

SAB - Organisationsbestyrelsen (SAB - Organisationsbestyrelsesmøde)

30-01-2024 14:00 - 18:00

Bygtoften 2, 6400 Sønderborg

Information: Middag på Restaurant Flammen - Sønderborg kl. 17.45

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: Afkastrapport	5

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.1: Renoverings-/byggeskadesager	6
Punkt 3.3: Afdelingsanliggender	7

Kategori - 5. Efterretningssager

Punkt 5.1.: Udlejning	8
Punkt 5.2: Orientering fra nedsatte udvalg	9

Kategori - 6. Eventuelt

Punkt 6: Eventuelt/Mødekalender	9
---------------------------------	---

Kategori - 7. Underskriftsark

Punkt 7: Underskrift via Penneo	10
---------------------------------	----

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
Kandidatopstilling til Kredsvalg den 3. april c/o Folkehjem
Informationsbrev - bilag
3. Kontaktudvalg Sønderborg
Møde afholdt den 29. november, vært DANBO - bilag (lukket)
Næste møde:
Onsdag den 7. februar 2024. Vært B42
4. Fjernvarmen - orientering v/Jan Thiessen

8. januar 2024

Til boligorganisationerne i 8. kreds

Indkaldelse og information om valg til BL's repræsentantskab, bestyrelse og kredse

Så nærmer tiden sig for valg til BL's repræsentantskab, bestyrelse og kredsene.

Der afholdes valgmøde i 8. kreds

Onsdag, den 3. april 2024, kl. 19.00
på
Folkehjem, Haderslevvej 7, 6200 Aabenraa

Dagsorden, forretningsorden, og evt. adgangskort m.m. udsendes ca 4 uger før. Som noget nyt udsendes materialet via e-mail til boligorganisationen, hvorefter boligorganisationerne som tidligere videreformidler adgangskortene til de kredsvalgdelegerede. Materialet udsendes ikke fysisk.

Boligorganisationerne opfordres til at opstille kandidater, som kan bidrage til udviklingen af den almene boligsektor og til den betydningsfulde kommunikation mellem boligorganisationerne og BL's repræsentantskab, bestyrelse og kredse.

Kandidater skal opfylde kravene i **BL's vedtægter §7, stk. 10**:

Valgbare som formand, næstformand og repræsentanter er personer som på kredsmødet er foreslået af det medlem af BL, som den pågældende er tilknyttet enten som bestyrelsesmedlem, som ansat, som medlem af en afdelingsbestyrelse i kredsen eller som medlem af den pågældende boligorganisations repræsentantskab. Det er endvidere en betingelse for valgbarhed, at vedkommende enten på kredsmødet eller skriftligt forinden kredsmødet har erklæret sig indforstået med at modtage valg.

Opstilling af kandidater

Der kan opstilles kandidater til kredsformand, kreds-næstformand, kredsrepræsentanter og suppleanter på www.kredsvalg.dk

Her kan kandidater og boligorganisationer logge ind, uploade et portrætfoto og udfylde en online-opstillingsformular, som sendes automatisk til BL, hvorefter kandidaten præsenteres på hjemmesiden.

Boligorganisationen skal forinden godkende opstillingen, og dokumentation herfor skal uploades i den online opstillingsformular. Dokumentation er fx referat fra det organisationsbestyrelsesmøde, hvor kandidaturet blev godkendt



Alle opstillinger offentliggøres på www.kredsvalg.dk, når de er godkendt i BL.

Kandidatens navn og boligorganisation vil fremgå på hjemmesiden og på stemmematerialet ved valgmødet, når opstillingen er modtaget i BL senest den 25. marts 2024.

Der kan desuden opstilles kandidater på selve valgmødet. Det kan ske helt frem til afstemningen.

Der skal opfordres til tidlig indsendelse af hensyn til de kredsvalgdelegeredes muligheder for at få information om kandidaterne før valgmødet. Kandidaternes rækkefølge på stemmematerialet følger modtagelsen og offentliggørelsen af kandidaturer på hjemmesiden.

Stemmeret og adgangskort

Boligorganisationerne udpeger egne kredsvalgdelegerede, som har stemmeret på valgmødet.

Det fremgår af BL's medlemsstatistik på BL's hjemmeside, hvor mange kredsvalgdelegerede den enkelte boligorganisation råder over – Linket til statistikken med mandatfordeling er her:

<https://bl.dk/om-bl/om-organisationen/bl-medlemmer-og-medlemsstatistik/>

På kredsvalgmødet skal den enkelte kredsvalgdelegerede anvende oplysningerne på det udsendte adgangskort, for at kunne stemme. Adgangskortet vil være påført en QR-kode, som skannes af en BL-medarbejder. Bemærk at den kredsdelegerede skal medbringe en smartphone eller tablet/iPad. Adgangskortet vil kun give adgang til det aktuelle møde.

Tilmelding til Kredsvalgmøde i 8. kreds

Af hensyn til det praktiske skal vi bede om tilmelding til kredsvalgmødet. – Tilmelding sker via BL's hjemmeside her: [8. kreds - Kredsvalg \(bl.dk\)](#)

Fristen for tilmelding er senest den 20. marts 2024.

Mere information om rollen som kredsrepræsentant

På hjemmesiden www.bl.dk/kredsvalg bliver alle dagsordener, forretningsordener, kandidatopstillinger og valgresultater løbende offentliggjort. Her kan man også læse mere om forventninger til og roller i BL's repræsentantskab, bestyrelse og kredsene. BL's vedtægter, medlemsstatistik, målsætningsprogram og handlingsplan findes også på hjemmesiden.

Venlig hilsen

Mette Tams
Kredskonsulent

Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

1. Ændringer af inspektørernes ansvarsafdelinger til orientering - bilag
2. Handicap boliger v/Tina Munch Søndergaard
3. Bestyrelseshonorar til godkendelse i HB - bilag (lukket)
4. Ordensregler, råderetsregler og vedligeholdelsesregler for ny afdeling 56 (Sundquistsgade) til godkendelse i HB - bilag
5. Opfølgning på "sammenlægning af afdelinger".

Der er blevet ændret i inspektørernes ansvarsafdelinger.
Dem med grøn er tilføjet, og dem med rød er fjernet.

Kristian Holm Jensen (KHJ)	Ansvarlig inspektør for afd.: 5, 7, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 27, 30, 35, 44 og 73
Torben Leth (TOLE)	Ansvarlig inspektør for afd.: 2, 3, 6, 9, 13, 14, 15, 17, 21, 26, 34, 39, 43, 45, 46, 47, 50, 52, 61, og 65
Allan Jacob (AJ)	Synsinspektør
Steffan Bonde (SBO)	Ansvarlig inspektør for afd.: 1, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 16, 29, 33, 36, 37, 38, 40, 41, 56, 62, 63, 71, 75

Afd. 56

Sundquistsgade

Ordensregler 2023

1. Radio/fjernsyn

Udvendige antenner og antenner på loft må opsættes efter foreningens særlige tilladelse. Tilslutning af installation til fællesantenneanlæg skal foretages af en autoriseret radio- og fjernsynstekniker. Det er boligtagers ansvar, såfremt plomben på stikdåsen brydes af uvedkommende. I øvrigt er boligtager underlagt de for fællesantenneanlæg særligt vedtagne regler.

2. Musik

Benyttelse af musikanlæg samt sang eller lignende, skal foregå således, at det ikke er til gene for de øvrige beboere, og må ikke foregå mellem kl. 24 og kl. 7, medmindre de øvrige beboere i særlige tilfælde samtykker deri.

3. WC/bad/køkken

Forstoppelse af afløb, som skyldes forkert brug afhjælpes for boligtagers regning.

4. Udluftning

Af hensyn til boligens generelle sundhedstilstand, skal der sikres god udluftning af alle boligens rum.

5. Vinduer

Defekte ruder skal straks anmeldes til afdelingsbestyrelsen eller administrationen.

6. Orden

God husorden skal iagttages.

7. Husdyrhold

Husdyrhold er tilladt, dog max 2 husdyr pr. bolig.

8. Ansvar

Boligtager er ansvarlig for, at husstanden, husmedhjælpere og gæster overholder foranstående regler.

Råderetsregler 2024

**Afd. 56
Sundquistsgade**

Arbejder inde i boligen

Inde i boligen må du udføre enhver form for forbedringer og forandringer.

Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuelle karakter af handicapbolig.



Før du går i gang

Henvend dig til teknisk afdeling før du går i gang, så arbejderne kan blive registreret. Arbejderne må først igangsættes, når der foreligger en skriftlig accept af arbejdet. Teknisk afdeling kan fortælle dig om arbejdet er

- A) en forbedring
giver ret til godtgørelse ved fraflytning
- B) en forandring
giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning

Samtidig kan du få at vide, om afdelingen finansierer forbedringsarbejdet over huslejen.

I nogle tilfælde vil der blive stillet krav om depositum til sikkerhed for korrekt retablering ved fraflytning.

Ved fjernelse af skab e.l. ved installation af hårde hvidevarer, skal der ske retablering.

Se hvordan det forholder sig i din afdeling på næste side.

Arbejder inde i boligen

	Beboer vedlige- holder	Godt- gørelse ved fraflytning	Kommunal tilladelse	Leje- forhøjelse p.g.a. større vedlige- holdelses- udgifter	Kan finansieres over huslejen
Forbedringer:					
Forandringer:					
Opsætning af væg 1 sal, jvf. oprindelig tegning *	X				
Undtagelser:					

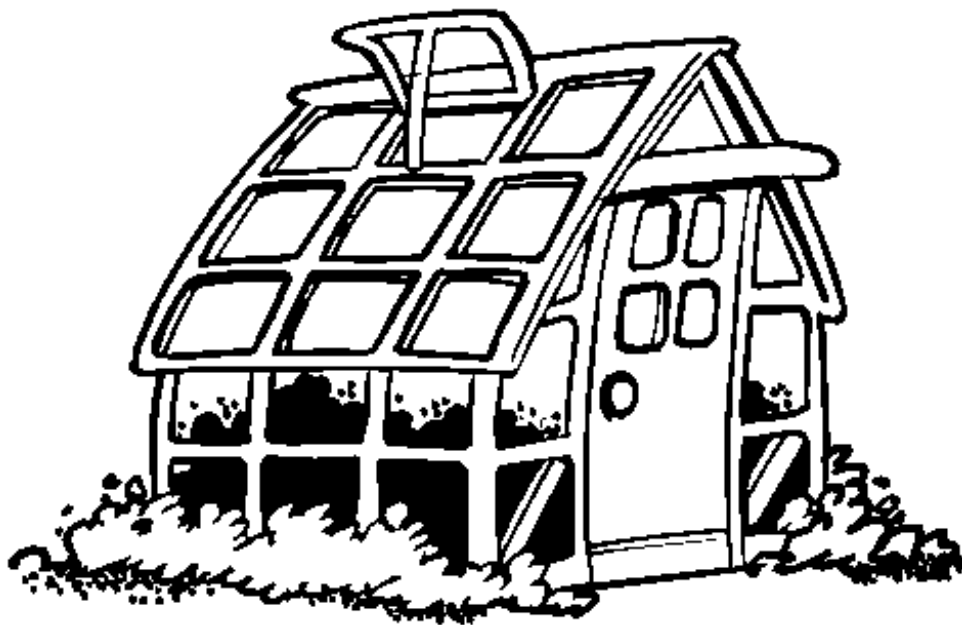
* Tilladelse uden reetablering, skal den udføres efter tilladelse og godkendes

Godtgørelse. Henvendelse til administrationen.

I konkrete tilfælde vil der blive stillet krav om depositum stillet som sikkerhed for korrekt reetablering ved fraflytning.

Arbejder uden for boligen

På afdelingsmødet beslutter lejerne hvilke forbedrings- og forandringsarbejder der må udføres udenfor boligen.



Før du går i gang

Henvend dig til teknisk afdeling før du går i gang så arbejderne kan blive registreret. Arbejderne må først igangsættes, når der foreligger en skriftlig accept af arbejdet. Teknisk afdeling kan fortælle dig om arbejdet er

- A) en forbedring
giver ret til godtgørelse ved fraflytning
- B) en forandring
giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning

Samtidig kan du få at vide, om afdelingen finansierer forbedringsarbejdet over huslejen. Der skal måske søges om kommunal tilladelse og det skal klarlægges, om du skal vedligeholde, eller om afdelingen vedligeholder det udførte arbejde.

Se hvordan det forholder sig i din afdeling på næste side.

Arbejder uden for boligen afd 75

	Beboer vedlige- holder med maler- arbejde	Godt- gørelse ved fra- flytning	Fjernes ved fra- flytning	Kom- munal Tilladel- se	Leje- forhøjelse p.g.a. større vedlige- holdelses- udgifter	Kan finansieres over huslejen hvis afd. økonomi tillader det
Forbedringer:						
Forandringer:						
Etablering af el- ladestander på egen P-plads tilknyttet lejemålet**			X			

Lejeforhøjelse er til forsikring, større vedligeholdelsesudgifter (henlæggelser til ny)

I konkrete tilfælde vil der blive stillet krav om depositum stillet som sikkerhed for korrekt retablering ved fraflytning.

** Beboeren skal ansøge om opsætning hos SAB. Udføres af autoriseret elektriker/leverandør og tilsluttes direkte på eltavlen. Elektrikerens stempel og underskrift returneres til SAB
Udgifter til etablering og reetablering og forbrug afholdes af beboer.

Ændringer af råderetsreglerne

Ønsker du udvidelser, eller at andre ting skal være omfattet af din afdelings råderetsregler, kan du stille forslag til ændringer på det årlige afdelingsmøde. Det er kun afdelingsmødet, der kan ændre råderetsreglerne.

Vedligeholdelsesreglement 2024

Afd. 56

Sundquistsgade

Afd. 71 har besluttet at køre efter A-ordningen.

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører Sønderborg Andelsboligforeningen normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning/maling af lofter, maling og/eller tapetsering af vægge samt rengøring.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Kapitel 1

Generelt

1.1 Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra den 1. november 2024 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

1.2 Ændring af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

1.3 Beboerklagenævn

Uenighed om henholdsvis Sønderborg Andelsboligforening og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet. Indklager skal betale et mindre gebyr. Gebyret pristalsreguleres en gang årligt.

Kapitel 2

Overtagelse af boligen ved indflytning

2.1 Boligens stand

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

2.2 Syn ved indflytning

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager Sønderborg Andelsboligforening et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

2.3 Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejder Sønderborg Andelsboligforening en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

2.4 Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for Sønderborg Andelsboligforening. Som udgangspunkt skal manglerne afhjælpes, men Sønderborg Andelsboligforening kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

Kapitel 3

Vedligeholdelse i boperioden

3.1 Lejerens vedligeholdelsespligt

Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

3.2 Særlig vedligeholdelse udenfor boligarealet

Det vil i vedligeholdelsesreglementets kapitel 5 være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

Sønderborg Andelsboligforening kan – for eksempel i individuelle råderetssager - indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

3.3 Sønderborg Andelsboligforenings vedligeholdelsespligt

Det påhviler Sønderborg Andelsboligforening at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af afdelingen.

Sønderborg Andelsboligforening sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Afdelingen afholder alle udgifter i denne forbindelse.

Sønderborg Andelsboligforening kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af afsnit 3.1.

3.4 Anmeldelse af skader

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til Sønderborg Andelsboligforening. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

3.5 Indboforsikring

Der er ikke tegnet indboforsikring, hvorfor beboerne opfordres til selv at sørge for dette.

Kapitel 4

Ved fraflytning

4.1 Normalstandsættelse ved fraflytning

Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og vægge
- maling eller tapetsering af vægge
- håndværkerrengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af afdelingen, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejerer har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets kapitel 6.

Lejerer afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

Gældende for lejekontrakter indgået efter 1. oktober 2021.

Lejerer afholder udgiften til normalstandsættelsen de første 20 måneder fra lejemålets begyndelse. Herefter overtager afdelingen gradvist denne udgift med 1 % pr. måned. Når der er gået 120 måneder fra lejemålets begyndelse, vil afdelingen helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

4.2 Misligholdelse

Lejerer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejerer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til boligen.

4.3 Ekstraordinær rengøring

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, træværk, kontakter, sanitetsgenstande, vinduer, døre m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

4.4 Undladelse af normalstandsættelse

Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

4.5 Syn ved fraflytning

Sønderborg Andelsboligforening foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

4.6 Fraflytningsrapport

Ved synet udarbejder Sønderborg Andelsboligforening en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af afdelingen. Samtidig oplyses den procentuelle fordeling af normalistandsættelsesbeløbet som afholdes af henholdsvis beboer og afdelingen.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerer ved synet eller sendes til lejerer senest 2 uger efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

4.7 Oplysning om istandsættelsesudgifter

Senest 2 uger efter synsdatoen giver Sønderborg Andelsboligforening lejerer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerers andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

4.8 Endelig opgørelse

Sønderborg Andelsboligforening sender den endelige opgørelse over istandsættelses-udgifterne til lejerer uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelses-arbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerers andel af udgifterne er beregnet. Istadsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammen-tælles.

I den endelige opgørelse kan lejerers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istadsættelsesudgift.

4.9 Arbejdets udførelse

Istadsættelsesarbejdet udføres på Sønderborg Andelsboligforening foranledning.

4.10 Istadsættelse ved bytning

Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

Kapitel 5

Særlig vedligeholdelse udenfor boligarealet (jf. kapitel 3 stk. 2)

5.1 Pasning af haven

Haver, forhaver inkl. hække og beplantning skal holdes i normal vedligeholdelsesstand. Normal vedligeholdelsesstand betyder hækken klippet, og opryddet så der ikke ligger affald, der kan tiltrække rotter. Ved fraflytning skal haven fremstå trimmet.

Det påhviler beboer at holde 20 cm på yderside og inderside af hæk/plankeværk fri for græs og ukrudt, hvis det ligger op til fællesareal, fortov eller lign.

Såfremt der konstateres manglende vedligehold - og forholdet efter pålæg ikke bliver bragt i orden - kan foreningen lade arbejdet udføre på beboerens regning.

Der må ikke sprøjtes med gift - eksempelvis round-up, da naboers beplantning kan risikere at blive ramt af giften, når det blæser.

5.2 Adgangsarealer og gangstier

- Renholdelse skal ske på en sådan måde, at arealerne altid fremtræder pænt og ryddeligt.
- Snerydning og saltning. Lejer skal sørge for at der sker saltning og snerydning umiddelbart efter snefaldets ophør (*jf. lejelovens kapitel 8 er lejer forpligtet til snerydning, glatførebekæmpelse og renholdelse*).

5.3 Udestue /overdækket terrasse/ carporte/plankeværker i skel m.m.

Plankeværker og træværk i forbindelse med terrasser og haver ved lejlighederne vedligeholdes disse med maling/imprægnering i bo-perioden. Ved fraflytning skal det være i vedligeholdet stand.

For ovennævnte gælder generelt at det er en del af lejemålet og dermed ikke må fjernes, når det en gang er etableret, med mindre der indgås en aftale med SAB.

5.4 Plankeværker, højbede, flisebelægning m.m. inde i haven.

Lejer vedligeholder efter eget behov. Overtages af ny indflytter i den stand det måtte forefindes, da SAB ikke har vedligehold af dette. Kan fjernes og tilføjes uden ansøgning.

Kapitel 6

Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. kapitel 4 stk. 1)

6.1 Stuer, værelser og entré

1. Vægbehandling:

Ved indflytning er vægge i stuer, værelser, entré tapetseret/malet med: Filt, der er malet med plastmaling (som Flügger) glans 5/7 i lyse pastelfarver i.h.t Søndersborg Andelsboligforenings farveskala.

I boperioden vedligeholdes vægge i stuer, værelser, entré med følgende tapet- og malingstyper: Filt, malet med plastmaling glans 5/7.

Ved fraflytning skal vægge i stuer, værelser, entré fremtræde i samme stand og afleveres i de godkendte lyse pastelfarver i.h.t Søndersborg Andelsboligforenings farveskala.

Dog må følgende tapet- eller vægbeklædninger ikke benyttes: Glasvæv eller hessian.

2. Loftbehandling:

Ved indflytning er gipsplank lofter i stuen, værelser, entre malet i hvid.

I boperioden Vedligeholdes lofter med malerbehandling.

Ved fraflytning skal lofter i stuen, værelser, entre fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.2 Køkken/bryggers

1. Vægbehandling:

Ved indflytning er der tapetseret med filt, der er malet med plastmaling (som Flügger) glans 5/7 i lyse pastelfarver i.h.t Søndersborg Andelsboligforenings farveskala (evt. i glans 10).

I boperioden vedligeholdes vægge med plastmaling (som Flügger) glans 5/7.

Ved fraflytning skal vægge i køkken fremtræde i samme stand og afleveres i de godkendte lyse pastelfarver i.h.t Søndersborg Andelsboligforenings farveskala som ved indflytning.

2. Loftbehandling:

Ved indflytning er gipsplank lofter i stuen, værelser, entre malet i hvid.

I boperioden Vedligeholdes lofter med malerbehandling.

Ved fraflytning skal lofter i stuen, værelser, entre fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.3 Badeværelse

1. Vægbehandling:

Ved indflytning er vægge malet med halvblank acrylplastmaling, vådrumsmaling, (som Flügger) glans 20/30 i lyse pastelfarver i.h.t Sønderborg Andelsboligforenings farveskala.

I boperioden vedligeholdes vægge med halvblank acrylplastmaling, vådrumsmaling, (som Flügger) glans 20/30.

Ved fraflytning skal vægge i badeværelse fremtræde i samme stand og afleveres i de godkendte lyse pastelfarver i.h.t Sønderborg Andelsboligforenings farveskala.

2. Loftbehandling:

Ved indflytning er gipsplank lofter i stuen, værelser, entre malet i hvid.

I boperioden Vedligeholdes lofter med malerbehandling.

Ved fraflytning skal lofter i stuen, værelser, entre fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.4 Træværk og inventar

1. Træværk:

Ved indflytning er træværk malet med acrylmaling (som Flügger) glans 50 i modegrå/ modehvid.

I boperioden vedligeholdes træværk med acrylmaling (som Flügger) glans 50.

Ved fraflytning skal træværk fremtræde i samme stand og farve i modegrå/modehvid.

2. Inventar:

Ved indflytning er skabssider og forrammer plastlaminat og der skal kun ske afvaskning.

I boperioden vedligeholdes inventar ved afvaskning.

Ved fraflytning skal inventar fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.5 Indvendige døre lakerede

Ved indflytning kan døre være hvidlakerede.

Døre – hvidlakeret

I boperioden vedligeholdes hvidlakerede døre med afvaskning. Ved fraflytning skal dørene fremstå i samme stand og farve som ved indflytning.

6.6 Køkken- og skabslåger

Ved indflytning er låger plastlamineret og der er kun sket afvaskning.

I boperioden vedligeholdes låger ved afvaskning.

Ved fraflytning skal låger fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.7 Gulve

Vinylgulve må kun vedligeholdes ved normal afvaskning med en opvredet klud.

Ved fraflytning skal gulve fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning. Dog skal slid og ælde accepteres.

6.8 Vinduer

Rammer:

Ved indflytning er vinduesrammer pulverlakeret aluminium udv..

I boperioden vedligeholdes vinduesrammer med afvaskning.

Ved fraflytning skal vinduesrammer fremtræde i samme stand som ved indflytning.

Kapitel 7

Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

7.1 Boligens standard ved lejemålets begyndelse

Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

7.2 Træværk

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter Sønderborg Andelsboligforening skøn har været behov for det.

7.3 Døre/skabslåger

Kan bære præg af slid og ælde.

7.4 Farvevalg

Vægge: som Flügger

Farve	NCS kode	Farve	NCS kode
Hvid	S 0502-Y 50 R	Nearly Nothing 10	S 0505B
Råhvid	S 0500-N	Nearly Nothing 11	S 1010 R 60 B
Modegrå	S 0800-N	Nearly Nothing 12	S 1002 Y
Kalkhvid	S 0502-Y	Nearly Nothing 13	S 0804 G 90 Y
Modehvid/Perlehvid	S 0802-Y	Nearly Nothing 14	S 1005 R
Nearly Nothing 1	S 0804 Y 50 R	Nearly Nothing 15	S 1005 G
Nearly Nothing 2	S 0510 R 60 B	Nearly Nothing 16	S 1005 Y 60 R
Nearly Nothing 3	S 0907 Y 50 R	Nearly Nothing 17	S 0804 Y 30 R
Nearly Nothing 4	S 1502 Y 50 R	Nearly Nothing 18	S 2002 R
Nearly Nothing 5	S 1005 R 50 B	Nearly Nothing 19	S 1005 Y 10 R
Nearly Nothing 6	S 0510 R 50 B	Nearly Nothing 20	S 0510 Y
Nearly Nothing 7	S 1005 G 80 Y		
Nearly Nothing 8	S 0515 R 90 B		
Nearly Nothing 9	S 0505 Y 30 R		

Lofter: Hvid

Træværk: Modehvid eller modegrå Radiatorer: Modehvid eller modegrå.

Benyttes disse farver, er det fraflytter der skal kunne dokumentere at farverne er indeholdt i Sønderborg Andelsboligforening's farveskala.

Kapitel 8

Ændring af reglerne

Vedligeholdelsesreglementet kan ændres af afdelingsmødet.

Punkt 2.1: Budgetkontrol organisationen

Finansmodul (via hjemmesiden)

Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler

1. Opgørelse over trækingsret i Landsbyggefonden - bilag

OPGØRELSE OVER TRÆKNINGSRET I LANDSBYGGEFONDEN									
Sønderborg Andelsboligforening januar 2024									
	2021	2022	2023 realiseret	2023 tilsagn	2023 skøn	2024 skøn	2025 skøn	2026 skøn	2027 skøn
Samlede træk i Landsbyggfond									
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	19.440.554	15.940.177	10.556.015	15.197.241
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 Landsbyggfonden									
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	19.440.554	15.940.177	10.556.015	15.197.241	19.863.993

Indbetalinger 2023= pligtmæssige bidrag (A-og G indskud)*60%

Punkt 2.3: Dispositionsfonden

1. Dispositionsfonden - bilag
2. Præsentation af Dispositionsfonden v/Lisbeth Jakobsen - 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 (beboerbetaling,) 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												
Overskydende beboerbet. vedr. bygn.ren. m.v. (jf. §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 jf. §§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
Ydelsesstøtte til afdelinger	0	0												
Tilskud t/tab 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 ydelsesstøtte, 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

Præsentation af Dispositionsfonden



Hvad er Dispositionsfonden



Dispositionsfondens midler udgør en særlig sikkerhedskapital, der skal anvendes som stødpude overfor eventuelle uforudsete begivenheder

Dispositionsfonden er med til at sikre afdelingerne gennem støtte til renovering, sociale indsatser mv.

