 31/12	65.131.854	61.622.732		63.875.811	60.954.997	55.726.068	61.797.248	64.982.639	71.176.244	77.344.066	83.164.105	88.959.365	94.511.847	100.077.555
Note (indskud kt. 716)														
Primo				20.458.501,00	19.259.988,60	15.746.020,60	10.334.020,60	14.933.020,60	16.513.020,60	21.135.020,60	25.768.020,60	30.412.020,60	35.066.020,60	39.731.020,60
Afgang trækningsret SAB (2023 og frem)	2.791.002,76			-5.763.646,00	-8.090.968,00	-10.000.000,00		-3.031.000,00		0	0	0	0	0
Tilgang indbetalinger trækningsret	2.716.030,00			4.565.133,60	4.577.000,00	4.588.000,00	4.599.000,00	4.611.000,00	4.622.000,00	4.633.000,00	4.644.000,00	4.654.000,00	4.665.000,00	4.676.000,00
Forrentning trækningsret				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indskud Landsbyggefonden (konto 716)				19.259.988,60	15.746.020,60	10.334.020,60	14.933.020,60	16.513.020,60	21.135.020,60	25.768.020,60	30.412.020,60	35.066.020,60	39.731.020,60	44.407.020,60

Punkt 2.4: Danske Bank

1. Danske Bank, rapport - bilag

30. september 2023

Sønderborg Andelsboligforening

c/o Salus Boligadministration, Egevej 9
6200 Aabenraa

Indhold

Rapport	Periode	Side
Kundeinformation		3
Kommentarrapport		
Markedskommentar	-	5
Investeringsrapport		
Porteføljeoverblik	-	8
Performance	-	9
Aktivallokering	-	11
Tidsvægtet afkast pr. fondskode	År til dato	12
Risikorapport	-	13
Risiko pr. fondskode	-	14
Risiko Beregninger	-	15
Bogføringsrapport		
Kapitaludvikling og porteføljeomkostninger	År til dato	17
Beholdninger	-	18
Afkast	År til dato	19
Afstemning	-	20
Uafviklede handler	-	21
Transaktioner	År til dato	22
Ordliste		25
Disclaimer		28

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

KUNDEINFORMATION PR. 30-09-2023

Bankkonto	Depotnummer
3227039493	3227128496
Fondnavn - kort	Fondnavn - lang
DIE AlmBoMeObWd	DI SELE AlmenBolig Mellemlange Obl. klasse DKK W d

Porteføljeinformation	
Kundekategori:	Detail
Regnskabsår:	01.01 - 31.12
Porteføljevaluta:	DKK
Startdato performance:	01-01-2010

Kontaktinformation

Danske Bank A/S
CVR-nr. 61126228
8100 Aarhus C
Henrik Molsgaard Larsen
HENLAR@Danskebank.dk

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RAPPORT PR. 30-09-2023

Kommentarrapport



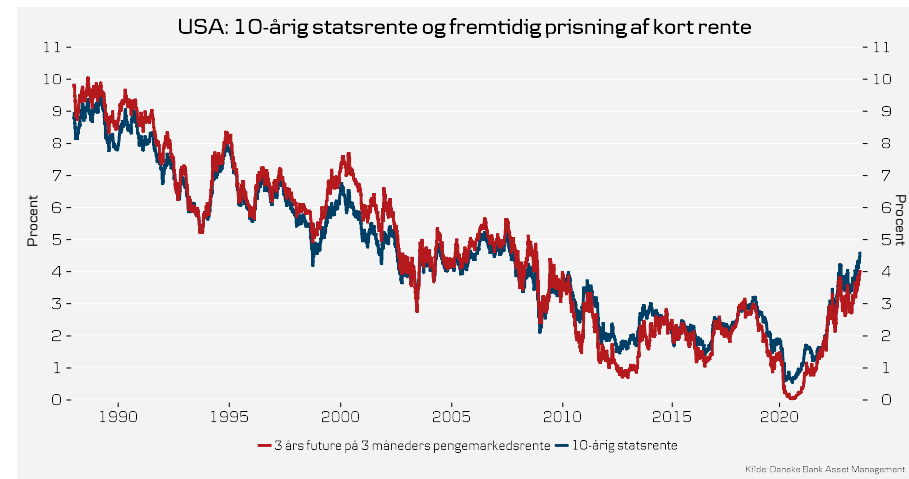
GLOBAL ØKONOMI: HVORNÅR RAMMER DE LANGE RENTER TOPPEN?

De finansielle markeder er gang på gang i stand til at skifte dominerende narrativ med kort varsel. I juli og august tog markederne tilløb til at forlade det gældende "recessionsnarrativ" for USA, og skiftet blev cementeret i september via kraftige stigninger i specielt de mellemlange og lange renter. Således forventer konsensus blandt økonomer ikke længere en markant stigning i arbejdsløsheden eller fortløbende kvartaler med faldende beskæftigelse i USA.

Og da Jerome Powell, chefen for den amerikanske centralbank, Federal Reserve, tonede frem på skærmen ved det pengepolitiske møde i september, kunne han præsentere nye prognoser fra de ledende medlemmer af centralbanken, der viste præcis det samme – kun en lille stigning i arbejdsløsheden i 2024, hvorefter den lander på det langsigtede niveau, vækst tæt på det langsigtede potentiale og inflation, der rammer målsætningen omkring 2% i 2026.

Markedet havde inden mødet justeret kraftigt på forventningerne til den kortsigtede pengepolitik. Sommerens stærke data, herunder det fortsat stærke arbejdsmarked, var primær drivkraft for, at markedet støt ændrede prisningen af pengepolitikken for især 2024. Markedet har længe indregnet høj sandsynlighed for betydelige rentenedsættelser sent i 2023 og løbende gennem 2024 som refleksion af konsensusforventningen om en recession. Men med den seneste besked fra Powell og hans kolleger står det klart, at kun marginale rentenedsættelser kan komme på tale i andet halvår af 2024. Vi vurderer, at specielt forventningen om behovet for stram pengepolitik hele vejen ud til 2026 var den vigtigste drivkraft bag markedets reprisering af de mellemlange udsigter for pengepolitikken.

Specielt en ting fra pressekonferencen var bemærkelsesværdig. En dominerende diskussion har længe været, om faldende inflation i 2024 og senere vil være nok til, at Federal Reserve vil sætte den nominelle rente ned, fordi realrenten, baseret på realiseret inflation, ellers stiger – og pengepolitikken dermed passivt strammes. Det spørgsmål ville Powell ikke svare klart på.



I stedet lagde han flere gange vægt på, at den virkelige overraskelse over sommeren var stærkere end ventet vækst – og det medførte behov for strammere pengepolitik i længere tid end hidtil forventet.

Vi anerkender selvfølgelig, at andre faktorer kan være på spil bag stigningen i specielt de lange renter, såsom stigende offentlig gæld, faldende centralbankbalancer og skift i markedets forventninger til langsigtet vækst. Men markedets evne til at prise høje kortsigtede renter i lang tid fremover har historisk også været en vigtig drivkraft for markedets prisning af de mellemlange og lange renter. Derfor vurderer vi, at den vigtigste udvikling henover sommeren er den bemærkelsesværdige styrke i USA, som mindsker potentialet for fremtidige rentenedsættelser. Og heri ligger vores største fejl i år – selvom vi ikke har været i den lejr, der forventede recession i USA, har vi heller ikke forudset den styrke, som amerikansk økonomi p.t. leverer. Spørgsmålet er derfor, om den styrke varer ved?



Vores ydmyge bud er "nej". Vi mener stadig, at den underliggende vækst er tættere på 2% end på de 4%+, som nogle populære nøgletal peger på. Samtidigt forventer vi fortsat, at specielt bankernes opstramning af adgangen til lån og kredit holder væksten under trend de kommende kvartaler. Det bør være nok til at lette presset en smule på arbejdsmarkedet og samtidig sætte en stopper for markedets evne til at prise endnu højere renter i endnu længere tid. Derfor mener vi også, at de lange renter har nået niveauer, de ikke kan fastholde i lang tid fremover. Ikke desto mindre understreger vi, at vi har taget fejl her i de sidste par måneder, og stabilitet i de lange renter er afgørende for, at aktiemarkederne også falder til ro. For så længe der er usikkerhed om de renter, hvormed aktiemarkedets fremtidige indtjening skal diskonteres, lige så længe har aktiemarkederne svært ved at finde fodfæste.

EUROOMRÅDET: ECB TAGER EN (LANG) PAUSE

Modsat Federal Reserve, der holdt den ledende rente uændret mellem 5,25% og 5,50%, foretog Den Europæiske Centralbank, ECB, en ekstra renteforhøjelse på det pengepolitiske møde i september og loftede den ledende rente til 4%.

Men den virkelige overraskelse lå i ECB-chef Christine Lagardes retorik. Pengepolitikken var nu blevet tilstrækkelig stram til, at ECB kan tage en pause og se, hvordan inflation og vækst udspiller sig. Det lader til, at den primære motivation har været de overraskende dårlige nyheder omkring økonomisk vækst henover sommeren og det tidlige efterår, der peger på, at væksten i euroområdet er gået i stå.

Vi ser en lille risiko for, at ECB er nødt til at hæve renten lidt mere. Men vores hovedscenarie er, at ECB er færdig med at hæve renten og nu i stedet kommer til at fastholde den der i lang tid endnu. Dvs. at den pause, som ECB nu har taget med rentestigningerne, bliver lang – og permanent. Trods den nuværende lave vækst forventer vi ikke recession i euroområdet, men derimod vækst under trend, drevet blandt andet af strammere finanspolitik. Arbejdsmarkedet ser igen ud til, at komme relativt uskadt igennem den periode med svag vækst. Samtidigt falder inflationen for langsomt til, at ECB kan tillade sig at sænke de ledende renter markant.

Derfor venter vi først rentenedsættelser i andet halvår af 2024 og kun moderate afslagsen. Også her står vores mantra om behovet for stram pengepolitik i lang tid derfor fast, om end de lange renter begynder at se lidt høje ud i vores optik.

KINA: VÆKSTEN HAR STABILISERET SIG

De dårlige nyheder fra Kinas bolig- og byggesektor pibler stadig frem og skaber både nervøsitet og usikkerhed. Under overfladen indikerer de brede data dog, at Kinas vækst har stabiliseret sig omkring 4% og dermed kun marginalt under økonomiens langsigtede potentiale. Vi venter en lille styrkelse af væksten og stabilitet på det udbombede boligmarked. Drivkraften er blandt andet de målrettede tiltag som lavere udbetalingskrav og lavere renter, der er indført på boligmarkedet i slutningen af august og sandsynligvis er fortsat gennem september. Trods disse moderat optimistiske forventninger understreger vi, at Kina står i en svær situation på den lange bane grundet det strukturelt lavere aktivitetsniveau på boligmarkedet og usikkerheden om de medfølgende konsekvenser.

AKTIVALLOKERING: VI SÆNKEDE VORES TAKTISKE RISIKO

De kraftige stigninger i de lange renter skabte store vanskeligheder for aktiemarkederne specielt i anden halvdel af september. Som reaktion på den øgede usikkerhed samt vores fejlskøn for rentemarkederne, sænkede vi derfor den taktiske risiko ved at reducere yderligere i vores taktiske aktieovervægt.

Styrken i amerikansk økonomi er også kommet bag på os. Men den største overraskelse for os ligger i markedets evne til at prise korte renter langt over 4% hele vejen ind i næste årti. Til trods for, at både Federal Reserve, konsensus og vi mener, at det neutrale niveau for den ledende rente er tættere på – eller under – 3%. Ikke alene kan vi dog tage fejl i dette – der kan også være andre faktorer på spil end "bare" stærk vækst lige nu og behovet for stram pengepolitik over de næste 3-5 år. Derfor er usikkerheden steget, og vi har sænket risikoen. Vi fastholder dog en mindre aktieovervægt i forventning om, at svagere vækst og faldende inflation er nok til at skabe stabilitet på obligationsmarkederne og dermed grobund for moderate aktiestigninger.

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RAPPORT PR. 30-09-2023

Investeringsrapport

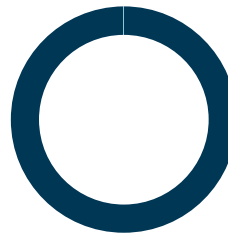
Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

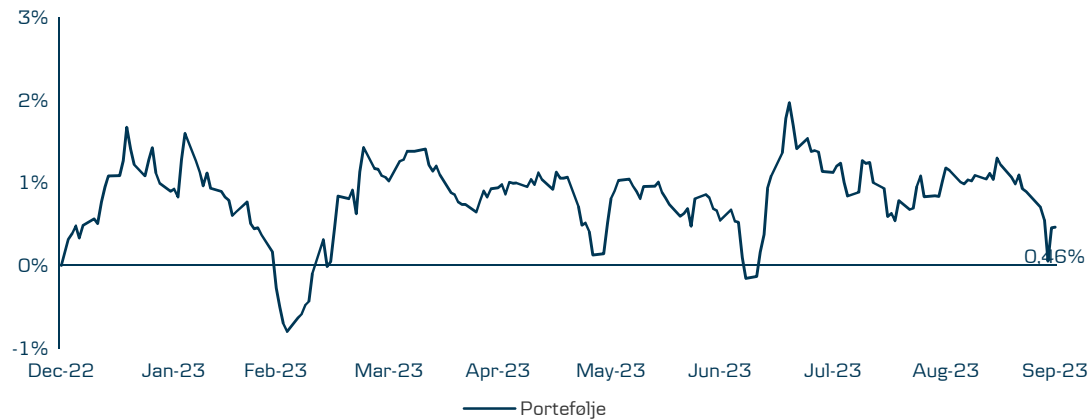
PORTEFØLJEØVERBLIK PR. 30-09-2023

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato	Siden start
Portefølje	-0,71	-0,08	0,46	10,82

Aktivallokering	Markedsværdi	%
● Obligationer	68.781.461	99,9
● Kontanter	68.907	0,1
Total	68.850.368	100,0



Akkumuleret afkast år til dato



Porteføljens afkast	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato
Afkast	-491.122	-55.109	317.052
Pengevægtet afkast i %	-0,71	-0,08	0,46

Beholdninger	Markedsværdi	%
DI SELE AlmenBolig Mellemlange Obl. klasse DKK W d	68.781.461	99,9
PM0287 DKK CASH Normal	68.907	0,1
I alt for porteføljen	68.850.368	100,0

Nøgletal for porteføljen

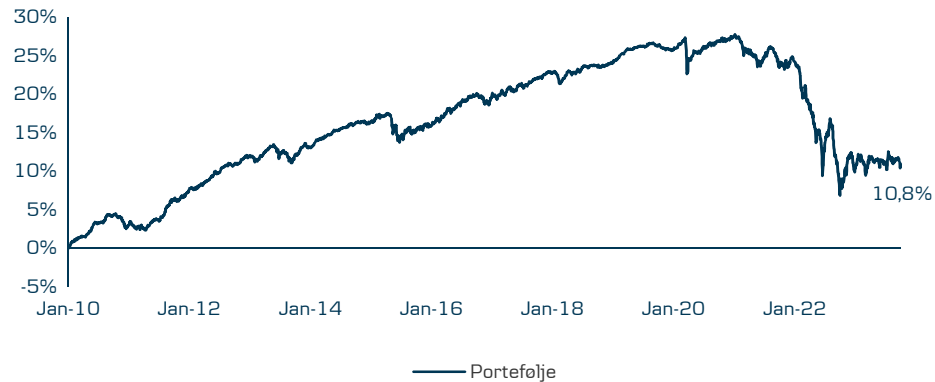
Effektiv rente i %	4,33
Korrigeret varighed	4,59
Korrigeret spænd varighed	5,46
Ukorrigeret varighed	5,90
VaR i %	5,45

Sønderborg Andelsboligforening

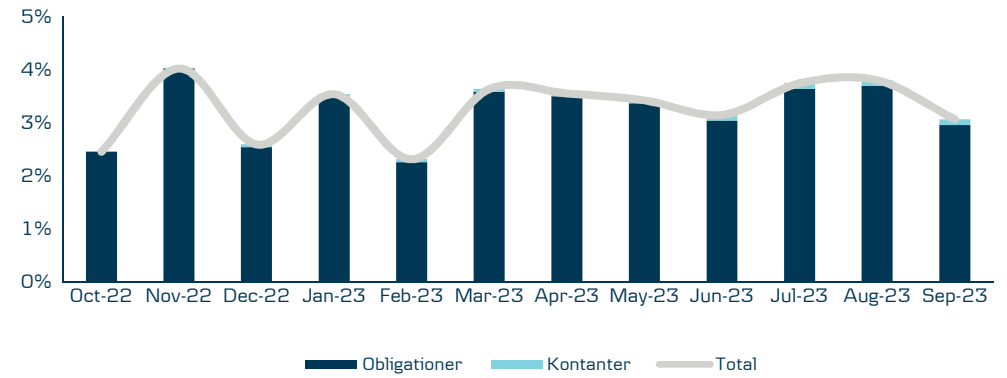
Danske Bank

PERFORMANCE PR. 30-09-2023

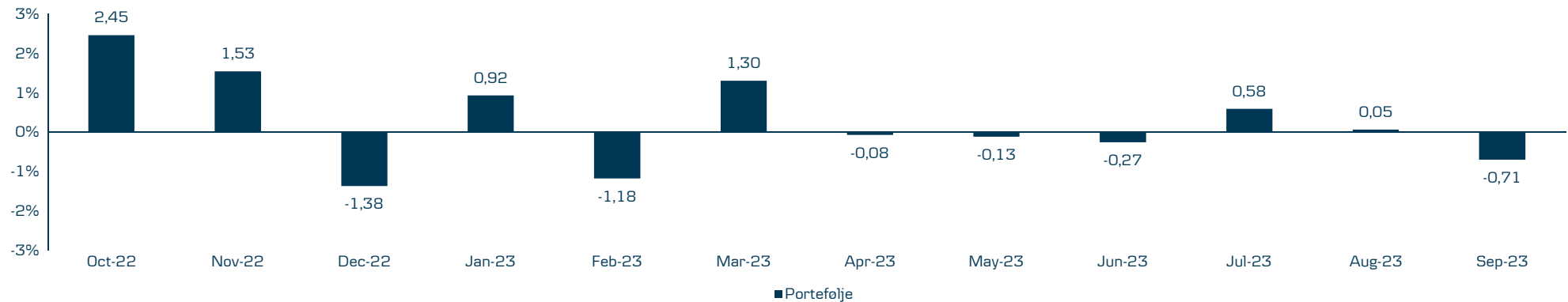
Akkumuleret afkast siden start



Akkumuleret afkastbidrag seneste 12 måneder



Månedlig afkast seneste 12 måneder



Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

PERFORMANCE PR. 30-09-2023

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato
	Portefølje	Portefølje	Portefølje
Obligationer	-0,71	-0,08	0,41
Blandede obligationer	-0,71	-0,08	0,41
Total	-0,71	-0,08	0,46

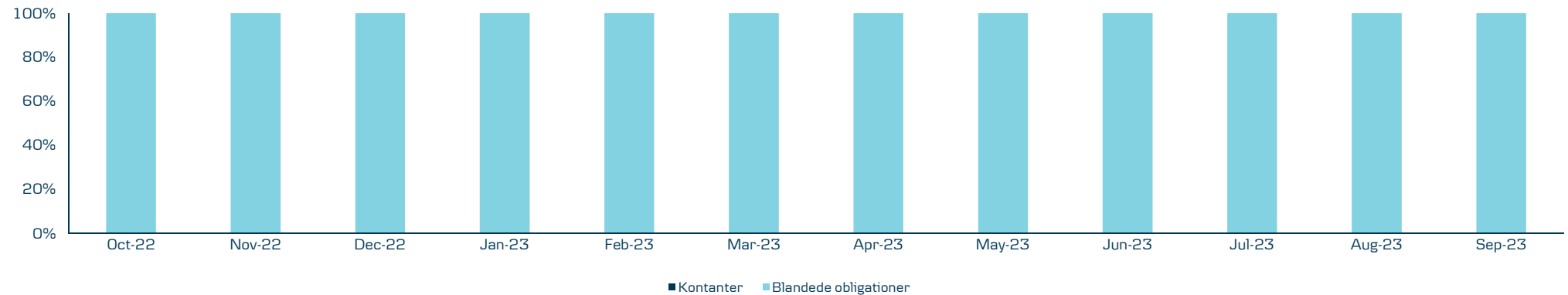
Reference afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder
CIBOR 1 Month, DKK	0,31	0,93	1,75	2,41	2,83

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

AKTIVALLOKERING PR. 30-09-2023

Månedlig aktivallokering seneste 12 måneder



Aktivallokering	31-12-2022		30-06-2023		31-08-2023		30-09-2023	
	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%
Obligationer	68.433.177	99,9	68.836.876	99,9	69.272.692	99,9	68.781.461	99,9
Blandede obligationer	68.433.177	99,9	68.836.876	99,9	69.272.692	99,9	68.781.461	99,9
Kontanter	100.140	0,1	68.601	0,1	68.798	0,1	68.907	0,1
Total	68.533.317	100,0	68.905.477	100,0	69.341.490	100,0	68.850.368	100,0

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

TIDSVÆGTET AFKAST PR. FONDSKODE FOR PERIODEN 31-12-2022 TIL 30-09-2023

Papirnavn	Fondskode	Markedsværdi primo	Afkast	Nettobevægelser	Markedsværdi ultimo	TWR i %	% af kapital
Blandede obligationer							
DIE AlmBoMeObWd	DK0060791218	68.433.176,66	279.678,63	68.605,99	68.781.461,28	0,41	99,90
Kontanter							
PM0287DKKCASH		100.140,30	590,13	-31.823,24	68.907,19	-	0,10
Gebyrer							
Depotgebyr		-	-12,50	12,50	-	-	-
Storkundekommission		-	36.795,25	-36.795,25	-	-	-
Total Gebyrer		-	36.782,75	-36.782,75	-	-	-
I alt for porteføljen		68.533.316,96	317.051,51	0,00	68.850.368,47	0,46	100,00
Tidsvægtet afkast efter skat						0,46	

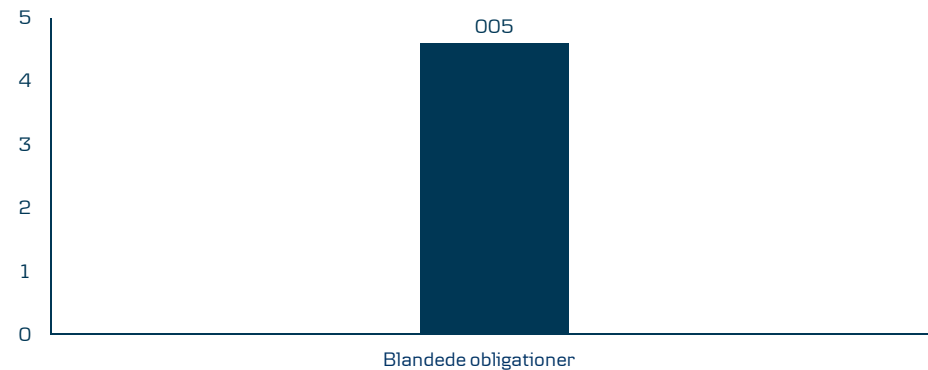
Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