Alle almene boligorganisationer **SKAL** henlægge til dispositionsfonden



Indbetalinger til Dispositionsfonden

Dispositionsfonden får hvert år tilført kapital fra afdelingerne på 3 forskellige måder:

Pligtmæssige bidrag (A- og G-indskud)

Udamortiserede ydelser (= ydelse på kreditforeningslån, der er tilbagebetalt)

Bidrag fra afdelingerne, indtil dispositionsfondens disponible saldo er større end 6.205 kr. pr. lejemålsenhed (sats 2023)



Indbetalinger til Dispositionsfonden

Pligtmæssige bidrag

A-indskud (indbetales af afdelinger fra før 1963)

G-indskud (indbetales af afdelinger fra før 1970)

A- og G-indskud fordeles mellem Boligorganisationen og Landsbyggefonden

Ved fordelingen udgør boligorganisationens andel 60% =
Egen trækningsret



Boligorganisationen



Afd. 1 – Løgumklostervej (1946)

Afd. 11 - Blegen (1964)



Afd. 24 – Skolevænget (1997)



G-indskud

A-indskud

G-indskud



LANDSBYGGEFONDEN

Egen trækingsret



60%

40%



Landsbyggefonden



Indbetalinger til Dispositionsfonden

Ud over A- og G-indskud indbetales der også **ydelse af "udamortiserede lån"**, dvs.

Når prioritetslån eller andre lån, som har været optaget til finansiering af anskaffelsessummen er færdigbetalt til kreditinstitut, så fortsætter betaling af samme ydelse sådan:

1/3 indbetales til Boligorganisationens = Egen dispositionsfond

2/3 indbetales til Landsbyggefonden og fordeles mellem Landsbyggefonden og Nybyggerifonden



Boligorganisationen

Egen dispositionsfond



1/3 af udamort. lån

1/3 af udamort. lån
1/3 af udamort. lån

Afd. 1 - Blegen (1964)



G-indskud

2/3 dele af udamort. lån

2/3 af udamort. lån

Afd. 24 - Skolevænget (1997)



Afd. 1 - Løgumklostervej (1946)

G-indskud

A-indskud

2/3 af udamort. lån



LANDSBYGGEFONDEN

Egen trækningsret



60%

40%

2/3 af udamort. lån



Landsbyggefonden



Indbetalinger til Dispositionsfonden

Ud over A- og G-indskud samt ydelse af udamortiserede lån består indbetalingen af:

Bidrag fra afdelingerne, hvis den samlede disponible saldo på dispositionsfonden udgør mindre end 6.205 kr. pr. lejemålsenhed (sats 2023)

Nettoprovenu i forbindelse med:

- Låneoptagelse i boligorganisationens ældre afdelinger til brug for finansiering af nybyggeri
- Likvidation af afdeling

Provenu ved belåning/salg af administrationsbygning

Overført arbejdskapital – likvide midler

Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden



Indbetalinger til Dispositionsfonden

Dispositionsfonden er delt op i en bunden del og en disponibel del:

Bunden del:

Udlån til afdelingerne

Finansiering af administrationsejendom og edb-anlæg

Indskud i administrationsorganisation

Egen trækningsret

Disponibel del

Alt, hvad der ikke er bunden (Saldo dispositionsfond – bunden del
= disponibel del)



Hvad kan midlerne i Dispositionsfonden bruges til



Egen trækningsret

Kan bruges som tilskud til delvis finansiering af forbedrings- og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder

F.eks.

- Installation af fjernvarme
- Tidssvarende boligforbedringer
- Isoleringsarbejder
- Renovering af facader
- Beboerhuse
- m.fl.

Tilskuddet kan maksimalt udgøre 2/3 af godkendte rimelige udgifter.



Egen trækningssret (fortsat)

Ansøgning om brug af midler fra egen trækningssret skal behandles i organisationsbestyrelsen.

Herefter skal ansøgning sendes til Landsbyggefonden.

Det er vigtigt, at arbejdet ikke igangsættes før ansøgningen er godkendt i Landsbyggefonden.

Der kan **ikke** søges om tilskud til almindelig vedligeholdelse

Eksempel:

Tagrenovering	
Anslået udgift til renovering af tag	4.000.000 kr.
Heraf alm. vedligeholdelse (henlæggelser)	-1.000.000 kr.
Forbedring af tag i alt	3.000.000 kr.
Tilskud fra egen trækningssret 2/3	2.000.000 kr.
Rest beløb til ekstern finansiering	1.000.000 kr.



Hvad kan midlerne i Dispositionsfonden bruges til



Midlerne *skal* bruges til:

- Ydelsesstøtte til afdelinger, hvor støtten er del af en renoveringsstøttesag i Landsbyggefonden
- Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflyttere

Midlerne *kan* bl.a. bruges til:

- Dækning af tab eller forebyggelse af tab ved en afdelings drift
- Imødegåelse af ekstraordinære tab ved organisationens drift
- Sikring af boligorganisationens fortsatte virksomhed
- Etablering af nye almene boligafdelinger
- Modernisering og forbedring af afdelinger
- Finansiering af organisationens edb-udstyr eller administrationsejendom
- Fremme af almindelige bygge- og boligpolitiske formål mv.



Hvad er ellers godt at vide

Hvor er midlerne anbragt?

Midlerne i egen dispositionsfond er placeret i boligorganisationen og indgår i organisationens kapitalforvaltning. Det betyder, at midlerne skal være anbragt sikkert og kunne gøres likvide med kort varsel til anvendelse efter deres formål

Kan man undgå at indbetale til dispositionsfonden?

I forbindelse med gennemførelse af helhedsplaner kan aktuelle afdelinger fritages for indbetaling af udamortiserede ydelser til egen dispositionsfond (1/3-ydelsen)

Afdelingerne kan også blive fritaget for indbetaling af en del af G-indskuddet, hvilket betyder, at der indbetales mindre til egen trækningsret.

Begge fritagelser skal godkendes i Landsbyggefonden og gives som hovedregel kun i forbindelse med en kapitaltilførselssag.



Renovering gennemført med midler/støtte fra Landsbyggefonden



Afd. 15 Hørgaard/Uglekær/Frueløkke

Støtten fra Landsbyggefonden kan gives som tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination heraf.

Støtten gives ofte under forudsætning af, at boligorganisationens egen dispositionsfond også bidrager



Punkt 2.4: Afkastrapport

Til orientering:

1. Afkastrapport Nordea - bilag
2. Afkastrapport Danske Bank - bilag
3. Afkastrapport Sydbank - bilag

Nordea

Afkastrapport

Sønderborg Andelsboligforening 31-12-2023



Markedskommentar

December 2023

Forventningerne om snarlige rentenedsættelser fra Fed og ECB tiltog i december, og markedsrenterne fortsatte nedad. Inflationen holdt sig på et moderat niveau i USA og euroområdet. Fed brugte en blødere tone i sin kommunikation, mens ECB fastholdt sit mere høgeagtige standpunkt. Den økonomiske vækst gik fortsat i forskellige retninger i USA og euroområdet, hvor førstnævnte var mere modstandsdygtig overfor den svage globale efterspørgsel og de højere renter.

Både den overordnede inflation og kerneinflationen aftog mere end forventet i euroområdet i november. Den overordnede inflation nærmede sig ECB's mål og lå på 2,4% på årsbasis, mens kerneinflationen faldt til under 4%. Faldet i inflationen afspejler både et fald i forbruget og en bedre balance på arbejdsmarkedet. PMI-tallene var fortsat svage i euroområdet, og indeksene for henholdsvis serviceindustrien og fremstillingssektoren indikerede recession.

I USA steg den overordnede inflation til 3,1% i november, mens kerneinflationen forblev på 4,0%. Overordnet set fortsætter inflationen dog med at aftage i USA til trods for det forholdsvis stærke arbejdsmarked og den relativt robuste indenlandske efterspørgsel. PMI-tallene for servicesektoren er stadig stærke og peger på øget aktivitet i sektoren. PMI-tallene for fremstillingssektoren indikerer dog et fald i aktiviteten. Det stramme arbejdsmarkedet er løst lidt op, men tallene for november overraskede en smule til den positive side, og arbejdsmarkedet er stadig stærkt i USA.

Fed fastholdt styringsrenten på 5,25-5,50% i december, men slog en noget blødere tone an i kølvandet på det seneste fald i inflationen. Fed er formentlig færdig med at hæve renten og understregede sine forventninger om rentenedsættelser næste år i lyset af aftagende vækst i 3. kvartal, et mindre

stramt arbejdsmarked og faldende inflation. Markedet reagerede på den klare ændring i Feds retorik, og det fik markedsrenterne til at tage et stort dyk.

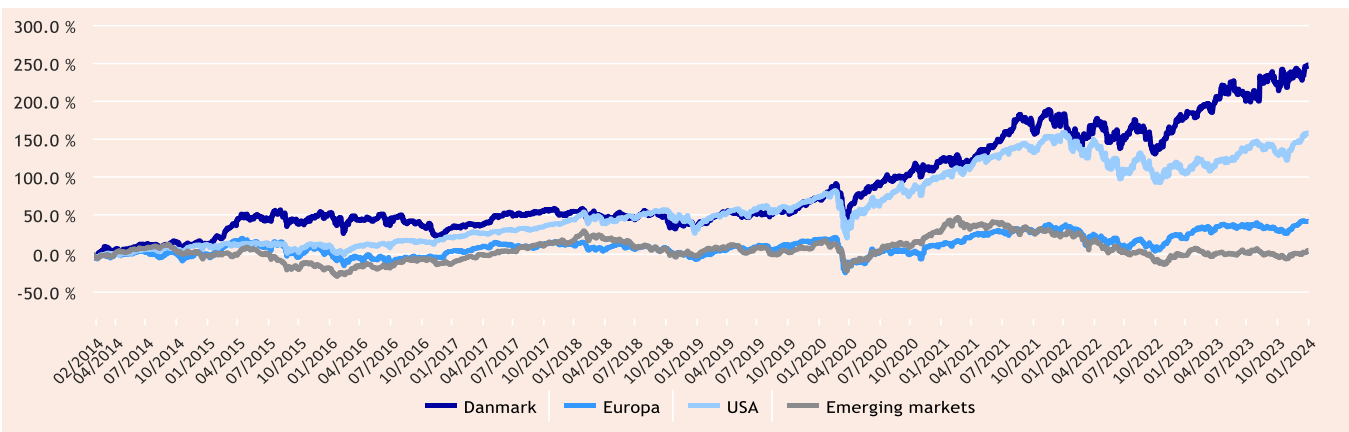
Ligeledes holdt ECB sin styringsrente uændret på 4,00%. ECB fastholdt en mere forsigtig retorik og kommunikerede fortsat, at det endnu ikke er tid til at diskutere rentenedsættelser. ECB-chef Christine Lagarde antydede, at markedet indpriser rentenedsættelser for hurtigt. Da mødet i ECB lå en dag efter mødet i Fed, dominerede den blødere besked fra Fed markederne, og faldet i markedsrenterne blev fastholdt.

Renterne faldt markant i december. Den amerikanske 2-årige obligationsrente, som er dybt afhængig af forventningerne til centralbankens styringsrente, faldt til 4,25% fra 4,71% i starten af måneden. Også den tyske 2-årige obligationsrente faldt til 2,40% fra 2,82%.

Betydelige rentefald prægede også det danske obligationsmarked i december, så stort set alle hjørner af stats- og realkreditmarkedet opnåede positive afkast. Især obligationer med høj varighed steg markant i kurs.

Aktiemarkederne steg på baggrund af renteforventningerne, hvor det amerikanske S&P 500-indeks steg 4,42%, og det europæiske Stoxx 600-indeks steg 3,77%. Den blødere udmelding fra Fed styrkede euroen overfor dollaren med en stigning på 1,38% i løbet af måneden. Forventningerne om lavere renter støttede også SEK og NOK, som steg henholdsvis 2,55% og 4,60% overfor euroen.

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	17

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

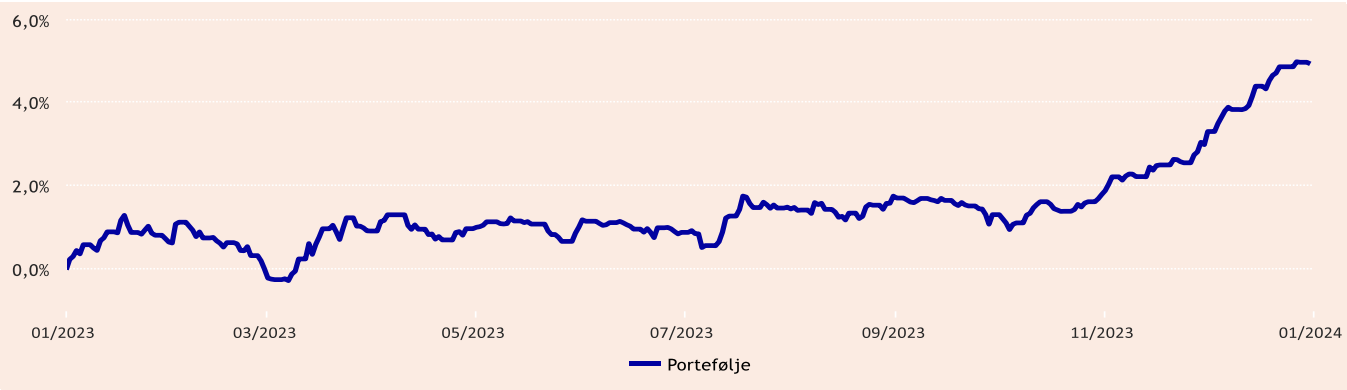
Gevinst/tab (DKK)

	ÅTD (2023)	QTD (DECEMBER)
Markedsværdi ved periodens start	67 668 619	68 587 512
Markedsværdi på rapporteringsdato	71 047 984	71 047 984
Netto cashflow	-34 168	-8 658
GEVINST OG TAB	3 345 197	2 451 814

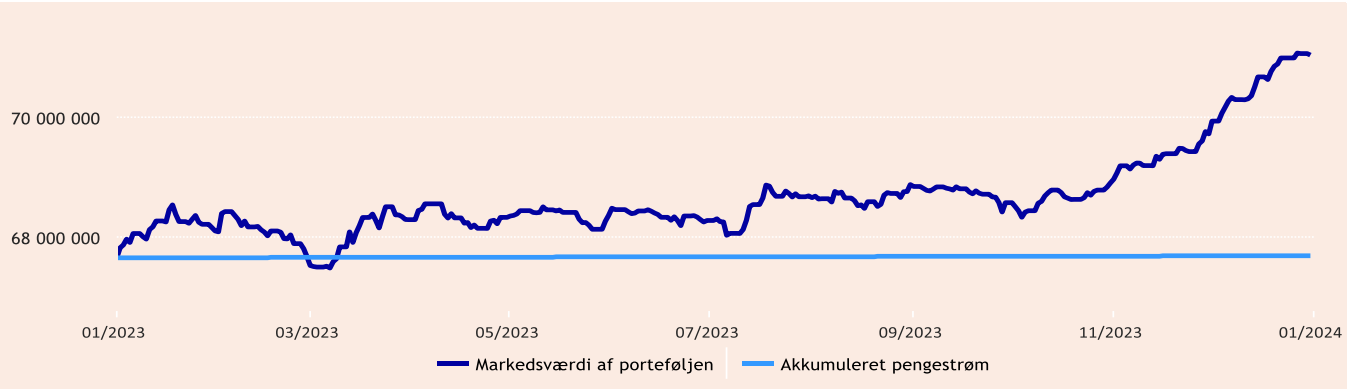
Performance (%)

	ÅTD (2023)	QTD (DECEMBER)
Afkast	4,94	3,57
Volatilitet	1,99	1,67

Historisk performance (%)



Historisk performance (kr)



1. Porteføljeoverblik

Fordeling mellem aktivklasser

AKTIVTYPE	VÆGT
● Aktier	0%
● Realkreditobligationer	88%
● Statsobligationer	7%
● Virksomhedsobligationer IG	4%
● 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)	71 047 984
Effektiv rente (%)	3,18
Varighed (korrig.)	3,17
Spreadrisiko	3,44

100%

Vægt i porteføljen

Performance (%)

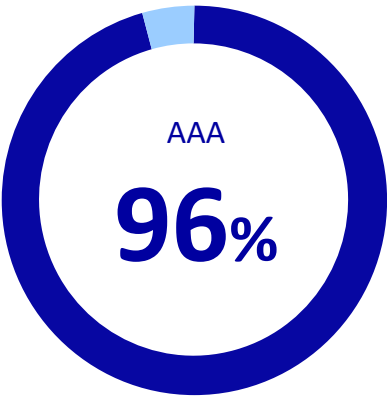
	ÅTD (2023)	QTD (DECEMBER)
Afkast	4,99	3,59
Volatilitet	1,99	1,68

Historisk performance (%)



Fordeling på rating

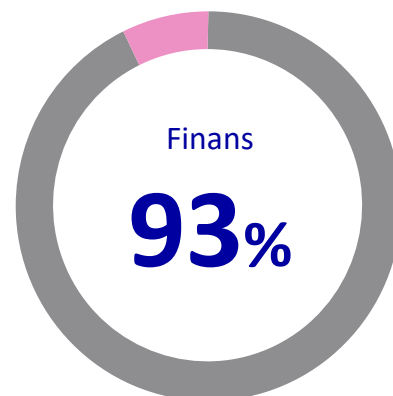
RATING	VÆGT
AAA	96%
AA	0%
A	4%
BBB	0%
BB	0%
B	0%
CCC	0%
CC	0%
C	0%
Uden rating	0%



2. Obligationer

Sektorfordeling

SEKTOR	VÆGT
● Cyklisk forbrug	0%
● Stabilt forbrug	0%
● Energi	0%
● Finans	93%
● Medicinal	0%
● Industri	0%
● IT	0%
● Råvarer	0%
● Kommunikationsservice	0%
● Ejendomme	0%
● Forsyning	0%
● Øvrige	7%



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	95,75	71 047 984	3,17	3,18
TOTAL	100,0				71 047 984	3,17	3,18

3. Afkastopgørelse

Obligationer

PAPIRNAVN	REALISERET KURSGEVINST/TAB	UREALISERET KURSGEVINST/TAB	RENTE/KUPON	OMK.	AFKAST I ALT	IRR (%)
Nordea Invest Danske Obligationer Bolig 0	-	3 379 364,80	-	0,00	3 379 364,80	4,99
TOTAL	0,00	3 379 364,80	0,00	0,00	3 379 364,80	4,99

Andre

PAPIRNAVN	REALISERET KURSGEVINST/TAB	UREALISERET KURSGEVINST/TAB	RENTE/KUPON	OMK.	AFKAST I ALT	IRR (%)
Honorar for invest. rådgivning	-	-	-	34 168,00	-34 168,00	-
TOTAL	0,00	0,00	0,00	34 168,00	-34 168,00	0,00

PORTEFØLJE I ALT	0	3 379 365	0	34 168	3 345 197	4,94
-------------------------	----------	------------------	----------	---------------	------------------	-------------

4. Andre transaktioner

Forvaltningsomkostninger

	DEPOTNUMMER	DATO	VALUTA	BELØB (KR)
Honorar for invest. rådgivning	1010414828	16-11-2023	DKK	8 658
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				34 168

Appendiks 1 - Nøgletal for porteføljen

Gevinst og tab (kr)

	ÅTD (2023)	QTD (DECEMBER)
Markedsværdi ved periodens start	67 668 619	68 587 512
Markedsværdi på rapporteringsdato	71 047 984	71 047 984
ÆNDRING I MARKEDSVÆRDI	3 379 365	2 460 472

	ÅTD (2023)	QTD (DECEMBER)
Investeringer - solgt eller udløbet	0	0
Investeringer - købt	0	0
Udbytte	0	0
Rente	0	0
Forvaltningsomkostninger	-34 168	-8 658
NETTO CASHFLOW	-34 168	-8 658

GEVINST OG TAB	3 345 197	2 451 814
-----------------------	------------------	------------------

Performance

	ÅTD (2023)		QTD (DECEMBER)	
	PORTEFØLJE	BENCHMARK	PORTEFØLJE	BENCHMARK
Afkast	4,94%	-	3,57%	-
Volatilitet	1,99%	-	1,67%	-
Sharpe ratio	0,80	-	1,63	-
Intern rente (IRR)	4,94%	-	3,57%	-

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	31-12-2023
Beregningsgrundlag	ÅTD
Regnskabskonvention	Valørdato

Anvendte valutakurser

EUR	
DKK	7,4529

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 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 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

Lisbeth Jakobsen

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

Lisbeth Jakobsen

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

Lisbeth Jakobsen

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 4 - Honorarafregning

Nordea

Til

Lisbeth Jakobsen

Sønderborg Andelsboligforening

Vi har hævet det aftalte honorar for perioden 01-08-2023 - 31-10-2023 således

Kontonummer: 8603001550

NAVN	DATO	DEPOTNUMMER	BELØB
Porteføljehonorar	16-11-2023	1010414828	8 658
HONORAR I ALT			8 658

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 (kvar-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 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 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

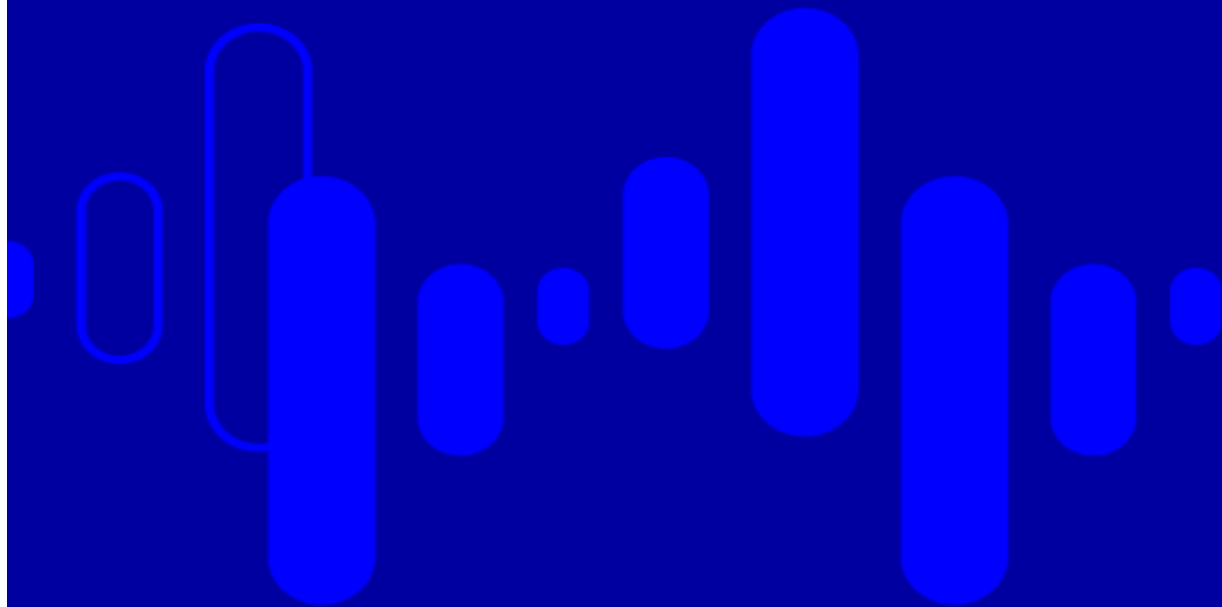
Lisbeth Jakobsen

E-mail

Rapporteringsdato

31-12-2023

Telefon



Nordea

31 december 2023

Sønderborg Andelsboligforening

c/o Salus Boligadministration, Egevej 9
6200 Aabenraa

Indhold

Rapport	Periode	Side
Kundeinformation		3
Kommentarrapport		4
Markedskommentar		5
Investeringsrapport		8
Porteføljeoverblik		9
Performanceoverblik		10
Aktivallokering		12
Tidsvægtet afkast pr. fondskode	År til dato	13
Risikorapport		14
Risiko Beregninger		16
Bogføringsrapport		17
Kapitaludvikling og porteføljeomkostninger	År til dato	18
Beholdninger		19
Afkast	År til dato	20
Uafviklede handler		21
Transaktioner	År til dato	22
Ordliste		25
Disclaimer		28

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

KUNDEINFORMATION PR. 31-12-2023

Bankkonto	Depotnummer
3227039493	3227128496
Fondnavn - kort	Fondnavn - lang
DIE AlmBoMelObWd	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
Åboulevarden 69
8100 Aarhus C
Henrik Mojsgaard Larsen
HENLAR@Danskebank.dk

Kommentarrapport

Sønderborg Andelsboligforening

MARKEDSKOMMENTAR PR. 31-12-2023

Danske Bank

GLOBAL ØKONOMI: BETYDELIGE PENGEPOLITISKE LEMPELSER FORUDE?

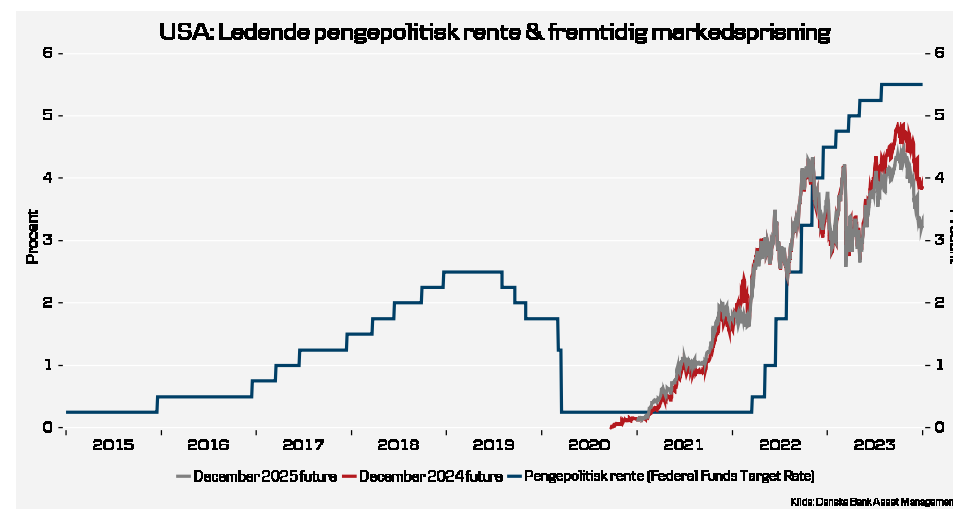
November var et brag af en måned. Globale aktier steg kraftigt, og de lange renter faldt. December fortsatte den tendens, drevet frem af gode nyheder på inflationsfronten fra såvel USA som euroområdet. 2023 gik derfor på hæld som et fremragende aktieår og rimeligt obligationsår og med høj optimisme om, at både USA og Europa formår at lande blødt – dvs. få inflationen ned omkring målsætningen på 2% uden en markant stigning i ledigheden. Spørgsmålet er, om markederne nu begynder at være en spids for optimistiske?

USA leverede de vigtigste nyheder og overraskelser til de finansielle markeder i december. En fornuftig arbejdsmarkedsrapport skød de gode takter an, med flot vækst i beskæftigelsen, solid lønvækst og et fald i ledigheden til 3,7%. Rapporten understregede dermed, at arbejdsmarkedet fortsat genererer solid fremgang til privatforbruget. Arbejdsmarkedsrapporten blev fulgt op af fine inflationstal, som pegede på overraskende lav inflation i november, målt på det foretrukne mål for kerneinflation for den amerikanske centralbank, Federal Reserve. Det fik de fleste (inklusive os) til at sænke forventningen til fremtidig inflation.

Månedens hovedbegivenhed blev dog det pengepolitiske møde i Federal Reserve. Onsdag den 13. december om aftenen dansk tid blev de kvartalsvise prognoser fra centralbankens ledende medlemmer frigivet. De viste, at medlemmerne forventede flere rentenedsættelser i 2024, end de gjorde i september. Selvom markedet allerede havde indregnet adskillige rentenedsættelser i 2024 inden mødet, faldt de korte renter som en sten, fordi markedet tog det som et tegn på, at Federal Reserve endegyldigt har stoppet renteforhøjelserne.

Renterne faldt yderligere, da centralbankchef Jerome Powell kort efter gik på talerstolen. Han indrømmede, at de nu havde diskuteret, hvornår rentenedsættelserne skal starte. Det stod i direkte kontrast til hans meldinger blot kort tid inden mødet, hvor han havde sagt, at rentenedsættelser ikke var til

diskussion endnu. Så selvom Powell ikke ville udelukke flere renteforhøjelser, kom pressekonferencen primært



til at dreje sig om, hvornår og hvor meget Federal Reserve kan og vil sætte den ledende rente ned. Da støvet havde lagt sig, var den 2-årige statsrente faldet 0,25 procentpoint. Mellemlange og lange renter faldt også kraftigt, aktier steg stærkt, og dollaren blev svækket. En markant lempelse af de finansielle betingelser og cementeringen af en betydelig overraskelse fra Federal Reserve.

Vi blev også overraskede over Powells retorik og de ledende medlemmers fokus på faldet i inflationen. På den baggrund øgede vi vores forventning til rentenedsættelser fra Federal Reserve. Vi forventer nu en rente på 3.5 til 3.75 procent ultimo 2025, mens markedet indregner c. 3.25%. Det kommer vi til at bruge tid på at diskutere i de kommende måneder, men konklusionen fra december er vigtigere – amerikansk økonomi er tæt på at lande blødt, inflationen nærmer sig

målsætningen, recessionen undgås sandsynligvis, og Federal Reserve starter normaliseringen af pengepolitikken i 2024. Det er helt sikkert gode nyheder.

EUROOMRÅDET: ER INFLATIONEN FORSVUNDET?

Selvom Federal Reserve stjal markedernes fokus i december, var det et helt specifikt nøgletal fra den sidste dag i november, der satte tonen i euroområdet. Torsdag den 30. november publicerede Eurostat således det præliminære estimat for forbrugerprisinflationen i november, og det var en kæmpe overraskelse. Ikke alene var den samlede inflation (inkl. fødevarer og energi) markant lavere end ventet, men kerneinflationen (dvs. ekskl. fødevarer og energi) faldt som en sten.

Idet data er præliminære, og der ikke er detaljer på underkomponenterne, er der altid en vis usikkerhed om, præcis hvad data fortæller. Eurostat leverer sågar ikke en sæsonjusteret serie for kerneinflationen, så inflationen fra måned til måned (som i USA har klart det vigtigste fokus, når inflationsrapporten lander) skal estimeres. Derfor var der en vis forvirring om, hvad data egentligt pegede på, men i dagene efter publiceringen stod det klart, at kerneinflationen målt fra oktober til november var negativ. Det var en kæmpe overraskelse og kom efter et par måneder med relativt svag prisudvikling. Rapporten satte dermed tonen og sendte de korte renter i euroområdet ned, idet markedet skruede op for forventningerne til fremtidige rentenedsættelser fra Den Europæiske Centralbank, ECB.

På den baggrund gik ECB-chef, Christine Lagarde, på talerstolen efter ECB's møde torsdag den 14. december. Med sig havde hun nye prognoser fra centralbanken, der viste lavere inflation, om end inflationen kun lander omkring målsætningen på 2% de kommende år. Samtidigt viste prognoserne nærmest ingen stigning i ledigheden og fortsat relativt højt lønpres.

Derfor pointerede Lagarde, at ECB, modsat Federal Reserve, *ikke* havde diskuteret rentenedsættelser på mødet, og samtidigt noterede hun sig, at nok var de seneste nyheder for inflationen gode, men det indenlandske inflationspres fra

arbejdsmarkedet var stadig stærkt. Og ECB ventede på data – specielt i første halvdel af 2024 – der kan gøre dem klogere på, om også inflationspresset fra arbejdsmarkedet virkelig er begyndt at aftage.

Ikke desto mindre pointerede Lagarde, at ECB er afhængige af data. På den måde åbnede hun indirekte lemmen for rentenedsættelser, hvis ECB's forventninger indfries, og især hvis de seneste overraskelser for inflationen gentager sig. Markedet indregner nu over 6 rentenedsættelser fra ECB i 2024. Vi blev også overraskede, men venter kun 4-5 rentenedsættelser. Årsagen er, vi fortsat har fokus på det solide arbejdsmarked og venter tiltagende vækst i euroområdet næste år. Men også her er nyhederne gode – ECB har nået toppen. Hvornår og hvor meget ECB sænker renten er stadig usikkert. Men det er næste skridt, og det bliver i 2024.

KINA: NÅR STABILITET BLIVER KEDELIGT

Set i forhold til de kraftige markedsbevægelser og nyheder fra USA og euroområdet er Kina nærmest kedeligt at iagttage. Væksten er stabil omkring 4%, og myndighederne fortsætter med at holde hånden under økonomien. Vi venter mere af det samme – væksten stiger en smule de kommende måneder og rammer det langsigtede potentiale omkring 4-5% de kommende kvartaler.

AKTIVALLOKERING: VI SÆNKEDE DEN TAKTISKE RISIKO

De gode nyheder på vækst, inflation og pengepolitik sendte aktier og obligationer i vejret. Givet de kraftige stigninger i aktier de seneste to måneder er aktier nu blevet relativt dyre, hvilket har sænket vores forventede aktieafkast. På den baggrund sænkede vi den taktiske risiko ved at reducere vores aktieovervægt.

Ved indgangen til 2024 vurderer vi således, at markederne har taget massivt forskud på glæderne. Vi vurderer, at globale aktier, anført af USA, er ca. 20% for dyre. Samtidigt er lange renter faldet meget og kommet tæt på vores estimater for ligevægtsniveauet, og markederne indregner flere rentenedsættelser på den korte

bane, end vi venter. Det reducerer selvfølgelig det fremadrettede afkastpotentiale i aktier. Til gengæld venter vi grundlæggende set positive nyheder for 2024. Stigende vækst i USA og Europa og stabil vækst i Kina. Lavere inflation og mere lempelig pengepolitik. Det bør sende aktier yderligere op, og vi fastholder en moderat aktieovervægt.

Investeringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

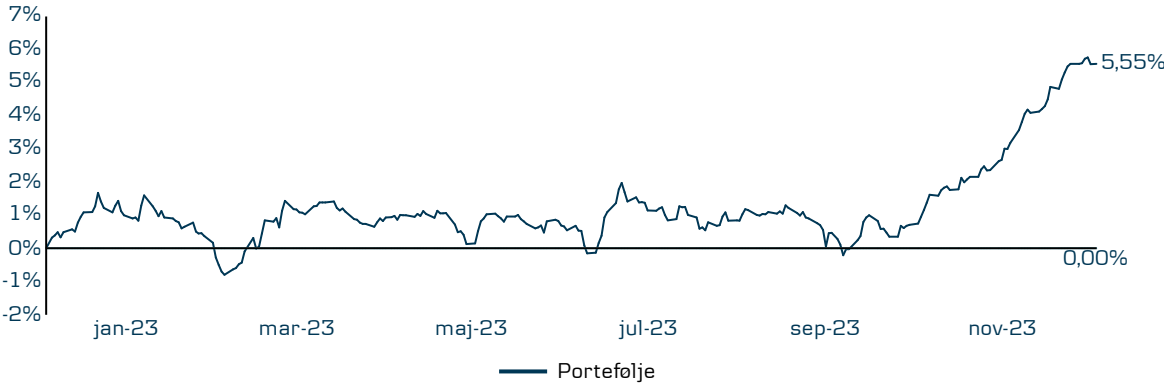
PORTEFØLJEØVERBLIK PR. 31-12-2023

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder	Siden start
Portefølje	2,49	5,07	4,98	5,55	5,55	16,43
Benchmark	-	-	-	-	-	-

Aktivallokering	Markedsværdi	%
Obligationer	72.273.668	99,9
Kontanter	64.691	0,1
Total	72.338.359	100,0



Akkumuleret afkast år til dato



Porteføljens afkast	Seneste måned	Seneste 3	År til dato
Afkast	1.755.317	3.487.991	3.805.042
Pengevægtet afkast i %	2,49	5,07	5,55

Beholdninger	Markedsværdi	%
DI SELE AlmenBolig Mellemlange Obl. klasse	72.273.668	99,9
PM0287 DKK CASH Normal	64.691	0,1
I alt for Porteføljen	72.338.359	100,0

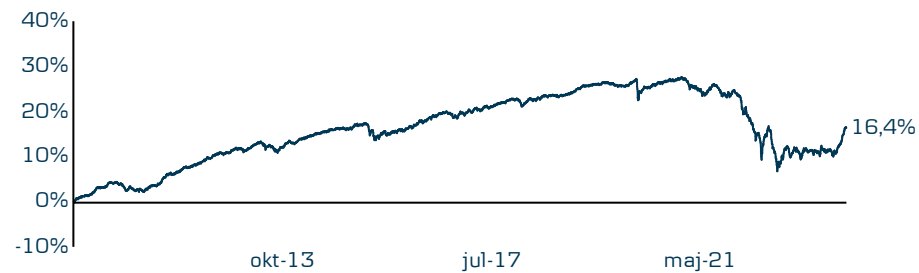
Nøgletal for porteføljen	
Effektiv rente i %	3,64
Korrigeret varighed	4,19
Korrigeret spænd varighed	5,15
Ukorrigeret varighed	5,89
VaR i %	5,35

Sønderborg Andelsboligforening

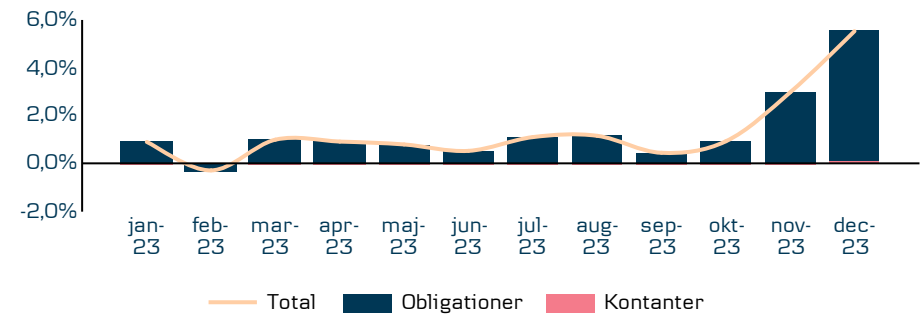
Danske Bank

PERFORMANCE PR. 31-12-2023

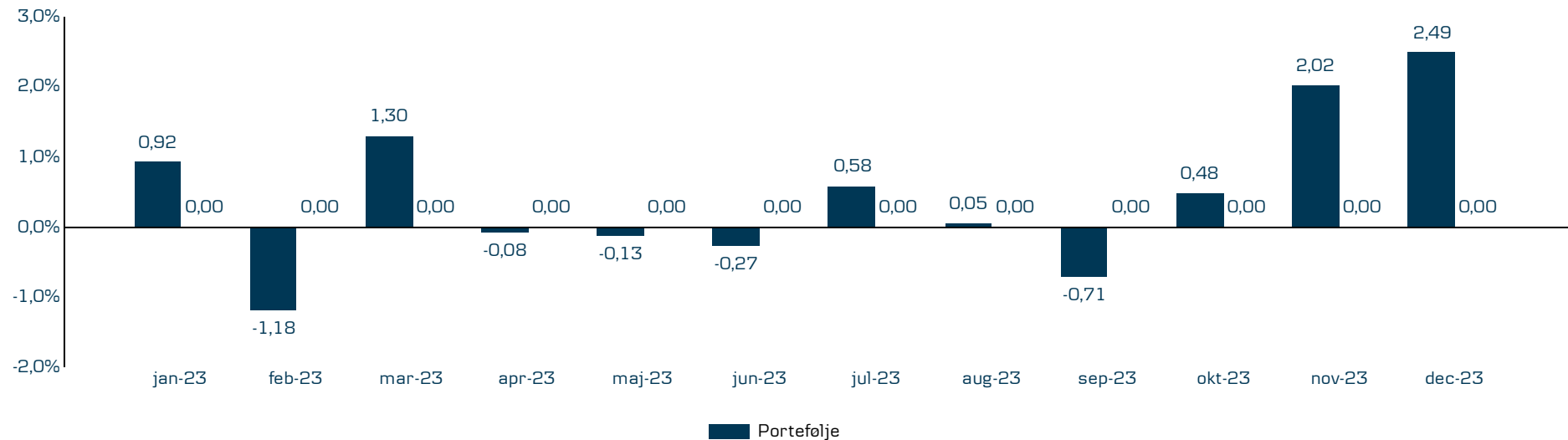
Akkumuleret afkast siden start



Akkumuleret afkastbidrag seneste 12 måneder



Månedlig afkast seneste 12 måneder



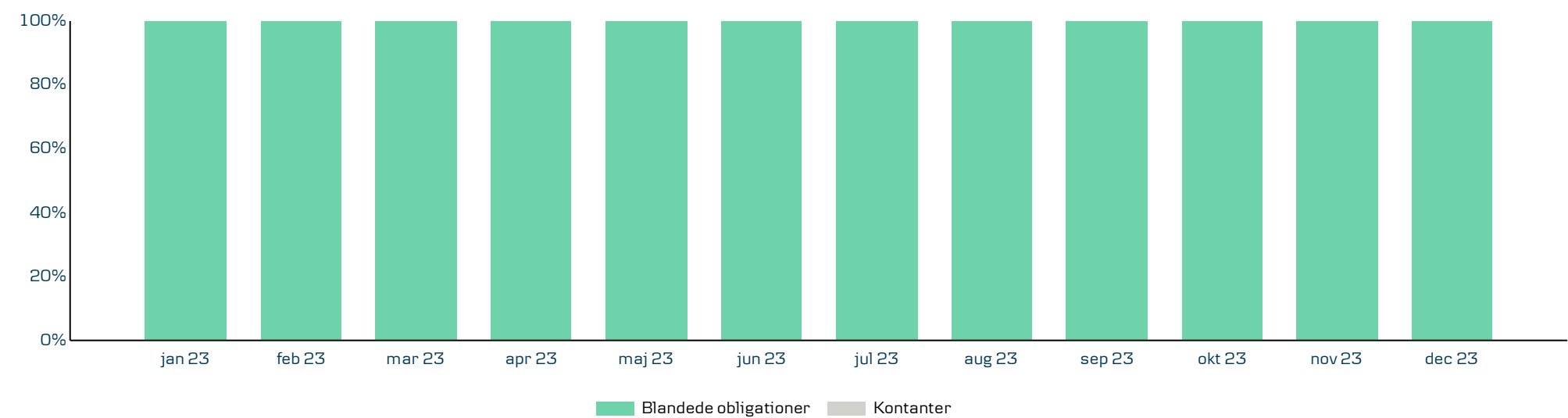
Sønderborg Andelsboligforening**Danske Bank**

PERFORMANCE PR. 31-12-2023

Tidsvægtet afkast i %	Seneste	Seneste 3 måneder	År til dato
	Portefølje	Portefølje	Portefølje
Obligationer	2,44	5,01	5,44
Blandede obligationer	2,44	5,01	5,44
Total	2,49	5,07	5,55

Reference afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder
CIBOR 1 Month, DKK	0,31%	0,99%	1,93%	3,42%	3,42%

Månedlig aktivallokering seneste 12 måneder



Aktivallokering	31-12-2022		30-09-2023		30-11-2023		31-12-2023	
	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%
Kontanter	100.140	0,1	68.907	0,1	27.551	0,0	64.691	0,1
Obligationer	68.433.177	99,9	68.781.461	99,9	70.555.491	100,0	72.273.668	99,9
Blandede obligationer	68.433.177	99,9	68.781.461	99,9	70.555.491	100,0	72.273.668	99,9
Total	68.533.317	100,0	68.907	0,1	70.583.042	100,0	72.338.359	100,0

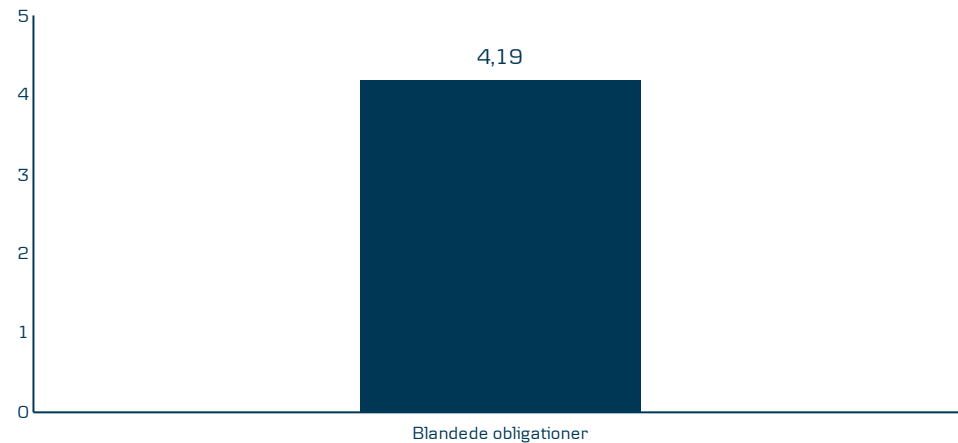
Sønderborg Andelsboligforening**Danske Bank**

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

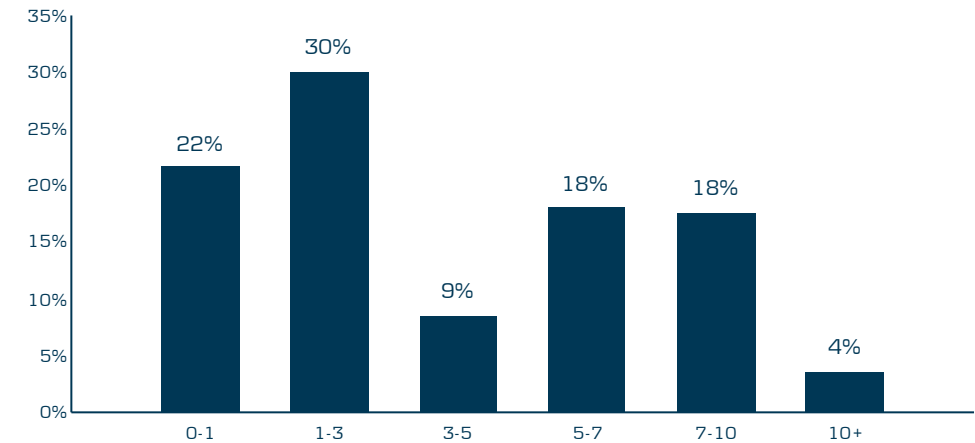
Papirnavn	Fondskode	Markedsværdi primo	Afkast	Nettobevægelser	Markedsværdi ultimo	TWR i %	% af kapital
Blandede obligationer							
DIE AlmBoMelObWd	DK0060791218	68.433.176,66	3.730.412,47	110.079,06	72.273.668,19	5,44	99,91
Kontanter							
PM0287DKKCASH		100.140,30	754,87	-36.204,07	64.691,10		0,09
Gebyrer							
Reimbursement		-	73.887,49	-73.887,49	-		-
Custody fee		-	-12,50	12,50	-		-
Total Gebyrer		-	73.874,99	-73.874,99	-	-	-
I alt for Porteføljen		68.533.316,96	3.805.042,33	0,00	72.338.359,29	5,55	100,00
Tidsvægtet afkast efter skat						5,55	

Nøgletal for porteføljen	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
I alt for Porteføljen	3,64	4,19	5,15

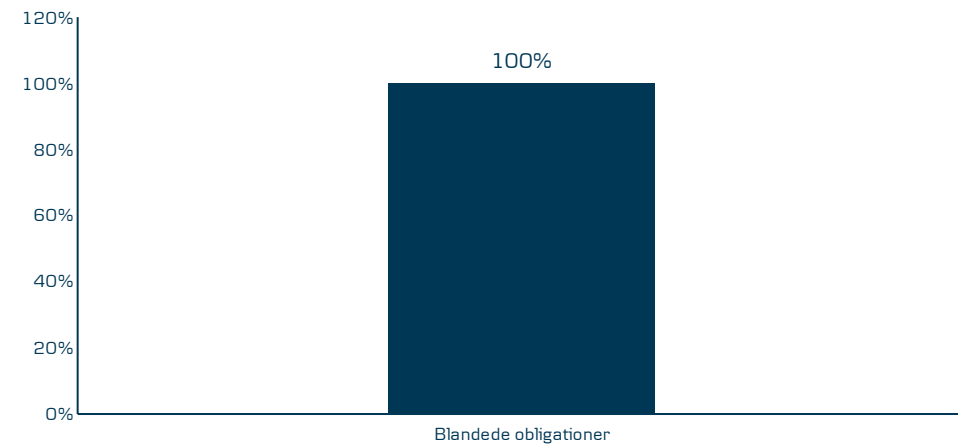
Obligationer bidrag: Korrigeret varighed



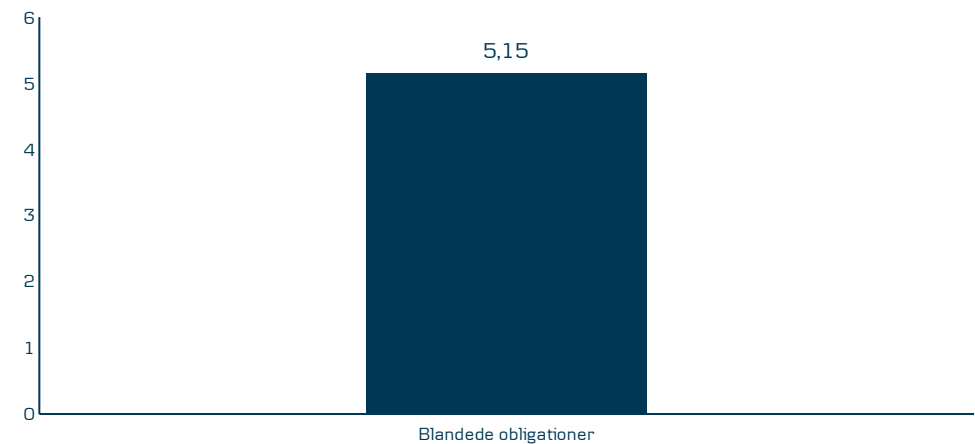
Obligationer og kontanter allokering: Korrigeret varighed



Obligationer allokering: Eksponering



Obligationer bidrag: Korrigeret spændvarighed



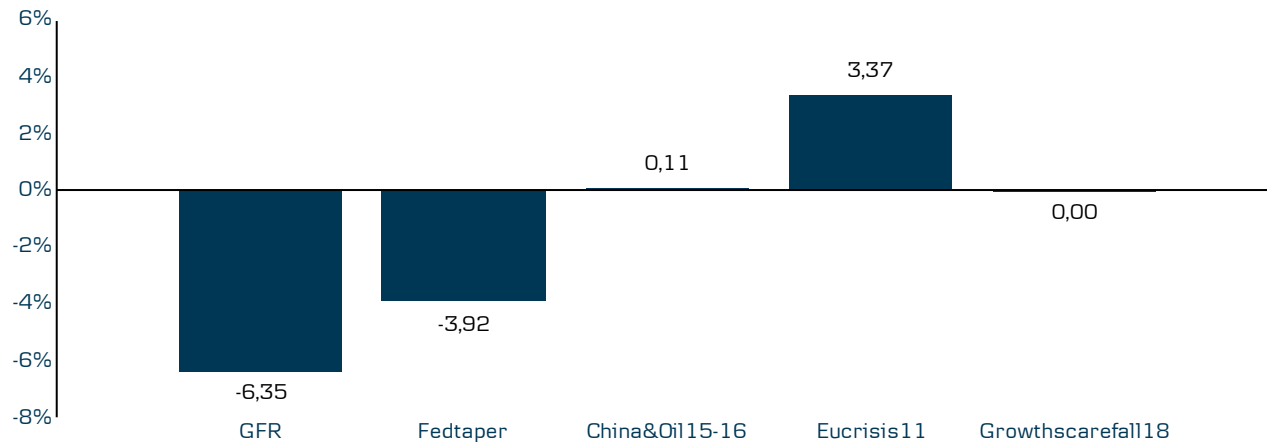
Papirnavn	Fondskode	Eksponering	Eksponering i %	12 mdr. horisontafkast + 100 bp i %	12 mdr. horisontafkast i %	12 mdr. horisontafkast - 100 bp i %	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
			0,00						
Total		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Kontanter		64.526,36	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligationer									
Blandede obligationer									
DIE AlmBoMelObWd	DK00607912	72.267.663,80	99,91	-0,49	3,39	6,82	3,64	4,19	5,16
Total Blandede obligationer		72.267.663,80	99,91	-0,49	3,39	6,82	3,64	4,19	5,16
Total Obligationer		72.267.663,80	99,91	-0,49	3,39	6,82	3,64	4,19	5,16
I alt for Porteføljen		72.332.190,16	100,00				3,64	4,19	5,15

Sønderborg Andelsboligforening

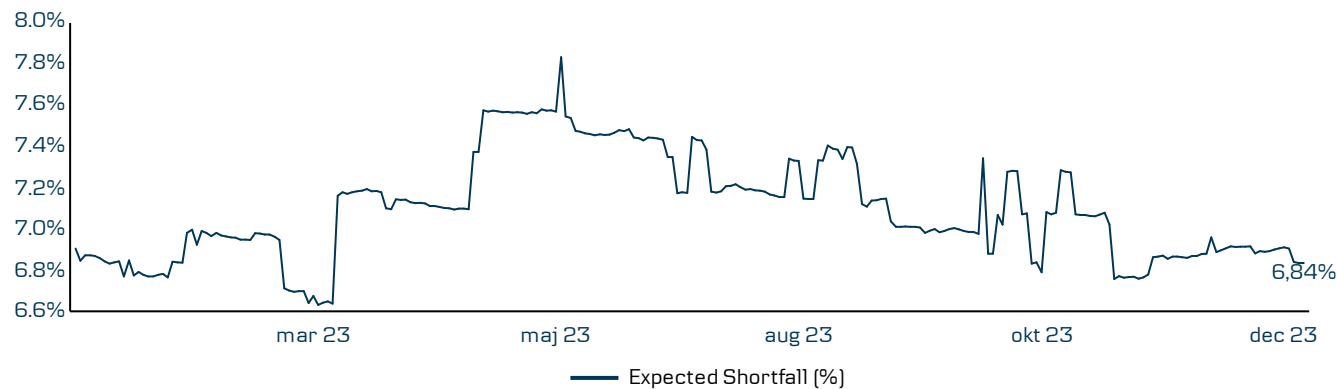
Danske Bank

RISIKO BEREGNINGER PR. 31-12-2023

Scenarie Afkast



Expected Shortfall år til dato



Type	%	Markedsværdi
Værdi	-	72.332.190,16
VaR	5,3	3.867.889,84
Expected Shortfall	6,8	4.945.591,68
Volatilitet	3,3	2.361.748,46

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.