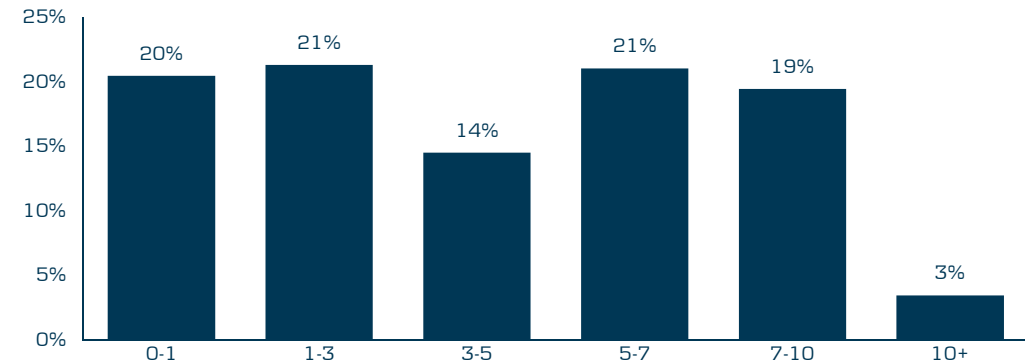
RISIKORAPPORT PR. 30-09-2023

Nøgletal for porteføljen	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
I alt for porteføljen	4,33	4,59	5,46

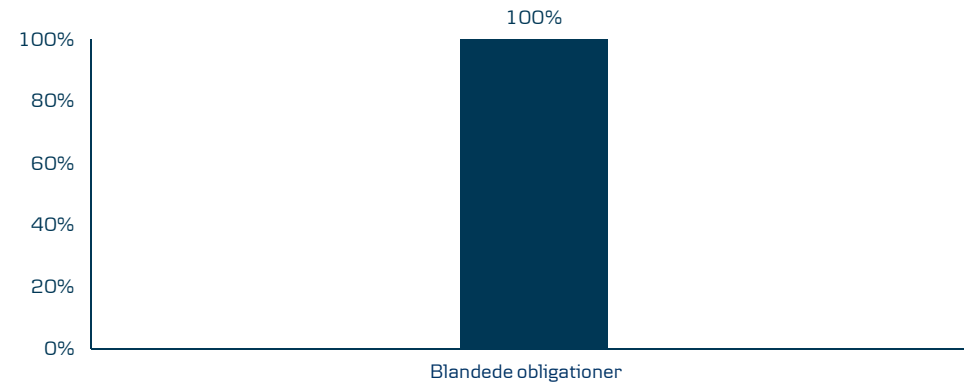
Obligationer bidrag: Korrigeret varighed



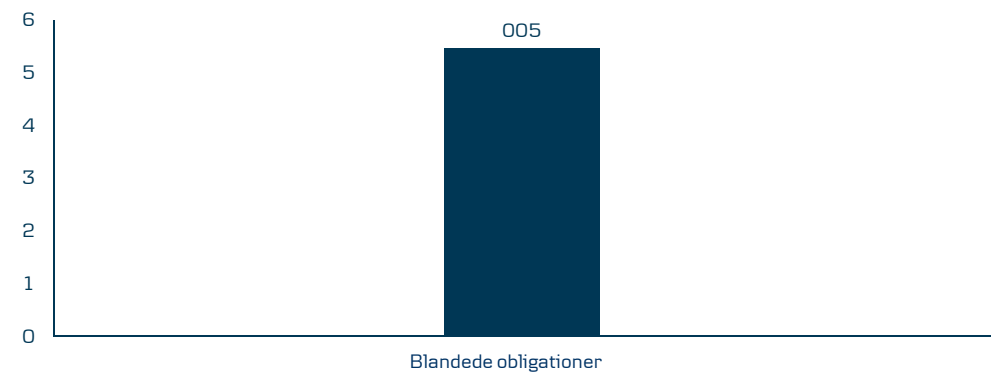
Obligationer og kontanter allokering: Korrigeret varighed



Obligationer allokering: Eksponering



Obligationer bidrag: Korrigeret spændvarighed



Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RISIKO PR. FONDSKODE PR. 30-09-2023

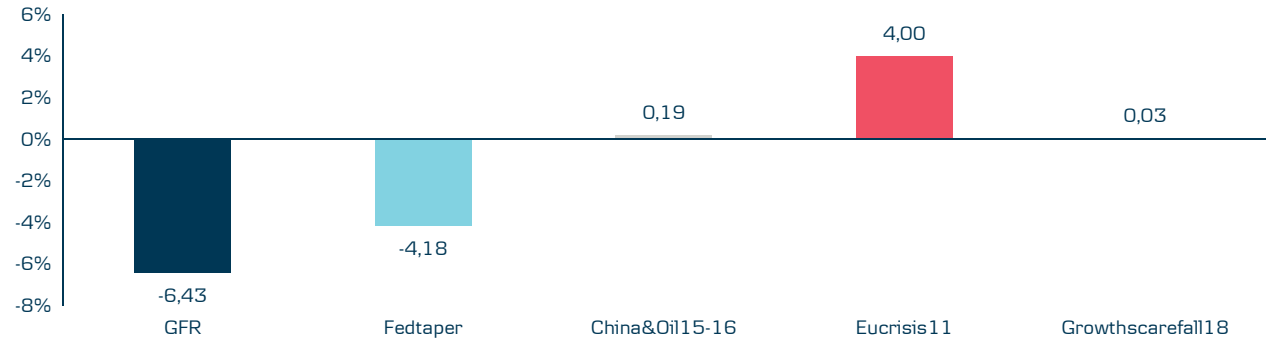
Papirnavn	Fondskode	Eksposering	Eksposering i %	12 mdr. horisontafkast +100 bpi %	12 mdr. horisontafkast i %	12 mdr. horisontafkast -100 bpi %	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
Obligationer									
Blandede obligationer									
DIE AlmBoMeObWd	DK0060791218	68.773.243,61	99,90	-0,26	4,05	8,16	4,33	4,60	5,47
Total Obligationer		68.773.243,61	99,90	-0,26	4,05	8,16	4,33	4,60	5,47
Total Kontanter		68.601,12	0,10						
I alt for porteføljen		68.841.844,73	100,00				4,33	4,59	5,46

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RISIKO BEREGNINGER PR. 30-09-2023

Scenarie Afkast



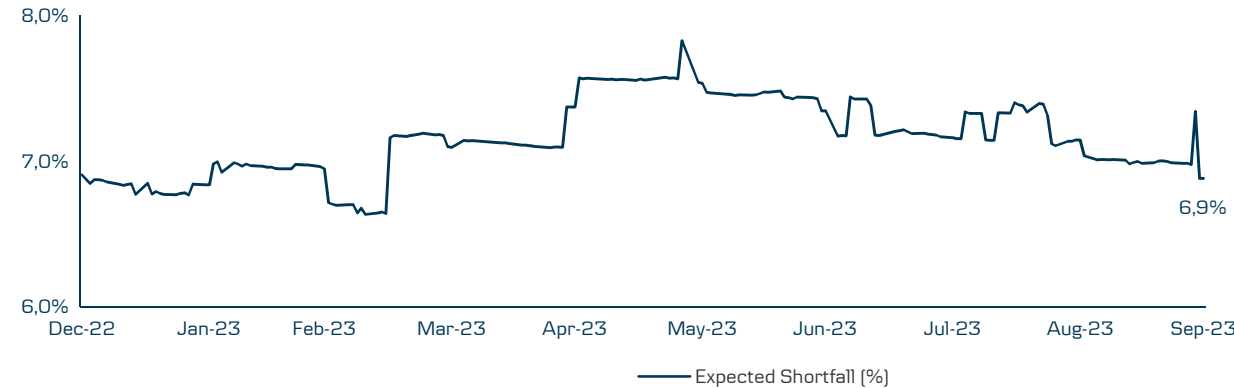
Risiko Beregninger

Type	%	Markedsværdi
Værdi	-	68.841.844,73
VaR	5,5	3.752.092,56
Expected Shortfall	6,9	4.737.671,31
Volatilitet	3,3	2.244.498,36

Forklaring af Volatilitet, VaR og Expected Shortfall

Volatilitet estimerer spredningen af afkast over 12 måneder. I den samme tidshorizont er VaR det maksimale forventede tab i 95% af tilfældene, dvs. i 19 ud af 20 år. Expected Shortfall er det gennemsnitlige forventede tab i 1 ud af 20 år, når det værste markedets udfald trænger igennem. Optioner er modelleret med lineære udbetalinger ift. estimering af volatilitet, VaR og Expected Shortfall.

Expected Shortfall år til dato



Bidrag til Expected Shortfall

Kategori	%	ES værdi
Obligationer	6,9	4.734.891,02
Kontanter	0,0	2.780,29
Total	6,9	4.737.671,31

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RAPPORT PR. 30-09-2023

Bogføringsrapport

*Sønderborg Andelsboligforening***Danske Bank**

KAPITALUDVIKLING OG PORTEFØLJEOMKOSTNINGER FOR PERIODEN 31-12-2022 TIL 30-09-2023

Markedsværdi primo	68.533.323,17
Realiseret afkast	-
Urealiseret afkast	193.840,65
Vedhængende renter	119,17
Handelsrenter	-
Rentebetalinger	470,96
Udbytter	77.614,10
Gebyrer	36.782,75
Afkast før skat	308.827,63
Skat på udbytter og kuponer	-
Afkast efter skat	308.827,63
Periodens ind- og udbetalinger	-
Markedsværdi ultimo	68.842.150,80

Porteføljeomkostninger	
Gebyrer	
Depotgebyr	-12,50
Etableringsomkostninger	-
Management honorar	36.795,25
Øvrige omkostninger	-
Total Gebyrer	36.782,75
Transaktionsomkostninger	
Kurtage	-
Øvrige omkostninger	-
Total Transaktionsomkostninger	-
Total Porteføljeomkostninger	36.782,75

Sønderborg Andelsboligforening



BEHOLDNINGER PR. 30-09-2023

Papirnavn	Valuta	Fondskode	Beholdning	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Vedhængende renter	Markedsværdi
Bankkonto								
S.A.B.	DKK	3227039493	68.601,1200	100,0000	1,0000	68.601,12	306,07	68.907,19
Investeringsforeningsbeviser								
DIE AlmBoMelObWd	DKK	DK0060791218	777.011,0000	100,0000	88,5100	68.773.243,61	0,00	68.773.243,61
I alt for porteføljen						68.841.844,73	306,07	68.842.150,80

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

AFKAST FOR PERIODEN 31-12-2022 TIL 30-09-2023

Værdipapir	Valuta	Fondskode	Kursværdi	Realiseret valutaafkast	Urealiseret valutaafkast	Realiseret kursafkast	Urealiseret kursafkast	Rente/udbytte	Total afkast
Bankkonto									
S.A.B.	DKK	3227039493	68.601,12	-	-	-	-	590,13	590,13
Investeringsforeningsbeviser									
DIE AlmBoMelObWd	DKK	DK0060791218	68.773.243,61	-	-	-	193.840,65	77.614,10	271.454,75
I alt for porteføljen før gebyr			68.841.844,73	-	-	-	193.840,65	78.204,23	272.044,88
Gebyr									36.782,75
I alt for porteføljen									308.827,63

*Sønderborg Andelsboligforening***Danske Bank**

AFSTEMNING PR. 30-09-2023

Papirnavn	Fondskode	Beholdning handelsdato	Beholdning valørdato	Forskel
Bankkonto				
S.A.B.	3227039493	68.601,1200	68.601,1200	0,0000
Investeringsforeningsbeviser				
DIE AlmBoMeIObWd	DK0060791218	777.011,0000	777.011,0000	0,0000

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

UAFVIKLEDE HANDLER PR. 30-09-2023

Der er ingen uafviklede handler

Sønderborg Andelsboligforening



TRANSAKTIONER: KØB OG SALG FOR PERIODEN 01-01-2023 TIL 30-09-2023

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	Nominel	Valuta	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Trans.omk.	Rente	Afregningsbeløb	Realiseret afkast
Depotnummer 3227128496												
Køb												
03-01-2023	05-01-2023	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	775,00	DKK	100,00	88,5800	68.649,50	-	-	68.649,50	-
Total Køb								68.649,50	-	-	68.649,50	-
Corporate actions, køb												
09-02-2023	10-02-2023	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	870,00	DKK	100,00	89,1616	77.570,59	-	-	77.570,59	-
Total Corporate actions, køb								77.570,59	-	-	77.570,59	-

Sønderborg Andelsboligforening



TRANSAKTIONER: RENTE, UDTRÆK OG UDBYTTER FOR PERIODEN 01-01-2023 TIL 30-09-2023

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	Nomine	Valuta	Valutakurs	Udb.pr. aktie	Kursværdi	Omk.	Realiseret afkast	Rente	Afregningsbeløb
Depotnummer 3227128496												
Udbytte												
08-02-2023	10-02-2023	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	776.141,00	DKK	100,00	0,10	77.614,10	-	-	-	77.614,10

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

TRANSAKTIONER: ØVRIGE FOR PERIODEN 01-01-2023 TIL 30-09-2023

Handelsdato	Valørdato	Navn	Nominal	Valuta	Valutakurs	Kursværdi	Kurtage	Øvrige omkostninger	Rente	Afregningsbeløb
Bankkonto 3227039493										
Kontantrente										
01-01-2023	01-01-2023		186,90	DKK	100,00	-	-	-	186,90	186,90
01-04-2023	01-04-2023		144,62	DKK	100,00	-	-	-	144,62	144,62
01-07-2023	01-07-2023		139,44	DKK	100,00	-	-	-	139,44	139,44
Total Kontantrente						-	-	-	470,96	470,96
Depotgebyr										
12-06-2023	12-06-2023		12,50	DKK	100,00	12,50	-	-	-	-12,50
Management honorar										
21-06-2023	30-06-2023	Storkundekommission	36.795,25	DKK	100,00	36.795,25	-	-	-	36.795,25



Ordliste

AFKAST (INVESTERING)

Afkast er gevinsten eller tabet af en investering over en given periode. Afkastet er opgjort i portefølje valutaen.

AKKUMULERET AFKASTBIDRAG

Afkastbidraget viser hvor meget et værdipapir eller en samling af værdipapirer har bidraget med til porteføljens samlede afkast. For et enkelt værdipapir vil bidraget normalt kunne regnes som dets vægt i porteføljen multipliceret med dets afkast. Afkastbidraget akkumuleres over den angivne periode.

BENCHMARK

Benchmark regnes som afkastet på et eller flere markedsindeks. Benchmark skal afspejle porteføljen så godt som muligt, og derved kan afkastet anvendes som sammenligningsgrundlag for porteføljens afkast.

EFFEKTIV RENTE

Er det afkast, der opnås hvis en fastforrentet obligation holdes til udløb og alle løbende cashflows kan reinvesteres til den effektive rente. For variabelt forrentede obligationer eller konverterbare obligationer benyttes et forventet afkast ved beregningen af den effektive rente.

EKSPONERING

Eksponering udtrykker et finansielt aktivs værdi, og dermed eksponering overfor finansielle risici. For futures er eksponering lig med værdien af det underliggende aktiv.

GEBYRER

Gebyrer består af depotgebyr (aftalt med depotbanken) og porteføljeplejegebyr (beregnet på baggrund af de vilkår, der er fastsat i porteføljeaftalen).

KUNDEKATEGORI

For at sikre investorer relevant beskyttelse, information og dokumentation skal investorerne jf. MiFID-reglerne placeres i en af følgende kundekategorier: retail kunder, professionelle kunder eller godkendte modparter.

KURSVÆRDI

For værdipapirer regnes kursværdien ved at multiplicere den nominelle beholdning med pris og valutakurs.

MARKEDSVÆRDI

For obligationer regnes markedsværdien ved at multiplicere den nominelle beholdning med pris og valutakurs plus vedhængende rente.

KORRIGERET VARIGHED

Varighed er et mål for obligationens renterisiko udtrykt ved prisændringen som funktion af en ændring i rentekurven. I daglig tale defineres varighed ofte som udtryk for obligationens kursfølsomhed i forbindelse med renteændringer. Jo højere varighed obligationen har, jo større kursudsving vil den være udsat for ved en renteændring. Til beregning af korrigeret varighed på realkreditobligationer anvender Danske Bank en realkreditmodel, som tager udgangspunkt i:

- Rentescenarier beregnet ud fra de nuværende

markedsforhold ved hjælp af en rentestrukturmodel

- En konverteringsmodel, der bruges til at modellere låntagers konverteringsadfærd på deres realkredit lån

KORRIGERET VARIGHED ALLOKERING

Udtrykker hvordan varighed er fordelt på forskellige løbetider.

KORRIGERET VARIGHED BIDRAG

Dette nøgletal udtrykker hvor meget en obligation bidrager til porteføljens totale varighed.

KORRIGERET SPÆND VARIGHED

Er et mål for en obligations følsomhed overfor dens spænd til rentekurven den prises på. Eksempelvis vil en korrigeret spænd varighed på 5 betyde, at obligationen forventes at falde 5% i kurs, hvis kreditspændet mellem realkredit og statsobligationer udvides med 1 procentpoint.

KORRIGERET SPÆND VARIGHED BIDRAG

Dette nøgletal udtrykker hvor meget en obligation bidrager til porteføljens totale spænd varighed.

NETTOBEVÆGELSER

Nettobevægelser består af ind- og udbetalinger på bankkonti, køb og salg af værdipapirer samt eventuelle reallokeringer af papirer mellem aktivklasser eller lignende. Der korrigeres for modsatrettede bevægelser.

PENGEVÆGTET AFKAST I %

Pengevægtet afkast er den rente, der gør nutidsværdien af



Ordliste

alle cash flows lig nul. Pengevægtet afkast tager i modsætning til tidsvægtet afkast højde for cash flow timing. Hvis det pengevægtede afkast er større end det tidsvægtede afkast, indikerer det, at der er blevet allokeret flere penge i perioder, hvor det tidsvægtede afkast har været over gennemsnittet.

PERFORMANCE ATTRIBUTION

Med Performance Attribution menes de-komponering af merafkast i komponenter der afspejler aktive beslutninger i investerings processen, dvs. aktiv allokering (Asset Allocation) og valg af papirer (Security Selection). Beregningen er baseret på Brinson-Fachler metoden.

PRISER OG VALUTAKURSER

Priser og valutakurser i investeringsrapporteringen og bogføringsrapporteringen er baseret på forskellige kilder. I bogføringsrapportering anvendes Danske Banks generelle pris politik, som også anvendes i depotopgørelser, kontoudtog, og online systemer. I investeringsrapportering anvendes andre kilder for at sikre en retvisende sammenligning med evt. benchmark og referenceafkast. Der kan derfor være forskelle mellem værdier i investeringsrapporteringen og bogføringsrapporteringen.

REFERENCE AFKAST

Reference afkast regnes som afkastet på et eller flere markedsindeks.

STARTDATO

Er datoen for porteføljens første beregningsdato. Hvis porteføljen er ældre end 01-01-2010 vil startdatoen være

01-01-2010.

TIDSVÆGTET AFKAST I %

Afkast i procent er porteføljens tidsvægtede afkast på statusdagen. Ved beregning af det procentvise tidsvægtede afkast opdeles den betragtede periode i daglige delperioder.

Afkastet beregnes for hver periode som den procentvise ændring mellem primo- og ultimoværdien justeret for nettoind- og -udbetalinger. Ud fra delperiodens afkast beregnes periodens samlede tidsvægtede afkast. Det er dette afkast, som anvendes ved afkastsammenligninger.

TOTAL AFKAST (BOGFØRING)

Afkastet består af 4 komponenter:

- Realiserede kursgevinster (også eventuel valutagevinst),
- Periodens ændring i urealiserede kursgevinster (også eventuel valutagevinst),
- Løbende afkast i form af modtagne aktieudbytter eller periodiserede renteindtægter
- Omkostninger. Hvis der anvendes futures, indregnes marginbetalinger.

Kursgevinsten udgør summen af en eventuel kursstigning på værdipapiret - og eventuelt valutakursgevinst. Gevinsterne beregnes ud fra markedsværdien primo perioden (værdien primo perioden er altid lig værdien ultimo forrige periode). Der tages hensyn til beholdningsforskydninger i perioden. Renteindtægten er den periodiserede renteindtægt, hvilket vil sige: Forfaldne renter i perioden inkl. handelsrenter plus tilgodehavende ikke-forfaldne renter ultimo minus tilgodehavende ikke-forfaldne

renter primo.

OPGØRELSESPRINCIP

Investerings- og bogføringsrapporten er opgjort ud fra handelsdag. Bogføringsrapporten er suppleret med en opgørelse over handler i indeværende rapporteringsperiode, der først afvikles i næste rapporteringsperiode.

VAR

Value at risk (VaR) er en statistisk metode, der bruges til at måle en porteføljes finansielle risiko over en periode. I denne rapport beregnes VaR på empiriske data med en 12 måneders horisont i et 95% konfidensinterval. Dette betyder, at med 5 % sandsynlighed kan porteføljen tabe mere end VaR over de næste 12 måneder.

SCENARIO AFKAST

GFR - DEN STORE FINANSKRISE

Start: 2007-10-21 / Slut: 2008-10-27

Efter Lehman Brothers erklærer sin konkurs i midt september fulgte flere bankers konkurs med og de globale finansielle markeder blev i stigende grad mere usikre på hvor omfattende konsekvenserne ville være.

EUCRISIS11

Start: 2011-06-30 / Slut: 2011-11-24

I den europæiske lande gældskrise var nogle af Eurozone medlemsstaterne ikke i stand til at betale eller refinansiere statsgælden, eller betale kaution for de over forgældet banker under deres nationale opsyn.



Ordliste

FEDTAPER

Start: 2013-05-22 / Slut: 2013-09-05

Den amerikanske centralbank annoncerede uventet at den ville bremse tempoet af køb af aktiver, der var en del af dens "quantitative easing" (QE) program, hvilket forudsagde et "taper tantrum" som hovedsageligt påvirkede markedets rentesatsen.

CHINA&OIL15-16

Start: 2015-12-01 / Slut: 2016-02-11

Efter styrkelsen af den amerikanske dollar (USD) og et stort fald i olie priserne var Kina nødt til at devaluere deres valuta, flere EM lande var udsat for recessioner, og den globale vækst udsigt blev negativ.

GROWTHSCAREFALL18

Start: 2018-10-01 / Slut: 2018-12-24

Tariffer og handelskrig, en kontinuerlig stramning af pengepolitikken, og en stigende granskning af store tech virksomheder, satte i sidste ende en dæmper på den globale vækst.



Disclaimer

BEMÆRK

Rapportens data og beregninger erstatter ikke kontoudtog, depotudtog, fondsnotaer, udbytte-, rente- og udtrækningsmeddelelser mv., der er sendt fra Danske Bank. Indholdet i rapporten er ikke revideret og kan som sådan ikke anvendes som regnskabsgrundlag. En mere detaljeret opdeling af gebyrer for porteføljepleje samt handelsomkostninger kan på anmodning fås hos Danske Bank.

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Afviklingsbøder bliver bogført med én måneds forsinkelse.

PASSER DIN INVESTERINGSLØSNING STADIG TIL DIG?