Kategori	%	ES værdi
Obligationer	6,8	4.942.312,40
Konter	0,0	3.279,28
Total	6,8	4.945.591,68

Bogføringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

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

Markedsværdi primo	68.533.323,17
Realiseret afkast	-
Urealiseret afkast	3.031.220,24
Vedhængende renter	-22,16
Handelsrenter	-
Rentebetalinger	777,03
Udbytter	699.222,90
Gebyrer	73.874,99
Afkast før skat	3.805.073,00
Skat på udbytter og kuponer	-
Afkast efter skat	3.805.073,00
Periodens ind- og udbetalinger	-
Market value end of period	72.338.396,17

Porteføljeomkostninger	
Transaktionsomkostninger	
Kurtage	-
Øvrige omkostninger	-
Total Transaktionsomkostninger	-
Gebyrer	
Depotgebyr	-12,50
Etableringsomkostninger	-
Management honorar	73.887,49
Øvrige omkostninger	-
Total Gebyrer	73.874,99
Total Porteføljeomkostninger	73.874,99

Sønderborg Andelsboligforening**Danske Bank**

BEHOLDNINGER PR. 31-12-2023

Papirnavn	Valuta	Fondskode	Beholdning	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Vedhængende renter	Markedsværdi
Bankkonto								
S.A.B.	DKK	3227039493	64.526,360000	100,0000	1,00000	64.526,36	164,74	64.691,10
Total Bankkonto						64.526,36	164,74	64.691,10
Investeringsforeningsbeviser								
DIE AlmBoMelObWd	DKK	DK0060791218	784.580,000000	100,0000	92,11770	72.273.705,07	0,00	72.273.705,07
Total Investeringsforeningsbeviser						72.273.705,07	0,00	72.273.705,07
I alt for porteføljen						72.338.231,43	164,74	72.338.396,17

Sønderborg Andelsboligforening**Danske Bank**

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

Værdipapir	Valuta	Fondskode	Kursværdi	Realiseret	Urealiseret	Realiseret	Urealiseret	Rente/udbytte	Total afkast
Bankkonto									
S.A.B.	DKK	3227039493	64.526,36	-	-	-	-	754,87	754,87
Total Bankkonto			64.526,36	-	-	-	-	754,87	754,87
Investeringsforeningsbeviser									
DIE AlmBoMelObWd	DKK	DK0060791218	72.273.705,07	-	-	-	3.031.220,24	699.222,90	3.730.443,14
Total Investeringsforeningsbeviser			72.273.705,07	-	-	-	3.031.220,24	699.222,90	3.730.443,14
I alt for porteføljen før gebyr			72.338.231,43	-	-	-	3.031.220,24	699.977,77	3.731.198,01
Gebyr									73.874,99
I alt for Porteføljen									3.805.073,00

Der er ingen uafviklede handler

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

TRANSAKTIONER: KØB OG SALG FOR PERIODEN 01-01-2023 TIL 31-12-2023

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	-	0,00	68.649,50	-
16-10-2023	18-10-2023	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	471,00	DKK	100,00	88,1000	41.495,10	-	0,00	41.495,10	-
Total Køb								110.144,60	-	0,00	110.144,60	-
Corporate actions, køb												
09-02-2023	10-02-2023	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	870,00	DKK	100,00	89,1616	77.570,59	-	0,00	77.570,59	-
04-10-2023	04-10-2023	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	7.098,00	DKK	100,00	87,5721	621.586,77	-	0,00	621.586,77	-
Total Corporate actions, køb								699.157,36	-	0,00	699.157,36	-

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

TRANSAKTIONER: RENTE, UDTRÆK OG UDBYTTER FOR PERIODEN 01-01-2023 TIL 31-12-2023

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	Nominel	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
03-10-2023	04-10-2023	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	777.011,00	DKK	100,00	0,80	621.608,80	-	-	-	621.608,80
Total Udbytte								699.222,90	-	-	-	699.222,90

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

TRANSAKTIONER: ØVRIGE FOR PERIODEN 01-01-2023 TIL 31-12-2023

Handelsdato	Valørdato	Navn	Nomine	Valuta	Valutakurs	Kursværdi	Kurtage	Øvrige omkostninger	Rente	Afregningsbeløb
Bankkonto 3227039493										
Kontantrente										
01-01-2023	01-01-2023		186,90	DKK	100,00	0,00	-	-	186,90	186,90
01-04-2023	01-04-2023		144,62	DKK	100,00	0,00	-	-	144,62	144,62
01-07-2023	01-07-2023		139,44	DKK	100,00	0,00	-	-	139,44	139,44
01-10-2023	01-10-2023		306,07	DKK	100,00	0,00	-	-	306,07	306,07
Total Kontantrente						0,00	-	-	777,03	777,03
Depotgebyr										
12-06-2023	12-06-2023		12,50	DKK	100,00	12,50	-	-	-	-12,50
Total Depotgebyr						12,50	-	-	-	-12,50
Management honorar										
21-06-2023	30-06-2023	Reimbursement	36.795,25	DKK	100,00	36.795,25	-	-	-	36.795,25
19-12-2023	29-12-2023	Reimbursement	37.092,24	DKK	100,00	37.092,24	-	-	-	37.092,24
Total Management honorar						73.887,49	-	-	-	73.887,49



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 porteføljepåbeholdningsgebyr (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

Nettobebevægelser 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 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.

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RAPPORT PR. 31-12-2023



Ordliste

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 indværende rapporteringsperiode, der først afvikles i næste rapporteringsperiode.

VAR

Value at risk (VaR) er en statistisk metode, der bruges til at måle en porteføljens 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.

UNDER PORTEFØLJE NIVEAU

Under portefølje niveauet er de underliggende kategorier for papirerne i porteføljen. Dette kunne for eksempel være Blandede Obligationer eller Danske Aktier.

DEKOMPONERING AF GPS OG TAA FONDEN

Performance og risiko nøgletal vist på under portefølje niveauet inkluderer de underliggende positioner fra

GPS/TAA fonden sammen med andre ikke-GPS/TAA positioner i porteføljen.

RESIDUAL FRA DEKOMPONERING AF GPS OG TAA FONDEN

Metoden anvendt i dekomponeringen af GPS/TAA fonden for performance nøgletallene er afhængig af beholdninger. Derfor kan det være nødvendigt at introducere en residual position for at sikre en overordnet uændret performance, da der kan være forskelle mellem beholdninger og transaktioner. Residualet kan forekomme med en markedsværdi og et bidragsafkast til porteføljen i rapporten.

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 overforgældet banker under deres nationale opsyn.

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 markeds rentesatsen.

**Ordliste****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.

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 pønalerstatning. (www.msci.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.

31 december 2023

Sønderborg Andelsboligforening

c/o Salus Boligadministration, Egevej 9
6200 Aabenraa

Indhold

Rapport	Periode	Side
Kundeinformation		3
Kommentarrapport		4
Strategi kommentar		5
Markedskommentar		7
Investeringsrapport		10
Porteføljeoverblik		11
Performanceoverblik		12
Aktivallokering		14
Tidsvægtet afkast pr. fondskode	År til dato	15
Risikorapport		16
Risiko Beregninger		18
Bogføringsrapport		19
Kapitaludvikling og porteføljeomkostninger	År til dato	20
Beholdninger		21
Afkast	År til dato	22
Uafviklede handler		23
Transaktioner	År til dato	24
Ordliste		27
Disclaimer		30

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

KUNDEINFORMATION PR. 31-12-2023

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
Åboulevarden 69
8100 Aarhus C
Henrik Molsgaard Larsen
HENLAR@Danskebank.dk

Kommentarrapport



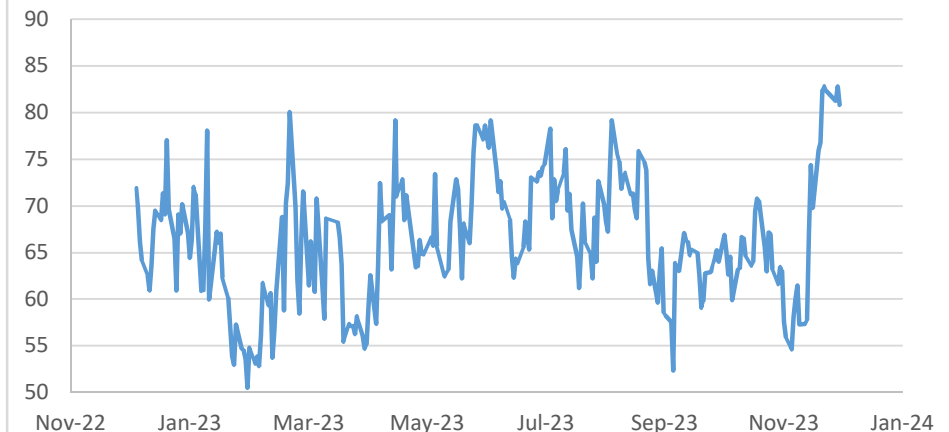
Efter flere kvartaler med rentestigninger pegede rentepilen i årets fjerde kvartal nedad. Således endte kvartalet med, at de 2-årige renter faldt 0,82 procentpoint, de 10-årige renter faldt 0,84 procentpoint og de 30-årige renter faldt 0,80 procentpoint. Den Europæiske Centralbank (ECB) fastholdt indlånsrenten på 4,00 pct. I Danmark fastholdt Nationalbanken også renten, så indskudsbevisrenten er fortsat 3,60 pct.

Obligation	Rente	Obligation	Rente/ Kurs
1-årige rentetilpasningsobligationer	3,27 %	5-årige rentetilpasningsobligationer	2,65 %
3-årige rentetilpasningsobligationer	2,62 %	30-årige 4%-obligationer	97,09

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

Kvartalet har været præget af kraftigt faldende renter. I dette rentefald har konverterbare realkreditobligationer haft svært ved at følge statsobligationer med tilsvarende renterisiko. Desuden har rentefaldet betydet, at investorer igen efterspørger lav-kupon konverterbare realkreditobligationer, da renterisikoen er begyndt at sive ud af høj-kuponobligationerne, og investorerne frygter omfanget af indfrielse til de kommende terminer. Dette skyldes, at kursen på 30-årige 5%-obligationer er kommet over 100, så udstedelser flytter til 30-årige 4%-obligationer. Det bliver interessant at se, om det er nok for låntagere i 5%-obligationer, at gå en procentpoint ned i kuponrente, eller om de evt. skifter til 3-5-årige rentetilpasningslån ved de kommende terminer.

Rentespænd til statsobligationer 4% RD 2053



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

Overordnet strategi

Porteføljen er overvejende investeret i realkredit-obligationer og består primært af konverterbare obligationer og variabelt forrentede obligationer med og uden renteloft. Porteføljens andel af konverterbare obligationer ligger på omkring 30 pct.

Det har været et godt kvartal for obligationsinvestorer, da de kraftigt faldende renter har understøttet afkastet.

**Danske obligationer**

Den danske obligationsportefølje gav i sidste kvartal et afkast på 2,77%.
Porteføljen er investeret med en høj andel af realkreditobligationer, da vi vurderer, at realkreditobligationer er attraktivt prisfastsat. Renterisikoen i porteføljen er fortsat over middel.

GLOBAL ØKONOMI: BETYDELIGE PENGEPOLITISKE LEMPELSER FORUDE?

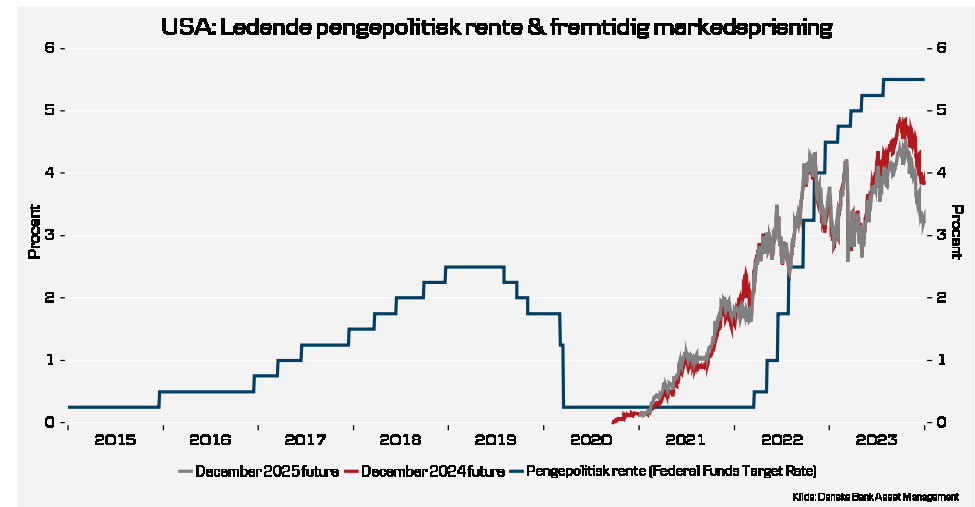
November var et brag af en måned. Globale aktier steg kraftigt, og de lange renter faldt. December fortsatte den tendens, drevet frem af gode nyheder på inflationsfronten fra såvel USA som euroområdet. 2023 gik derfor på hæld som et fremragende aktieår og rimeligt obligationsår og med høj optimisme om, at både USA og Europa formår at lande blødt – dvs. få inflationen ned omkring målsætningen på 2% uden en markant stigning i ledigheden. Spørgsmålet er, om markederne nu begynder at være en spids for optimistiske?

USA leverede de vigtigste nyheder og overraskelser til de finansielle markeder i december. En fornuftig arbejdsmarkedsrapport skød de gode takter an, med flot vækst i beskæftigelsen, solid lønvækst og et fald i ledigheden til 3,7%. Rapporten understregede dermed, at arbejdsmarkedet fortsat genererer solid fremgang til privatforbruget. Arbejdsmarkedsrapporten blev fulgt op af fine inflationstal, som pegede på overraskende lav inflation i november, målt på det foretrukne mål for kerneinflation for den amerikanske centralbank, Federal Reserve. Det fik de fleste (inklusive os) til at sænke forventningen til fremtidig inflation.

Månedens hovedbegivenhed blev dog det pengepolitiske møde i Federal Reserve. Onsdag den 13. december om aftenen dansk tid blev de kvartalsvise prognoser fra centralbankens ledende medlemmer frigivet. De viste, at medlemmerne forventede flere rentenedsættelser i 2024, end de gjorde i september. Selvom markedet allerede havde indregnet adskillige rentenedsættelser i 2024 inden mødet, faldt de korte renter som en sten, fordi markedet tog det som et tegn på, at Federal Reserve endegyldigt har stoppet renteforhøjelserne.

Renterne faldt yderligere, da centralbankchef Jerome Powell kort efter gik på talerstolen. Han indrømmede, at de nu havde diskuteret, hvornår rentenedsættelserne skal starte. Det stod i direkte kontrast til hans meldinger blot kort tid inden mødet, hvor han havde sagt, at rentenedsættelser ikke var til

diskussion endnu. Så selvom Powell ikke ville udelukke flere renteforhøjelser, kom pressekonferencen primært



til at dreje sig om, hvornår og hvor meget Federal Reserve kan og vil sætte den ledende rente ned. Da støvet havde lagt sig, var den 2-årige statsrente faldet 0,25 procentpoint. Mellemlange og lange renter faldt også kraftigt, aktier steg stærkt, og dollaren blev svækket. En markant lempelse af de finansielle betingelser og cementeringen af en betydelig overraskelse fra Federal Reserve.

Vi blev også overraskede over Powells retorik og de ledende medlemmers fokus på faldet i inflationen. På den baggrund øgede vi vores forventning til rentenedsættelser fra Federal Reserve. Vi forventer nu en rente på 3.5 til 3.75 procent ultimo 2025, mens markedet indregner c. 3.25%. Det kommer vi til at bruge tid på at diskutere i de kommende måneder, men konklusionen fra december er vigtigere – amerikansk økonomi er tæt på at lande blødt, inflationen nærmer sig

målsætningen, recessionen undgås sandsynligvis, og Federal Reserve starter normaliseringen af pengepolitikken i 2024. Det er helt sikkert gode nyheder.

EUROOMRÅDET: ER INFLATIONEN FORSVUNDET?

Selvom Federal Reserve stjal markedernes fokus i december, var det et helt specifikt nøgletal fra den sidste dag i november, der satte tonen i euroområdet. Torsdag den 30. november publicerede Eurostat således det præliminære estimat for forbrugerprisinflationen i november, og det var en kæmpe overraskelse. Ikke alene var den samlede inflation (inkl. fødevarer og energi) markant lavere end ventet, men kerneinflationen (dvs. ekskl. fødevarer og energi) faldt som en sten.

Idet data er præliminære, og der ikke er detaljer på underkomponenterne, er der altid en vis usikkerhed om, præcis hvad data fortæller. Eurostat leverer sågar ikke en sæsonjusteret serie for kerneinflationen, så inflationen fra måned til måned (som i USA har klart det vigtigste fokus, når inflationsrapporten lander) skal estimeres. Derfor var der en vis forvirring om, hvad data egentligt pegede på, men i dagene efter publiceringen stod det klart, at kerneinflationen målt fra oktober til november var negativ. Det var en kæmpe overraskelse og kom efter et par måneder med relativt svag prisudvikling. Rapporten satte dermed tonen og sendte de korte renter i euroområdet ned, idet markedet skruede op for forventningerne til fremtidige rentenedsættelser fra Den Europæiske Centralbank, ECB.

På den baggrund gik ECB-chef, Christine Lagarde, på talerstolen efter ECB's møde torsdag den 14. december. Med sig havde hun nye prognoser fra centralbanken, der viste lavere inflation, om end inflationen kun lander omkring målsætningen på 2% de kommende år. Samtidigt viste prognoserne nærmest ingen stigning i ledigheden og fortsat relativt højt lønpres.

Derfor pointerede Lagarde, at ECB, modsat Federal Reserve, *ikke* havde diskuteret rentenedsættelser på mødet, og samtidigt noterede hun sig, at nok var de seneste nyheder for inflationen gode, men det indenlandske inflationspres fra

arbejdsmarkedet var stadig stærkt. Og ECB ventede på data – specielt i første halvdel af 2024 – der kan gøre dem klogere på, om også inflationspresset fra arbejdsmarkedet virkelig er begyndt at aftage.

Ikke desto mindre pointerede Lagarde, at ECB er afhængige af data. På den måde åbnede hun indirekte lemmen for rentenedsættelser, hvis ECB's forventninger indfries, og især hvis de seneste overraskelser for inflationen gentager sig. Markedet indregner nu over 6 rentenedsættelser fra ECB i 2024. Vi blev også overraskede, men venter kun 4-5 rentenedsættelser. Årsagen er, vi fortsat har fokus på det solide arbejdsmarked og venter tiltagende vækst i euroområdet næste år. Men også her er nyhederne gode – ECB har nået toppen. Hvornår og hvor meget ECB sænker renten er stadig usikkert. Men det er næste skridt, og det bliver i 2024.

KINA: NÅR STABILITET BLIVER KEDELIGT

Set i forhold til de kraftige markedsbevægelser og nyheder fra USA og euroområdet er Kina nærmest kedeligt at iagttage. Væksten er stabil omkring 4%, og myndighederne fortsætter med at holde hånden under økonomien. Vi venter mere af det samme – væksten stiger en smule de kommende måneder og rammer det langsigtede potentiale omkring 4-5% de kommende kvartaler.

AKTIVALLOKERING: VI SÆNKEDE DEN TAKTISKE RISIKO

De gode nyheder på vækst, inflation og pengepolitik sendte aktier og obligationer i vejret. Givet de kraftige stigninger i aktier de seneste to måneder er aktier nu blevet relativt dyre, hvilket har sænket vores forventede aktieafkast. På den baggrund sænkede vi den taktiske risiko ved at reducere vores aktieovervægt.

Ved indgangen til 2024 vurderer vi således, at markederne har taget massivt forskud på glæderne. Vi vurderer, at globale aktier, anført af USA, er ca. 20% for dyre. Samtidigt er lange renter faldet meget og kommet tæt på vores estimater for ligevægtsniveauer, og markederne indregner flere rentenedsættelser på den korte

bane, end vi venter. Det reducerer selvfølgelig det fremadrettede afkastpotentiale i aktier. Til gengæld venter vi grundlæggende set positive nyheder for 2024. Stigende vækst i USA og Europa og stabil vækst i Kina. Lavere inflation og mere lempelig pengepolitik. Det bør sende aktier yderligere op, og vi fastholder en moderat aktieovervægt.

Investeringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

PORTEFØLJEØVERBLIK PR. 31-12-2023

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder	Siden start
Portefølje	1,31	2,82	3,27	4,31	4,31	-1,83
Benchmark	-	-	-	-	-	-

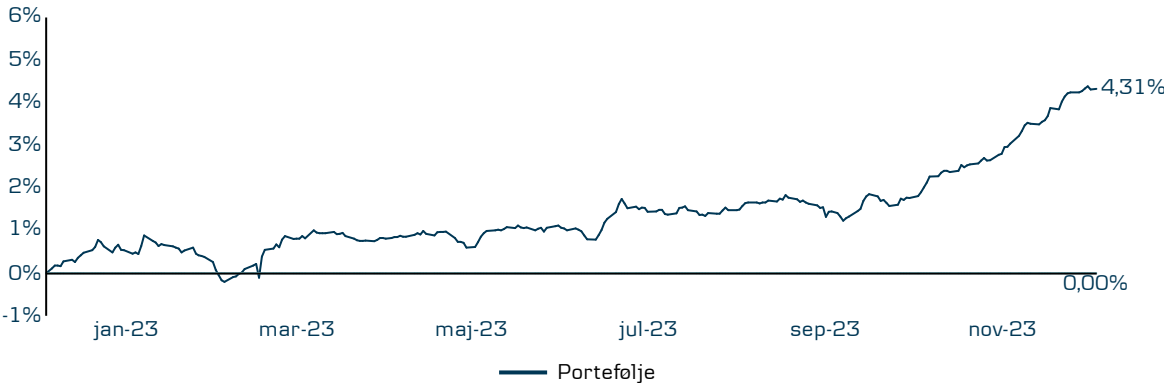
Aktivallokering	Markedsværdi	%
Obligationer	20.823.511	99,9
Kontanter	19.837	0,1
Total	20.843.348	100,0



Porteføljens afkast	Seneste måned	Seneste 3	År til dato
Afkast	269.692	572.379	860.450
Pengevægtet afkast i %	1,31	2,82	4,31

Beholdninger	Markedsværdi	%
DI SELE AlmenBolig Korte Obligationer, kl. DKK	20.823.511	99,9
PM6806 DKK CASH	19.837	0,1
I alt for Porteføljen	20.843.348	100,0

Akkumuleret afkast år til dato



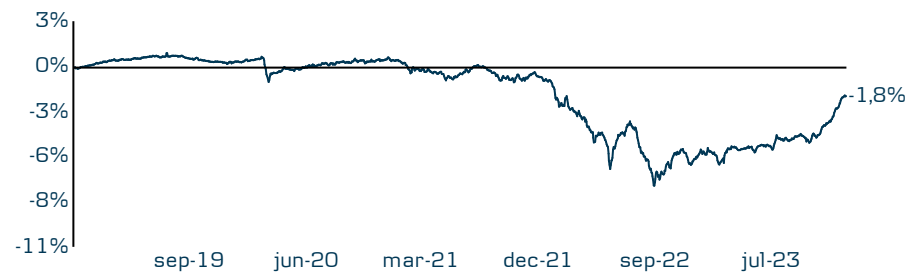
Nøgletal for porteføljen	
Effektiv rente i %	3,31
Korrigeret varighed	2,27
Korrigeret spænd varighed	3,90
Ukorrigeret varighed	2,66
VaR i %	3,02

Sønderborg Andelsboligforening

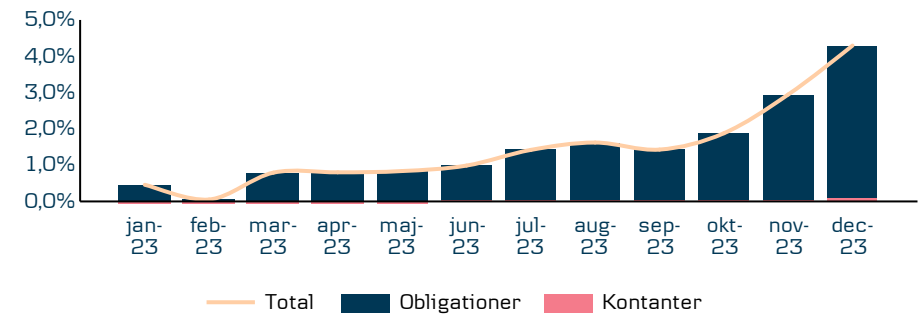
Danske Bank

PERFORMANCE PR. 31-12-2023

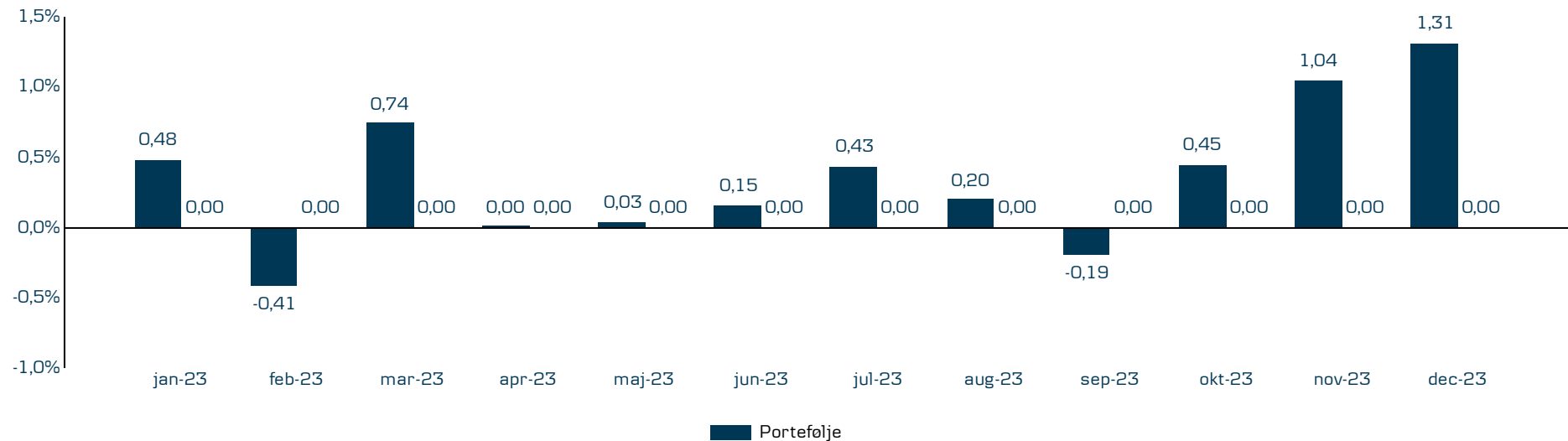
Akkumuleret afkast siden start



Akkumuleret afkastbidrag seneste 12 måneder



Månedlig afkast seneste 12 måneder



Tidsvægtet afkast i %	Seneste	Seneste 3 måneder	År til dato	Siden start
	Portefølje	Portefølje	Portefølje	Portefølje
Obligationer	1,26	2,77	4,19	-2,38
Blandede obligationer	1,26	2,77	4,19	-2,38
Total	1,31	2,82	4,31	-1,83

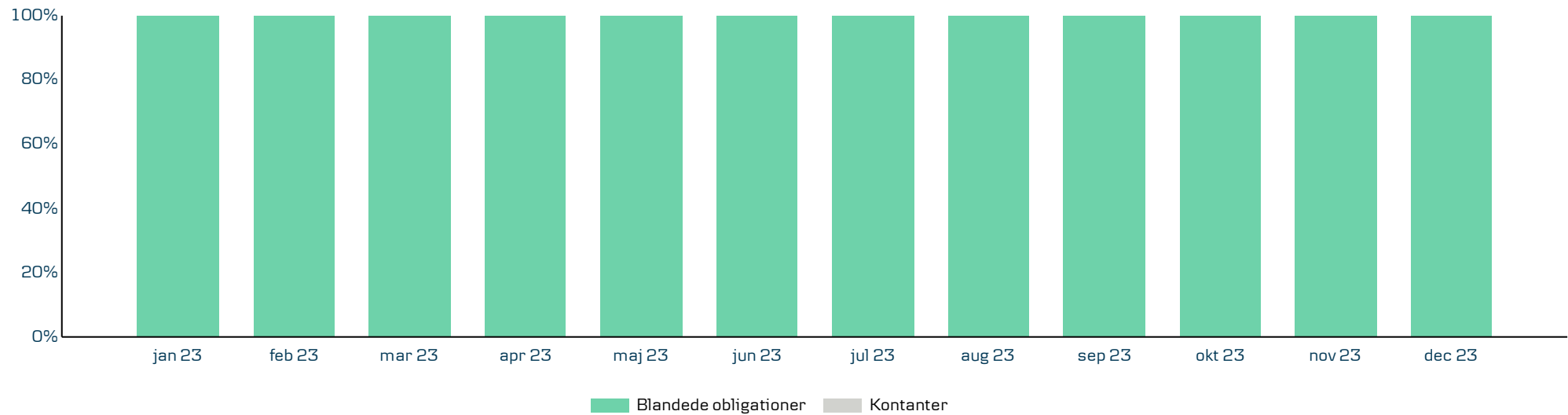
Reference afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder	Siden start
CIBOR 1 Month, DKK	0,31%	0,99%	1,93%	3,42%	3,42%	2,66%

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

AKTIVALLOKERING PR. 31-12-2023

Månedlig aktivallokering seneste 12 måneder



Aktivallokering	31-12-2022		30-09-2023		30-11-2023		31-12-2023	
	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%
Kontanter	29.389	0,1	20.678	0,1	8.532	0,0	19.837	0,1
Obligationer	19.953.509	99,9	20.250.291	99,9	20.565.125	100,0	20.823.511	99,9
Blandede obligationer	19.953.509	99,9	20.250.291	99,9	20.565.125	100,0	20.823.511	99,9
Total	19.982.898	100,0	20.678	0,1	20.573.657	100,0	20.843.348	100,0

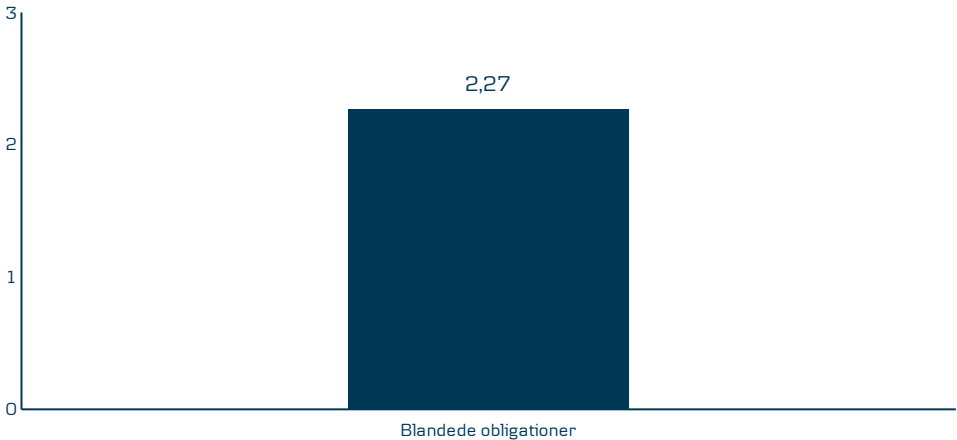
Sønderborg Andelsboligforening**Danske Bank**

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

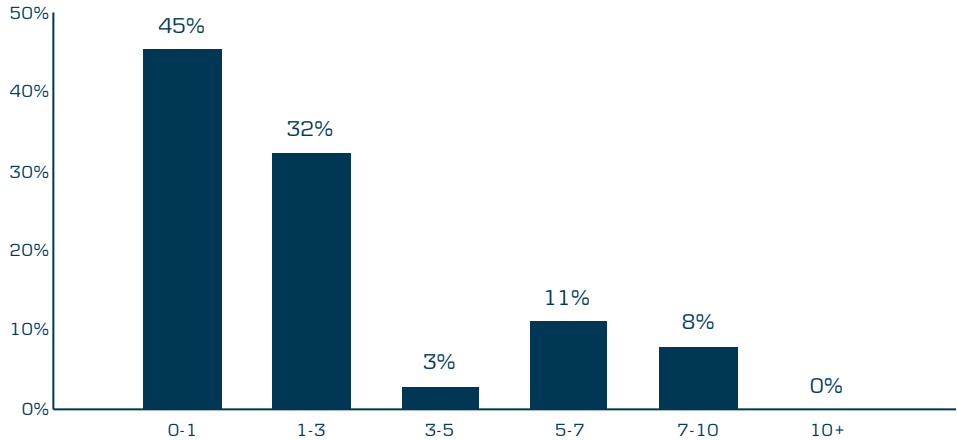
Papirnavn	Fondskode	Markedsværdi primo	Afkast	Nettobevægelser	Markedsværdi ultimo	TWR i %	% af kapital
Blandede obligationer							
DIE AlmBolKtObWd	DK0060791721	19.953.509,13	837.832,99	32.168,96	20.823.511,08	4,19	99,90
Kontanter							
PM6806DKKCASH		29.389,28	225,54	-9.777,43	19.837,39		0,10
Gebyrer							
Reimbursement		-	22.404,03	-22.404,03	-		-
Custody fee		-	-12,50	12,50	-		-
Total Gebyrer		-	22.391,53	-22.391,53	-	-	-
I alt for Porteføljen		19.982.898,41	860.450,06	-0,00	20.843.348,47	4,31	100,00
Tidsvægtet afkast efter skat						4,31	

Nøgletal for porteføljen	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
I alt for Porteføljen	3,31	2,27	3,90

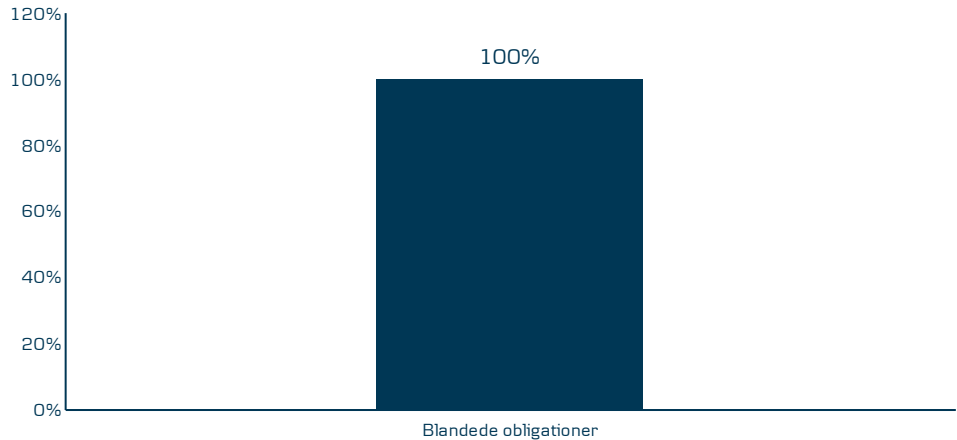
Obligationer bidrag: Korrigeret varighed



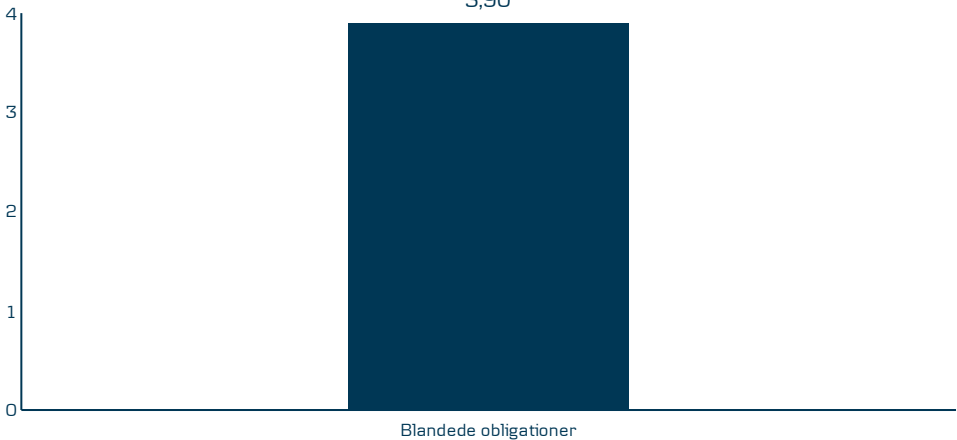
Obligationer og kontanter allokering: Korrigeret varighed



Obligationer allokering: Eksponering



Obligationer bidrag: Korrigeret spændvarighed



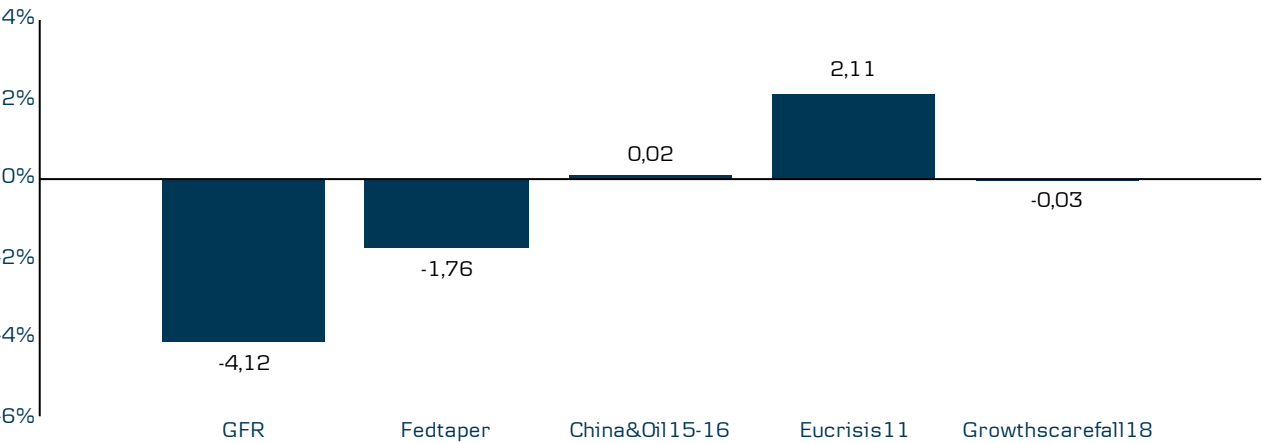
Papirnavn	Fondskode	Eksponering	Eksponering i %	12 mdr. horisontafkast + 100 bp i %	12 mdr. horisontafkast i %	12 mdr. horisontafkast - 100 bp i %	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
			0,00						
Total		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Kontanter		19.611,85	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligationer									
Blandede obligationer									
DIE AlmBolKtObWd	DK00607917	20.820.149,70	99,91	1,76	3,53	5,16	3,31	2,28	3,90
Total Blandede obligationer		20.820.149,70	99,91	1,76	3,53	5,16	3,31	2,28	3,90
Total Obligationer		20.820.149,70	99,91	1,76	3,53	5,16	3,31	2,28	3,90
I alt for Porteføljen		20.839.761,55	100,00				3,31	2,27	3,90

Sønderborg Andelsboligforening

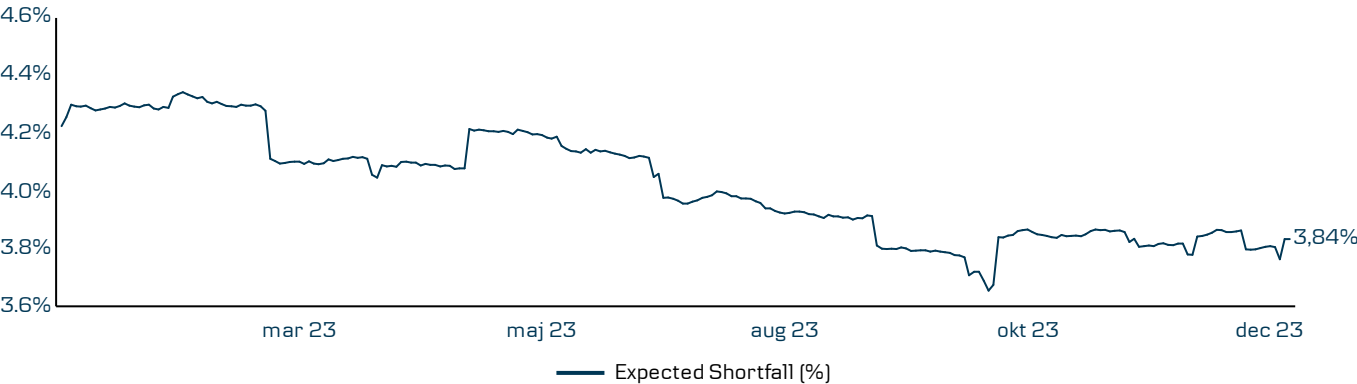
Danske Bank

RISIKO BEREGNINGER PR. 31-12-2023

Scenarie Afkast



Expected Shortfall år til dato



Type	%	Markedsværdi
Værdi	-	20.839.761,55
VaR	3,0	628.505,73
Expected Shortfall	3,8	799.210,71
Volatilitet	1,9	406.209,28

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.

Kategori	%	ES værdi
Obligationer	3,8	796.854,65
Konter	0,0	2.356,07
Total	3,8	799.210,71

Bogføringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening**Danske Bank**

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

Markedsværdi primo	19.982.907,79
Realiseret afkast	-
Urealiseret afkast	645.899,55
Vedhængende renter	171,35
Handelsrenter	-
Rentebetalinger	54,19
Udbytter	191.923,20
Gebyrer	22.391,53
Afkast før skat	860.439,82
Skat på udbytter og kuponer	-
Afkast efter skat	860.439,82
Periodens ind- og udbetalinger	-
Market value end of period	20.843.347,61

Porteføljeomkostninger	
Transaktionsomkostninger	
Kurtage	-
Øvrige omkostninger	-
Total Transaktionsomkostninger	-
Gebyrer	
Depotgebyr	-12,50
Etableringsomkostninger	-
Management honorar	22.404,03
Øvrige omkostninger	-
Total Gebyrer	22.391,53
Total Porteføljeomkostninger	22.391,53

Sønderborg Andelsboligforening**Danske Bank**

BEHOLDNINGER PR. 31-12-2023

Papirnavn	Valuta	Fondskode	Beholdning	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Vedhængende renter	Markedsværdi
Bankkonto								
Sønderborg Andelsboligforening	DKK	12690770	19.611,850000	100,0000	1,00000	19.611,85	225,54	19.837,39
Total Bankkonto						19.611,85	225,54	19.837,39
Investeringsforeningsbeviser								
DIE AlmBolKtObWd	DKK	DK0060791721	215.418,000000	100,0000	96,66560	20.823.510,22	0,00	20.823.510,22
Total Investeringsforeningsbeviser						20.823.510,22	0,00	20.823.510,22
I alt for porteføljen						20.843.122,07	225,54	20.843.347,61

Sønderborg Andelsboligforening**Danske Bank**

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

Værdipapir	Valuta	Fondskode	Kursværdi	Realiseret	Urealiseret	Realiseret	Urealiseret	Rente/udbytte	Total afkast
Bankkonto									
Sønderborg Andelsboligforening	DKK	12690770	19.611,85	-	-	-	-	225,54	225,54
Total Bankkonto			19.611,85	-	-	-	-	225,54	225,54
Investeringsforeningsbeviser									
DIE AlmBolKtObWd	DKK	DK0060791721	20.823.510,22	-	-	-	645.899,55	191.923,20	837.822,75
Total Investeringsforeningsbeviser			20.823.510,22	-	-	-	645.899,55	191.923,20	837.822,75
I alt for porteføljen før gebyr			20.843.122,07	-	-	-	645.899,55	192.148,74	838.048,29
Gebyr									44.783,06
I alt for Porteføljen									860.439,82

Der er ingen uafviklede handler

Sønderborg Andelsboligforening



TRANSAKTIONER: KØB OG SALG FOR PERIODEN 01-01-2023 TIL 31-12-2023

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	-	0,00	19.987,92	-
16-10-2023	18-10-2023	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	129,00 DKK	100,00	94,4600	12.185,34	-	0,00	12.185,34	-
Total Køb							32.173,26	-	0,00	32.173,26	-
Corporate actions, køb											
04-10-2023	04-10-2023	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	2.041,00 DKK	100,00	94,0318	191.918,90	-	0,00	191.918,90	-
Total Corporate actions, køb							191.918,90	-	0,00	191.918,90	-

Sønderborg Andelsboligforening



TRANSAKTIONER: RENTE, UDTRÆK OG UDBYTTER FOR PERIODEN 01-01-2023 TIL 31-12-2023

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	Nominel	Valuta	Valutakurs	Udb. pr. aktie	Kursværdi	Omk.	Realiseret afkast	Rente	Afregningsbeløb
Depotnummer 3029136211												
Udbytte												
03-10-2023	04-10-2023	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	213.248,00	DKK	100,00	0,90	191.923,20	-	-	-	191.923,20
Total Udbytte								191.923,20	-	-	-	191.923,20

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

TRANSAKTIONER: ØVRIGE FOR PERIODEN 01-01-2023 TIL 31-12-2023

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	0,00	-	-	54,19	54,19
Total Kontantrente						0,00	-	-	54,19	54,19
Depotgebyr										
12-06-2023	12-06-2023		12,50	DKK	100,00	12,50	-	-	-	-12,50
Total Depotgebyr						12,50	-	-	-	-12,50
Management honorar										
21-06-2023	30-06-2023	Reimbursement	11.113,26	DKK	100,00	11.113,26	-	-	-	11.113,26
19-12-2023	29-12-2023	Reimbursement	11.290,77	DKK	100,00	11.290,77	-	-	-	11.290,77
Total Management honorar						22.404,03	-	-	-	22.404,03



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

Nettobebevægelser 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 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.

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RAPPORT PR. 31-12-2023



Ordliste

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 indværende rapporteringsperiode, der først afvikles i næste rapporteringsperiode.

VAR

Value at risk (VaR) er en statistisk metode, der bruges til at måle en porteføljens 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.

UNDER PORTEFØLJE NIVEAU

Under portefølje niveauet er de underliggende kategorier for papirerne i porteføljen. Dette kunne for eksempel være Blandede Obligationer eller Danske Aktier.

DEKOMPONERING AF GPS OG TAA FONDEN

Performance og risiko nøgletal vist på under portefølje niveauet inkluderer de underliggende positioner fra

GPS/TAA fonden sammen med andre ikke-GPS/TAA positioner i porteføljen.

RESIDUAL FRA DEKOMPONERING AF GPS OG TAA FONDEN

Metoden anvendt i dekomponeringen af GPS/TAA fonden for performance nøgletallene er afhængig af beholdninger. Derfor kan det være nødvendigt at introducere en residual position for at sikre en overordnet uændret performance, da der kan være forskelle mellem beholdninger og transaktioner. Residualet kan forekomme med en markedsværdi og et bidragsafkast til porteføljen i rapporten.

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 overforgældte banker under deres nationale opsyn.

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 markeds rentesatsen.

*Ordliste***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.

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 pønalerstatning. (www.msci.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.



QUARTERLY VIEW 01 2024
MACRO & TAA
DANSKE BANK ASSET MANAGEMENT
02.01.2024

Hvad kommer efter den bløde landing?

VORES AKTUELLE FORVENTNINGER: Inflationen er faldet kraftigt og centralbankerne er færdige med at stramme pengepolitikken. Den bløde landing er tæt på at være opnået, men de finansielle markeder har allerede taget forskud på glæderne. Spørgsmålet er derfor nu – hvad kommer efter den bløde landing? Vi venter mere af det samme, om end i lavere tempo. Rentefald og aktiestigninger.

Efter massive renteforhøjelser er der nu en udbredt forventning om, at renterne har toppet, og vi får de første rentesænkninger fra centralbankerne i 2024. Det har ført til rentefald og aktiestigninger. Her er det Fed-chef Jerome Powell.

Foto: Haiyun Jiang/New York Times/Ritzau Scanpix

ÅRET DER GIK

Det amerikanske opsving overraskede de fleste

I de første uger af 4. kvartal overraskede nøgletallene til den stærke side for USA, symboliseret ved en bomstærk arbejdsmarkedsrapport for september og senere fortsat høj inflation. Det foreløbige punktum blev sat den 24. oktober, da nationalregnskabsallene for 3. kvartal blev frigivet og viste 5%

vækst i kvartalet. Over dobbelt så højt som økonomiens langsigtede potentiale.

Men i november svingede pendulet tilbage, og nøgletallene viste aftagende vækst til et niveau under den langsigtede trend. Det blev efterfulgt af pæne inflationstal, og drømmen om den bløde landing blev genoplivet, efter mantraet i løbet af sensommeren var skiftet til "ingen landing". Det blev cementeret ved årets sidste møde i den amerikanske centralbank, hvor Fed-chef Jerome Powell den 13. december gik på talerstolen og indrømmede, at de ledende medlemmer af centralbanken nu havde diskuteret, hvornår de kan begynde at sætte den pengepolitiske rente ned igen.

Årets sidste kvartal lukker derfor som et fint billede af året som helhed for den amerikanske økonomi. Ved indgangen til 2023 var frykten for en nærtstående recession ualmindelig høj. Økonomien overraskede dog i de første måneder af året med solid vækst. Så ramte bankkrisen og sendte igen frykten for recession i vejret. Men igen overraskede økonomien ved sin styrke og specielt det fortsat stærke



Bo Pejstrup Christensen
Chief Portfolio Manager
Head of Macro & TAA
Danske Bank Asset Management

arbejdsmarked. Men over sommeren blev det dominerende narrativ således den bløde landing, dvs. lavere inflation uden en recession, men det narrativ levede kort, idet amerikansk økonomi pludselig syntes at accelerere voldsomt til exceptionel høj vækst. Det vendte så i november, og året gik på hæld med bred forventning om en endegyldig blød landing i 2024.