Vi forvalter dine investeringer, på baggrund af dine investeringsmål, din økonomiske situation, dit kendskab til investeringer, din risiko villighed og din investeringshorisont. Samlet kaldes det din investeringsprofil. Hvis denne investeringsprofil fortsat passer på dig, er investeringsløsningen stadigvæk en god løsning til dig. Er der sket forandringer eller du bare ønsker at få tjekket om din profil stadig passer, beder vi dig kontakte din rådgiver. Det er vigtigt, at din investeringsprofil er opdateret, da vi administrerer din investeringer efter hvordan, din risiko og tidshorisont er. Den oplyste investeringsprofil i rapporten kan afvige, hvis du har fået lagt en ny investeringsprofil inden

for de seneste 5 bank dage. Såfremt investeringsprofilen ændres, vil investeringsaftalen også skulle ændres.

KILDE

MSCI-oplysninger må kun anvendes til internt brug, og må ikke gengives eller videregives i nogen form eller bruges som grundlag for eller som en bestanddel af et finansielt instrument, produkt eller indeks. MSCI-oplysninger skal ikke opfattes som investeringsvejledning eller som en anbefaling om at foretage (eller undlade at foretage) en investeringsbeslutning af enhver art, og investorer må ikke handle i tillid til sådanne oplysninger. Historiske data og analyser skal ikke betragtes som en indikation af eller garanti for fremtidige performanceanalyser, forventninger eller forudsigelser. MSCI-oplysninger gives som "de er og forefindes", og brugeren af sådanne oplysninger påtager sig den fulde risiko for enhver anvendelse deraf. MSCI, dets tilknyttede selskaber og andre, der er involveret i eller tilknyttet kompilering, beregning eller udarbejdelse af MSCI-oplysninger (under ét "MSCI-parterne"), fraskriver sig udtrykkeligt ethvert ansvar (herunder, men ikke begrænset til, ansvar for originalitet, nøjagtighed, fuldstændighed, betimelighed, ikke-krænkelser, kurans og brugbarhed), hvad angår sådanne oplysninger. Uden begrænsning af ovenstående kan ingen MSCI-part under nogen omstændigheder holdes ansvarlig for direkte eller indirekte tab eller skader, for dokumenterede tab eller skader samt for afledte skader, følgeskader (herunder, uden begrænsning, driftstab) eller andre skader samt for

pønerstatning. (www.msccibarra.com)

Oplysningerne er hentet fra kilder, der menes at være pålidelige, men J.P. Morgan garanterer ikke deres fuldstændighed eller nøjagtighed. Indekset anvendes med tilladelse. Indekset må ikke kopieres, anvendes eller distribueres uden J.P. Morgans forudgående skriftlige godkendelse. Copyright 2016, J.P. Morgan Chase & Co. Alle rettigheder forbeholdes.

STOXX Limited ("STOXX") er kilden til flere DJ Stoxx-indeks og de data der omfattes deri. STOXX har ikke været involveret i oprettelsen af den rapporterede information og giver derfor ingen garanti for indholdet og fraskriver sig ethvert ansvar (uagtet om eller på anden måde) - herunder, men ikke begrænset til, for nøjagtigheden, tilstrækkeligheden, korrektheden, fuldstændigheden, aktualiteten og brugbarhed til ethvert formål - med hensyn til eventuelle rapporterede oplysninger eller i forbindelse med fejl, udeladelser eller afbrydelser i indeks eller dets data. Enhver formidling eller viderefordeling af sådanne oplysninger vedrørende STOXX er forbudt.

30. september 2023

Sønderborg Andelsboligforening

c/o Salus Boligadministration, Egevej 9
6200 Aabenraa

Indhold

Rapport	Periode	Side
Kundeinformation		3
Kommentarrapport		
Porteføljekommentar	-	5
Markedskommentar	-	7
Investeringsrapport		
Porteføljeoverblik	-	10
Performance	-	11
Aktivallokering	-	13
Tidsvægtet afkast pr. fondskode	År til dato	14
Risikoreport	-	15
Risiko pr. fondskode	-	16
Risiko Beregninger	-	17
Bogføringsrapport		
Kapitaludvikling og porteføljeomkostninger	År til dato	19
Beholdninger	-	20
Afkast	År til dato	21
Afstemning	-	22
Uafviklede handler	-	23
Transaktioner	År til dato	24
Ordliste		27
Disclaimer		30

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

KUNDEINFORMATION PR. 30-09-2023

Bankkonto	Depotnummer
12690770	3029136211
Fondnavn - kort	Fondnavn - lang
DIE AlmBolKtObWd	DI SELE AlmenBolig Korte Obligationer, kl. DKK W d

Porteføljeinformation	
Kundekategori:	Detail
Regnskabsår:	01.01 - 31.12
Porteføljevaluta:	DKK
Startdato performance:	20-12-2018

Kontaktinformation

Danske Bank A/S
CVR-nr. 61126228
8100 Aarhus C
Henrik Molsgaard Larsen
HENLAR@Danskebank.dk

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RAPPORT PR. 30-09-2023

Kommentarrapport

**DANSKE OBLIGATIONER**

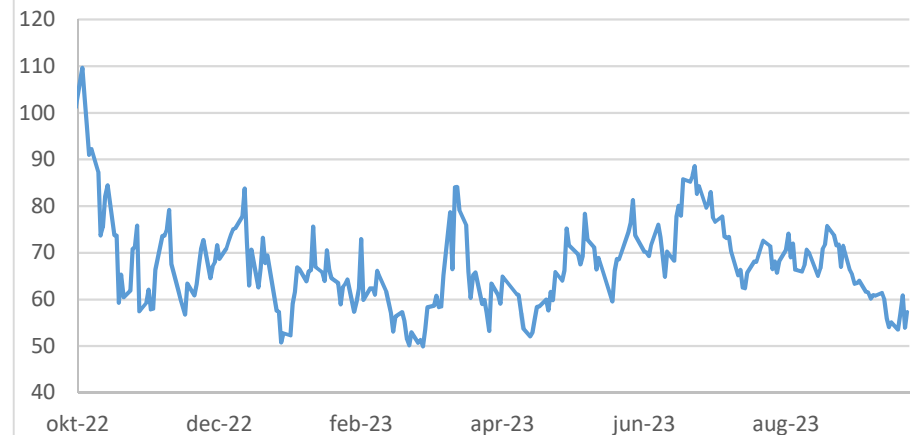
Den danske obligationsportefølje gav i sidste kvartal et afkast på 0,43 pct.

Det forgangne kvartal blev endnu et kvartal med rentestigninger, men denne gang så vi primært stigninger længere ude på rentekurven. Således endte kvartalet med, at de 2-årige renter faldt 0,07 procentpoint, de 10-årige renter steg 0,41 procentpoint og de 30-årige renter steg 0,56 procentpoint. Den Europæiske Centralbank (ECB) hævede indlånsrenten af to omgange med i alt 0,50 procentpoint, således at indlånsrenten nu er 4,00 pct. I Danmark hævede Nationalbanken renten tilsvarende, således at indskudsbevisrenten nu er 3,60 pct.

Obligation	Rente	Obligation	Rente/ Kurs
1-årige rentetilpasnings-obligationer	3,74 %	5-årige rentetilpasnings-obligationer	3,65 %
3-årige rentetilpasnings-obligationer	3,63 %	30-årige 5%-obligationer	98,08

Kilde: Danske Bank AM - En division af Danske Bank A/S

Det har været et godt kvartal for konverterbare realkreditobligationer, da der har været en pæn indsnævring af rentespændet til statsobligationer. Det er specielt i september, at rentespændet er indsnævret, hvilket er sket i takt med, at de længere renter er steget. Desuden er konverterbare realkreditobligationer blevet understøttet af faldende udbud, som følge af serieskiftet ultimo august fra 2053-serier til 2056-serier. Det betyder, at det er blevet dyrere for låntager at optage fastforrentede lån.

Rentespænd til statsobligationer 1,5% RD 2053

Kilde: Danske Bank AM - En division af Danske Bank A/S

Overordnet strategi

Porteføljen er overvejende investeret i realkreditobligationer og består primært af konverterbare obligationer og variabelt forrentede obligationer med og uden renteloft. Porteføljens andel af konverterbare obligationer ligger på omkring 25 pct.

Det har været et blandet kvartal for obligations-investorer. Selvom realkreditobligationer oplevede en indsnævring af rentespændet til statsobligationer, blev afkastet ramt af stigende lange renter.

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

PORTEFØLJEKOMMENTAR PR. 30-09-2023



Porteføljen er investeret med en høj andel af realkreditobligationer, da vi vurderer, at realkreditobligationer er attraktivt prisfastsat. Renterisikoen i porteføljen er fortsat over middel.

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

MARKEDSKOMMENTAR PR. 30-09-2023



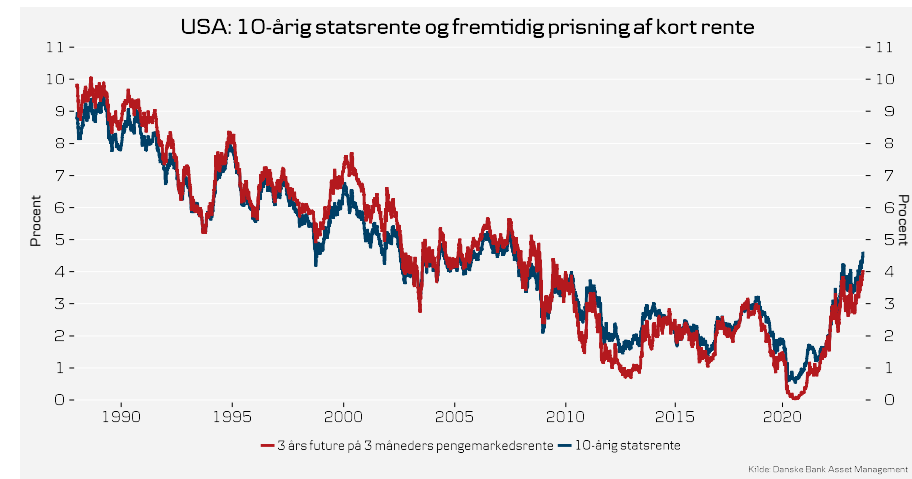
GLOBAL ØKONOMI: HVORNÅR RAMMER DE LANGE RENTER TOPPEN?

De finansielle markeder er gang på gang i stand til at skifte dominerende narrativ med kort varsel. I juli og august tog markederne tilløb til at forlade det gældende "recessionsnarrativ" for USA, og skiftet blev cementeret i september via kraftige stigninger i specielt de mellemlange og lange renter. Således forventer konsensus blandt økonomer ikke længere en markant stigning i arbejdsløsheden eller fortløbende kvartaler med faldende beskæftigelse i USA.

Og da Jerome Powell, chefen for den amerikanske centralbank, Federal Reserve, tonede frem på skærmen ved det pengepolitiske møde i september, kunne han præsentere nye prognoser fra de ledende medlemmer af centralbanken, der viste præcis det samme – kun en lille stigning i arbejdsløsheden i 2024, hvorefter den lander på det langsigtede niveau, vækst tæt på det langsigtede potentiale og inflation, der rammer målsætningen omkring 2% i 2026.

Markedet havde inden mødet justeret kraftigt på forventningerne til den kortsigtede pengepolitik. Sommerens stærke data, herunder det fortsat stærke arbejdsmarked, var primær drivkraft for, at markedet støt ændrede prisningen af pengepolitikken for især 2024. Markedet har længe indregnet høj sandsynlighed for betydelige rentenedsættelser sent i 2023 og løbende gennem 2024 som refleksion af konsensusforventningen om en recession. Men med den seneste besked fra Powell og hans kolleger står det klart, at kun marginale rentenedsættelser kan komme på tale i andet halvår af 2024. Vi vurderer, at specielt forventningen om behovet for stram pengepolitik hele vejen ud til 2026 var den vigtigste drivkraft bag markedets reprisering af de mellemlange udsigter for pengepolitikken.

Specielt en ting fra pressekonferencen var bemærkelsesværdig. En dominerende diskussion har længe været, om faldende inflation i 2024 og senere vil være nok til, at Federal Reserve vil sætte den nominelle rente ned, fordi realrenten, baseret på realiseret inflation, ellers stiger – og pengepolitikken dermed passivt strammes. Det spørgsmål ville Powell ikke svare klart på.



I stedet lagde han flere gange vægt på, at den virkelige overraskelse over sommeren var stærkere end ventet vækst – og det medførte behov for strammere pengepolitik i længere tid end hidtil forventet.

Vi anerkender selvfølgelig, at andre faktorer kan være på spil bag stigningen i specielt de lange renter, såsom stigende offentlig gæld, faldende centralbankbalancer og skift i markedets forventninger til langsigtet vækst. Men markedets evne til at prise høje kortsigtede renter i lang tid fremover har historisk også været en vigtig drivkraft for markedets prisning af de mellemlange og lange renter. Derfor vurderer vi, at den vigtigste udvikling henover sommeren er den bemærkelsesværdige styrke i USA, som mindsker potentialet for fremtidige rentenedsættelser. Og heri ligger vores største fejl i år – selvom vi ikke har været i den lejr, der forventede recession i USA, har vi heller ikke forudset den styrke, som amerikansk økonomi p.t. leverer. Spørgsmålet er derfor, om den styrke varer ved?



Vores ydmyge bud er "nej". Vi mener stadig, at den underliggende vækst er tættere på 2% end på de 4%+, som nogle populære nøgletal peger på. Samtidigt forventer vi fortsat, at specielt bankernes opstramning af adgangen til lån og kredit holder væksten under trend de kommende kvartaler. Det bør være nok til at lette presset en smule på arbejdsmarkedet og samtidig sætte en stopper for markedets evne til at prise endnu højere renter i endnu længere tid. Derfor mener vi også, at de lange renter har nået niveauer, de ikke kan fastholde i lang tid fremover. Ikke desto mindre understreger vi, at vi har taget fejl her i de sidste par måneder, og stabilitet i de lange renter er afgørende for, at aktiemarkederne også falder til ro. For så længe der er usikkerhed om de renter, hvormed aktiemarkedets fremtidige indtjening skal diskonteres, lige så længe har aktiemarkederne svært ved at finde fodfæste.

EUROOMRÅDET: ECB TAGER EN (LANG) PAUSE

Modsat Federal Reserve, der holdt den ledende rente uændret mellem 5,25% og 5,50%, foretog Den Europæiske Centralbank, ECB, en ekstra renteforhøjelse på det pengepolitiske møde i september og loftede den ledende rente til 4%.

Men den virkelige overraskelse lå i ECB-chef Christine Lagardes retorik. Pengepolitikken var nu blevet tilstrækkelig stram til, at ECB kan tage en pause og se, hvordan inflation og vækst udspiller sig. Det lader til, at den primære motivation har været de overraskende dårlige nyheder omkring økonomisk vækst henover sommeren og det tidlige efterår, der peger på, at væksten i euroområdet er gået i stå.

Vi ser en lille risiko for, at ECB er nødt til at hæve renten lidt mere. Men vores hovedscenarie er, at ECB er færdig med at hæve renten og nu i stedet kommer til at fastholde den der i lang tid endnu. Dvs. at den pause, som ECB nu har taget med rentestigningerne, bliver lang – og permanent. Trods den nuværende lave vækst forventer vi ikke recession i euroområdet, men derimod vækst under trend, drevet blandt andet af strammere finanspolitik. Arbejdsmarkedet ser igen ud til, at komme relativt uskadt igennem den periode med svag vækst. Samtidigt falder inflationen for langsomt til, at ECB kan tillade sig at sænke de ledende renter markant.

Derfor venter vi først rentenedsættelser i andet halvår af 2024 og kun moderate afslagsen. Også her står vores mantra om behovet for stram pengepolitik i lang tid derfor fast, om end de lange renter begynder at se lidt høje ud i vores optik.

KINA: VÆKSTEN HAR STABILISERET SIG

De dårlige nyheder fra Kinas bolig- og byggesektor pibler stadig frem og skaber både nervøsitet og usikkerhed. Under overfladen indikerer de brede data dog, at Kinas vækst har stabiliseret sig omkring 4% og dermed kun marginalt under økonomiens langsigtede potentiale. Vi venter en lille styrkelse af væksten og stabilitet på det udbombede boligmarked. Drivkraften er blandt andet de målrettede tiltag som lavere udbetalingskrav og lavere renter, der er indført på boligmarkedet i slutningen af august og sandsynligvis er fortsat gennem september. Trods disse moderat optimistiske forventninger understreger vi, at Kina står i en svær situation på den lange bane grundet det strukturelt lavere aktivitetsniveau på boligmarkedet og usikkerheden om de medfølgende konsekvenser.

AKTIVALLOKERING: VI SÆNKEDE VORES TAKTISKE RISIKO

De kraftige stigninger i de lange renter skabte store vanskeligheder for aktiemarkederne specielt i anden halvdel af september. Som reaktion på den øgede usikkerhed samt vores fejlskøn for rentemarkederne, sænkede vi derfor den taktiske risiko ved at reducere yderligere i vores taktiske aktieovervægt.

Styrken i amerikansk økonomi er også kommet bag på os. Men den største overraskelse for os ligger i markedets evne til at prise korte renter langt over 4% hele vejen ind i næste årti. Til trods for, at både Federal Reserve, konsensus og vi mener, at det neutrale niveau for den ledende rente er tættere på – eller under – 3%. Ikke alene kan vi dog tage fejl i dette – der kan også være andre faktorer på spil end "bare" stærk vækst lige nu og behovet for stram pengepolitik over de næste 3-5 år. Derfor er usikkerheden steget, og vi har sænket risikoen. Vi fastholder dog en mindre aktieovervægt i forventning om, at svagere vækst og faldende inflation er nok til at skabe stabilitet på obligationsmarkederne og dermed grobund for moderate aktiestigninger.

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RAPPORT PR. 30-09-2023

Investeringsrapport

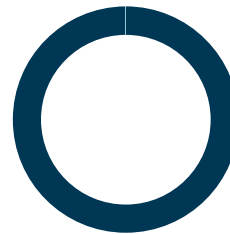
Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

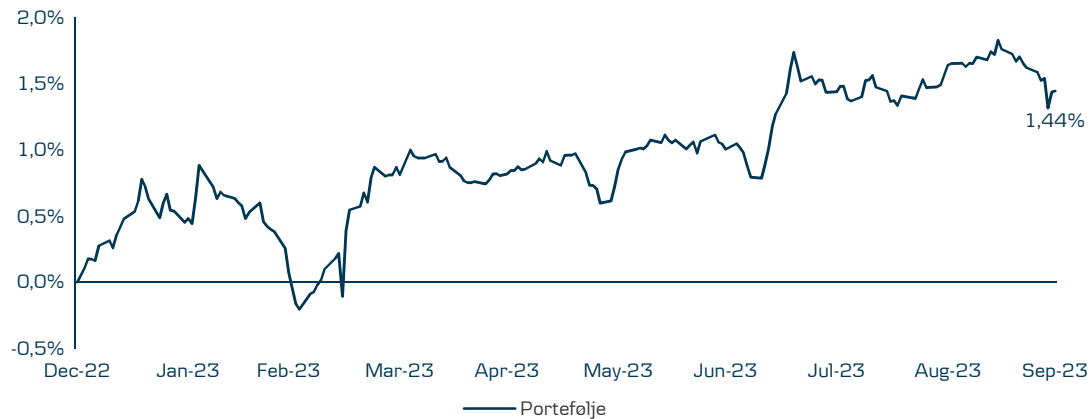
PORTEFØLJEØVERBLIK PR. 30-09-2023

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato	Siden start
Portefølje	-0,19	0,43	1,44	-4,53

Aktivallokering	Markedsværdi	%
● Obligationer	20.250.291	99,9
● Kontanter	20.678	0,1
Total	20.270.969	100,0



Akkumuleret afkast år til dato



Porteføljens afkast	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato
Afkast	-39.176	87.644	288.071
Pengevægtet afkast i %	-0,19	0,43	1,44

Beholdninger	Markedsværdi	%
DI SELE AlmenBolig Korte Obligationer, kl. DKK W d	20.250.291	99,9
PM6806 DKK CASH	20.678	0,1
I alt for porteføljen	20.270.969	100,0

Nøgletal for porteføljen

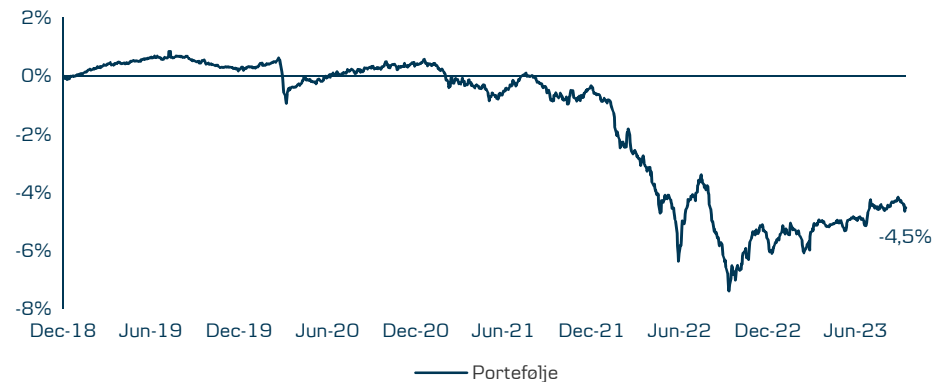
Effektiv rente i %	4,11
Korrigeret varighed	2,41
Korrigeret spænd varighed	4,00
Ukorrigeret varighed	2,61
VaR i %	2,92

Sønderborg Andelsboligforening

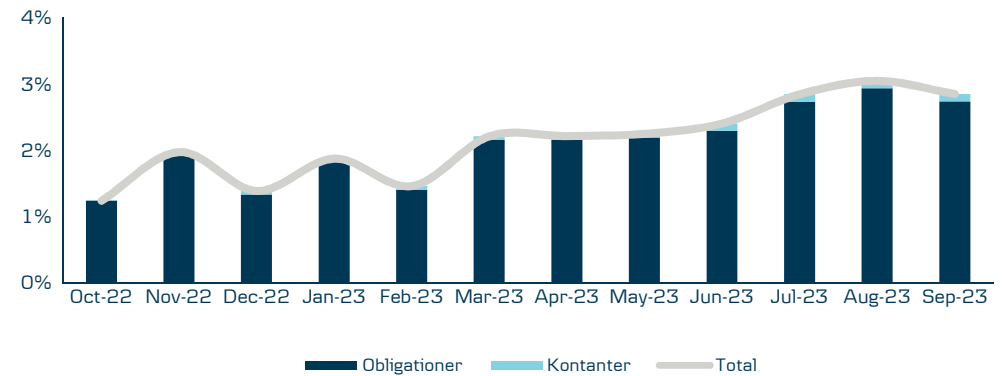
Danske Bank

PERFORMANCE PR. 30-09-2023

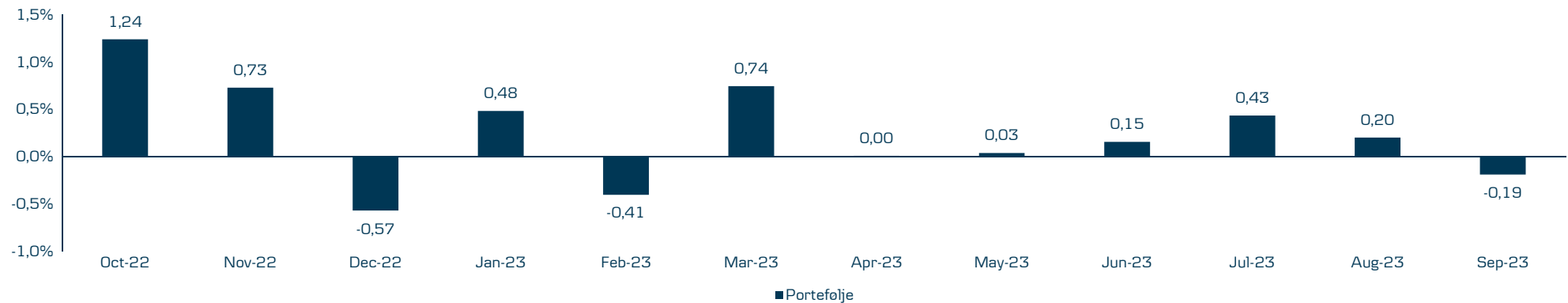
Akkumuleret afkast siden start



Akkumuleret afkastbidrag seneste 12 måneder



Månedlig afkast seneste 12 måneder



Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

PERFORMANCE PR. 30-09-2023

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato	Siden start
	Portefølje	Portefølje	Portefølje	Portefølje
Obligationer	-0,19	0,43	1,39	-5,01
Blandede obligationer	-0,19	0,43	1,39	-5,01
Total	-0,19	0,43	1,44	-4,53