Ser vi gennem disse kortsigtede udsving, skal 2023 dog opsummeres på følgende måde: inflationen faldt kraftigt uden en recession. Arbejdsmarkedet er stadig stærkt, men i bedre balance, og løninflationen aftog. Federal Reserve strammede pengepolitikken ►►



2023 kan opsummeres på følgende måde: inflationen faldt kraftigt uden en recession. Arbejdsmarkedet er stadig stærkt, men i bedre balance, og løninflationen aftog. Federal Reserve strammede pengepolitikken mere end ventet.

mere end ventet og løftede den ledende pengepolitiske rente til over 5%, men nåede toppen og ser nu frem mod, hvornår og hvordan de kan gå i gang med at normalisere pengepolitikken.

Væksten i euroområdet gik i stå

Dagen efter Powells opsigtsvækkende kommentarer var det ECB-chef Christine Lagardes tur. Trods en udbredt forventning om, at ECB leverer den første rentenedsættelse i løbet af 1. halvår 2024, sagde Lagarde direkte, at de – modsat Federal Reserve – ikke havde diskuteret at sætte renten ned. Nok havde inflationen overrasket dem (positivt) ved at falde markant hurtigere end forventet (specielt i november), men ECB ser stadig med bekymring på det stadig stramme arbejdsmarked og tilhørende høje lønvækst.

Men hun understregede også igen, at ECB er "dataafhængig", og dermed åbnede hun døren for de rentenedsættelser, som markedet i høj grad allerede forventer. Lagarde noterede sig derfor, at de afgørende data bliver lønvækst, arbejdsmarkedsdata og overenskomst-

resultater i løbet af de første måneder af 2024.

Dermed opsummerede Lagarde 2023 på en fin måde – inflationen i euroland er også faldet kraftigt, men modsat USA har væksten skuffet. Godt nok faldt økonomien ikke i den recession, de fleste ventede ved indgangen til året (drevet af den daværende energikrise), men væksten de seneste 3-4 kvartaler har alligevel været tæt på nul. Men også her har arbejdsmarkedet overrasket ved sin styrke med stærk vækst i beskæftigelsen for 2023 som helhed, rekordlav arbejdsløshed og stadig høj lønvækst. ECB kan derfor ikke være komfortable med at få inflationen endegyldigt ned til 2%, før de får et bedre billede af, hvordan arbejdsmarkedet reagerer på den nu temmelig langvarige periode med tæt på ingen vækst.

Kina leverer årets største skuffelser

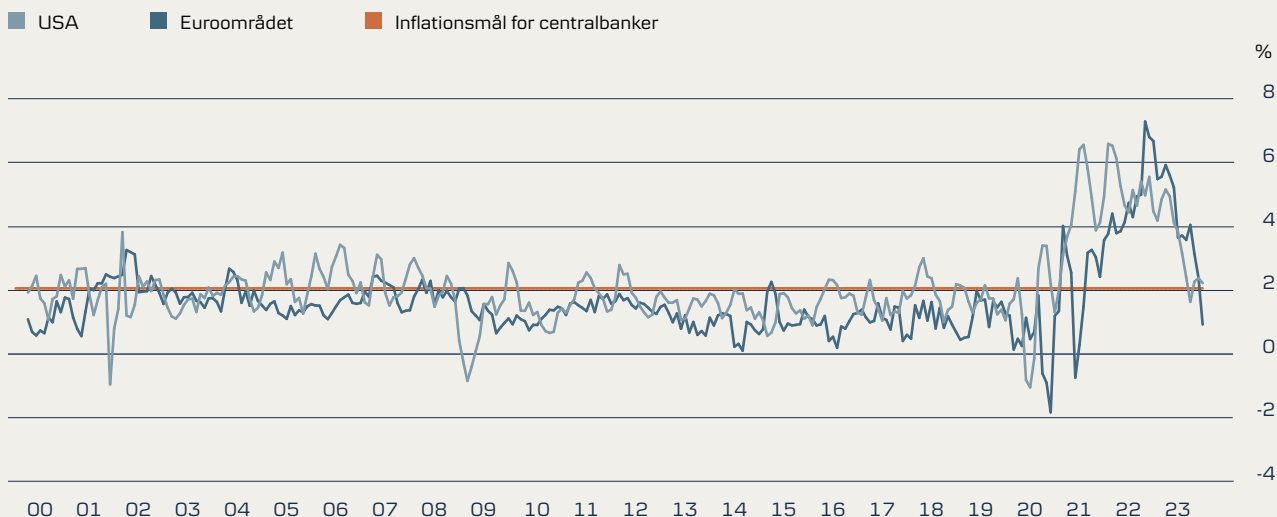
Optimismen var høj for Kina ved indgangen til 2023. Covid 19-restriktionerne var historie, og nu kom den store genåbning. Væksten viste sig også særdeles stærk i årets første uger, men det var



Optimismen var høj for Kina ved indgangen til 2023. Covid 19-restriktionerne var historie, og nu kom den store genåbning. Væksten viste sig også særdeles stærk i årets første uger, men det var kortvarigt.

kortvarigt. Aktiviteten på boligmarkedet faldt hurtigt tilbage til historisk lave niveauer og fik myndighederne på banen med den ene lempelse efter den anden. Væksten synes at have stabiliseret sig ved udgangen af 2023 på et niveau lige under den langsigtede trend, og Kina leverer vækst på ca. 5% for 2023 som helhed. Det er omtrent på niveau med økonomiens langsigtede potentiale, men det burde have været markant højere givet de mange kvartaler med ►►

Kerne forbrugerprisinflation: 3 måneders udvikling (annualiseret)



Note: USA: PCE ex fødevarer og energi, Euroområdet: HICP ex fødevarer og energi fra ECB. Sæsonjusteret.
Kilder: Macrobond og Danske Bank Asset Management.



De pæne inflations-rapporter i november og december og slutteligt Federal Reserves signal om, at rentenedsættelser er på vej i 2024, sendte obligationsrenterne i frit fald.

svag vækst drevet af Covid 19-restriktionerne.

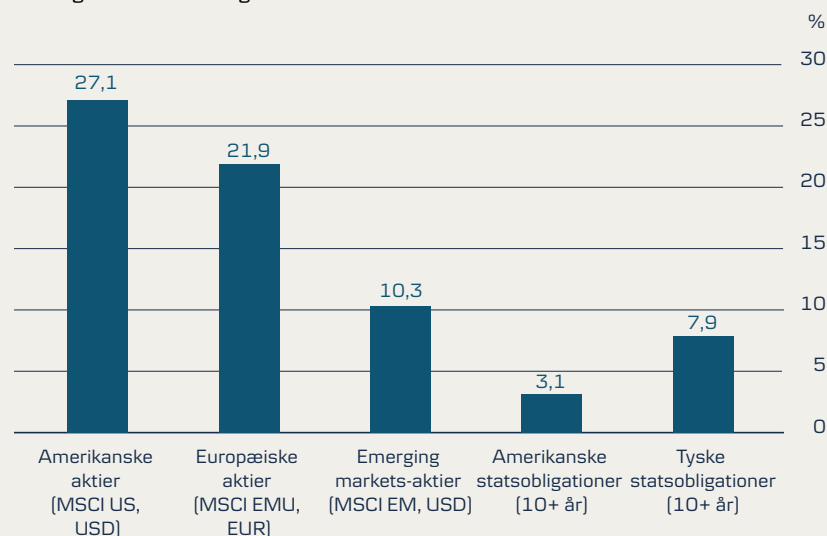
Udviklingen på de finansielle markeder – den bløde landing prises ind

De lange obligationsrenter fortsatte deres himmelflugt i de første uger af 4. kvartal drevet af den overraskende stærke vækst i USA. Således toppede den 30-årige amerikanske statsrente i ca. 5,1% den 19. oktober. Men kort efter begyndte nøgletallene at vise aftagende vækst i USA, og renterne toppede. De pæne inflationsrapporter i november og december og slutteligt Federal Reserves signal om, at rentenedsættelser er på vej i 2024, sendte obligationsrenterne i frit fald. Korte såvel som lange obligationsrenter faldt som en sten og løftede aktier betydeligt, idet de finansielle markeder prisede den bløde landing ind.

Således ender korte og lange obligationsrenter markant lavere end ved indgangen til 4. kvartal. For året som helhed er obligationsrenterne i såvel USA som Tyskland mere eller mindre på samme niveau som ved årets start. Til gengæld blev såvel 4. kvartal som 2023 som helhed fremragende for aktier, idet recessionen udeblev, og inflations- og renteusikkerheden kom ned. Således var totalafkastet for det globale MSCI-aktieindeks ca. 9,5% for kvartalet i lokal valuta. For året som helhed blev det til et samlet totalafkast på ca. 22% i lokal valuta.

Totalafkast 2023

Historiske afkast er ingen pålidelig indikator for fremtidige afkast, som også kan blive negative.



5 års akkumuleret afkast



De amerikanske forbrugere har været med til at understøtte væksten, og vi ser ingen af de traditionelle ubalancer i form af fx for stort forbrug for lånte penge. Det tegner positivt for de kommende år.

Foto: Caroline Brehman/EPA/Ritzau Scanpix

FORVENTNINGER TIL FREMTIDEN - MAKROØKONOMI

Venter adskillige år med pæn vækst?

Ved indgangen til 4. kvartal argumenterede vi for, at den overraskende styrke i USA i sensommeren og det tidlige efterår ville blive efterfulgt af en moderat afmatning i væksten på vej ind i 2024, og at inflationen ville falde yderligere. De forventninger blev nogenlunde indfriet.

På marginen er vi endda blevet positivt overraskede over, hvor hurtigt

inflationen er faldet, og vi har skruet lidt ned for vores forventninger til fremtidig inflation. Det er også den vigtigste årsag til, vi nu venter lidt mere pengepolitisk lempelse i 2024 og 2025, end vi gjorde for 3-6 måneder siden. Således venter vi nu 6-7 rentenedsættelser over perioden frem til ultimo 2025, hvilket sænker den ledende rente til 3,5% til 3,75% i slutningen af 2025 fra de nuværende 5,25-5,50%.

Det er lidt mindre, end markedet p.t. venter, men generelt gør vi ikke meget ud af den uenighed. I stedet har vi fokus på vores vækstforventninger. Vi venter nu vækst i USA næste år omkring 1,5% efterfulgt af vækst lidt under 2% i 2025, hvilket er tæt på økonomiens langsigtede potentiale. Det er markant over konsensusforventningerne, hvilket understreges af, at vi kun venter en marginal stigning i arbejdsløsheden til ca. 4% ved udgangen af 2025 fra de nuværende 3,7%.

Får vi ret i de forventninger, bliver det afgørende spørgsmål – hvornår rammer den næste recession så? For hvis ikke en historisk aggressiv stramning af pengepolitikken, en bankkrise og international geopolitisk usikkerhed er nok

til at sende den amerikanske økonomi i recession, hvad er så?

Lige nøjagtigt det spørgsmål er det absolut vigtigste at forsøge at besvare. Selvfølgelig er den bløde landing ikke garanteret endnu. Flere ting kan gå galt i 2024, herunder politisk kaos drevet af det forestående præsidentvalg, eller inflationen kan tage til igen på baggrund af et stød til fx råvarepriserne.

Men vi fastholder den analyse, som vi basalt set siden sommeren 2022 har lagt til grund under hele debatten om en potentielt forestående recession i USA – nemlig at den amerikanske økonomi ikke lider af de traditionelle ubalancer, som forårsager recessioner, specielt når pengepolitikken strammes. Dvs. der er ikke bygget for mange boliger, købt for mange biler og diskretionære forbrugsgoder eller investeret i for meget kapitalapparat (for lånte penge). I stedet er der bygget for få boliger, så der i dag mangler måske tre års normalt udbud af boliger, forbrugerne har stærke balancer med relativt lav gældsætning, og virksomhederne har været snusfornuftige. Det mindsker sandsynligheden for recession såvel her og nu som på mellemlang sigt. ►►



Hvis ikke en historisk aggressiv stramning af pengepolitikken, en bankkrise og international geopolitisk usikkerhed er nok til at sende den amerikanske økonomi i recession, hvad er så?

Samtidig ser vi mindre risiko for, at forbrugerprisinflationen bider sig fast markant over Federal Reserves målsætning, nu hvor økonomien forventes at lande blødt i 2024, og specielt det stramme arbejdsmarked er blødt lidt op, hvilket har sænket løninflationen.

Og hvis Federal Reserve ovenikøbet kan sænke renten moderat de kommende kvartaler givet den markant lavere inflation, bør risikoen for recession aftage yderligere. Derfor understreger vi nu følgende – formår USA at slippe igennem 2024 uden en recession, er der stigende sandsynlighed for, at det nuværende opsving fortsætter et godt stykke ind i næste halvdel af indeværende årti. Med betydelig kapacitet til at lempe pengepolitikken kan Federal Reserve endda hjælpe væksten lidt på vej, skulle det vise sig, at den bliver lavere end ventet – præcis som Powell indrømmede på det skelsættende rentemøde i december.

Væksten i euroområdet tager til – ECB holder øje med arbejdsmarkedet
Euroområdet BNP var pr. 3. kvartal 2023 ca. 1% større end ved 2. kvartal 2022 (før energikrisen for alvor satte ind). I samme periode er beskæftigelsen steget ca. 1,6%, og arbejdsløshedsprocenten har været moderat faldende og ligger fortsat på et historisk lavt niveau omkring 6,5% ved udgangen af 2023, og lønvæksten er stadig meget høj. Det udstiller ECB's største udfordring.

De gode nyheder for ECB er selvfølgelig, at inflationen er faldet hurtigt og på det seneste hurtigere, end de (og vi) havde ventet. Det sker på ryggen af globale faktorer – herunder at forsyningslinjerne langt om længe normaliserer sig, og det voldsomme stød fra råvarepriserne aftager. I det tilfælde, hvor de (og vi) bliver overraskede over yderligere dramatiske fald i inflationen, er ECB's job selvfølgelig relativt nemt. Så kan de sagtens starte en (potentielt hurtig)



Formår USA at slippe igennem 2024 uden en recession, er der stigende sandsynlighed for, at det nuværende opsving fortsætter et godt stykke ind i næste halvdel af indeværende årti.

normalisering af pengepolitikken.

Har ECB (og vi) derimod ret, har inflationen bidt sig fast lidt over målsætningen på 2%. Det betyder, at det nemmeste arbejde med at få inflationen ned er bag os. Lagarde noterede ved december-mødet således, at den indenlandske inflation, der specielt drives af arbejdsmarkedet, ikke rigtigt viser tegn på at give sig endnu. Og med deres opdaterede prognoser forudsiger ECB kun en beskedent stigning i arbejdsløsheden over de kommende to år. I det scenarie er der brug for stram pengepolitik i lang tid for at sikre, at arbejdsmarkedet kommer i bedre balance, og inflationen med høj sandsynlighed lander på målsætningen om 2% et par år ude i fremtiden.

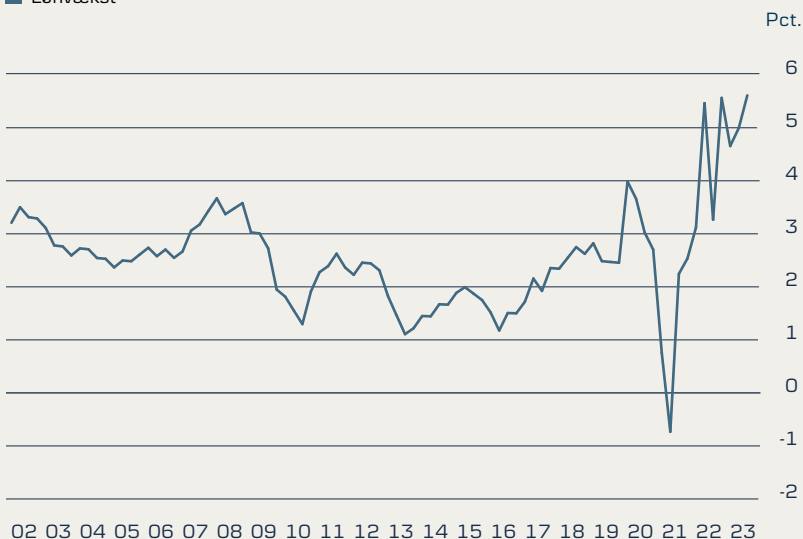
Det er derfor, Lagarde understreger, at de endnu ikke har diskuteret rentenedsættelser, og at 1. halvår bliver afgørende for, hvornår og hvor hurtigt ECB ultimativt kan sætte renten ned. Vores vurdering er fortsat, at væksten i euroområdet er bundet ud og langsomt tiltager i løbet af 2024. Det skyldes, at de vigtigste negative stød til væksten aftager, herunder den nuværende lagerkorrektion samt effekterne fra stramningen af pengepolitikken og bankernes kreditpolitik. Samtidigt stiger forbrugernes købekraft igen – lige nu temmelig hurtigt – fordi prisinflationen falder kraftigt, mens løninflationen stadig er solid. Det giver økonomien et positivt stød på et meget belejligt tidspunkt. Til gengæld har vi stadig en betydelig



Euroområdet: Årlig lønvækst

Selv om inflationen er faldet i euroområdet, er den høje lønvækst fortsat en udfordring for ECB.

■ Lønvækst



Note: Labour Cost Index: Wages & Salaries.

Kilder: Eurostat, Macrobond og Danske Bank Asset Management.

negativ væksteffekt fra opstramningen af finanspolitikken, hvorfor vi kun venter moderat vækst i 2024 og betydeligt under økonomiens langsigtede normale niveau. Vi forventer først, at vækst omkring trend opnås et godt stykke ind i 2025.

Vi vurderer således, at økonomien skal igennem en længerevarende periode med vækst under normalt niveau, hvorfor der skabes en moderat bedre balance på arbejdsmarkedet. På den baggrund forventer vi også en fortsat normalisering af inflationen, om end i langsommere tempo, ned mod 2% ved udgangen af 2025. Får vi ret, starter ECB rentenedsættelserne i løbet af andet kvartal 2024 og sænker renten ned mod 2% til 2,5% ved udgangen af 2025.

Vi er dog enige med Lagarde og ECB – arbejdsmarkedet er stadig bomstærkt og risikerer at tænde op under økonomien, hvis ikke løninflationen aftager. Det har ECB ikke brug for, hvorfor arbejdsmarkedets styrke bliver afgørende for ECB (og os) i de første måneder af 2024.

Bliver Kina kedelig?

Kina bliver selvfølgelig aldrig kedelig – der er stadig kæmpe muligheder og udfordringer for landet, hvorfor 2024 også vil bidrage med overraskelser. Vores pointe er dog, at set fra et vækstperspektiv bliver Kina i 2024 sandsynligvis ret kedelig.

Væksten er på det seneste stabiliseret omkring 4-5%. Efter historiske kinesiske standarder er det selvfølgelig ikke prangende, men givet de udfordringer, som Kina står overfor med en implosion i ejendomsmarkedet og store udfordringer med dårlige lån i bankerne, er det i international økonomisk historie en ret stor bedrift.

Årsagerne er relativt simple – boligmarkedet er udfordret på den lange bane af et markant mindre behov for byggeri af nye boliger, idet færre og færre mennesker flytter fra land til by og Kina nu i mange år har bygget voldsomt. Den strukturelle nedgang er de kinesiske myndigheder udmærket klar over og vil efter vores vurdering



En boligrecession på linje med den nuværende i Kina ville have forårsaget en nedsmeltning i mange andre lande ...

gøre alt for at sikre, at den proces bliver kontrolleret. Og netop kontrol over det finansielle system er afgørende i denne situation. For mens en boligrecession på linje med den nuværende i Kina ville have forårsaget en nedsmeltning i mange andre lande gennem et dysfunktionelt banksystem og potentielt en bankkrise, har Kina igennem de sidste mange år selv finansieret festen på boligmarkedet. De løbende (og til tider enorme) overskud overfor udlandet

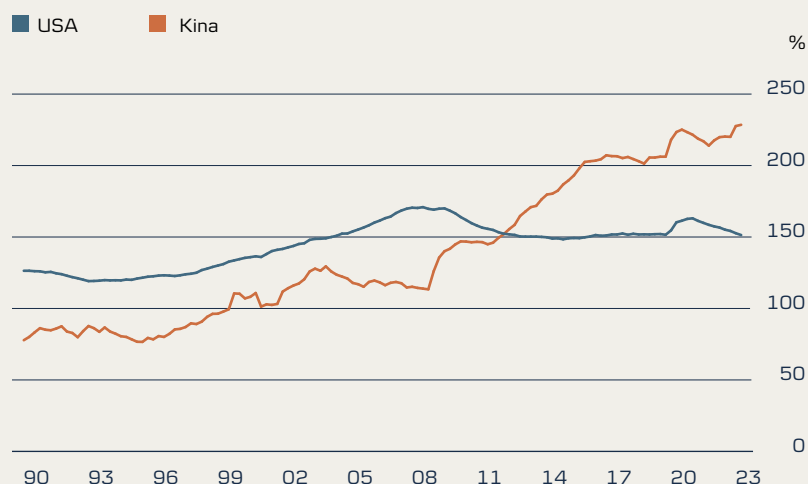
(dvs. Kina har været de facto netto eksportør af kapital) vidner om dette. Og da myndighederne kontrollerer banksystemet, kan de forhindre en bankkrise, fordi ingen kan trække tæppet væk under det kinesiske system.

Derfor forventer vi fortsat, at Kina kommer relativt fornuftigt igennem denne enorme strukturelle ændring. På den ene side vil myndighederne lempe den økonomiske politik nok til, at væksten bliver omkring potentialet, dvs. 4-5% de næste par år. På den anden side vil de have fokus på ikke at lempe for meget og samtidigt fortsætte oprydningen i det finansielle system, som basalt set har stået på siden 2015. Derfor er vækstudsigterne for Kina noget kedelige – ikke for stærke, ikke for svage.

Hvis det lyder for godt til at være sandt, er det fordi det ikke holder i længden. Kigger vi på den længere bane, har vi fokus på tre forhold; Geopolitik, langsigtet vækst og valutastabilitet. ►►

Privat gæld i forhold til BNP

Hvor Kina gennem mange år har oplevet en stor stigning i privat gæld, er det ikke tilfældet i USA, og den amerikanske økonomi lider ikke af de traditionelle ubalancer, som forårsager recessioner, specielt når pengepolitikken strammes. Der er fx ikke bygget for mange boliger eller købt for mange biler og diskretionære forbrugsgoder for lånte penge.



Det geopolitiske miljø bliver ikke bedre for Kina, snarere tværtimod. Det ligger selvfølgelig en skygge over alle former for investeringer i og relateret til Kina. Dernæst koster fokus på stabilitet. Kina har brug for reformer for at facilitere løbende høj produktivitetsvækst, når nu landet har mistet en vigtig drivkraft for vækst, nemlig boligmarkedet. Samtidigt har landet brug for et finansielt system, som kan facilitere de investeringer, der skal til for at opretholde høj produktivitetsvækst. Lige nu – og en rum tid endnu – vil ban-



Havde Kina haft en fri valutakurs og åben international kapitalkonto, ville valutaen være blevet svækket massivt de seneste år. Men det kan og vil Kina ikke tillade.

kernes fokus være på at sikre stabilitet, dvs. blandt andet i forhold til betydelig dårlig gæld, der skal refinansieres. Det er ikke vækstfremmende. Og det gælder givetvis heller ikke regimens nuværende behandling af deres egne virksomheder og borgere. Derfor bliver det efter vores vurdering svært for Kina at levere vækst betydeligt over 3% ved udgangen af dette årti.

Hvilket efterlader det sidste fokus-punkt – for at opnå finansiell stabilitet pumper de kinesiske myndigheder massive mængder likviditet ud i systemet. Både for at sikre, at ingen betydelige institutioner kollapse og skaber finansiell ustabilitet, men også for at sikre, at bankerne kan sikre de virksomheder, der har akut brug for hjælp. Det betyder groft sagt, at Kinas udestående likvide fordringer fortsat vokser med 10% om året, mens den nominelle vækst de sidste par år har været ca. 5% i snit.

Med andre ord, Kina printer for mange penge. Hvad er trykventilen i normale økonomiske systemer under sådanne forhold? Valutaen!

Havde Kina haft en fri valutakurs og åben international kapitalkonto, ville valutaen være blevet svækket massivt de seneste år. Men det kan og vil Kina ikke tillade. Kina driver et af verdens mest effektive systemer til at lukke indenlandsk genereret likviditet inde ved hjælp af et hav af formelle og uformelle kapitalkontroller. Det er umådeligt svært at forudse, hvornår det ikke længere kan lade sig gøre, men vi kan dog konkludere, at Kina på et tidspunkt over de kommende 10-15 år sandsynligvis skal vælge mellem et af to onder. Enten skal

likviditetsgenereringen ned i passende tempo, hvilket sandsynligvis skader væksten eller risikerer at skabe øget finansiell ustabilitet. Eller også må Kina acceptere en betydelig svækkelse af valutaen. Jo længere tid Kina udskyder dette valg, desto værre bliver konsekvenserne for dem. Men konklusionen er den samme – Kina står overfor store langsigtede udfordringer med at levere vækst, og derfor understreger vi igen, at selvom det cykliske outlook for Kina med vækst omkring 4-5% nok er lidt kedeligt og måske endda vil være en positiv overraskelse for nogle, maner vi til besindighed om udsigterne på den længere bane og noterer, at Kina går svære år i møde.



USA: Forventninger til vækst, inflation og renter

	2022	2023	2024	2025
Forventet vækst	0,65%	2,61%	1,56%	1,81%
Langsigtet vækstpotentiale	1,87%	1,88%	1,88%	1,88%
Arbejdsløshedsrate	3,60%	3,81%	3,95%	4,00%
Kerneinflation (PCE)	4,72%	3,17%	2,22%	2,12%
Federal funds rate	4,38%	5,38%	4,41%	3,60%

Bemærk: Vækst- og inflationsprognose er ændringer fra fjerde kvartal fra foregående år til fjerde kvartal i det indikerede år (Q4/Q4). Prognosen for Federal Funds rate er det forventede niveau for den effektive Federal Funds rente ultimo det pågældende år.



Euroområdet: Forventninger til vækst, inflation og renter

	2022	2023	2024	2025
Forventet vækst	1,86%	0,09%	0,59%	1,14%
Langsigtet vækstpotentiale	1,06%	1,27%	1,31%	1,29%
Kerninflation (HICP)	4,97%	3,38%	2,10%	2,03%
ECB depo-rente	2,00%	4,00%	2,85%	2,29%

Bemærk: Vækstprognosen er ændringer fra fjerde kvartal fra foregående år til fjerde kvartal i det indikerede år (Q4/Q4). Prognosen for inflationen fra december foregående år til december i det indikerede år. ECB depo-rente er det forventede niveau for ECB's indskudsrente ultimo det indikerede år.

Kilde: Danske Bank Asset Management pr. 29.09.2023



2023 sluttede med meget markante rentefald. Vi forventer yderligere rentefald frem mod 2025, drevet af lavere inflation og pengepolitiske lempelser. Her ECB-chef Christine Lagarde, der får en hovedrolle det kommende år.

Foto: Imago/Ritzau Scanpix

FORVENTNINGER TIL FREMTIDEN - DE FINANSIELLE MARKEDER

Aktiefesten er for alvor i gang – holder den?

Ved indgangen til 4. kvartal vurderede vi, at de lange obligationsrenter var nøglen til højere aktier. Vi ventede moderate rentefald og aktieafkast i niveauet 5-10% på globale aktier over de kommende 12 måneder. Vi fik ret i retningen, men det gik hurtigere, end vi forventede. Globale aktier steg knap 10% i kvartalet, og de lange renter faldt kraftigt.

Spørgsmålet er derfor nu, om de lange renter er på plads – og hvor dyre aktier er blevet? Hvis de lange renter kan falde yderligere i en kontekst af fornuftig global vækst, aftagende inflation og påbegyndelsen af mere lempelig pengepolitik, bør aktier efter vores vurdering stige yderligere. Og vi har fortsat fokus på, at globale aktier risikerer at blive markant dyrere, hvis vores kortsigtede forventninger til global økonomi indfries.



AKTIER:

Givet de seneste kraftige stigninger i såvel 4. kvartal af 2023 og 2023 som helhed estimerer vi nu, at globale aktier, anført af amerikanske aktier, er særdeles dyrt prissat. De seneste aktieprisstigninger er selvfølgelig en del af det, men denne vurdering skal også ses i lyset af, at vi har hævet forventningerne til ligevægtsniveauet for de amerikanske renter på den lange bane. Kort sagt har vi hævet vores diskonteringskurve betydeligt – specielt i den lange ende, hvor en stor del af aktiernes fremtidige værdi ligger.

Vi vurderer således nu, at amerikanske aktier er 20% for dyrt prissat og tilbyder en ex ante risikopræmie markant under det langsigtede niveau, som vi vurderer, at investorerne kræver

for at investere i amerikanske aktier. Aktier i euroområdet er ca. 10% for dyrt prissat. Under normale omstændigheder hæmmer en sådan prissætning klart det fremadrettede afkastpotentiale.

Men hvis vores makroforventninger holder stik, kan og bør globale aktier være i stand til at opretholde denne prissætning i noget tid endnu. Kort sagt – med udsigt til en blød landing i 2024 og mindst et par år med pæn økonomisk vækst i USA, Europa og Kina i en kontekst af lavere inflation og mere lempelig pengepolitik, risikerer aktiemarkedene at blive ikke bare endnu dyrere, men potentielt historisk dyre. I skrivende stund venter vi afkast på amerikanske aktier på 4-7% i 2024 og aktier i euroområdet omkring 6-8%, men vi understreger, at afkastet både kan blive lavere (fx under politisk kaos i USA eller vedvarende høj inflation) og højere (hvis aktiemarket- ►►

derne reagerer på økonomisk nirvana, og politisk kaos undgås).



OBLIGATIONER:

Obligationsrenterne faldt kraftigt mod slutningen af året og nærmer sig igen niveauer, vi betragter som fair. På det seneste indregner de finansielle markeder nu mere lempelse af pengepolitikken i USA og euroområdet, end vi forventer. Det gør de korte obligationsrenter lige lave nok i vores optik set i forhold til de helt korte pengemarkedsrenter, som efter vores vurdering vil forblive eleverede i noget tid endnu. De mellemlange renter i såvel euroområdet som USA er landet omkring fair eller lidt under. Kun i USA, i den helt lange ende af kurven, anser vi stadig renterne for en smule for høje. Dvs. at vi ser fortsat det bedste risikojusterede afkast for helt lange amerikanske renter. Men fælles for såvel tyske som amerikanske renter er, at vi forventer yderligere rentefald frem mod 2025 drevet af lavere inflation og pengepolitiske lempelser.



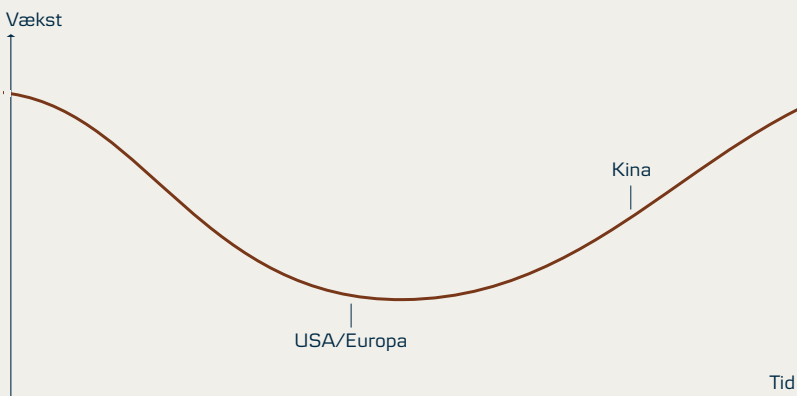
NYE MARKEDER:

Vi understreger igen, at der er stor forskel på aktivklasserne indenfor kategorien nye markeder. Lavere global inflation og mere lempelig pengepolitik i USA og Europa bør støtte obligationer udstedt af lande i de nye markeder i såvel lokal som hård valuta.

Derimod maner vi til besindighed, når det kommer til aktier i de nye markeder og specielt kinesiske aktier, som fortsat udgør en stor andel af de brede indeks for nye markeder. Om end Kina bør levere rimelig vækst de næste par år og fortsat undgå en egentlig krise, bliver det svært for kinesiske aktier at levere den indtjeningsvækst, der skal til for at retfærdiggøre risikoen. Overordnet set vurderer vi, at aktier i nye markeder er ca. 20% for dyrt prissat og venter beskedne positive afkast på aktivklassen for 2024.

Makrobarometer: Potentiale for stigende vækst

Væksten i Kina har stabiliseret sig. Vi venter moderat yderligere acceleration drevet af lidt højere aktivitet på boligmarkedet og højere global vækst. Væksten i USA er faldet de seneste måneder efter kortvarig styrke over sensommer og efterår. Mere lempelig pengepolitik og bedring på boligmarkedet kan løfte væksten tilbage mod trend. De negative stød, der ramte Euroområdet i form af voldsom stramning af pengepolitikken, strammere kreditbetingelser og energikrise, aftager, mens reallønsvæksten stiger drevet af lavere inflation og et stadigt stramt arbejdsmarked. Vi venter stigende, men stadig lav vækst frem mod 2025.



AKTIVKLASSER: Typisk udvikling for forskellige aktivklasser i de fire konjunkturfaser.



Denne publikation er markedsføringsmateriale og er udarbejdet af Danske Bank A/S ("Danske Bank"). Danske Bank er under tilsyn af Finanstilsynet.

Denne publikation er alene blevet udarbejdet til informationsformål og udgør ikke investerings-, juridiske, skattemæssig eller finansiell rådgivning. Læseren skal rådføre sig med sine professionelle rådgivere i relation til juridiske, skattemæssige, finansielle eller andre forhold, der er relevante for egnetheden og hensigtsmæssigheden af en investering. Det er ikke et tilbud eller opfordring til at gøre tilbud om at købe eller sælge et finansielt instrument.

Selvom der er taget rimelige forholdsregler for at sikre, at indholdet er retvisende og sandt og ikke vildledende, er der ikke givet en garanti, tilsikring eller indeståelse for nøjagtigheden og/eller fuldstændigheden. Danske Bank fraskriver sig derfor ethvert ansvar, som måtte opstå som følge af disponering på baggrund af dette. Danske Bank accepterer desuden intet ansvar for nøjagtigheden og/eller fuldstændigheden af tredjepartsoplysninger, der hidrører fra kilder, vi mener er pålidelige, men som ikke er blevet uafhængigt verificeret.

Enhver henvisning til et finansielt instrument og/eller en bestemt udsteder udgøre ikke en anbefaling om at købe eller sælge, tilbyde om at købe, tilbud om at sælge, eller opfordre til et tilbud om at købe eller sælge sådanne finansielle instrumenter udstedt af førnævnte udsteder.

Historisk afkast, der er afbildet heri, er ikke vejledende for fremtidige afkast, og faktiske begivenheder eller forhold kan afvige væsentligt fra de afbildet og forventet i publikationen.

Danske Bank (handlende på egne vegne eller på vegne af andre kunder), dets datterselskaber eller medarbejdere kan udføre tjenesteydelser for, opøge forrentning fra, holde lange eller korte positioner i eller på anden måde have interesser i investeringer (inklusive derivater) fra enhver udsteder nævnt heri.

Publikationen er udelukkende udarbejdet til udvalgte, potentielle og/eller nuværende professionelle kunder og er ikke offentligt distribueret. Publikationen er ikke til detailkunder. Publikationen skal læses sammen med den mundtlige præsentation fra Danske Bank. Publikationen er ikke beregnet og ikke egnet til (potentielle) detailkunder. Publikationen må ikke distribueres eller videredeles med tredjeparter uden forudgående skriftligt samtykke fra Danske Bank.

Hverken dette dokument eller nogen kopi af dette dokument må blive medbragt og videreformidlet til De forenede Stater, dets territorier og besiddelser (USA) eller blive distribueret direkte eller indirekte i USA eller til nogen US person (som defineret i Regulation S i U.S Securities Act fra 1933 med senere ændringer), herunder enhver statsborger eller bosiddende i USA eller ethvert selskab, partnerskab eller anden enhed, der er stiftet i henhold til lovgivningen i USA.

Eventuelle oplysninger eller udtalelser indeholdt heri er ikke beregnet til videregivelse til eller brug af nogen person i en jurisdiktion eller et land, hvor en sådan videregivelse eller brug vil være ulovlig.

Copyright © Danske Bank A/S. Alle rettigheder forbeholdes. Denne publikation er beskyttet af ophavsret og må ikke gengives helt eller delvist uden tilladelse.

Afkastrapport

December 2023

Sønderborg Andelsboligforening



Sydbank

Indholdsfortegnelse

Vi har hermed fornøjelsen af at fremsende deres afkastrapport for perioden:

1. januar 2023 - 31. december 2023

Eventuelle spørgsmål til afkastrapporten kan rettes til deres porteføljemanager

Indholdsfortegnelse

Side: 2 - Indholdsfortegnelse

Side: 3 - Overblik

Side: 4 - Markedskommentar

Side: 5 - Grafer

Side: 7 - Afkastopgørelse

Side: 9 - Beholdningsoversigt

Side: 10 - Transaktionsliste

Side: 13 - Disclaimer

Følgende depoter og konti indgår i rapporten

Depot	0079100001332637	Sønderborg Andelsboligforening
Konto	0791000002197625	Sønderborg Andelsboligforening

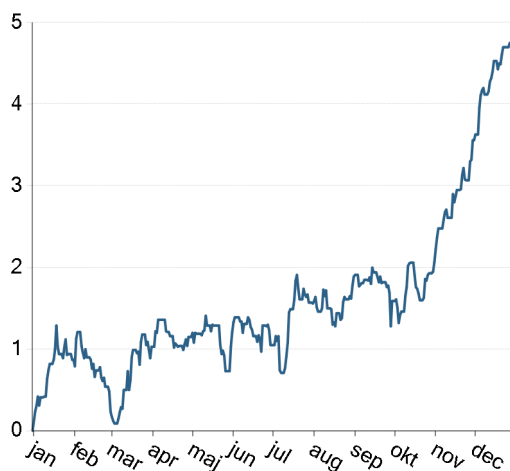
Investeringerne er gennemført i overensstemmelse med den indgåede aftale om kapitalforvaltning.

Overblik

Rapporteringsperiode	01-01-2023 til 31-12-2023
Forvaltningsbeløb ultimo	48.478.083,74 kr.
Forvaltningsbeløb primo	46.309.585,65 kr.
Porteføljens afkast i rapporteringsperiode i %	4,68 %
Sammenligningsgrundlagets afkast i %	3,74 %
Total afkast i rapporteringsperiode*	2.168.498,11 kr.
Gebyr	56.294,89 kr.
Seneste måneds afkast i %	1,08 %
Porteføljens sammenligningsgrundlag	100,00 % Danske statsobligationer

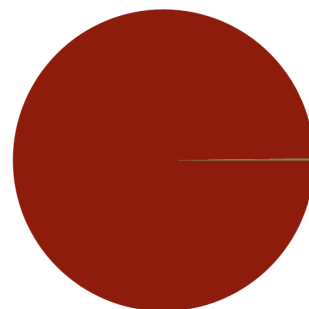
*Afkastet i rapporteringsperioden kan afvige fra forskellen mellem forvaltningsbeløbet primo og forvaltningsbeløbet ultimo. Dette kan skyldes transaktioner på kontoen, for eksempel indskud/udlodninger, tilbageholdt udbytteskat, diverse gebyrer mm.

Porteføljeafkast i %.



Porteføljens aktivklassefordeling

■ Aktier
■ Obligationer
■ Kontant



Sydbank Kapitalforvaltning

Peter Rømer Beck
 Seniorporteføljemanager
 Peter.Beck@sydbank.dk
 +45 74373421

Sydbank Kapitalforvaltning

Lars Asp Møller
 Seniorporteføljemanager
 laml@sydbank.dk
 +45 74 37 44 84

Markedskommentar

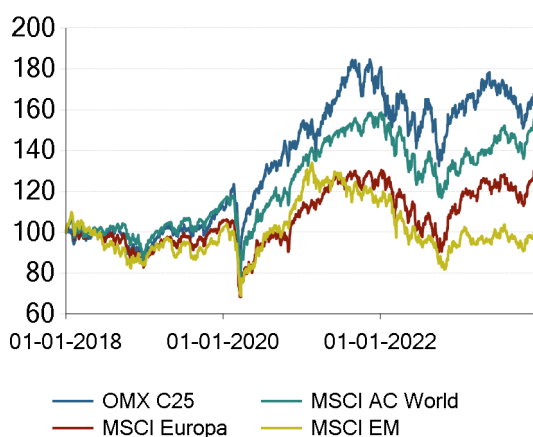
Fremgang på finansmarkederne i december

Det globale aktieindeks steg med 3,1 % i december, så den samlede stigning i 2023 blev på 18,6 % målt i kr. Et fald i dollarkursen på 1,3 % i december trak endda ned i stigningen set fra en dansk investors side. Det er især lavere internationale renter, der har forårsaget den positive stemning. Det er i høj grad lykkedes for centralbankerne i de vestlige lande at få bugt med den høje inflation, så den nu er faldet til et mere acceptabelt niveau igen. Der er klare forventninger blandt investorerne om, at renterne har toppet, og at både den amerikanske forbundsbank (Fed) og den europæiske centralbank (ECB) snart kan lempe pengepolitikken igen. Der er nu udbredte markedsforventninger om, at styringsrenterne bliver nedsat i USA og Europa i løbet af 1. halvår 2024 og endnu mere, inden 2024 er omme.

Det er grundlæggende positivt for den fremtidige vækst i verdensøkonomien, virksomhedernes fremtidige indtjening og dermed aktiemarkederne. De fleste aktiemarkeder er steget i december, og fremgangen har været bredt funderet. En af undtagelserne var det kinesiske aktiemarked, som faldt igen pga. gældsproblemerne på ejendomsmarkedet og en svag forbrugertillid. De internationale obligationsrenter både de korte og de lange renter er igen faldet markant i forventning om, at centralbankerne har styr på inflationen, så styringsrenterne i den vestlige verden kan blive sænket i 2024. Det har været meget positivt for

Emerging Markets- og virksomhedsobligationer med stor indsnævring i kreditspændene til følge. De danske realkreditobligationer, specielt dem med lave kuponrenter, har også klaret sig godt.

Aktier

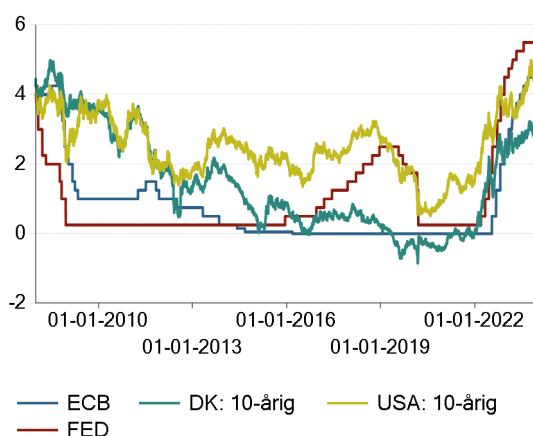


Indeks	Dec	Åtd
OMX C25	5,48	9,08
MSCI Europa	3,69	16,11
MSCI AC World	3,50	18,35
MSCI USA	3,37	22,51
MSCI Tyskland	3,11	19,11
MSCI Japan	3,07	16,53
MSCI EM	2,62	6,37
MSCI Asien ex. Japan	1,20	-0,24

Forventninger til 2024

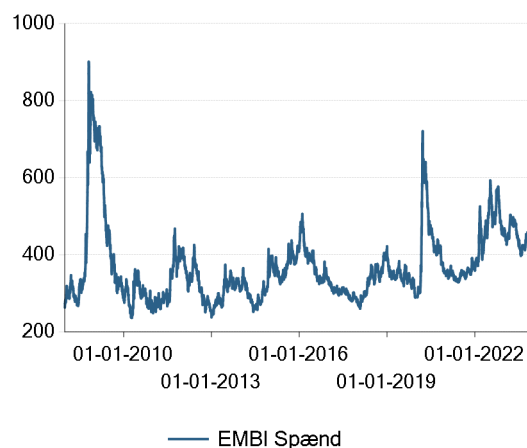
Vi venter, at de internationale renter har toppet, og at lavere vækst og aftagende inflation i verdensøkonomien vil få centralbankerne til at nedsætte deres styringsrenter i 2024. Den igangværende opbremsning i verdensøkonomien forventes at blive forholdsvis mild, da ledigheden i økonomierne er lav, og da lønmodtagernes økonomi forbedres af højere lønninger. Udsigterne for aktiemarkederne i 2024 er fornuftige, især hvis udviklingen med aftagende inflation og lavere renter fortsætter. Hvis opbremsningen i økonomierne bliver hårdere end ventet, eller de geopolitiske forhold i verdensøkonomien forværres, kan det bremse den positive udvikling på aktiemarkederne.