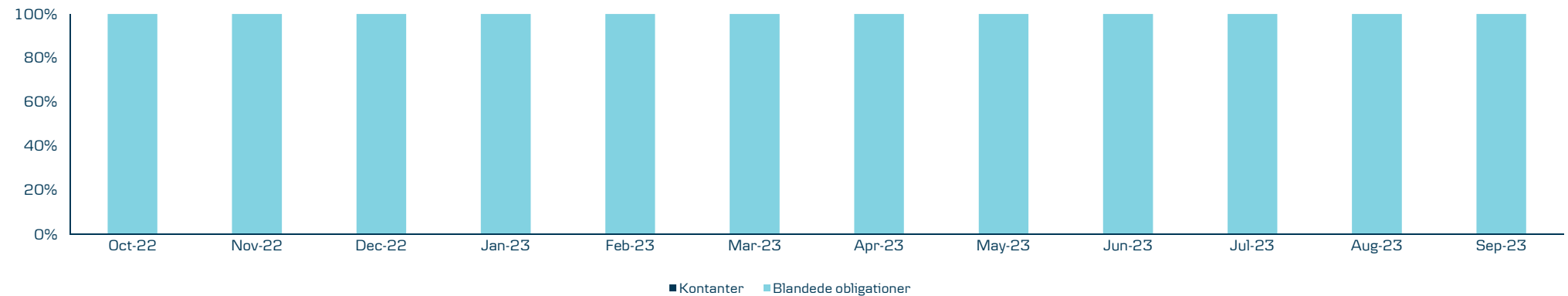
Reference afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder	Siden start
CIBOR 1 Month, DKK	0,31	0,93	1,75	2,41	2,83	1,66

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

AKTIVALLOKERING PR. 30-09-2023

Månedlig aktivallokering seneste 12 måneder



Aktivallokering	31-12-2022		30-06-2023		31-08-2023		30-09-2023	
	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%
Obligationer	19.953.509	99,9	20.162.739	99,9	20.289.499	99,9	20.250.291	99,9
Blandede obligationer	19.953.509	99,9	20.162.739	99,9	20.289.499	99,9	20.250.291	99,9
Kontanter	29.389	0,1	20.587	0,1	20.645	0,1	20.678	0,1
Total	19.982.898	100,0	20.183.325	100,0	20.310.145	100,0	20.270.969	100,0

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

TIDSVÆGTET AFKAST PR. FONDSKODE FOR PERIODEN 31-12-2022 TIL 30-09-2023

Papirnavn	Fondskode	Markedsværdi primo	Afkast	Nettobevægelser	Markedsværdi ultimo	TWR i %	% af kapital
Blandede obligationer							
DIE AlmBolKtObWd	DK0060791721	19.953.509,13	276.794,05	19.987,92	20.250.291,10	1,39	99,90
Kontanter							
PM6806DKKCASH		29.389,28	175,91	-8.887,16	20.678,03	-	0,10
Gebyrer							
Depotgebyr		-	-12,50	12,50	-	-	-
Storkundekommission		-	11.113,26	-11.113,26	-	-	-
Total Gebyrer		-	11.100,76	-11.100,76	-	-	-
I alt for porteføljen		19.982.898,41	288.070,72	0,00	20.270.969,13	1,44	100,00
Tidsvægtet afkast efter skat						1,44	

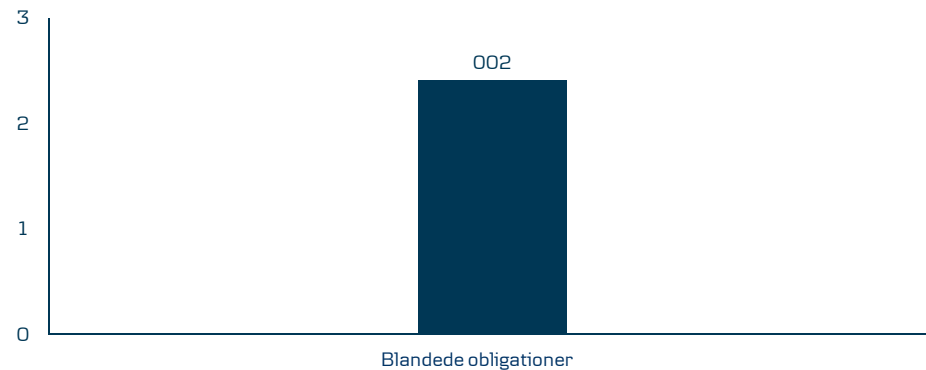
Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

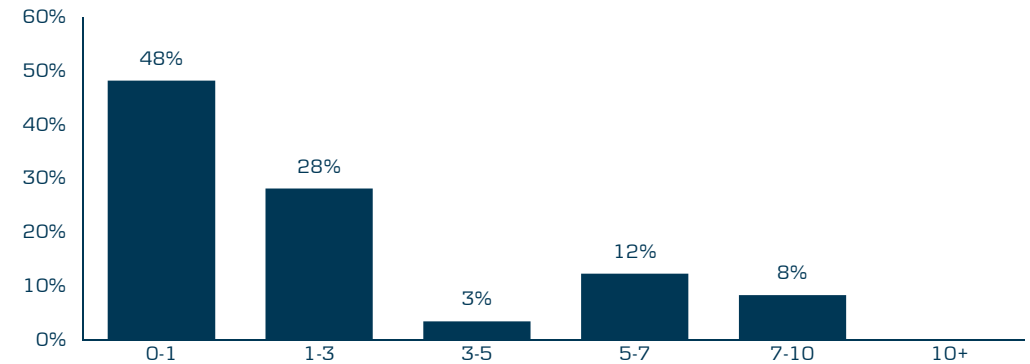
RISIKORAPPORT PR. 30-09-2023

Nøgletal for porteføljen	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
I alt for porteføljen	4,11	2,41	4,00

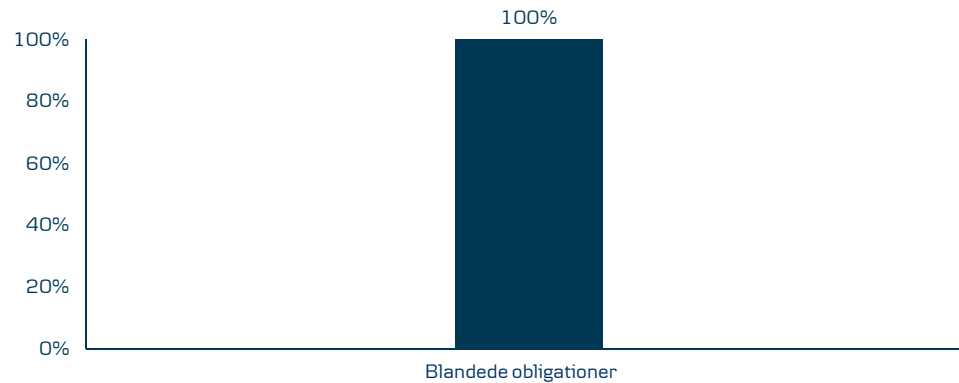
Obligationer bidrag: Korrigeret varighed



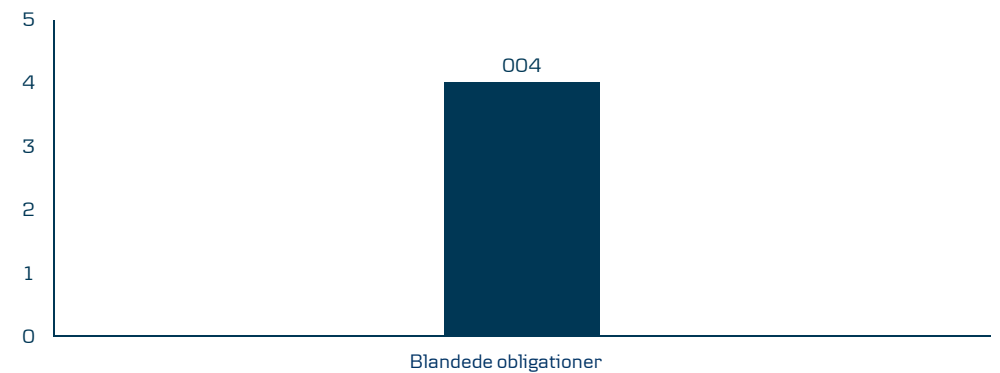
Obligationer og kontanter allokering: Korrigeret varighed



Obligationer allokering: Eksponering



Obligationer bidrag: Korrigeret spændvarighed



Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RISIKO PR. FONDSKODE PR. 30-09-2023

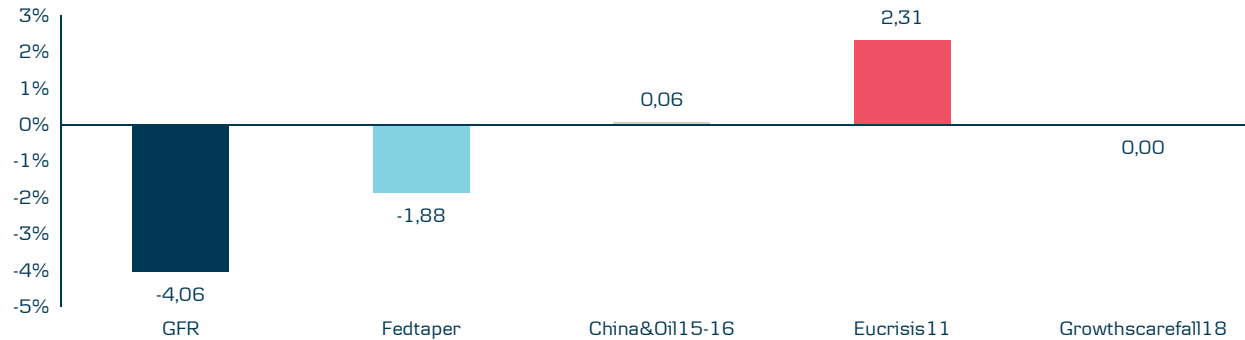
Papirnavn	Fondskode	Eksposering	Eksposering i %	12 mdr. horisontafkast +100 bpi %	12 mdr. horisontafkast i %	12 mdr. horisontafkast -100 bpi %	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
Obligationer									
Blandede obligationer									
DIE AlmBolKtObWd	DK0060791721	20.247.897,60	99,90	1,87	3,87	5,71	4,11	2,41	4,01
Total Obligationer		20.247.897,60	99,90	1,87	3,87	5,71	4,11	2,41	4,01
Total Kontanter		20.502,12	0,10						
I alt for porteføljen		20.268.399,72	100,00				4,11	2,41	4,00

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RISIKO BEREGNINGER PR. 30-09-2023

Scenarie Afkast



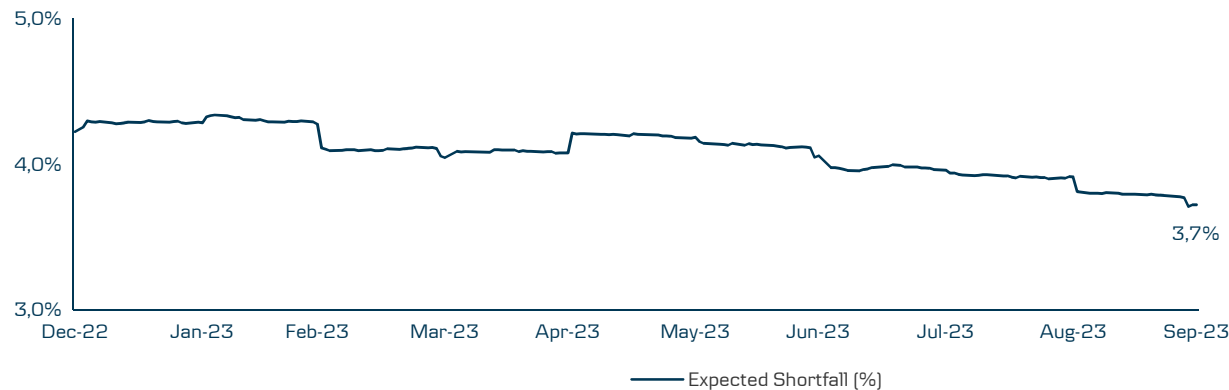
Risiko Beregninger

Type	%	Markedsværdi
Værdi	-	20.268.399,72
VaR	2,9	592.573,53
Expected Shortfall	3,7	754.457,96
Volatilitet	1,9	382.773,61

Forklaring af Volatilitet, VaR og Expected Shortfall

Volatilitet estimerer spredningen af afkast over 12 måneder. I den samme tidshorizont er VaR det maksimale forventede tab i 95% af tilfældene, dvs. i 19 ud af 20 år. Expected Shortfall er det gennemsnitlige forventede tab i 1 ud af 20 år, når det værste markedets udfald trænger igennem. Optioner er modelleret med lineære udbetalinger ift. estimering af volatilitet, VaR og Expected Shortfall.

Expected Shortfall år til dato



Bidrag til Expected Shortfall

Kategori	%	ES værdi
Obligationer	3,7	753.356,31
Kontanter	0,0	1.101,65
Total	3,7	754.457,96

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RAPPORT PR. 30-09-2023

Bogføringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

KAPITALUDVIKLING OG PORTEFØLJEOMKOSTNINGER FOR PERIODEN 31-12-2022 TIL 30-09-2023

Markedsværdi primo		19.982.907,79
Realiseret afkast	-	
Urealiseret afkast	274.391,17	
Vedhængende renter	121,72	
Handelsrenter	-	
Rentebetalinger	54,19	
Udbytter	-	
Gebyrer	11.100,76	
Afkast før skat		285.667,84
Skat på udbytter og kuponer	-	
Afkast efter skat		285.667,84
Periodens ind- og udbetalinger	-	
Markedsværdi ultimo		20.268.575,63

Porteføljeomkostninger	
Gebyrer	
Depotgebyr	-12,50
Etableringsomkostninger	-
Management honorar	11.113,26
Øvrige omkostninger	-
Total Gebyrer	11.100,76
Transaktionsomkostninger	
Kurtage	-
Øvrige omkostninger	-
Total Transaktionsomkostninger	-
Total Porteføljeomkostninger	11.100,76

*Sønderborg Andelsboligforening***Danske Bank**

BEHOLDNINGER PR. 30-09-2023

Papirnavn	Valuta	Fondskode	Beholdning	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Vedhængende renter	Markedsværdi
Bankkonto								
Sønderborg Andelsboligforening	DKK	12690770	20.502,1200	100,0000	1,0000	20.502,12	175,91	20.678,03
Investeringsforeningsbeviser								
DIE AlmBolKtObWd	DKK	DK0060791721	213.248,0000	100,0000	94,9500	20.247.897,60	0,00	20.247.897,60
I alt for porteføljen						20.268.399,72	175,91	20.268.575,63

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

AFKAST FOR PERIODEN 31-12-2022 TIL 30-09-2023

Værdipapir	Valuta	Fondskode	Kursværdi	Realiseret valutaafkast	Urealiseret valutaafkast	Realiseret kursafkast	Urealiseret kursafkast	Rente/udbytte	Total afkast
Bankkonto									
Sønderborg Andelsboligforening	DKK	12690770	20.502,12	-	-	-	-	175,91	175,91
Investeringsforeningsbeviser									
DIE AlmBolKtObWd	DKK	DK0060791721	20.247.897,60	-	-	-	274.391,17	-	274.391,17
I alt for porteføljen før gebyr			20.268.399,72	-	-	-	274.391,17	175,91	274.567,08
Gebyr									11.100,76
I alt for porteføljen									285.667,84

*Sønderborg Andelsboligforening***Danske Bank**

AFSTEMNING PR. 30-09-2023

Papirnavn	Fondskode	Beholdning handelsdato	Beholdning valørdato	Forskel
Bankkonto				
Sønderborg Andelsboligforening	12690770	20.502,1200	20.502,1200	0,0000
Investeringsforeningsbeviser				
DIE AlmBolKtObWd	DK0060791721	213.248,0000	213.248,0000	0,0000

Sønderborg Andelsboligforening

Danske **Bank**

UAFVIKLEDE HANDLER PR. 30-09-2023

Der er ingen uafviklede handler

Sønderborg Andelsboligforening



TRANSAKTIONER: KØB OG SALG FOR PERIODEN 01-01-2023 TIL 30-09-2023

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	Nominel	Valuta	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Trans.omk.	Rente	Afregningsbeløb	Realiseret afkast
Depotnummer 3029136211												
Køb												
03-01-2023	05-01-2023	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	213,00	DKK	100,00	93,8400	19.987,92	-	-	19.987,92	-
Total Køb								19.987,92	-	-	19.987,92	-

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

TRANSAKTIONER: RENTE, UDTRÆK OG UDBYTTER FOR PERIODEN 01-01-2023 TIL 30-09-2023

Ingen renter, udtræk eller udbytter registreret i denne periode

*Sønderborg Andelsboligforening***Danske Bank**

TRANSAKTIONER: ØVRIGE FOR PERIODEN 01-01-2023 TIL 30-09-2023

Handelsdato	Valørdato	Navn	Nominal	Valuta	Valutakurs	Kursværdi	Kurtage	Øvrige omkostninger	Rente	Afregningsbeløb
Bankkonto 12690770										
Kontantrente										
01-01-2023	01-01-2023		54,19	DKK	100,00	-	-	-	54,19	54,19
Depotgebyr										
12-06-2023	12-06-2023		12,50	DKK	100,00	12,50	-	-	-	-12,50
Management honorar										
21-06-2023	30-06-2023	Storkundekommission	11.113,26	DKK	100,00	11.113,26	-	-	-	11.113,26



Ordliste

AFKAST (INVESTERING)

Afkast er gevinsten eller tabet af en investering over en given periode. Afkastet er opgjort i portefølje valutaen.

AKKUMULERET AFKASTBIDRAG

Afkastbidraget viser hvor meget et værdipapir eller en samling af værdipapirer har bidraget med til porteføljens samlede afkast. For et enkelt værdipapir vil bidraget normalt kunne regnes som dets vægt i porteføljen multipliceret med dets afkast. Afkastbidraget akkumuleres over den angivne periode.

BENCHMARK

Benchmark regnes som afkastet på et eller flere markedsindeks. Benchmark skal afspejle porteføljen så godt som muligt, og derved kan afkastet anvendes som sammenligningsgrundlag for porteføljens afkast.

EFFEKTIV RENTE

Er det afkast, der opnås hvis en fastforrentet obligation holdes til udløb og alle løbende cashflows kan reinvesteres til den effektive rente. For variabelt forrentede obligationer eller konverterbare obligationer benyttes et forventet afkast ved beregningen af den effektive rente.

EKSPONERING

Eksponering udtrykker et finansielt aktivs værdi, og dermed eksponering overfor finansielle risici. For futures er eksponering lig med værdien af det underliggende aktiv.

GEBYRER

Gebyrer består af depotgebyr (aftalt med depotbanken) og porteføljeplejegebyr (beregnet på baggrund af de vilkår, der er fastsat i porteføljeaftalen).

KUNDEKATEGORI

For at sikre investorer relevant beskyttelse, information og dokumentation skal investorerne jf. MiFID-reglerne placeres i en af følgende kundedkategorier: retail kunder, professionelle kunder eller godkendte modparter.

KURSVÆRDI

For værdipapirer regnes kursværdien ved at multiplicere den nominelle beholdning med pris og valutakurs.

MARKEDSVÆRDI

For obligationer regnes markedsværdien ved at multiplicere den nominelle beholdning med pris og valutakurs plus vedhængende rente.

KORRIGERET VARIGHED

Varighed er et mål for obligationens renterisiko udtrykt ved prisændringen som funktion af en ændring i rentekurven. I daglig tale defineres varighed ofte som udtryk for obligationens kursfølsomhed i forbindelse med renteændringer. Jo højere varighed obligationen har, jo større kursudsving vil den være udsat for ved en renteændring. Til beregning af korrigeret varighed på realkreditobligationer anvender Danske Bank en realkreditmodel, som tager udgangspunkt i:

- Rentescenarier beregnet ud fra de nuværende

markedsforhold ved hjælp af en rentestrukturmodel

- En konverteringsmodel, der bruges til at modellere låntagers konverteringsadfærd på deres realkredit lån

KORRIGERET VARIGHED ALLOKERING

Udtrykker hvordan varighed er fordelt på forskellige løbetider.

KORRIGERET VARIGHED BIDRAG

Dette nøgletal udtrykker hvor meget en obligation bidrager til porteføljens totale varighed.

KORRIGERET SPÆND VARIGHED

Er et mål for en obligations følsomhed overfor dens spænd til rentekurven den prises på. Eksempelvis vil en korrigeret spænd varighed på 5 betyde, at obligationen forventes at falde 5% i kurs, hvis kreditspændet mellem realkredit og statsobligationer udvides med 1 procentpoint.

KORRIGERET SPÆND VARIGHED BIDRAG

Dette nøgletal udtrykker hvor meget en obligation bidrager til porteføljens totale spænd varighed.

NETTOBEVÆGELSER

Nettobevægelser består af ind- og udbetalinger på bankkonti, køb og salg af værdipapirer samt eventuelle reallokeringer af papirer mellem aktivklasser eller lignende. Der korrigeres for modsatrettede bevægelser.

PENGEVÆGTET AFKAST I %

Pengevægtet afkast er den rente, der gør nutidsværdien af



Ordliste

alle cash flows lig nul. Pengevægtet afkast tager i modsætning til tidsvægtet afkast højde for cash flow timing. Hvis det pengevægtede afkast er større end det tidsvægtede afkast, indikerer det, at der er blevet allokeret flere penge i perioder, hvor det tidsvægtede afkast har været over gennemsnittet.

PERFORMANCE ATTRIBUTION

Med Performance Attribution menes de-komponering af merafkast i komponenter der afspejler aktive beslutninger i investerings processen, dvs. aktiv allokering (Asset Allocation) og valg af papirer (Security Selection). Beregningen er baseret på Brinson-Fachler metoden.

PRISER OG VALUTAKURSER

Priser og valutakurser i investeringsrapporteringen og bogføringsrapporteringen er baseret på forskellige kilder. I bogføringsrapportering anvendes Danske Banks generelle pris politik, som også anvendes i depotopgørelser, kontoudtog, og online systemer. I investeringsrapportering anvendes andre kilder for at sikre en retvisende sammenligning med evt. benchmark og referenceafkast. Der kan derfor være forskelle mellem værdier i investeringsrapporteringen og bogføringsrapporteringen.

REFERENCE AFKAST

Reference afkast regnes som afkastet på et eller flere markedsindeks.

STARTDATO

Er datoen for porteføljens første beregningsdato. Hvis porteføljens er ældre end 01-01-2010 vil startdatoen være

01-01-2010.

TIDSVÆGTET AFKAST I %

Afkast i procent er porteføljens tidsvægtede afkast på statusdagen. Ved beregning af det procentvise tidsvægtede afkast opdeles den betragtede periode i daglige delperioder.

Afkastet beregnes for hver periode som den procentvise ændring mellem primo- og ultimoværdien justeret for nettoind- og -udbetalinger. Ud fra delperiodens afkast beregnes periodens samlede tidsvægtede afkast. Det er dette afkast, som anvendes ved afkastsammenligninger.

TOTAL AFKAST (BOGFØRING)

Afkastet består af 4 komponenter:

- Realiserede kursgevinster (også eventuel valutagevinst),
- Periodens ændring i urealiserede kursgevinster (også eventuel valutagevinst),
- Løbende afkast i form af modtagne aktieudbytter eller periodiserede renteindtægter
- Omkostninger. Hvis der anvendes futures, indregnes marginbetalinger.

Kursgevinsten udgør summen af en eventuel kursstigning på værdipapiret - og eventuelt valutakursgevinst. Gevinsterne beregnes ud fra markedsværdien primo perioden (værdien primo perioden er altid lig værdien ultimo forrige periode). Der tages hensyn til beholdningsforskydninger i perioden. Renteindtægten er den periodiserede renteindtægt, hvilket vil sige: Forfaldne renter i perioden inkl. handelsrenter plus tilgodehavende ikke-forfaldne renter ultimo minus tilgodehavende ikke-forfaldne

renter primo.

OPGØRELSESPRINCIP

Investerings- og bogføringsrapporten er opgjort ud fra handelsdag. Bogføringsrapporten er suppleret med en opgørelse over handler i indeværende rapporteringsperiode, der først afvikles i næste rapporteringsperiode.

VAR

Value at risk (VaR) er en statistisk metode, der bruges til at måle en porteføljes finansielle risiko over en periode. I denne rapport beregnes VaR på empiriske data med en 12 måneders horisont i et 95% konfidensinterval. Dette betyder, at med 5 % sandsynlighed kan porteføljen tabe mere end VaR over de næste 12 måneder.

SCENARIO AFKAST

GFR - DEN STORE FINANSKRISE

Start: 2007-10-21 / Slut: 2008-10-27

Efter Lehman Brothers erklærer sin konkurs i midt september fulgte flere bankers konkurs med og de globale finansielle markeder blev i stigende grad mere usikre på hvor omfattende konsekvenserne ville være.

EUCRISIS11

Start: 2011-06-30 / Slut: 2011-11-24

I den europæiske lande gældskrise var nogle af Eurozone medlemsstaterne ikke i stand til at betale eller refinansiere statsgælden, eller betale kaution for de over forældet banker under deres nationale opsyn.



Ordliste

FEDTAPER

Start: 2013-05-22 / Slut: 2013-09-05

Den amerikanske centralbank annoncerede uventet at den ville bremse tempoet af køb af aktiver, der var en del af dens "quantitative easing" (QE) program, hvilket forudsagde et "taper tantrum" som hovedsageligt påvirkede markedets rentesatsen.

CHINA&OIL15-16

Start: 2015-12-01 / Slut: 2016-02-11

Efter styrkelsen af den amerikanske dollar (USD) og et stort fald i olie priserne var Kina nødt til at devaluere deres valuta, flere EM lande var udsat for recessioner, og den globale vækst udsigt blev negativ.

GROWTHSCAREFALL18

Start: 2018-10-01 / Slut: 2018-12-24

Tariffer og handelskrig, en kontinuerlig stramning af pengepolitikken, og en stigende granskning af store tech virksomheder, satte i sidste ende en dæmper på den globale vækst.



Disclaimer

BEMÆRK

Rapportens data og beregninger erstatter ikke kontoudtog, depotudtog, fondsnotaer, udbytte-, rente- og udtrækningsmeddelelser mv., der er sendt fra Danske Bank. Indholdet i rapporten er ikke revideret og kan som sådan ikke anvendes som regnskabsgrundlag. En mere detaljeret opdeling af gebyrer for porteføljepleje samt handelsomkostninger kan på anmodning fås hos Danske Bank.

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Afviklingsbøder bliver bogført med én måneds forsinkelse.

PASSER DIN INVESTERINGSLØSNING STADIG TIL DIG?

Vi forvalter dine investeringer, på baggrund af dine investeringsmål, din økonomiske situation, dit kendskab til investeringer, din risiko villighed og din investeringshorisont. Samlet kaldes det din investeringsprofil. Hvis denne investeringsprofil fortsat passer på dig, er investeringsløsningen stadigvæk en god løsning til dig. Er der sket forandringer eller du bare ønsker at få tjekket om din profil stadig passer, beder vi dig kontakte din rådgiver. Det er vigtigt, at din investeringsprofil er opdateret, da vi administrerer din investeringer efter hvordan, din risiko og tidshorisont er. Den oplyste investeringsprofil i rapporten kan afvige, hvis du har fået lagt en ny investeringsprofil inden

for de seneste 5 bank dage. Såfremt investeringsprofilen ændres, vil investeringsaftalen også skulle ændres.

KILDE

MSCI-oplysninger må kun anvendes til internt brug, og må ikke gengives eller videregives i nogen form eller bruges som grundlag for eller som en bestanddel af et finansielt instrument, produkt eller indeks. MSCI-oplysninger skal ikke opfattes som investeringsvejledning eller som en anbefaling om at foretage (eller undlade at foretage) en investeringsbeslutning af enhver art, og investorer må ikke handle i tillid til sådanne oplysninger. Historiske data og analyser skal ikke betragtes som en indikation af eller garanti for fremtidige performanceanalyser, forventninger eller forudsigelser. MSCI-oplysninger gives som "de er og forefindes", og brugeren af sådanne oplysninger påtager sig den fulde risiko for enhver anvendelse deraf. MSCI, dets tilknyttede selskaber og andre, der er involveret i eller tilknyttet kompilering, beregning eller udarbejdelse af MSCI-oplysninger (under ét "MSCI-parterne"), fraskriver sig udtrykkeligt ethvert ansvar (herunder, men ikke begrænset til, ansvar for originalitet, nøjagtighed, fuldstændighed, betimelighed, ikke-krænkelser, kurans og brugbarhed), hvad angår sådanne oplysninger. Uden begrænsning af ovenstående kan ingen MSCI-part under nogen omstændigheder holdes ansvarlig for direkte eller indirekte tab eller skader, for dokumenterede tab eller skader samt for afledte skader, følgeskader (herunder, uden begrænsning, driftstab) eller andre skader samt for

ponalerstatning. (www.msccibarra.com)

Oplysningerne er hentet fra kilder, der menes at være pålidelige, men J.P. Morgan garanterer ikke deres fuldstændighed eller nøjagtighed. Indekset anvendes med tilladelse. Indekset må ikke kopieres, anvendes eller distribueres uden J.P. Morgans forudgående skriftlige godkendelse. Copyright 2016, J.P. Morgan Chase & Co. Alle rettigheder forbeholdes.

STOXX Limited ("STOXX") er kilden til flere DJ Stoxx-indeks og de data der omfattes deri. STOXX har ikke været involveret i oprettelsen af den rapporterede information og giver derfor ingen garanti for indholdet og fraskriver sig ethvert ansvar (uagtet om eller på anden måde) - herunder, men ikke begrænset til, for nøjagtigheden, tilstrækkeligheden, korrektheden, fuldstændigheden, aktualiteten og brugbarhed til ethvert formål - med hensyn til eventuelle rapporterede oplysninger eller i forbindelse med fejl, udeladelser eller afbrydelser i indeks eller dets data. Enhver formidling eller viderefordeling af sådanne oplysninger vedrørende STOXX er forbudt.

Punkt 2.5: Nordea

1. Afkastrapport - bilag

Nordea

Afkastrapport

Sønderborg Andelsboligforening 30-09-2023



Markedskommentar

September 2023

I september forberedte markederne sig på, at renterne ville forblive højere i længere tid. De økonomiske nøgletal var fortsat stærke, især i USA, hvilket skubbede forventningerne om rentenedsættelser fra centralbankerne længere ud i fremtiden. De lange renter fortsatte stigningen, der startede i august.

I euroområdet understregede de økonomiske nøgletal, der blev offentliggjort i september, ECB's kamp. Inflationen forblev høj i august på 5,2% med kerneinflation på 5.3%. Inflationen er primært aftaget på grund af lavere energipriser, men i september steg oliepriserne kraftigt, hvilket vil øge prispresset fremadrettet. Samtidig synes de økonomiske udsigter svage. Industrisektoren har længe lidt under lav global efterspørgsel, og i de seneste måneder er udsigterne for servicesektoren også blevet dårligere. Høje renter og inflation påvirker husholdningernes tillid og forbrug negativt. Den svage økonomiske vækst i Kina tynger også økonomien i euroområdet.

I USA faldt kerneinflation en smule til 4,3% i august i kraft af gunstige basiseffekter. Højere oliepriser løftede den overordnede inflation til 3,7%. Forsinkede boligudgifter holder kerneinflationen høj; eksklusive boligudgifter var kerneinflationen 2,2%, hvilket er tæt på Feds mål. Den amerikanske økonomi holder stadig stand overfor højere renter; arbejdsmarkedet er fortsat stramt, og de ledende indikatorer er stærkere end i euroområdet. I USA lever håbet om en "blød landing" stadig.

ECB hævdede indlånsrenten med 25 bp til 4,00%. Før mødet så markederne en sandsynlighed på 50% for en forhøjelse. ECB signalerede ret klart, at rentetoppen nu er nået. Fremtidige beslutninger vil naturligvis blive baseret på friske nøgletal, men ECB ventes ikke at hæve renterne yderligere.

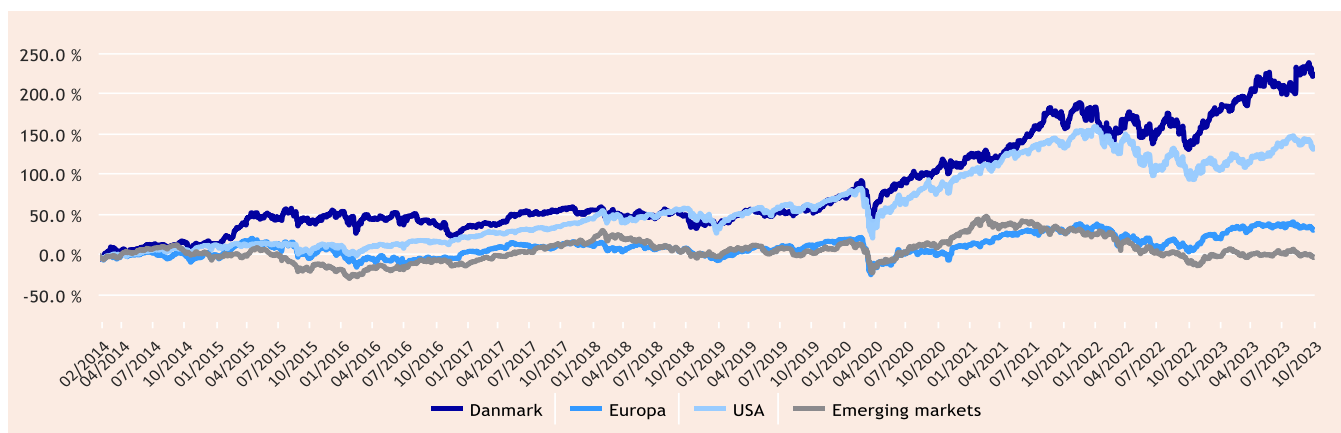
Fed var på "høgeagtigt hold" i september og holdt styringsrenten på 5,25-5,50%, mens der blev signaleret en mulighed for flere forhøjelser. Den opdaterede medianprognose fra FOMC-medlemmerne viser en enkelt renteforhøjelse mere i år. Fed har også opjusteret sit BNP-skøn til 2,1% i år fra 1,0%.

I løbet af september blev obligationsrenterne fortsat drevet op som følge af forventningen om højere renter i længere tid. Det offentlige budgetunderskud i USA ventes at vokse, hvilket betyder øget forventet udstedelse af obligationer og større opadgående pres på obligationsrenterne. Den 2-årige amerikanske statsrente steg til 5,05% efter at have ligget på 4,87% først på måneden. Den 10-årige amerikanske statsrente steg til 4,60% i løbet af måneden mod 4,11% først på måneden. De 2-årige og 10-årige tyske statsrenter steg til hhv. 3,21% og 2,84% efter at have ligget på hhv. 2,97% og 2,55% først på måneden.

På det danske obligationsmarked betød rentestigningerne, at de fleste segmenter af stats- og realkreditobligationer blev ramt af kursfald i september. Den primære undtagelse var de variabelt forrentede realkreditobligationer, som er mindre rentefølsomme. Der var især store kursfald på lange konverterbare realkreditobligationer, om end nogle serier med høje kuponrenter slap med mere begrænsede tab.

Oliepriserne steg hurtigt i løbet af måneden, efter at Saudi-Arabien og Rusland annoncerede nedskæringer i olieproduktionen. Brent futureskontrakter på råolie steg til USD 95,3 pr. tønde fra USD 86,6 først på måneden.

Performance på udvalgte aktiemarkeder



Indhold

1. Porteføljeoverblik	2
2. Obligationer	4
3. Afkastopgørelse	7
4. Andre transaktioner	8
Appendiks 1 - Nøgletal for porteføljen	9
Appendiks 2 - Produktinformation	10
Appendiks 3 - Yderligere information	11
Appendiks 4 - Honorarafregning	13
Appendiks 5 - Definitioner	16

Ansvarsfraskrivelse

Nordea er en fælles betegnelse på enhederne i Nordea Bank Abp og bankens respektive filialer i henholdsvis Norge, Sverige og Danmark.

Oplysningerne i dette materiale er udelukkende ment som generel information og henvender sig alene til de modtagere, som materialet er rettet mod. Vurderinger samt øvrige oplysninger i materialet er gældende pr udgivelsesdatoen og kan ændres uden varsel.

Dette er ikke en udtømmende beskrivelse af det omtalte produkt eller de dermed forbundne risici, og der gives ingen garanti for, at oplysningerne er nøjagtige eller komplette.

Materialet er gennemgået omhyggeligt, og

vurderingerne er foretaget efter vores bedste skøn.

Oplysningerne i dette materiale er ikke investeringsrådgivning og skal ej heller ses som et tilbud om eller en opfordring til køb eller salg af finansielle instrumenter. Oplysningerne heri tager ikke højde for bestemte modtagers investeringsformål, finansielle situation eller behov. Det tilrådes altid at indhente relevant og konkret professionel rådgivning, inden der træffes investerings eller kreditbeslutninger. Det bemærkes, at historiske afkast ikke er nogen garanti for fremtidige afkast.

Nordea er ikke ansvarlig for rigtigheden eller fuldstændigheden af informationen i rapporten og som følge heraf heller ikke for eventuelle tab som

følge af fejl eller mangler.

Nordea er ikke rådgiver for så vidt angår juridiske, skattemæssige, regnskabsmæssige eller lovgivningsmæssige forhold. Dette dokument må ikke gengives, distribueres eller offentliggøres uden forudgående skriftligt tilsagn fra Nordea.

Nordea Bank Abp
Satamaradankatu 5
FI-00020 NORDEA, Finland, domicil Helsinki
Virksomhedsnummer 2858394-9
Yderligere information om Nordea er tilgængelig på www.nordea.com

1. Porteføljeoverblik

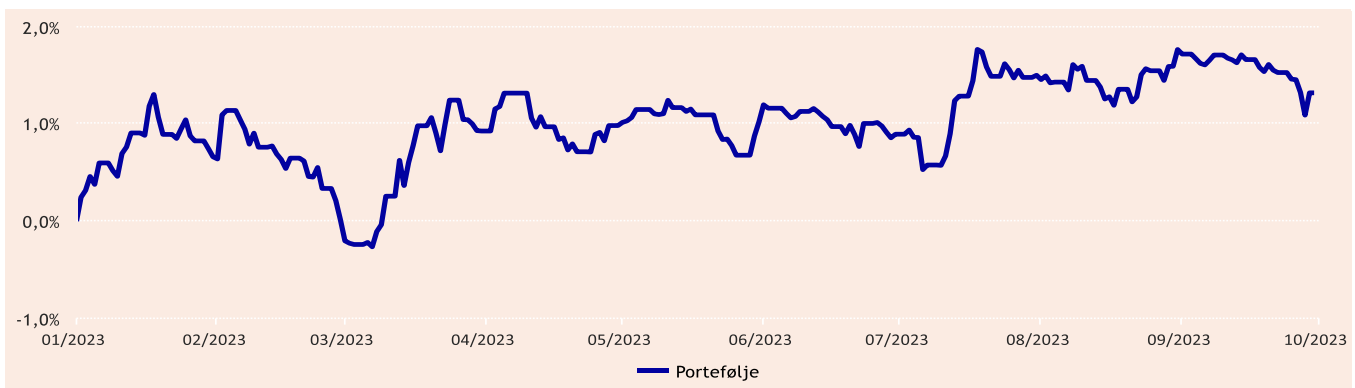
Gevinst/tab (DKK)

	ÅTD (2023)	QTD (SEPTEMBER)
Markedsværdi ved periodens start	67.668.619	68.290.712
Markedsværdi på rapporteringsdato	68.587.512	68.587.512
Netto cashflow	-25.510	-8.622
GEVINST OG TAB	893.382	288.178

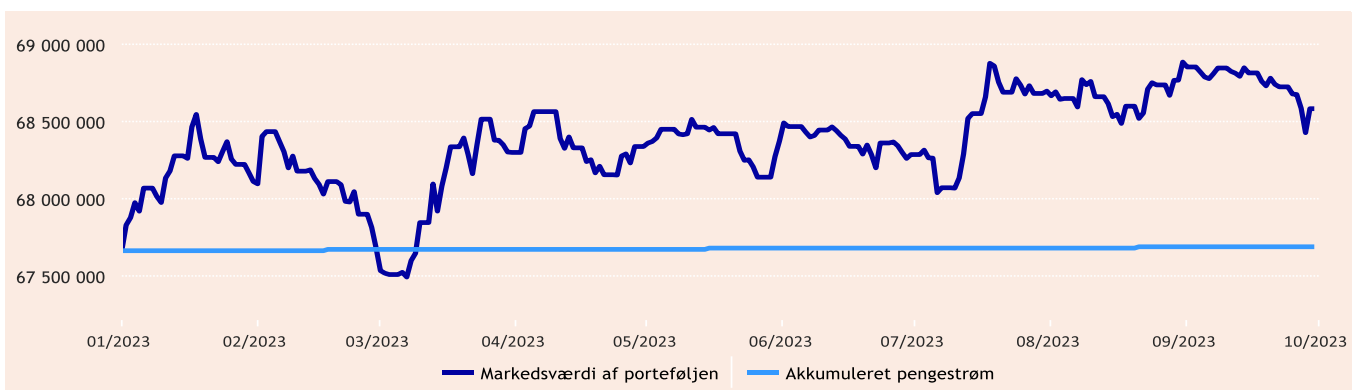
Performance (%)

	ÅTD (2023)	QTD (SEPTEMBER)
Afkast	1,32	0,42
Volatilitet	2,07	1,95

Historisk performance (%)



Historisk performance (kr)



1. Porteføljeoverblik

Fordeling mellem aktivklasser

AKTIVTYPE	VÆGT
● Aktier	0%
● Realkreditobligationer	92%
● Statsobligationer	3%
● Virksomhedsobligationer IG	5%
● Virksomhedsobligationer højrente	0%
● Emerging Markets obligationer	0%
● Uden rating	0%
● Korte obligationer	0%
● Alternative investeringer	0%



Geografisk fordeling

REGION	VÆGT
● Danmark	100%
● Vesteuropa	0%
● Nordamerika	0%
● Japan	0%
● Emerging Markets	0%
● Øvrige udviklede lande	0%



Fordeling på valuta

VALUTA	VÆGT
● DKK	100%



2. Obligationer

Nøgletal

Markedsværdi (kr)	68.587.512
Effektiv rente (%)	4,05
Varighed (korrig.)	3,00
Spreadrisiko	3,31

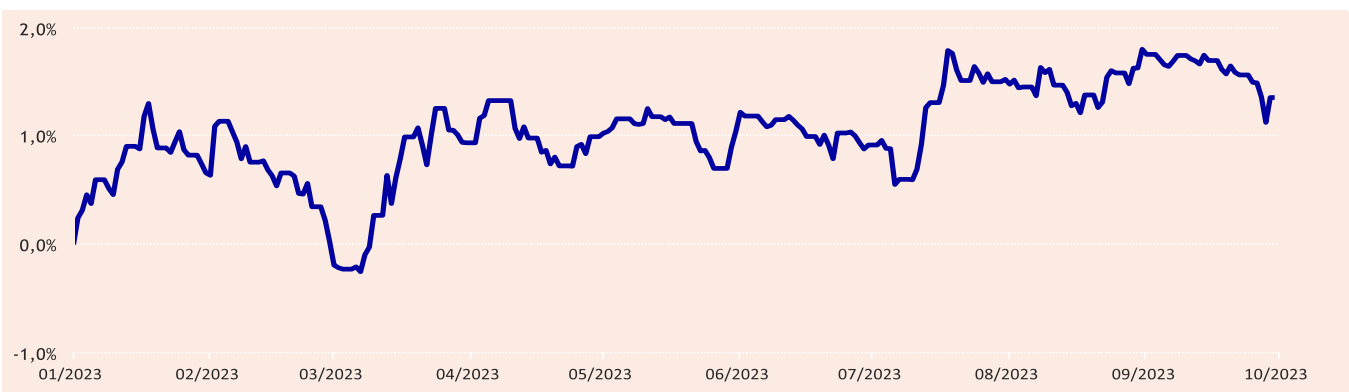
100%

Vægt i porteføljen

Performance (%)

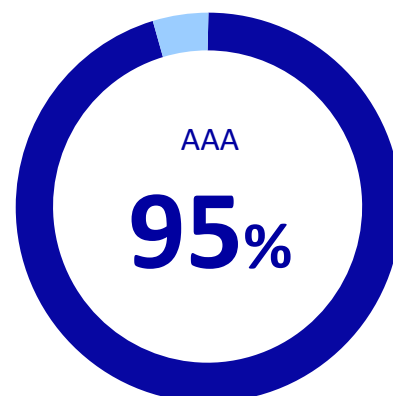
	ÅTD (2023)	QTD (SEPTEMBER)
Afkast	1,36	0,43
Volatilitet	2,07	1,95

Historisk performance (%)



Fordeling på rating

RATING	VÆGT
AAA	95%
AA	0%
A	5%
BBB	0%
BB	0%
B	0%
CCC	0%
CC	0%
C	0%
Uden rating	0%



2. Obligationer

Sektorfordeling

SEKTOR	VÆGT
● Cyklisk forbrug	0%
● Stabilt forbrug	0%
● Energi	0%
● Finans	100%
● Medicinal	0%
● Industri	0%
● IT	0%
● Råvarer	0%
● Kommunikationsservice	0%
● Ejendomme	0%
● Forsyning	0%
● Øvrige	0%



Geografisk fordeling

REGION	VÆGT
● Danmark	100%
● Vesteuropa	0%
● Nordamerika	0%
● Japan	0%
● Emerging Markets	0%
● Øvrige udviklede lande	0%



Fordeling på valuta

VALUTA	VÆGT
● DKK	100%



2. Obligationer

Nøgletal for investeringsforeninger

PAPIRNAVN	VÆGT (%)	VALUTA	ANTAL	KURS	MARKEDSVÆRDI (KR)	VARIGHED (KORRIG.)	EFFEKTIV RENTE (%)
Nordea Invest Danske Obligationer Bolig 0	100,0	DKK	742.000	92,44	68.587.512	3,00	4,05
TOTAL	100,0				68.587.512	3,00	4,05

3. Afkastopgørelse

Obligationer

PAPIRNAVN	REALISERET KURSGEVINST/TAB	UREALISERET KURSGEVINST/TAB	RENTE/KUPON	OMK.	AFKAST I ALT	IRR (%)
Nordea Invest Danske Obligationer Bolig 0	-	918.892,80	-	0,00	918.892,80	1,36
TOTAL	0,00	918.892,80	0,00	0,00	918.892,80	1,36

Andre

PAPIRNAVN	REALISERET KURSGEVINST/TAB	UREALISERET KURSGEVINST/TAB	RENTE/KUPON	OMK.	AFKAST I ALT	IRR (%)
Honorar for invest. rådgivning	-	-	-	25.510,35	-25.510,35	-
TOTAL	0,00	0,00	0,00	25.510,35	-25.510,35	0,00

PORTEFØLJE I ALT	0	918.893	0	25.510	893.382	1,32
-------------------------	----------	----------------	----------	---------------	----------------	-------------

4. Andre transaktioner

Forvaltningsomkostninger

	DEPOTNUMMER	DATO	VALUTA	BELØB (KR)
Honorar for invest. rådgivning	1010414828	21-08-2023	DKK	8.622
Honorar for invest. rådgivning	1010414828	15-05-2023	DKK	8.312
Honorar for invest. rådgivning	1010414828	17-02-2023	DKK	8.576
TOTAL				25.510

Appendiks 1 - Nøgletal for porteføljen

Gevinst og tab (kr)

	ÅTD (2023)	QTD (SEPTEMBER)
Markedsværdi ved periodens start	67.668.619	68.290.712
Markedsværdi på rapporteringsdato	68.587.512	68.587.512
ÆNDRING I MARKEDSVÆRDI	918.893	296.800
	ÅTD (2023)	QTD (SEPTEMBER)
Investeringer - solgt eller udløbet	0	0
Investeringer - købt	0	0
Udbytte	0	0
Rente	0	0
Forvaltningsomkostninger	-25.510	-8.622
NETTO CASHFLOW	-25.510	-8.622
GEVINST OG TAB	893.382	288.178

Performance

	ÅTD (2023)		QTD (SEPTEMBER)	
	PORTEFØLJE	BENCHMARK	PORTEFØLJE	BENCHMARK
Afkast	1,32%	-	0,42%	-
Volatilitet	2,07%	-	1,95%	-
Sharpe ratio	0,11	-	-0,30	-
Intern rente (IRR)	1,32%	-	0,42%	-

Appendiks 2 - Produktinformation

Nøgletal for investeringsforeninger

PAPIRNAVN	ISIN	AKTIVTYPE	TYPE	VALUTA
Nordea Invest Danske Obligationer Bolig 0 – 5	DK0061280419	Obligationer	Udloddende	DKK

Appendiks 3 - Yderligere information

Kunde

Sønderborg Andelsboligforening

Rapporteringsmetodik

Startdato	01-01-2023
Rapporteringsdato	30-09-2023
Beregningsgrundlag	ÅTD
Regnskabskonvention	Valørdato

Anvendte valutakurser

EUR	
DKK	7,4571

Depoter

1010414828

Appendiks 3 - Yderligere information

Beregningsdetaljer

Alle tal og beregninger er baseret på Nordeas information om kundens beholdninger opbevaret i de depoter, som indgår i rapporten. Beholdninger rapporteres kun, når offentlig information er tilgængelig. For investeringer udstedt af Nordea samt danske realkreditobligationer er informationer baseret på Nordeas systemer. For investeringer, som ikke er udstedt af Nordea, er informationer baseret på offentligt tilgængelige kilder hovedsagelig Bloomberg.

Markedsværdien er som udgangspunkt opgjort som den værdi, værdipapirerne kan sælges til i markedet. Hvis der ikke findes en budkurs anvendes seneste lukkekurs. Markedsværdien indeholder vedhængende renter. Udtrukne obligationer opgøres til den udtrukne kurs på publiceringsdatoen. Markedsværdien er opgjort i danske kroner (DKK) med mindre andet er angivet.

Alle investeringer i udenlandsk valuta er omregnet til danske kroner med Den Europæiske Centralbanks (ECB) officielle valutakurser. Pengestrømme (kuponbetalinger, dividender og renter) er beregnet ved hjælp af offentligt tilgængelig information og er ikke baseret på de faktiske betalinger. De faktiske pengestrømme kan derfor afvige fra de pengestrømme, som vises i rapporten.

Allokeringer vises på instrument niveau. Det indebærer, at fonde og strukturerede produkter er vist fordelt på de underliggende aktiver og kan indeholde flere aktivklasser.

På porteføljeniveau er afkastet beregnet efter den tidsvægtede afkastberegningss metode (TWR), som måler det gennemsnitlige afkast på en investeret krone. Det er den metode, der bedst illustrerer værdien af investeringsbeslutningerne, idet den er uafhængig af eventuelle indskud til og udtræk fra porteføljen. Med den tidsvægtede metode er det muligt at sammenligne det procentuelle afkast med afkast i tidligere år, afkast på indeks eller andre porteføljer. På fondskodeniveau beregnes afkastet efter intern rente metoden (IRR). IRR defineres som den diskonteringsrente, der for en given periode medfører, at den diskonterede værdi af cashflow i perioden og ultimo værdi matcher startværdien for perioden. IRR beregnes også på porteføljeniveau.

Såfremt Nordea ikke har de korrekte oplysninger om anskaffelsesværdien, kan dette give fejl i beregningen af kursgevinst/tab.

Omkostningsfelterne indeholder kun oplysninger om investeringsfondes kurtage omkostninger og omfatter ikke omkostninger til eksempelvis administration, handel, depotbank og porteføljepleje. Information om disse kan findes på foreningens hjemmeside eller gennem din rådgiver.

Nordea er ikke ansvarlig for, at den leverede information er korrekt og fuldstændig og derfor heller ikke ansvarlig for tab, som måtte opstå som følge af fejl eller mangler i rapporten. Der er ikke taget højde for skattemæssige implikationer.

Appendiks 4 - Honorarafregning

Nordea

Til

Jimmy Povlsen

Sønderborg Andelsboligforening

Vi har hævet det aftalte honorar for perioden 01-11-2022 - 31-01-2023 således

Kontonummer: 8603001550

NAVN	DATO	DEPOTNUMMER	BELØB
Porteføljehonorar	17-02-2023	1010414828	8.576
HONORAR I ALT			8.576

Beregningsgrundlag er de enkeltes porteføljers gennemsnitlige værdi i perioden.

Ved spørgsmål bedes I kontakte

Med venlig hilsen

Appendiks 4 - Honorarafregning

Nordea

Til

Jimmy Povlsen

Sønderborg Andelsboligforening

Vi har hævet det aftalte honorar for perioden 01-02-2023 - 30-04-2023 således

Kontonummer: 8603001550

NAVN	DATO	DEPOTNUMMER	BELØB
Porteføljehonorar	15-05-2023	1010414828	8.312
HONORAR I ALT			8.312

Beregningsgrundlag er de enkeltes porteføljers gennemsnitlige værdi i perioden.

Ved spørgsmål bedes I kontakte

Med venlig hilsen

Appendiks 4 - Honorarafregning

Nordea

Til

Jimmy Povlsen

Sønderborg Andelsboligforening

Vi har hævet det aftalte honorar for perioden 01-05-2023 - 31-07-2023 således

Kontonummer: 8603001550

NAVN	DATO	DEPOTNUMMER	BELØB
Porteføljehonorar	21-08-2023	1010414828	8.622
HONORAR I ALT			8.622

Beregningsgrundlag er de enkeltes porteføljers gennemsnitlige værdi i perioden.

Ved spørgsmål bedes I kontakte

Med venlig hilsen

Appendiks 5 - Definitioner

Markedsværdi (kr)

Markedsværdien er den opgjorte værdi af porteføljen på rapporteringsdatoen. Markedsværdien er som udgangspunkt opgjort som den værdi, værdipapirerne kan sælges til i markedet. Hvis der ikke findes en budkurs anvendes seneste lukkekurs. Markedsværdien indeholder vedhængende renter. Udtrukne obligationer opgøres til den udtrukne kurs. Markedsværdien er opgjort i danske kroner med mindre andet er angivet.

ÅTD / QTD / MTD

ÅTD (år-til-dato) er perioden fra starten af det aktuelle kalenderår til rapporteringsdato. QTD (kvarartal-til-dato) er de seneste 3 måneder fra rapporteringsdatoen. MTD (måned-til-dato) er den seneste måned fra rapporteringsdatoen.

Netto cashflow (kr)

De beløb, som er tilgået porteføljen som følge af salg, udløb eller udtrækning af værdipapirer, udbytte og kuponbetaling (positiv cashflow) eller fragået som følge af køb af værdipapirer (negativ cashflow) i rapporteringsperioden.

Gevinst/tab (kr)

Forskellen mellem porteføljens markedsværdi på rapporteringsdatoen og ved starten af rapporteringsperioden plus netto cashflow i perioden.

Afkast (%)

På porteføljeniveau er afkastet beregnet efter den tidsvægtede afkastberegningsmetode (TWR), som måler det gennemsnitlige afkast på en investeret krone. Det er den metode, der bedst illustrerer værdien af investeringsbeslutningerne, idet den er uafhængig af eventuelle indskud til og udtræk fra porteføljen. Med den tidsvægtede metode er det muligt at sammenligne det procentuelle afkast med afkast i tidligere år, afkast på indeks og afkast på andre porteføljer. På fondskodeniveau beregnes afkastet efter intern rente metoden (IRR). IRR defineres som den diskonteringsrente, der for en given periode medfører, at den diskonterede værdi af cashflow i perioden og ultimo værdi matcher startværdien for perioden.

Volatilitet (%)

Volatilitet anvendes som et mål for porteføljens risiko. Jo højere volatilitet, jo større er sandsynligheden for, at porteføljens værdi vil ændre sig i den ene eller anden retning.

Markedskurs

Den viste markedskurs vil som udgangspunkt være den kurs, som et givent værdipapir kan sælges til på rapporteringsdagen. Hvis der ikke findes en offentliggjort budkurs, anvendes den senest handlede kurs.

Handelskurs

Handelskursen er den kurs, som et værdipapir er købt eller solgt til. Handelskursen vises i den valuta, som værdipapiret er udstedt i, mens markedsværdien af en beholdning er vist i danske kroner.

Købskurs

Købskursen er den pris, et aktiv er købt til. Købskursen angives i den valuta, som værdipapiret er udstedt i, mens købsværdien er omregnet til danske kroner (eller anden rapporteringsvaluta). I beregning af gevinst/tab vil købskursen i tilfælde af, at der har været flere handler, være et vægtet gennemsnit.

Appendiks 5 - Definitioner

Varighed (korrig.)

Varigheden er et udtryk for renterisikoen, idet den viser, hvor følsom obligationens kurs er over for udsving i det generelle renteniveau (rentekurven). Konkret viser varigheden, hvor meget kursen kan forventes at falde/stige (i procent), hvis det generelle renteniveau stiger/falder med 1 procentpoint (100 bp). Hvis varigheden fx er 5, så vil en generel rentestigning på 50 bp alt andet lige medføre et kursfald på ca. 2,5%. Bemærk, at varigheden kun er retvisende ved forholdsvis små renteudsving. NB: For konverterbare obligationer er varigheden korrigeret for risikoen/muligheden for førtidige indfrielse. Det er ikke tilfældet for "kursliste-varighed", og derfor kan den korrigerede varighed være betydeligt lavere end den varighed, som fremgår af officielle kurslister.

Effektiv rente (%)

Den effektive rente udtrykker, hvilket afkast (pr. år) man kan opnå, hvis man køber obligationen til den aktuelle kurs og holder den til udløb. Det antages, at alle renter og afdrag undervejs kan geninvesteres til den effektive rente. Effektiv rente siger ikke noget om, hvilket afkast, man kan forvente på kortere sigt, hvor renteudsving kan påvirke kursudviklingen betydeligt. For konverterbare obligationer har den almindelige effektive rente den betydelige ulempe, at der ikke tages højde for risikoen for førtidige indfrielse. Derfor er den et misvisende afkastmål for især højtforrentede konverterbare realkreditobligationer med en kurs tæt på eller over 100. Derfor bør man fokusere på korrigeret effektiv rente, som er det nøgletal, der vises i rapporten.

Afkast (%)

Afkast i rapporteringsperioden som dækker realiseret og urealiseret gevinst/tab samt pengestrømme i form af renter, udbytter og omkostninger. På porteføljeniveau er afkastet beregnet efter den tidsvægtede afkastberegningsmetode (TWR), som måler det gennemsnitlige afkast på en investeret krone. Det er den metode, der bedst illustrerer værdien af investeringsbeslutningerne, idet den er uafhængig af eventuelle indskud til og udtræk fra porteføljen anvendes. Med den tidsvægtede metode er det muligt at sammenligne det procentuelle afkast med afkast i tidligere år, afkast på indeks eller andre porteføljer. På fondskodeniveau beregnes afkastet efter intern rente metoden (IRR). IRR defineres som den diskonteringsrente, der for en given periode medfører, at den diskonterede værdi af pengestrømme i perioden og ultimoværdien matcher startværdien for perioden.

Sharpe ratio

Et mål for det risikøveste afkast. Sharpe ratio opgøres som afkastet på porteføljen minus den risikofrie rente divideret med standardafvigelsen. Sharpe ratio er dermed et mål for, hvor godt man bliver belønnet for en påtaget risiko. Den risikofrie rente er udtrykt ved en 3 mdr. Cibor rente.

Intern rente (IRR) (%)

IRR er et pengevægtet afkastmål og defineres som den diskonteringsrente, der for en given periode medfører, at den diskonterede værdi af pengestrømme i perioden og ultimoværdien matcher startværdien for perioden. IRR tager højde for ind- og udbetalinger til porteføljen samt tidspunktet for og størrelsen af disse. Med andre ord siger det noget om det afkast, investor har opnået af det investerede beløb.

Merafkast (%)

Merafkastet udtrykker differencen mellem porteføljens afkast og afkastet på det valgte benchmark.

Appendiks 5 - Definitioner

Tracking error (%)

Et mål for hvor tæt porteføljen følger det tilknyttede benchmark. Det beregnes som standardafvigelsen af forskellen mellem afkastet på porteføljen og på benchmark.

Information ratio

Et mål for det risiko-justerede afkast. Det beregnes som merafkastet i forhold til det valgte benchmark divideret med tracking error. Det anvendes som et mål for evnen til at skabe afkast ved en given risiko.

Næste call/estimeret udløb

For obligationer indeholdende en call-option er "Næste call" den første mulige dato, hvor udsteder kan indfri obligationen. Estimeret udløb er den dato, som udfra prisningen i markedet anses som den mest sandsynlige udløbsdato (call dato eller udløbsdato). På danske konverterbare realkreditobligationer vises oprindelig udløbsdato, selvom der kan forekomme ekstraordinære indfrielse.

Prioritetsrækkefølge

Definerer hvor i kapitalstrukturen en obligationsudstedelse har fundet sted og rækkefølgen for tilbagebetaling til kreditorerne i tilfælde af manglende betalingsevne hos udsteder.

Kunde

Sønderborg Andelsboligforening

Rådgiver

Kontaktperson

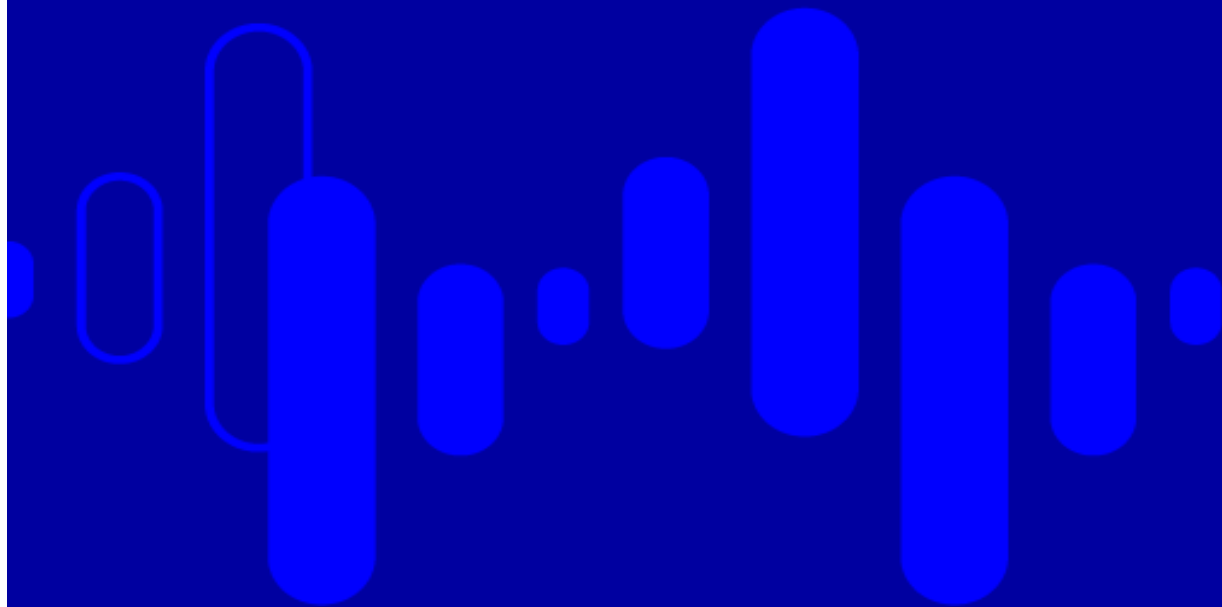
Jimmy Povlsen

E-mail

Rapporteringsdato

30-09-2023

Telefon



Nordea

Punkt 3.1: Renoverings-/byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i SAB - bilag

2. **Afdeling 52**

Ombygning af erhvervslejemål. Ombygges til bolig.

Er ikke udlejet

Status: v/Lisbeth Jakobsen. .

Oversigt byggesager

Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status
Sønderborg Andelsboligforening	09	x	Tilgængeligheds- projekt	Skema A indberettet og fremsendt (nov.'17). Der er oprettet kapitaltilførselssag. Økonomien er vurderet med LBF og rådgivere. finansieringsskitse fra LBF modtaget. Udarbejdelse af alternativ løsningsforslag, der skal drøftes med LBF. Der entres med Blåvand og Hansson. Skitseprojekt er godkendt i bestyrelsen, og sendt til LBF, afventer afklaring. Afventer arkitekt februar/marts 2019. Info fra LBF om forventet tilsagn 2019. LBF har bedt om udarbejdelse af budgetark. Materiale til beboermøde udarbejdes, forventet beboermøde i november 2019. Byggeudvalgsmøde 8. nov. 2019. Godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 4/12 2019. Skema A er godkendt hos kommunen og LBF. Der er licitation 11/12. Aftaler om genhusning er på plads. godkendt skema B ved kommunen, afventer godkendelse ved LBF. forventet opstart 1. marts 2021. Byggeudvalgsmøde 9.2. Budgetark er tilrettet med licitationstal. Arbejdet følger ikke tidsplanen ca. 4 uger bagud (2021/10) Drøftelse af midlertidig genhusning i forbindelse med rørinstallationsrenoveringen (sidefløj) - ca. 9 uger pr. bolig - huslejetab tillægges renoveringssagen. Går som planlagt - tidsplanen holder, men er presset. Åbent-hus 6. april 2022 (indflyt. den 1. og 15. i midter - opgangene) Ventilationsskakte er asbest-renoveret. Følger revideret tidsplan. Landinspektør har kontrolmålt lejlighederne og der er uoverensstemmelser. Der laves allonger t. lejekontrakter med ændret m2. Forventet aflevering marts 2023. Der har været afleveringsforr. og regnskab skal udarbejdes 20230323. Skema C er
Sønderborg Andelsboligforening	1		Tag og vinduer	I gang og kører planmæssigt (20231005)Delaflevering d. 05102023. Intet nyt (20231019)
Sønderborg Andelsboligforening	10		Vinduer	I gang og kører - tidsplanen er rykket 4 uger (20231019)
Sønderborg Andelsboligforening	62		Kloakseparering	Byggeregnskab udarbejdes (20231019)
Sønderborg Andelsboligforening	10/11 og 12	x	Kloakseparering	Sønderborg kommune har pålagt afdeling 10, 11 og 12 separering af regnvand. Tilpasset projekt gennemføres på baggrund af kommunalt påbud. Det undersøges hvorvidt vi kan fremrykke udskiftning af vandrør i afdeling 12. afd 10 er færdig og afleveret den 7. januar 2021. Mulighed for reduktion i ejendomsskattebetaling undersøges med Rafn og Søn. afd. 10 og 11 er færdig, byggeregnskab for afd. 10 er ved revisor og afd. 11 afventer vi slutopgørelse fra entreprenør. I afd. 12 er der en væsentlig overskridelse, der udarbejdes en ny tidsplan. Byggeregnskab for afdeling 10 er sendt til revisor (20211007) og kommet retur. Byggeregnskab for afdeling 11 er sendt t. revisor. Aflevering på afd. 12 i februar 2022. Byggeregnskab for afd. 12 er sendt til revisor. Endelig aflevering maj 2022 (mangler "boldbane" og asfalt). 1 års gennemgang februar 2023. Afventer regnskab for afd. 12 retur fra revisor 20230126. 55 tkr eks moms retur fra Kjellkvist til udbedring af slidlag 20230323. Afdholdt 1-års gennemgang (052023) Ligger pt. ved revisor (20231019)

Sønderborg Andelsboligforening	22		Batterier t. solceller	Godkendt på afdelingsmøde. Under afslutning (2021/10) - - byggeregnskab er udarbejdet. Afventer EU tilskud. Afdeling er udtaget til revision. Materiale er sendt til EU revision (20221103). Eu pengene skal gøres op. Intet nyt (20231019)
Sønderborg Andelsboligforening	20		Altaner	Godkendt på afd. møde. Licitationsresultat højere end budget. Der tages af henlæggelser for, af forblive på den godkendte huslejestining. Der er indgået kontrakt med entreprenør. Altanerne skal understøttes - mangler økonomi (202210). Økonomien skrider pga. ekstraarbejder så finansieringen skal gennemgås. (20230126), løsning aftalt 20230222. Arbejderne er færdig og byggeregnskab skal udarbejdes (20230907)
Sønderborg Andelsboligforening	24/35	x	Infrastruktur	Udvendige arealer / infrastruktur. Lars og Poul deltager i planlægning af infrastruktur m. kommunen. Afventer kommunen (062023) - Brian rykker kommunen. LIJ og BSJL er indkaldt til møde med kommunen uge 37 (20230907), Møde med kommunen uge 39. Afventer økonomi og budgetark, samt skitser. (20231005) Møde 19. oktober med afdelingsbestyrelsen afd. 24 og byggeudvalg afd. 35 med forlæggelse af infrastrukturprojekt (20231019)
Sønderborg Andelsboligforening	35		Nedrivning / opførsel af 48 rækkehuse	Sagen er oprettet ved LBF med alle støtte muligheder. Budgetark er udarbejdet. Besigtelse med LBF er afholdt. Der skal udarbejdes helhedsplan eventuelt suppleret med infrastrukturplan. Budgetark er udarbejdet og fremsendt til LBF d. 5. marts 2019. (HEA). På baggrund af tilkendegivelser fra kommunen arbejdes, der med principperne i scenarie 1. Dispensationsansøgning godkendt af ministeriet, udviklingsplan skal udarbejdes og indsendes inden udgang af juni 2021. Udkast til tidsplan er udarbejdet. Bygherrerådgiver er fundet , afventer aftale-udkast. Budget skal revideres. Beboermøde 28. sep. 2022 for godkendelse af projekt / skema-A, forventet husleje = nybyggeri. Møde m. LBF uge 43 2022. Der er fremsendt nyt budgetark til LBF. Er kommet tilbage med bemærkning om, at den byggetekniske tilstandsrapport ikke er fyldestgørende. (20221103). Genbrug af materialer kommer med i udbuddet. LBF er opfordret til gå i dialog med ministeriet om godkendelse af nedrivningen. Byggesag udskudt 3 mdr. pga manglende tilbagemelding fra LBF. 20230323. Nyt budget sendt til LBF uge 18. (20230615) Blaavand&Hansson skal justerer budgetark. LBF afventer ny støttebekendtgørelse. Flytteudbud sendes august 2023. Forventet godkendelse af skema B juni 2024. Skema A sendt til kommunen 20230907 og godkendt ved økonomiudvalget, afventer byrådet (20231019)
Sønderborg Andelsboligforening	75		Vollerup etape 3	19 dobbelt huse 38 boliger, der er fundet rådgiver og der kan udarbejdes skema A. indkaldt til 1. byggeudvalgsmøde den 5 maj. Skema A er godkendt ved kommunen. Der har været afholdt licitation - tilbudene gennemgås (202203) SIB har vundet opgaven projektafklaring og kontrakt er underskrevet. Skema B er sendt til kommunen. 1. spadestik 11.11.2022. Tidsplanen følges og 1. udlejningsmøde er afholdt. Rejsegilde 4.5.23 sammen med åbent hus. 20230323. Tildelingsmøde i område 3 d. 15/6-2023. Kører planmæssigt (20231005) Område 2 flytter ind 17. november, kører planmæssigt (20231019)
Sønderborg Andelsboligforening	77		Boldbanen	Opførelse af indtil 100 etageboliger (2024). Møde m. BMC 20230206. Er i dialog med Zeni arkitekter. Kommune sætter gang i lokalplansarbejde - der følges op på, om det sker. Intet nyt (052023) Møde kommunen og arkitekt uge 25 2023. Arkitekt projektere skitseforslag. Lokalplan med kommunen er på plads. (20231019)

Sønderborg Andelsboligforening	26		Nedrivning af børnehave	Økonomi skal tjekkes op (betales af HF) Nedrivning er færdig (20231019)
Sønderborg Andelsboligforening	56		Sundquistgade 10 rækkehuse	Skema A og lokalplan er godkendt (202208) Der arbejdes på et totalentrepriseudbud, til udbud primo 2023. Der er givet frist forlængelse til skeba B til 27/10 2024. licitation primo 2023. Er nået til enighed med kommunen om byggefeltets placering (20221103). 20230126 byggeudvalgsmøde med godkendelse af udbud. Licitation 7. marts 2023. Resultat 3 mio. over budget. SIB har vundet projektet og vi er i dialog omkring besparelser. 20230323. Foreløbig udskudt pga. manglende sammenhæng i økonomi (052023) Skema B og merinvestering er godkendt i økonomiudvalget d. 14. Juni 2023. Godkendt på byrådsmøde 20230621. Er opstartet uge 34 (230907) Byggeudvalget har godkendt mureret gavle samt beboervalg og beboertiløb (20231019)

Punkt 3.3: Afdelingsanliggender

1. Scorekort - bilag
2. Effektivitetstal (LBF) - bilag
3. Til orientering:
 Sammenlægning af afdelinger - bilag

Scorekort afdelingernes aktuelle byggetekniske og økonomiske tilstand
Sønderborg Andelsboligforening 2023

Afd. nr.	Type	Beliggende	Antal Lejemål	Antal m2	Opført år	Vægtet sammen-vejning i % bygning	Vægtet sammen-vejning i % henlæg-gelser	Vægtet sammen-vejning i % afdelingen	Energi klasse
1	R	Viben, Rylen, Højlen	25	1.975	1938	51,25	7,95	59,20	D & E
2	R	Tjørne-,Pilevænget	28	2.488	1940			0,00	E
3	E	St. og Ll. Ringbo og Ringg. 151	51	3.477	1942/50			0,00	D & F
4	R	Mågen og Ternen	20	1.700	1943	61,67	9,66	71,33	E
5	E	Ringgade 71-87	54	4.734	1946	65,00	6,12	71,12	D
6	R	Ege-, Bøge-, Gran-,Rønv.	48	3.888	1945			0,00	F
7	E	Ringgade 64-84	72	5.921	1947	65,42	5,52	70,94	D
9	E	Alsbo	65	5.688	1949			0,00	D
10	R	Havretoften m.fl. Eng-og Hasseltoften m.	101	9.808	1952/1954	53,33	5,33	58,66	E & F
11	R	Høj-og Østertoften	38	3.423	1954	65,83	7,57	73,40	F
13	E	Rådmands-Borgm.løkken	93	6.894	1957			0,00	E
14	R	Røjum, Rønnevænget	6	504	1957			0,00	G
15	E	Kloster-,Majløkken m.fl.	105	7.280	1958			0,00	E
16	E	Ørstedsgade, Bygtoften	24	1.440	1960	63,75	7,17	70,92	E
18	E	Ryttervænget	114	8.016	1962	75,83	4,90	80,73	D
20	E	Vølundsgade	94	7.703	1963	78,75	6,25	85,00	D
21	E	Rådmandsløkken	72	5.208	1960			0,00	E
22	E	Kløverm./Hvedemarken	432	32.895	1964	94,38	2,66	97,04	C
24	E	Søstjernevej m.fl	324	24.538	1967	90,63	3,74	94,37	F
27	E	Primulavej 1A-15G	52	4.248	1970	80,83	2,91	83,74	D
29	R	Odinsv. Thorsv. Grundv. A	3	390	1970	71,25	6,03	77,28	E
30	E	Stenbjergparken	241	20.805	1968	75,00	1,27	76,27	E
33	E	Jørgensgård	154	13.413	1975	86,67	2,34	89,01	A & D
35	E	Nørager	236	185.964	1973	56,67	2,53	59,20	D
36	R	Skovvej, Sundsvallgade	17	1.793	1971	67,08	3,64	70,72	E
37	R	Sundsmark I	59	4.309	1980	64,58	6,28	70,86	D
38	R	Sundsmark II	40	2.949	1986	65,00	8,10	73,10	C
39	R	Lyshøj	11	899	1984			0,00	D
40	R	Dannevirkevej	24	2.291	1981	56,25	7,11	63,36	D
41	R	Rendsborgvej	22	1.804	1982	61,67	4,64	66,31	D
43	E	Kærvej 67A-67C, Rebslagergade 16-18	48	2.248	1984/87/89			0,00	E & D
44	E	Jørgenshøj	67	4.231	1988/89/94	65,42	1,42	66,84	D
45	R	Østerkobbel I	48	3.942	1991			0,00	D
46	R	Østerkobbel II	40	3.238	1992			0,00	C
47	R	Østerkobbel III	76	6.556	1997/98			0,00	C
50	E	Fiskervænget	96	7.749	1984			0,00	D
52	E	Rebslagergade II, Perlegade 93-97 m.fl.	51	4.164	1985			0,00	ECDCD
56									
61	R	Ovesensvej, Eisingvej, Scharffenbergsga	10	835	1953/1956			0,00	G/F
62	R	Nelliikevej,Sigtunagade og kærmіндеvej	26	2.354	1959/1954/57	69,58	5,80	75,38	F & C
65	R	Lavbrinkevej 47-55	5	395	1959			0,00	C
71	R	Tøtmosevej/Ottemosvej/Svanemosevej	69	7.177	2005/2012	79,17	4,99	84,16	C
73	E	Solo	76	7.210	2005	94,38	4,49	98,87	B
75		Damsmosvej 1A-19B	38		2024				
44			3.275	426.543					

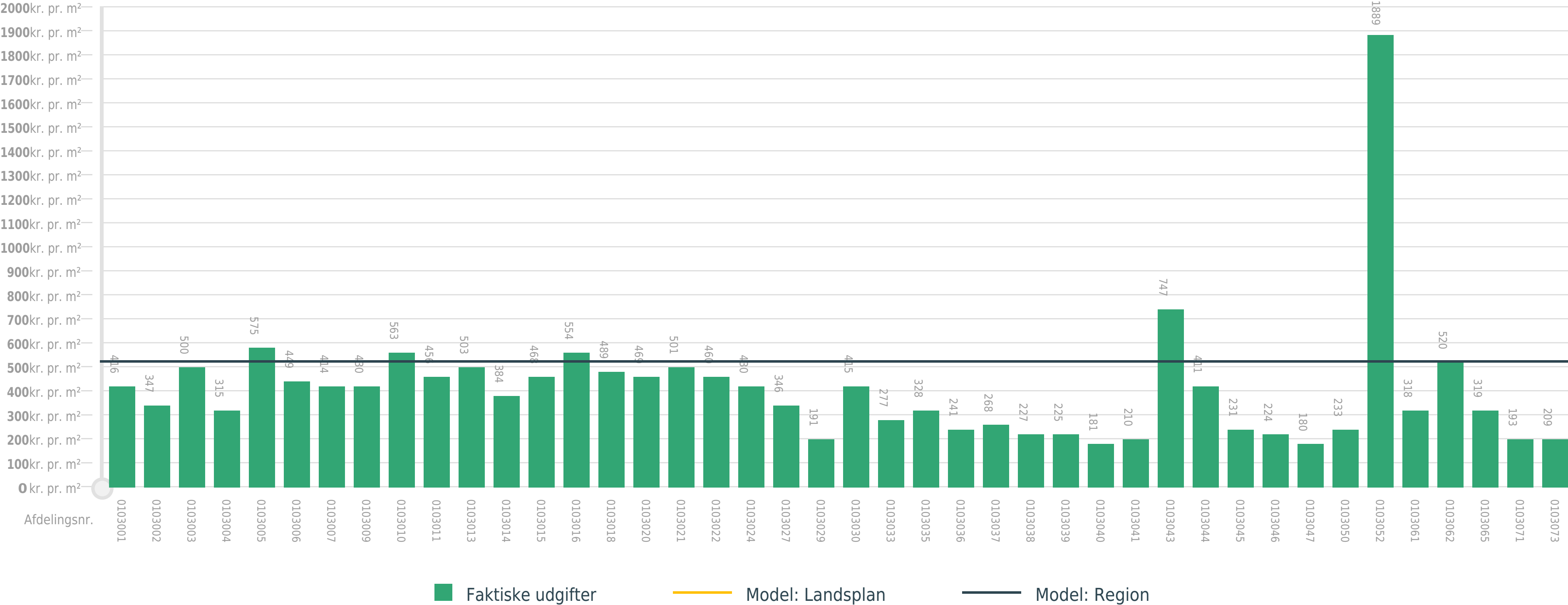
Tage	Facader	Vinduer	Badeværelser	Køkkener	Installationer
2	7	5	7	7	6
2	7	10	6	6	7
8	8	10	3	3	8
3	7	8	7	7	6
8	8	8	4	4	4
2	7	9	7	7	8
6	8	8	6	5	5
9	10	10	10	10	10
2	7	4	7	7	7
4	7	8	7	7	7
10	10	4	5	6	8
4	6	6	7	7	7
10	9	6	4	5	8
7	7	7	5	9	4
6	8	6	6	10	9
9	9	7	6	6	8
10	9	3	4	8	9
10	10	9,5	10	7	9
10	10	9,5	10	5	8
10	8	8	6	6	8
7	8	9	6	7	5
10	7	7	5	5	8
10	9	10	8	6	7
8	6	3	4	4	7
5	8	9	6	7	5
4	9	9	5	5	5
6	8	7	6	7	5
8	9	5	6	3	8
6	8	8	3	2	3
3	8	9	7	2	6
5	8	7	7	4	7
5	8	7	7	3	7
7	10	1	7	7	8
8	8	4	8	7	9
8	9,5	4,5	7	5	8
8	9	1	3	6	8
6	6	8	6	6	6
2	7	8	5	6	7
7	8	9	5	6	5
8	9	7	6	4	6
8	8	8	8	7	8
10	9,5	9	10	8	10

Nyt tag og vinduer igangsat og bør være færdig med udgangen af 2023
Har lige fået nye vinduer, men tagene er dårlige, mangler henlæggelser dertil.
Har lige fået nye vinduer
nyt tag planlagt i vp-plan 2027, understrykning er gennemgået i 2021 og anden del i 2023
rør installationen trænger til udskiftning, enkelte køkkener og badeværelser er skiftet
Tagene bør udskiftes inden for en overskuelig fremtid, nogle lejemål er ikke blevet moderniseret
rør installationen trænger til udskiftning, kloak og vandrør
Renovering er i gang og vil ved færdiggørelsen fremstå "som ny"
Der mangler nyt tag planlagt i gl. afd. 10 og gl. afd. 12 til 2027 - ikke nok opsparede midler
nyt tag planlagt i 2028, ikke nok midler opsparet efter separering
Har lige fået nyt tag og solceller
Bestyrelsen er opmærksom på tagets tilstand. Understrøget i 2021-2022 og forventes udskiftet i 2030
Har lige fået nyt tag og solceller
Nye badeværelser og installationer
Tageplade smuldrer og der repareres tage med solceller siftes 2021, der mangler 4 tagflader
Plastvinduer trænger til udskiftning skiftes 2022-25-26.En del køkkener trænger til udskiftning.
Har lige fået nyt tag og solceller
Nyrenoveret afd.
En stor del af køkkener trænger til udskiftning
Bad trænger til renovering, køkkener er ca. 20år gamle
Lille afdeling, badeværelser og køkkener og installationer, er af ældre dato
Køkken og bad trænger til renovering i mange lejligheder

Afdelingen er en del af ghettoplanen, og forventes nedrevet, og erstattet af 48 rækkehuse opstart 2024
køkken og installationer er af ældre dato, bebyggelsen med tegltag planlagt i 2029
Delvis gamle badeværelser, og gamle installationer og ældre køkken
Nye tage og renovering af installationer
Køkkener begynder at trænge til en udskiftning,. Det gør vinduerne også, men henlæggelserne dertil er ved at være på plads.
badeværelser og køkken, samt instalationer ældre dato, mangler opsparet midler
Undertag er istykker ved rygning, trænger til udskiftning og køkkener trænger til udskiftning - tag planlagt i 2026
Vinduer på Rebslagergade bør skiftes, tagene på Kærvej, der er skiftet nogle og bresten bliver det ved utæthed.
Nyt tag på Jørgensgård 2, nye køkkener i 2025, i flere år for få henlæggelser
Vinduerne er utætte, en udskiftning planlagt til 2024.
Henlæggelserne bør øges en smule, så afdelingen kan polstres lidt til udskiftning af vinduer og tage
Afdelingen skal tage stilling til hvordan det skal foregå m. udskiftning af køkkener
Vinduer er utætte og bør skiftes, køkkener og badeværelser skal snart renoveres
Facader trænger til en kærlig hånd og tagene får nogle utætheder ind imellem, gl. 53 giver vanskeligheder det er dyrt i vedligehold

Nyt tag på Ovesens/Eisingsvej skiftes indenfor få år
tag på kærmіндеvej, 23-30
Ingen større problemer

Afdelingen er fra 2005 og alt er rimelig nyt.





SAMMENLÆGNING AF AFDELINGER

FORDELE OG ULEMPER

Fordele:

Mere robust økonomi
Større rekrutteringsgrundlag til beboerdemokratiet
Flere at være fælles med
Administrative lettelser
Bedre afsæt for fremtidssikring af afdelingen

Ulemper:

Risiko for større afstand mellem beboer og bestyrelse
Nogen vil hellere være en del af en lille enhed end en stor enhed

HVAD BETYDER DET FOR.....

<i>Organisationen</i>	<i>Afdelingen</i>	<i>Beboeren</i>
Kun ét afdelingsbudget og ét regnskab med tilhørende revision	Styrket økonomisk robusthed	Fælles med flere – men individuel husleje
Budgetforhandling med én bestyrelse	Mulighed for stordriftsfordele	Flere naboer – dvs. flere ”legokammerater”
Et afdelingsmøde med budgetgodkendelse	Lettere at rekruttere til beboerdemokratiet	Mindre pres for at deltage aktivt
En drift- og vedligeholdelsesplan	Flere deltagere og arrangører til arrangementer og aktiviteter	Måske også mindre grad af ejerskab?
Administration til lønstyring, korrespondance, hjemmeside mv. kun til én afdeling	Men også risiko for større afstand mellem bestyrelse og beboer	I princippet ingen forandring i hverdagen for den enkelte beboer

HVORDAN BESLUTTES EN SAMMENLÆGNING?

- Organisationsbestyrelsen kan beslutte, at de vil arbejde på at effektivisere økonomien og styrke beboerdemokratiet ved at sammenlægge afdelinger
- Administrationen kommer med forslag til afdelinger, der kan sammenlægges
- Afdelingsbestyrelserne inddrages og beboerne orienteres
- Sammenlægninger skal godkendes på et afdelingsmøde i de berørte afdelinger. Herefter skal sammenlægningen endelig godkendes af repræsentantskabet/generalforsamling, eller hvis kompetencen er uddelegeret, af organisationsbestyrelsen

NÅR SAMMENLÆGNINGEN ER VEDTAGET

- Der lægges en plan for, hvordan sammenlægningen udføres. Før det ordinære afdelingsmøde kan vælge en ny bestyrelse, etableres en overgangsbestyrelse, f.eks. af medlemmer fra de sammenlagte afdelingers bestyrelse
- På det første samlede ordinære afdelingsmøde vælges en ny bestyrelse, hvorefter afdelingen fungerer som én afdeling

OG HVAD MED ØKONOMIEN?

Budgetterne for afdelingerne lægges sammen til et budget

Afdelingernes drift- og vedligeholdelsesplan lægges sammen. I den samlede plan er der taget højde for de enkelte byggeafsnit i alle afdelinger

Der skal ske en udligning af huslejen indenfor 10 år. Det gælder ikke forskelle i huslejen, der skyldes kapitaludgifter. Det betyder, at udgifter til større renoveringer holdes ude af den samlede økonomi

I huslejen skal også tages højde for forskelle i brugsværdi eller herlighedsværdi



OVERVEJELSER INDEN SAMMENLÆGNING

- Er afdelingernes økonomi og scorekort sammenlignelig
- Er der taget højde for større, fremtidige opgaver i drift- og vedligeholdelsesplanen
- Hvordan afregnes forbrug? Er det individuelt eller fælles
- Ligger afdelingerne i nærheden af hinanden
- Kender afdelingerne hinanden og har de et fungerende beboerdemokrati
- Flere ting?



Punkt 5.1.: Udlejning

1. Oversigt over regulær tomgang (UL) - bilag
2. Udlejning pr. måned (UL) - bilag
3. Oversigt over tomgang erhvervslejemål (UL) - bilag
4. Statistik opsigelser (UL) - bilag

Tomgang pr. 01.11.2023							
	Afd.	Lejemål	Vær	M2	Boligafg. tab	Tomgang fra:	Genudlejning
3	1	21	3	80,0	1.829,50	01.03.2023	15.03.2023
3	1	1	5	120,0	8.572,00	01.06.2023	01.07.2023
3	3	116	3	73,0	6.465,00	01.08.2023	15.09.2023
3	4	153	4	85,0	1.661,00	01.08.2023	15.08.2023
3	5	304	3	81,0	4.941,00	01.01.2023	01.02.2023
3	7	318	3	81,0	7.740,00	01.06.2023	01.08.2023
3	7	317	2	69,0	3.363,00	01.09.2023	01.10.2023
3	7	321	3	81,0	3.998,00	01.08.2023	01.09.2023
3	7	327	3	81,0	2.153,50	01.07.2023	15.07.2023
3	7	329	3	81,0	4.210,00	01.06.2023	01.07.2023
3	7	370	4	92,0	2.183,00	01.06.2023	15.06.2023
3	9	449	4	89,0	2.557,00	01.05.2023	15.05.2023
3	11	570	4	110,0	3.463,50	01.08.2023	15.08.2023
3	13	654	2	67,0	5.922,00	01.09.2023	15.10.2023
3	13	649	3	84,0	2.160,00	01.01.2023	15.01.2023
3	15	771	3	76,0	2.220,50	01.05.2023	15.05.2023
3	15	790	2	61,0	12.621,00	15.04.2023	01.08.2023
3	15	798	3	76,0	12.852,00	01.05.2023	01.08.2023
3	15	799	3	76,0	4.933,00	15.04.2023	15.05.2023
3	18	1073	2	66,0	2.140,00	01.10.2023	15.10.2023
3	18	1115	2	62,0	1.997,50	01.03.2023	15.03.2023
3	21	942	3	78,0	2.349,00	01.08.2023	15.08.2023
3	22	1417	2	52,0	1.617,50	01.09.2023	15.09.2023
3	22	1660	2	52,0	1.617,50	01.05.2023	15.05.2023
3	24	2031	3	85,0	2.370,00	01.09.2023	15.09.2023

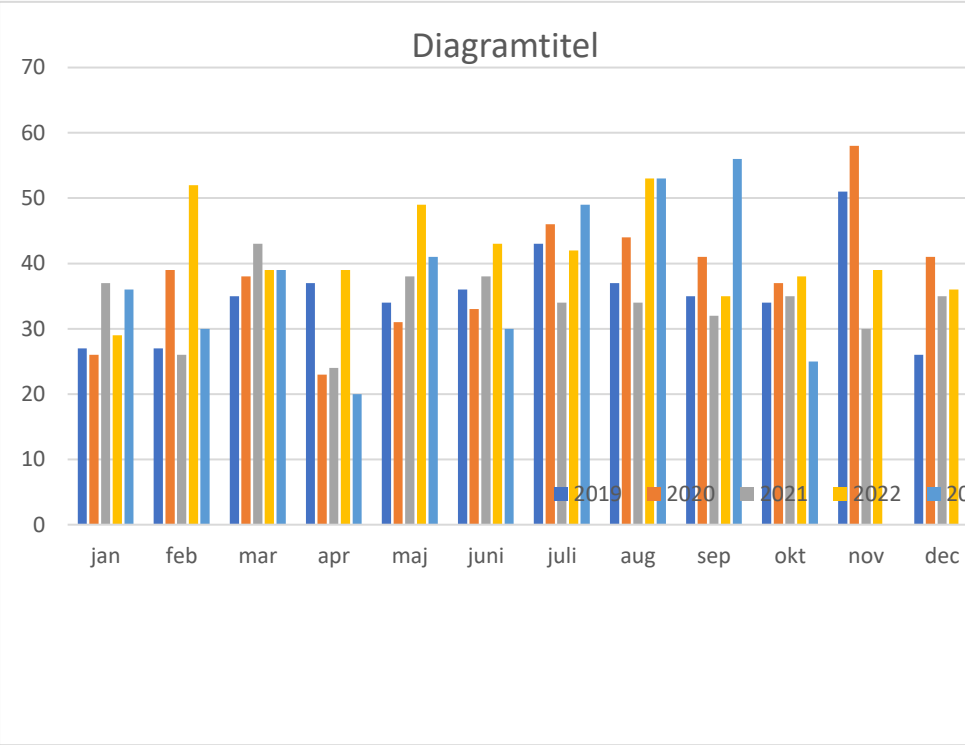
3	24	1983	3	85,0	2.644,00	01.10.2023	15.10.2023
3	24	2086	2	52,0	1.562,50	01.08.2023	15.08.2023
3	24	2178	2	52,0	4.687,50	01.08.2023	15.09.2023
3	24	2192	3	85,0	2.445,50	01.05.2023	15.05.2023
3	24	2214	3	89,0	2.587,50	01.08.2023	15.08.2023
3	24	2241	2	52,0	1.572,50	15.02.2023	01.03.2023
3	30	2357	3	91,0	2.665,50	01.08.2023	15.08.2023
3	30	2310	5	121,0	14.104,00	01.10.2023	
3	30	2318	5	121,0	7.052,00	01.10.2023	01.11.2023
3	30	2442	3	91,0	2.665,50	01.09.2023	15.09.2023
3	30	2508	4	107,0	6.247,00	01.08.2023	01.09.2023
3	30	2532	3	91,0	18.658,50	01.04.2023	15.07.2023
3	30	2544	3	91,0	2.665,50	01.06.2023	15.06.2023
3	33	4205	4	111,0	3.916,00	01.05.2023	15.05.2023
3	40	4510	4	106,0	6.558,00	01.10.2023	01.11.2023
3	40	4506	3	85,0	2.670,00	01.04.2023	15.04.2023
3	43	5059	1	28,8	7.760,00	01.05.2023	15.07.2023
3	43	5065	2	28,8	1.552,00	01.01.2023	15.01.2023
3	43	5066	1	28,8	12.416,00	01.05.2023	01.09.2023
3	43	5109	1	32,0	15.645,00	01.03.2023	01.08.2023
3	43	5112	2	44,0	4.495,00	01.07.2023	01.08.2023
3	43	5119	2	44,0	4.495,00	01.02.2023	01.03.2023
3	44	4608	2	59,8	2.603,50	01.01.2023	15.01.2023
3	44	4619	2	59,8	20.828,00	01.01.2023	01.05.2023
3	45	4712	3	87,0	3.087,00	01.10.2023	15.10.2023
3	50	5215	3	83,0	2.593,00	01.08.2023	15.08.2023
3	52	5152	3	81,0	8.851,50	01.07.2023	15.08.2023
3	52	5312	3	101,0	7.431,00	01.08.2023	01.09.2023
3	71	51	4	112,0	4.147,00	01.02.2023	15.02.2023
3	73	36	3	78,0	5.677,30	01.08.2023	01.09.2023
I alt 2023					290.219,30		

Tomgang 3-35	jan-23	feb-23	mar-23	apr-23	maj-23	jun-23	jul-23	aug-23	sep-23	okt-23	nov-23	I alt
3-35-2700-35 I alt	5.192,00	2.596,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.788,00
3-35-2700-37 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00
3-35-2702-19 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.634,00	5.268,00	5.268,00	13.170,00
3-35-2704-21 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	9.198,00
3-35-2706-15 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	20.768,00
3-35-2710-27 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.533,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	16.863,00
3-35-2711-31 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.596,00	0,00	0,00	2.596,00
3-35-2712-31 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	5.192,00
3-35-2714-19 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	5.192,00	10.384,00
3-35-2715-15 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	5.192,00
3-35-2717-35 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.212,00	5.212,00	10.424,00
3-35-2718-21 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.596,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	18.172,00
3-35-2722-31 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	9.198,00
3-35-2723-39 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.596,00	2.596,00	0,00	0,00	5.192,00
3-35-2724-17 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	20.768,00
3-35-2726-21 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.596,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	18.172,00
3-35-2727-31 I alt	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	0,00	0,00	0,00	41.536,00
3-35-2728-27 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.066,00	3.066,00	6.132,00
3-35-2729-23 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00
3-35-2730-23 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	20.768,00
3-35-2731-29 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.066,00	1.533,00	0,00	4.599,00
3-35-2732-29 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	15.576,00
3-35-2734-19 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.018,00	6.018,00	6.018,00	18.054,00
3-35-2735-37 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	5.192,00
3-35-2736-19 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	18.396,00
3-35-2737-33 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.610,00	5.220,00	5.220,00	13.050,00
3-35-2738-31 I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	5.192,00	10.384,00

Tomgang 3-35		jan-23	feb-23	mar-23	apr-23	maj-23	jun-23	jul-23	aug-23	sep-23	okt-23	nov-23	I alt
3-35-2773-17	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.018,00	6.018,00	6.018,00	6.018,00	6.018,00	6.018,00	36.108,00
3-35-2778-29	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.009,00	6.018,00	9.027,00
3-35-2779-21	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.169,00	0,00	0,00	0,00	2.169,00
3-35-2779-23	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.169,00	2.169,00
3-35-2783-13	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	31.152,00
3-35-2787-45	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3-35-2788-43	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.596,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	18.172,00
3-35-2790-61	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.169,00	0,00	0,00	0,00	2.169,00
3-35-2790-63	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.084,50	2.169,00	3.253,50
3-35-2791-29	I alt	0,00	0,00	0,00	5.212,00	5.212,00	5.212,00	5.212,00	5.212,00	5.212,00	5.212,00	5.212,00	41.696,00
3-35-2796-31	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	25.960,00
3-35-2800-33	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.607,50	5.215,00	5.215,00	5.215,00	5.215,00	5.215,00	28.682,50
3-35-2808-29	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	31.152,00
3-35-2810-19	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.533,00	3.066,00	4.599,00
3-35-2812-19	I alt	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	57.112,00
3-35-2813-21	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	21.462,00
3-35-2815-17	I alt	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	57.112,00
3-35-2817-27	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	5.192,00	10.384,00
3-35-2818-11	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	36.344,00
3-35-2824-09	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.192,00	5.192,00
3-35-2830-59	I alt	0,00	0,00	2.169,00	2.169,00	2.169,00	2.169,00	2.169,00	2.169,00	0,00	0,00	0,00	13.014,00
3-35-2833-33	I alt	0,00	0,00	0,00	3.066,00	3.066,00	1.533,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.665,00
3-35-2833-35	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.533,00	3.066,00	4.599,00
3-35-2837-31	I alt	6.018,00	6.018,00	6.018,00	6.018,00	6.018,00	6.018,00	6.018,00	6.018,00	6.018,00	6.018,00	6.018,00	66.198,00
3-35-2843-21	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.024,00	6.024,00	6.024,00	6.024,00	6.024,00	30.120,00
3-35-2849-13	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.066,00	0,00	0,00	0,00	3.066,00
3-35-2857-41	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3-35-2857-43	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.596,00	2.596,00
3-35-2858-25	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.533,00	3.066,00	4.599,00
3-35-2860-29	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.596,00	0,00	0,00	0,00	2.596,00
3-35-2861-15	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.533,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	16.863,00
3-35-2873-17	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.066,00	3.066,00	0,00	0,00	0,00	6.132,00
3-35-2875-13	I alt	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	57.112,00
3-35-2876-29	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.533,00	3.066,00	3.066,00	7.665,00
3-35-2877-27	I alt	2.596,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.596,00
3-35-2877-29	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.596,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	28.556,00
3-35-2879-19	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.018,00	6.018,00	6.018,00	18.054,00
3-35-2880-11	I alt	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	57.112,00
3-35-2881-17	I alt	0,00	0,00	0,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	24.528,00
3-35-2887-29	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.018,00	6.018,00	6.018,00	6.018,00	24.072,00
3-35-2890-41	I alt	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	57.112,00
3-35-2896-23	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.084,00	6.084,00	6.084,00	18.252,00
3-35-2898-27	I alt	0,00	0,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	46.728,00
3-35-2899-21	I alt	6.018,00	6.018,00	6.018,00	3.009,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.063,00
3-35-2899-23	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.009,00	6.018,00	6.018,00	15.045,00
3-35-2924-35	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.533,00	3.066,00	3.066,00	7.665,00
3-35-2932-33	I alt	0,00	0,00	0,00	0,00	1.533,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	3.066,00	19.929,00
3-35-2933-03	I alt	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	5.192,00	0,00	0,00	0,00	41.536,00
I alt		67.380,00	62.188,00	70.019,00	83.546,00	90.304,50	123.680,50	149.891,00	222.974,00	224.654,50	279.865,50	326.644,00	1.701.147,00
		13 lejemål	12 lejemål	14 lejemål	18 lejemål	20 lejemål	29 lejemål	32 lejemål	51 lejemål	52 lejemål	62 lejemål	71 lejemål	

Udlejning pr. måned

	2019	2020	2021	2022	2023
jan	27	26	37	29	36
feb	27	39	26	52	30
mar	35	38	43	39	39
apr	37	23	24	39	20
maj	34	31	38	49	41
juni	36	33	38	43	30
juli	43	46	34	42	49
aug	37	44	34	53	53
sep	35	41	32	35	56
okt	34	37	35	38	25
nov	51	58	30	39	
dec	26	41	35	36	
i alt	422	457	406	494	379



Tomgang erhvervslejemål

01.11.2023

Lm	Adresse	M2	Boligaft. tab		Tomgang fra	Genudlejning
3-3-113	Ringgade 150 st tv	88,4	32.196,00		01.06.2023	
3-5-250	Ringgade 71 kl	167,0	70.059,00		01.01.2023	
3-5-269	Ringgade 77 kl	101,0	98.813,00		01.01.2023	
3-5-288	Ringgade 83 kl tv	58,0	27.863,00		01.01.2023	
3-5-289	Ringgade 83 kl th	43,0	20.636,00		01.01.2023	
3-26-1899	Grundtvigs Alle 130	366,0	202.510,00		01.01.2023	
3-44-4621	Jørgensgård 2 - serviceareal	44,0	47.894,00		01.01.2023	
3-52-5311	Perlegade 97 st	158,4	58.212,00		01.01.2023	
I alt 2023			525.987,00			

Statistik over fraflytninger i SAB

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Januar	44	26	38	43	34	30	36
Februar	42	32	34	27	42	44	34
Marts	37	36	49	40	54	46	33
April	34	25	41	35	26	25	34
Maj	41	37	33	42	34	40	43
Juni	45	41	40	50	31	47	45
Juli	38	31	33	44	26	38	42
August	44	35	46	43	27	33	56
September	36	37	44	62	46	33	42
Oktober	51	36	51	32	31	29	42
November	31	25	32	45	46	42	
December	26	25	26	43	35	31	
i alt	469	386	467	506	432	438	407

Punkt 5.2: Orientering fra nedsatte udvalg

1. Redaktionsudvalg v/ Edel Birthe Mathiesen
Møde afholdt onsdag den 20. september 2023 - bilag
Næste møde afholdes onsdag den 20. marts 2024
2. Aktivitetsudvalg v/Tina Munch Søndergaard
3. Boligsocial helhedsplan v/Lisbeth Jakobsen
Referat fra den 7. november 2023 - bilag
4. DOA og SABs Antenneforening, v/Jan Radik
5. [BL- Informerer](#)
6. [LBF - Orienterer](#)

Referat – Redaktionsudvalgsmøde

20. september 2023

Mødedeltagere

DANBO: Bente Pia Christensen

GAB: Ida Moos

SAB: Edel Mathiesen

TAB: Børge Rossen

SB: Aase Hansen

TOAB: Hanne Wiborg Larsen

AAAB: Else Bonde

SALUS: Annette Cecilie Jensen

Journalist: Henriette Pilegaard

Evaluerings af de sidste to beboerblade

Juni:

- Et stort blad, der dækker bredt.
- Godt med "Tip til hjemmesiden".
- Godt indlæg om afdelingsseminar i Aabenraa. Det giver andre boligorganisationer inspiration. M.fl. artikler.
- Godt overblik over afdelingsmøderne, som også skal være i juni-bladet.

September:

- I september-bladet 2024 skal der være billeder med af alle bestyrelsesmedlemmerne i SALUS-bestyrelsen.
- Interessante artikler, der kan inspirere de andre boligorganisationer i SALUS-regi.
- Bagside bør også have information om åbningstider for inspektørsekretærene. Derudover kan der fremgå en henvisning til hjemmesidens "Kontakt Os"-side, hvor yderligere åbningstider findes.

Temaer for de næste to beboerblade

- Lokalpolitikere og den måde, de forholder sig til almene boligorganisationer på (evt. i forbindelse med møde mellem boligorganisationer og lokalpolitikere).
- Naboambassadører og grønne ambassadører.
- Solceller.

- Afdelingsbestyrelsernes indsatser.
- Hvordan bruges fælleshuse?

Faste indlæg

- Indholdsfortegnelse.
- Organisationens hjørne.
- NavneNyt.
- Tip til hjemmesiden.
- Vores Naboer.
 - Evt. hver anden gang nabo og hver anden gang medarbejder, f.eks. god pedel.
- Bagside (se noter under evaluering af september-bladet og andet).
- Evt. kontaktoplysninger ang. gæsteovernatning, fælleshuse m.v. (se under konkrete artikelideer).

Konkrete artikelideer til de næste to beboerblade

- Ændringer af åbningstider i DANBO (december).
- SAB: Modeshow eller stolegymnastik i fælleshuse, når det ikke udlejes meget, også for fællesskabet. Afdelingsbestyrelsen står for det.
- Udviklingsplan i SAB.
- Følg op: 2 år efter helhedsplan på Høje Kolstrup (marts).
- Fuldræfferen på Høje Kolstrup (marts).
- Nørager modeshow (december).
- Vivian stopper efter 25 år og ny formand er Jan Thiessen (NavneNyt) (december).
- Niels Christiansen, SALUS-formand (NavneNyt) (december).
- Deltagelse i afdelingsmøder. Ændret udseende af indkaldelse, brug af sms'er m.v. (marts).
- Reminder: Sådan klager du. Kort og præcist. Lav det evt. som "Tip til hjemmesiden".
- Kontaktoplysninger ang. leje af gæsteovernatning og fælleshuse: Mulighed 1, fast indlæg på en side eller to. Mulighed 2, "Sidste nyt"-indslag. Mulighed 3, en organisation ad gangen. Derudover kan der også altid være en henvisning til oversigt på salus.dk. Annette Cecilie sender et eksempel på hver mulighed til redaktionsudvalget før tryk af december-bladet. Alternativt kan kontaktoplysningerne komme i forbindelse med et tema om gæsteovernatning og fælleshuse.
- EU-projekt KB afd. 15.
- Sådan går det med affaldssorteringen rundt omkring (september 2024).

- Nybøl Nor rykker tættere på.
- TAB: Afdelinger lægges sammen efter afdelingsmøder (december).
- Grillplads med overdækning og multibane i TOAB.
- Politigrund i GAB.

Organisationens hjørne

December 2023	KB
Marts 2024	SB
Juni 2024	SAB
September 2024	TOAB
December 2024	AAAB
Marts 2025	DANBO
Juni 2025	GAB
September 2025	TAB
December 2025	KB

Andet

- Skriv ikke for megen hvid skrift på en blå baggrund, da det gør det mindre læservenligt.
- Hold vigtige pointer korte og præcise.
- Tilføj information om åbningstider for inspektørsekretærer på bagsiden, f.eks.:

Humlehaven 4 i Aabenraa

Torsdag 10-12 og 13-17 for udlejningen og 10-12 for inspektørsekretæren.

Beboerdemokratisk følgegruppe tirsdag den 7. november kl. 16.30 – 18.00 i Multihuset, Torvet 15 ved Stenbjergparken

Tilstede:

Afd. 22:	Petra Lass, Andreas Bargmeyer
Afd. 30:	Verner Jochimsen, Najjie Khalil, Esther Kock, Aase Larsen, Christian Kaad, Johanna Precht
Afd. 35:	Jan Radik (Club 35) Inga Skovlund, Herluf Chr. Jensen
Hovedbestyrelsen:	Jan Thiessen, Tina Søndergaard
Boligsocial helhedsplan:	Camilla Nielsen, Anne-Marie Wolff
Gæster under punkt 1:	Skole-hjem koordinater Lasse Brüning og Ala Abdulhalim samt gadeplansmedarbejder Karina Lorentzen

Referat:

Pkt. 1: Præsentation af arbejdet med børn/unge i boligområderne ved Ala, Lasse og Karina.

Der blev fortalt om hvordan Ala og Lasse understøtter forældrene ift. deres børns skolegang, herunder hvordan f.eks. skolefravær kan formindskes, hjælp til forståelse/brug af Aula og anden kommunikation til og fra skolen. Ala har udgangspunkt fra Ulkebøl skole og Lasse fra Sønderkov og Ahlmann skole. Begge arbejder også med at flere børn kommer til fritidsaktiviteter, såsom håndbold, fodbold, spejder eller lignende. Herunder hvordan forældrene også har et ansvar for forskellige opgaver, som en del af foreningsmedlemsskabet. Lasse og Ala deltager også i den faste ugentlige aktivitet med Åben rådgivning.

Karina fortalte om hvordan hun understøtter sårbare unge med at komme i uddannelse og/eller arbejde. Karina samarbejder med diverse uddannelsesinstitutioner, politiet, ssp, ungecentret m.m. og bevæger sig meget rundt de steder i byen/boligområderne, hvor de unge kommer. Karina er ansættelsesmæssigt forankret i Socialpsykiatrien og er derfor også kontaktled i den sammenhæng ift. de unge. Modsat Lasse og Ala, så er det sjældent at hun har forældrene med ind over i sin indsats, idet primære målgruppe er 18 – 30 år. Karina træffes yderligere i den faste Ungevejledning hver torsdag i samarbejde med Beboerrådgivningen.

Pkt. 2: Seneste nyt fra den boligsociale indsats ved Camilla og Anne-Marie

Der er stort fokus på beskæftigelsesindsatsen, både i det daglige arbejde og via større arrangementer. Der har bl.a. været afholdt "Fra ledig til chef i eget liv", hvor virksomheder fra lokalområdet var inviteret til at mødes med ledige beboere. Arrangementet foregik denne gang i Multihuset og på de grønne områder i Stenbjergparken. De samme virksomheder er også inviteret til et særligt arrangement kaldet "Middag med mening". Netværket er understøttet af organisationen Code of care, som har fokus på socialt ansvar i virksomhedsnetværk, med henblik på at skaffe flere åbninger for både småjobs, praktikpladser og regulære ansættelser. Det boligsociale team har senest afholdt en "pop up aktivitet" i Stenbjergparken den 29.9 med snobrødsbagning, rundbold, konkurrencer og lignende. Det blev en stor succes med ca. 150 deltagende børn og voksne, som på trods af regnvejr deltog i hele arrangementet. Vi bestræber os på at komme rundt i alle boligområderne, så til foråret vil vi gentage et andet sted.

Pkt. 3: Bordet rundt – er der boligsociale opmærksomhedspunkter i boligområdet? Og/eller gode historier fra afdelingerne

Afd. 22: Det opleves at der ofte ræses med hurtige knallerter igennem afdelingen. Det er desværre ikke noget det boligsociale kan løse. Da det er offentlig vej, opfordres der til at kontakte politiet.

Afd. 30: Afdelingen har lidt udfordring med enkelte endegavlsdøre som er blevet brækket op, hvorefter unge opholder sig i kældergangen. Afd. 22 oplyser at de for flere år siden fik forstærkede døre i deres endegavle, hvilket har løst tilsvarende problem.

Der er arrangeret juletræstænding den 24. nov., med både et 7 m. højt juletræ, julemand og slikposer.

Afdelingsbestyrelsen har desuden ansøgt hovedbestyrelsen om bevilling af en hjertestarter, som ønskes opsat udvendig på Multihuset. Afventer svar.

Afd. 35: Jan oplyser at der, pga. den igangværende genhusning, ikke længere er en fungerende afdelingsbestyrelse, men at det er byggeudvalget som tager over. Jan spørger til, om det boligsociale fortsætter sin indsats ift. socialt udsatte beboere ved genhusning. Camilla oplyser, at ved behov, må vi fortsætte i 3 måneder efter genhusning. Herefter overgår det til den almindelige kommunale sociale indsats.

Inga fortæller at Club 35 afholder julemarked 11.-12. november og at øvrige aktiviteter fortsætter frem til maj måned 2024. Herefter flytter Club 35 alle sine aktiviteter ned i Frivillighedens hus på Perlegade.

Pkt. 4: Eventuelt nyt, af boligsocial interesse, fra hovedbestyrelsen ved Jan og Tina

Der er nu udvalgt 4 firmaer, som er inviteret til at give prisbud den 15.1.2024, på totalopgaven med nedbrydning og genopbygning af Nørager.

HB arbejder på at komme i tættere dialog med alle afdelingsbestyrelser i SAB.

Pkt. 5: Fastlæggelse af mødedatoer i 2024

Næste møde er 16. april 2024 i Nørager. Det er det sidste møde, hvor Nørager lige kan nå at deltage inden alle beboere er flyttet.

27. august – som afd. 24 forhåbentlig vil være vært for. Anne-Marie kontakter afd. bestyrelsen.

19. november er afdeling 22 vært for mødet.

Pkt. 6: Eventuelt

Der er flere som savner afdeling 24 til møderne.

Ref./Anne-Marie Wolff

09.11.2024

Punkt 6: Eventuelt/Mødekalender

Kommende møder:

SAB organisationsbestyrelsesmøder 2024:

Tirsdag den 30. januar, kl. 14.00 - juleafslutning/julemiddag

Tema-møder 2024:

Mandag den 18. marts, kl. 12.30 - 16.00

Hvis intet andet er nævnt afholdes møderne på adressen Bygtoften 2, Sønderborg

Besigtigelsestur 2024 (afslutning afdelingsmøder)

Fredag den 27. september

Ordinært repræsentantskabsmøde 2024:

Tirsdag den 28. maj, kl. 17.30

Ulkebøl Forsamlingshus, Kaplenivej 1, Sønderborg.

Afdelingsbestyrelsesseminar 2024, 1-dags:

Lørdag den 22. juni.

Fælleskurser i SALUS:

Fælleskursus Budget:

Afholdes hvert år

Dato endnu ikke planlagt

Underviser: LIJ

Vedligeholdelse og fraflytning

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

Dato endnu ikke planlagt

Undervisere: BSJL og AJ

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år i lige år

Næste gang 2024.

Underviser: BSJL

Mærkedage - ingen

Punkt 7: Underskrift via Penneo

Sønderborg, den 14. november 2023

Underskrift via Penneo