Renter



Kilde: Bloomberg

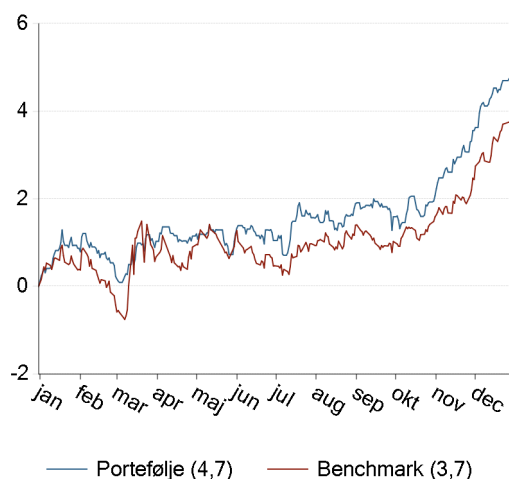
EMBI Spænd



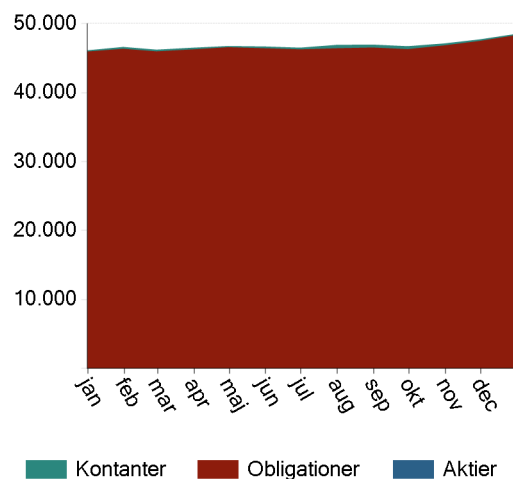
Kilde: Bloomberg

Porteføljeoverblik - Obligationer og aktier

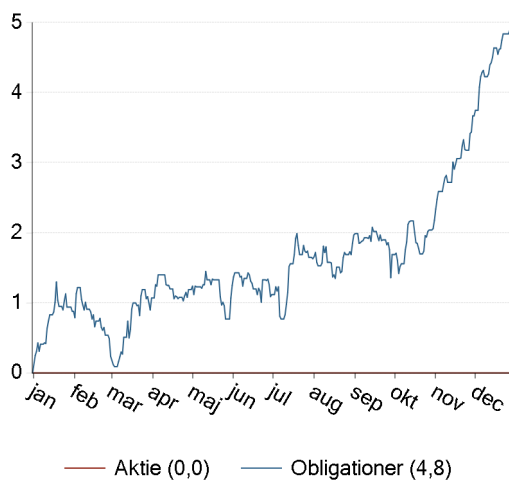
Afkast



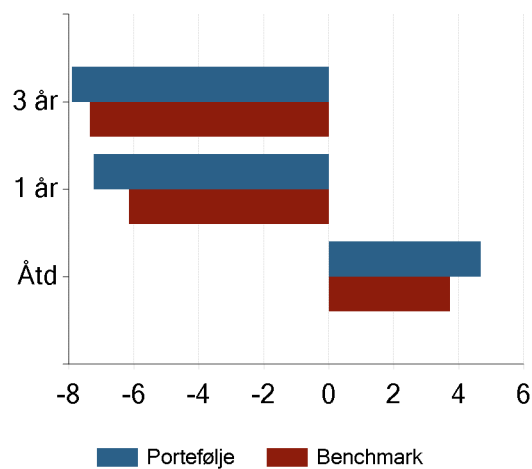
Markedsværdi



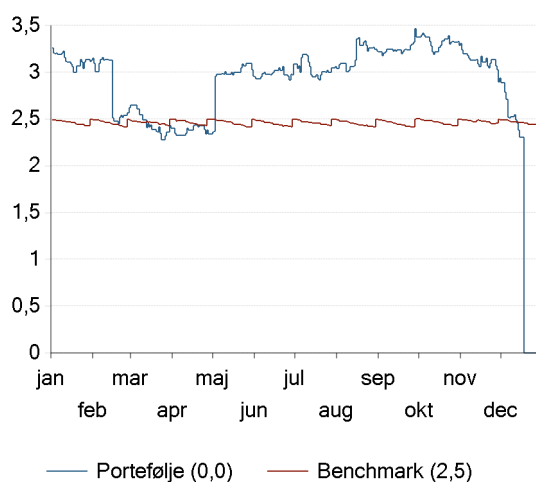
Afkast på aktivklasser



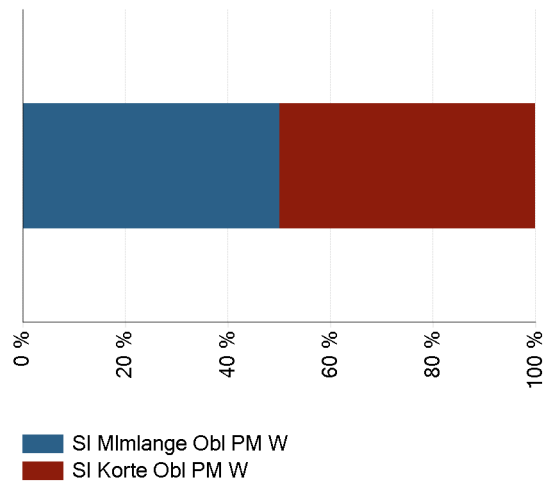
Historiske porteføljeafkast



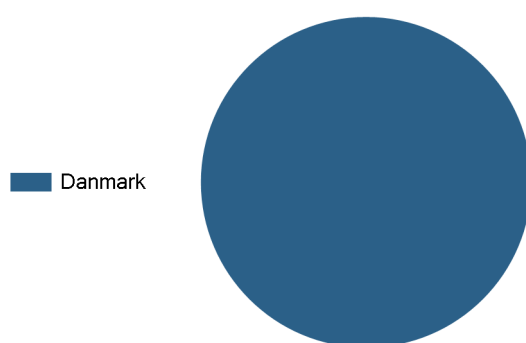
Varighed



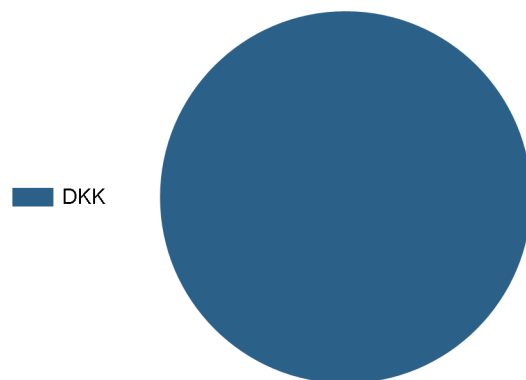
Største positioner



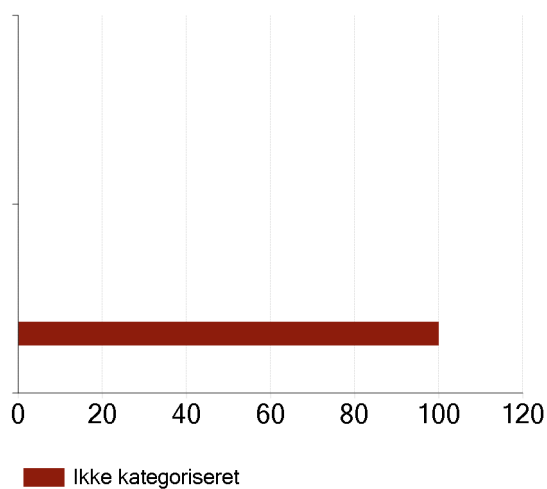
Lande Fordeling



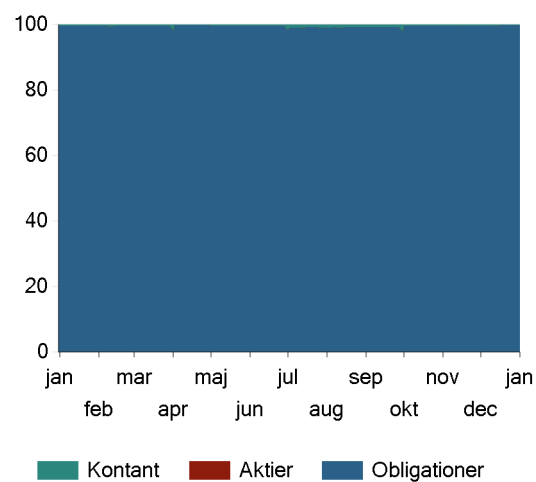
Valuta Fordeling



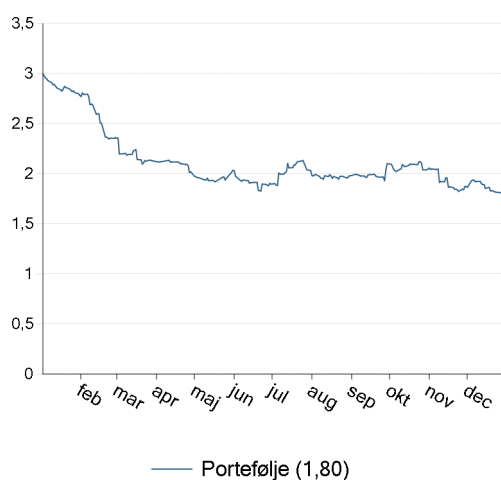
Branchefordeling



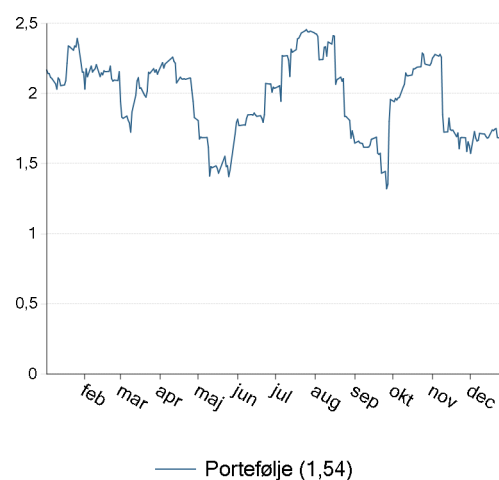
Aktiv fordeling Overtid



Glidende 90 dages volatilitet



Glidende 30 dages volatilitet



Sønderborg Andelsboligforening
Bygtoften 2
6400 Sønderborg

Afkastopgørelse

Periode: 01/01/2023 - 31/12/2023

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvg.
O B L I G A T I O N E R						
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER						
Konverterbare realkreditobligationer						
1 RD 32	0,00	62.513,17	23.620,55	0,00	86.133,72	3,99
1,5 RD 32	0,00	8.848,91	10.114,57	0,00	18.963,48	3,01
1,5 DLR 37	0,00	54.086,65	15.954,00	0,00	70.040,65	7,50
1,5 NYK 40	0,00	73.594,58	23.350,81	0,00	96.945,39	7,34
1,5 NYK 50	0,00	11.737,18	4.532,96	0,00	16.270,14	0,99
2 BRF 47	0,00	33.524,72	15.760,56	0,00	49.285,28	7,52
2 NYK 50	0,00	24.003,28	12.534,62	0,00	36.537,90	7,09
2 NYK 53	0,00	23.064,59	8.428,92	0,00	31.493,51	1,30
3 NYK 43	0,00	70.360,59	42.156,42	0,00	112.517,01	8,76
4 NYK 53	0,00	108.022,04	99.608,67	0,00	207.630,71	8,28
5 NYK 43	0,00	62.348,26	114.429,58	0,00	176.777,84	7,87
5 Nordea 53	0,00	77.399,99	50.543,46	0,00	127.943,45	4,35
5 NYK 53	0,00	70.710,16	192.523,71	0,00	263.233,87	6,94
5 NYK 53	0,00	29.623,92	131.832,01	0,00	161.455,93	5,01
5 RD 56	0,00	62.220,00	13.858,69	0,00	76.078,69	2,24
Konverterbare realkreditobligationer i alt	0,00	772.058,04	759.249,54	0,00	1.531.307,58	6,73
Inkonverterbare realkreditobligationer						
1 NYK 24	0,00	31.320,00	15.780,83	0,00	47.100,83	1,06
1 Nordea 24	0,00	3.533,19	1.113,87	0,00	4.647,06	0,13
1 BRF 25	0,00	45.937,54	18.873,93	0,00	64.811,47	3,49
1 RD 27	0,00	93.975,00	39.315,07	0,00	133.290,07	2,70
Inkonverterbare realkreditobligationer i alt	0,00	174.765,73	75.083,70	0,00	249.849,43	3,77
Variabeltforrentede realkreditobligation						
NYK var 25	0,00	-43.227,90	22.186,79	0,00	-21.041,11	-0,93
NYK var 27	0,00	-7.354,29	41.865,45	0,00	34.511,16	0,86
NYK var 23	0,00	-8.189,61	9.670,16	0,00	1.480,55	0,06
Nyk F6NYK32G 23	0,00	-128,78	5.305,97	0,00	5.177,19	0,14
Nda CITA6 OA 23	0,00	-1.551,57	12.899,97	0,00	11.348,40	0,31
NYK var 25	0,00	806,30	118.957,69	0,00	119.763,99	2,94
NYK var 25	0,00	-18.139,25	123.715,84	0,00	105.576,59	2,24
RD var 24	0,00	3.243,03	23.661,30	0,00	26.904,33	1,15
DLR var 25	0,00	3.796,49	90.671,14	0,00	94.467,63	3,60
Variabeltforrentede realkreditobligation i alt	0,00	-70.745,58	448.934,32	0,00	378.188,74	1,96

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvgt.
Investeringsforeninger Øvrige obligation						
SI Korte Obl PM W	16.905,00	0,00	0,00	0,00	16.905,00	0,07
SI Mlmlange Obl PM W	47.092,50	0,00	0,00	0,00	47.092,50	0,19
Investeringsforeninger Øvrige obligation i alt	63.997,50	0,00	0,00	0,00	63.997,50	0,20
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT	63.997,50	876.078,19	1.283.267,56	0,00	2.223.343,25	4,82
OBLIGATIONER I ALT	63.997,50	876.078,19	1.283.267,56	0,00	2.223.343,25	4,82
G E B Y R E R						
ALTERNATIV AFKASTGRUPPERING						
Alt. afkastgruppering undergrupper						
Pm-honorar	0,00	0,00	0,00	-56.294,89	-56.294,89	-
Alt. afkastgruppering undergrupper i alt	0,00	0,00	0,00	-56.294,89	-56.294,89	0,00
ALTERNATIV AFKASTGRUPPERING I ALT	0,00	0,00	0,00	-56.294,89	-56.294,89	0,00
GEBYRER I ALT	0,00	0,00	0,00	-56.294,89	-56.294,89	0,00
K O N T A N T						
Konto	0,00	0,00	1.449,75	0,00	1.449,75	1,53
KONTANT I ALT	0,00	0,00	1.449,75	0,00	1.449,75	1,53
TOTAL	63.997,50	876.078,19	1.284.717,31	-56.294,89	2.168.498,11	4,68

Udskriftsoplysninger

Kundevaluta	DKK
Fondskurser	29/12/2023
Valutakurser	29/12/2023
Rapportreference	0791000024-001

Sønderborg Andelsboligforening
Bygtoften 2
6400 Sønderborg

Beholdningsoversigt (gns.)

pr. 31. December 2023

Papirnavn	Beholdning med 2 decimaler	Markeds kurs	Kursværdi	Kursværdi incl renteper.	Eff. varig	Eff. rnt.2	Andel i %
OBLIGATIONER							
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER							
Investeringsforeninger Øvrige obligation							
SI Korte Obl PM W	241.500,00	100,120	24.178.980,00	24.178.980,00	0,00	0,00	49,9
SI Mlmlange Obl PM W	241.500,00	100,270	24.215.205,00	24.215.205,00	0,00	0,00	50,0
Investeringsforeninger Øvrige obligation i alt			48.394.185,00	48.394.185,00			99,8
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT			48.394.185,00	48.394.185,00			99,8
OBLIGATIONER I ALT			48.394.185,00	48.394.185,00			99,8
KONTANT							
Konto	83.898,74		83.898,74	83.898,74	0,00		0,2
KONTANT I ALT			83.898,74	83.898,74	0,00		0,2
TOTAL			48.478.083,74	48.478.083,74	0,00		100,0

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	04/01/2024, kl.13
Fondskurser pr.	29/12/2023
Valutakurser pr.	29/12/2023
Rapportreference	0791000024-001

Sønderborg Andelsboligforening
Bygtoften 2
6400 Sønderborg

TRANSAKTIONSLISTE

Periode: 01/10/2023 - 31/12/2023

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI INKL. OMK	RENTE/ UDBYTT	R.AVANCE (K) GNS-METODE
DK0006338017	1,5 DLR 37	01/10/2023	-20.589,97	100,00	-20.589,97		-792,71
DK0006338017	1,5 DLR 37	01/10/2023				4.068,38	
DK0009387698	2 BRF 47	01/10/2023	-7.125,53	100,00	-7.125,53		-320,65
DK0009387698	2 BRF 47	01/10/2023				4.041,66	
DK0009523540	NYK var 25	01/10/2023	-5.794,87	100,00	-5.794,87		-33,61
DK0009523540	NYK var 25	01/10/2023				5.716,15	
DK0009531212	NYK var 27	01/10/2023	-25.265,27	100,00	-25.265,27		-310,76
DK0009531212	NYK var 27	01/10/2023				10.761,68	
DK0009537177	3 NYK 43	01/10/2023	-15.206,39	100,00	-15.206,39		524,62
DK0009537177	3 NYK 43	01/10/2023				10.799,96	
DK0009537680	4 NYK 53	01/10/2023	-2.272,90	100,00	-2.272,90		85,99
DK0009537680	4 NYK 53	01/10/2023				32.972,58	
DK0009536286	NYK var 25	01/10/2023	-6.265,20	100,00	-6.265,20		-3,55
DK0009536286	NYK var 25	01/10/2023				24.590,00	
DK0009539389	5 NYK 53	01/10/2023	-3.658,18	100,00	-3.658,18		19,62
DK0009539389	5 NYK 53	01/10/2023				41.738,31	
DK0009539116	5 NYK 53	01/10/2023	-15.803,63	100,00	-15.803,63		178,38
DK0009539116	5 NYK 53	01/10/2023				52.031,39	
DK0006349998	DLR var 25	01/10/2023	-11.357,32	100,00	-11.357,32		52,47
DK0006349998	DLR var 25	01/10/2023				25.074,87	
DK0002056050	5 Nordea 53	01/10/2023	-1,81	100,00	-1,81		0,04
DK0002056050	5 Nordea 53	01/10/2023				37.500,00	
DK0009540551	5 NYK 43	01/10/2023	-24.829,55	100,00	-24.829,55		60,08
DK0009540551	5 NYK 43	01/10/2023				29.420,50	
DK0009293284	1,5 RD 32	01/10/2023	-25.404,47	100,00	-25.404,47		-825,65
DK0009293284	1,5 RD 32	01/10/2023				2.554,35	
DK0009297434	1 RD 32	01/10/2023	-78.214,19	100,00	-78.214,19		-2.497,82
DK0009297434	1 RD 32	01/10/2023				5.979,57	
DK0009796351	NYK var 25	01/10/2023	-21.445,59	100,00	-21.445,59		-418,19
DK0009796351	NYK var 25	01/10/2023				35.956,47	
DK0009513319	1,5 NYK 40	01/10/2023	-24.283,12	100,00	-24.283,12		-764,92
DK0009513319	1,5 NYK 40	01/10/2023				5.966,85	
DK0009513582	2 NYK 50	01/10/2023	-5.052,57	100,00	-5.052,57		-170,02
DK0009513582	2 NYK 50	01/10/2023				3.215,86	
DK0006349998	DLR var 25	03/10/2023	750.000,00	100,37	752.775,00	-332,61	
DK0009299729	1 RD 27	16/11/2023	-3.500.000,00	93,22	-3.262.700,00	30.972,60	25.550,00
DK0004627056	5 RD 56	16/11/2023	3.400.000,00	97,82	3.325.880,00	-23.097,83	
DK0002043744	1 Nordea 24	06/12/2023	3.397.300,00	98,03	3.330.203,33	-6.311,92	

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI INKL. OMK	RENTE/ UDBYTT	R.AVANCE (K) GNS-METODE
DK0009299729	1 RD 27	06/12/2023	-3.500.000,00	94,45	-3.305.575,00	32.698,63	68.425,00
DK0002043744	1 Nordea 24	18/12/2023	-3.397.300,00	98,13	-3.333.736,52	7.425,79	3.533,19
DK0006338017	1,5 DLR 37	18/12/2023	-1.064.310,66	92,65	-986.083,83	3.470,58	-119.202,79
DK0009387698	2 BRF 47	18/12/2023	-801.206,35	87,45	-700.654,95	3.483,51	-136.605,69
DK0009391294	1 BRF 25	18/12/2023	-1.284.470,99	97,27	-1.249.340,71	9.229,94	-122.474,31
DK0009391294	1 BRF 25	18/12/2023	-665.529,01	97,32	-647.692,83	4.782,35	-63.092,15
DK0009523540	NYK var 25	18/12/2023	-2.280.665,17	97,50	-2.223.648,54	4.957,97	-70.244,49
DK0009531212	NYK var 27	18/12/2023	-4.279.406,57	92,50	-3.958.451,08	9.303,06	-373.592,19
DK0009537177	3 NYK 43	18/12/2023	-1.424.788,86	95,70	-1.363.522,94	9.292,10	-12.110,70
DK0009537680	4 NYK 53	18/12/2023	-3.294.985,16	97,37	-3.208.327,05	28.652,04	37.998,35
DK0009536286	NYK var 25	18/12/2023	-2.493.734,80	100,04	-2.494.732,29	21.329,02	-415,63
DK0009539389	5 NYK 53	18/12/2023	-3.335.406,93	100,35	-3.347.080,85	36.254,42	29.560,56
DK0009539116	5 NYK 53	18/12/2023	-1.301.378,62	100,45	-1.307.234,82	14.145,42	20.545,39
DK0009539116	5 NYK 53	18/12/2023	-2.845.329,33	100,70	-2.865.246,64	30.927,49	52.033,70
DK0006349998	DLR var 25	18/12/2023	-3.196.962,88	100,30	-3.206.489,83	28.355,67	18.056,92
DK0002056050	5 Nordea 53	18/12/2023	-2.999.998,19	100,40	-3.011.998,18	32.608,68	77.399,95
DK0009540551	5 NYK 43	18/12/2023	-722.230,40	101,10	-730.174,93	7.850,33	9.692,09
DK0009540551	5 NYK 43	18/12/2023	-1.606.580,18	101,30	-1.627.465,72	17.462,83	24.772,93
DK0004627056	5 RD 56	18/12/2023	-3.400.000,00	99,65	-3.388.100,00	36.956,52	62.220,00
DK0062616041	SI Korte Obl PM W	18/12/2023	241.500,00	100,05	24.162.075,00		
DK0062616124	SI Mmlange Obl PM W	18/12/2023	241.500,00	100,08	24.168.112,50		
DK0009293284	1,5 RD 32	18/12/2023	-655.755,02	97,00	-636.082,37	2.138,33	-40.984,69
DK0009297434	1 RD 32	18/12/2023	-2.313.615,41	92,30	-2.135.467,02	5.029,60	-252.035,13
DK0009796351	NYK var 25	18/12/2023	-3.574.201,25	99,90	-3.570.627,05	31.080,01	-73.271,12
DK0009513319	1,5 NYK 40	18/12/2023	-763.890,49	88,95	-679.480,59	2.490,95	-108.472,45
DK0009513319	1,5 NYK 40	18/12/2023	-802.987,30	89,15	-715.863,18	2.618,44	-112.418,22
DK0009513582	2 NYK 50	18/12/2023	-638.119,42	86,15	-549.739,88	2.774,43	-109.852,26
DKK00000000	Opdatering af konto DKK	20/12/2023				1.449,75	
GG0000000000	Pm-honorar	20/12/2023				-12.578,61	
TOTAL PORTE			-48.405.123,55		55.739.045,83	707.808,07	-1.170.200,43
					-54.798.087,36		

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i
Udskrevet
Fondskurser pr.
Valutakurser pr.
Rapportreference

Danish Krone
04/01/2024, kl.13

0079100001332637

Disclaimer

Afkastrappen er udarbejdet på grundlag af informationer fra kilder, som Sydbank finder troværdige. Sydbank påtager sig dog intet ansvar for mangler, herunder eventuelle fejl i kilder, trykfejl eller beregningsfejl, samt efterfølgende ændrede forudsætninger.

Denne rapport kan ikke anvendes som bogførings- eller skatteberegningsgrundlag. Rapportens data og beregninger erstatter ikke de fra banken direkte tilsendte kontoudtog, depotudtog, fondsnotaer, udbytte- rente og udtrækningsmeddelelser m.v.

Afkastrappen kan ikke alene danne grundlag for investeringsbeslutninger, men kan medtages i forbindelse med rådgivning i Sydbank, hvor tillige dine individuelle forhold indgår. Sydbank fraskriver sig ethvert ansvar for tab, der måtte have direkte eller indirekte sammenhæng med dispositioner, der er foretaget alene på baggrund af afkastrappen.

Sønderborg Andelsboligforening
Bygtoften 2
6400 Sønderborg

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 (20231116)
Sønderborg Andelsboligforening	10		Vinduer	I gang og kører - tidsplanen er rykket 4 uger. Byggemøde d. 16. november 2023 (20231116)
Sønderborg Andelsboligforening	62		Kloakseparering	Byggeregnskab udarbejdes (20231116)
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 er gjort op (20231116)
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 er udarbejdet (20231116)

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) Budgetark er uploadet (20231116)
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) <u>Skema A er godkendt ved byrådet (20221116) Udbud er igang (20231116)</u>
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 projektaflaring 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. Alt er udlejet (20231116)
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. (20231116)
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) Følger tidsplanen (20231116)
-----------------------------------	----	--	----------------------------	---

Punkt 3.3: Afdelingsanliggender

1. Godkendelse af mødeoversigt for afholdelse af afdelingsmøder 2024 - bilag

Sønderborg Andelsboligforening - Ordinære afdelingsmøder 2024

Afd	Afd. Navn	Mødedato	Tidspunkt	Mødelokale	Insp.	HB ansvarlig rød = bo- siddende	Traktement	Rækkehus, Etage, Ældre
9	Alsbo – Ringgade 186-198	28. august 2024	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	TOLE	JR	Øl/vand	Brian L. Hansen
75	Damsmosevej 1a-19b	28. august 2024	kl. 16.30	Fællehus, Tøtmosevej	SBO	TS		Rækkehus
71	Tøtmosevej 1-23, Ottemosevej 1-23Svanemosevej 1-24	28. august 2024	kl. 19.00	Fælleshuset, Tøtmosevej	SBO	TS	vand - 40 stk. sandwich	Rækkehus
24	Søstjernevej m.v.	29. august 2024	kl. 17.00	Lagunen, Ringbakken 6	KHJ	EM	Kaffe/Vand – 30 sandwich – minus svinekød !! Madlevering Bygtoften 2, senest kl. 16.00 !!	Brian L. Hansen
1	Viben, Rylén, Hjejlen	29. august 2024	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	SBO	TS	Øl/vand 30 stk. smørrebrød !!	Rækkehus
11	Høj- Østertoften	29. august 2024	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	SBO	AH	Øl/vand...35 stk. smørrebrød	Rækkehus
43	Ungdomsboligerne Rebslagergade og Kærvej	2. september 2024	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	TOLE	JT	Øl/vand	Brian L. Hansen
45	Østerkobbøl 2-96	2. september 2024	kl. 19.00	Lagunen, Ringbakken 6	TOLE	JT	Vand – 36/2 boller m. ost + pålæg Madlevering Bygtoften 2, senest kl. 16.00 !!	Brian L. Hansen
16	Ørstedsgade - Bygtoften	2. september 2024	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	KHJ	JR	Øl/vand	Olaf Peters
35	Nørager 1-10	2. september 2024	kl. 19.00	Kroager, Nørager 1 D	KHJ	EM/JR/ HJ	60 halve boller med ost og pålæg. Minus svinekød! Madlevering Bygtoften 2, senest kl. 16.00 !!	Brian L. Hansen
52	Perlegade, Løngang, Rebslagergade, Kongevej	3. september 2024	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	TOLE	AH	Øl/vand	Brian L. Hansen
2	Tjørne- Pilevænget 1-14	3. september 2024	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	TOLE	AH	Øl /vand /kaffe - 40/2 bolller m. ost/pålæg	Rækkehus
30	Stenbjergparken 1-10	3. september 2024	kl. 19.00	Multihuset Ulkebøl, Torvet 15	KHJ	TS	Kaffe/te – 60 halve boller m. ost + pålæg. Ingen svinekød	Brian L. Hansen
38	Hjortevej 92-170	4. september 2024	kl. 16.30	Ulkebøl Forsamlingshus	SBO	JR	Kaffe/the Boller m. ost på pålæg Ca. 24 deltagere	Rækkehus
37	Hjortevej 31-147	4. september 2024	kl. 19.00	Ulkebøl Forsamlingshus	SBO	JT	Kaffe/the – Boller m. ost + pålæg Ca. 20 deltagere	Rækkehus
3	Ringgade, Rojumvej, Goethesgade	4. september 2024	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	TOLE	TS	Øl/vand - 8 halve boller m. ost + pålæg	Olaf Peters

15	Kloster- Majløkken, Alsgade	4. september 2024	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	TOLE	HJ	Vand – 10 halve boller m. ost og pålæg	Brian L. Hansen
7	Ringgade 64-84	4. september 2024	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	KHJ	AH	Øl /vand - 30 stk. smørrebrød	Olaf Peters
73	SOLO	4. september 2024	kl. 19.00	Fælleshuset SOLO, Bjerggade 21	KHJ	AH	Øl/vand – 100 sandwich Madlevering Bygtoften 2, senest kl. 16.00 !!	Olaf Peters
4	Mågen og Ternen	5. september 2024	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	SBO	HJ	Øl/vand - 20 sandwich	Rækkehus
41	Rendsborgvej 1-8C	5. september 2024	kl. 19.00	Spejderhytten Vaskilde	SBO	JR	Øl/vand (Afd.best. sørger for drikkevarer)	Rækkehus
21	Rådmandsløkken2A-24F	5. september 2024	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	TOLE	EB	Øl/vand	Brian L. Hansen
61	Ovesens- Eisingsvej 9-11-13 Scharffenbergsgade 38-44	5. september 2024	kl. 19.00	Mødelokale 2, Bygtoften 2	TOLE	HJ	Øl/vand - 15 stk. smørrebrød	Rækkehus
44	Ældreboligerne Jørgensgård, Tandsbjerg og Mågevænget	5. september 2024	kl. 14.30	Mågevænget 12	KHJ	JT	Kaffe/the - blødt brød..... SBO køber ind !!	Brian L. Hansen/Olaf Peters
22	Hvede- Kløvermarken	5. september 2024	kl. 19.00	Aksen, Hvedemarken 1	KHJ	EM	Husk med tilmelding – 2 sandwich pr. person – minus svinekød !!	Olaf Peters
62	Sigtunag./Nellikevej/Kærmindevej	9. september 2024	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	SBO	HJ	Øl/vand - 45 stk. smørrebrød	Rækkehus
10	Havretoften, Rugtoften, Ørstedsgade, Porsgrunngade og	9. september 2024	kl. 19.00	Ulkebøl Forsamlingshus	SBO	JT/AH	Kaffe/the Boller m. ost på pålæg. Ca. 50 deltagere	Rækkehus
39	Nyvang 1A-1M	9. september 2024	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	TOLE	TS	Øl/vand – 20 stk. smørrebrød	Rækkehus
13	Rådmands- og Borgmesterløkken	9. september 2024	kl. 19.00	Mødelokale 2, Bygtoften 2	TOLE	HJ	Øl/vand - 10 sandwich	Brian L. Hansen
18	Ryttervænget 2-36	9. september 2024	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	KHJ	TS	Øl/vand - 40 stk. sandwich	Olaf Peters
50	Fiskervænget 1-16	10. september 2024	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	TOLE	AH	Øl/vand 44 sandwich (30 stk. blandet på 2 fade med 4 forskellige slags pålæg og 15 stk. på 1 fad (uden gris)	Olaf Peters
6	Ege- Bøge- Gran- Rønnevænget,	10. september 2024	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	TOLE	JR / TS	Øl/vand - smørrebrød	Rækkehus
20	Vølundsgade, Grundtvigsalle	10. september 2024	kl. 19.00	Aksen, Hvedemarken 1	KHJ	AH	30 sandwich (også uden svinekød)	Olaf Peters
65	Lavbrinkevej 47-55	11. september 2024	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	TOLE	JT	Øl /vand	Rækkehus
47	Østerkobbel 1-75 og 77-151	11. september 2024	kl. 19.00	Lagunen, Ringbakken 6	TOLE	JT	Vand - 50/2 boller m. ost + pålæg. Madlev. til Bygtoften, senest kl. 16.00 !!	Brian L. Hansen

36	Skovvej – Sundsvallgade	11. september 2024	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	SBO	TS	Øl – vand	Rækkehus
33	Jørgensgård/Tandsbjerg	11. september 2024	kl. 19.00	Ulkebøl Forsamlingshus	SBO	EM	Øl/vand/Kaffe/the – Boller m. ost + pålæg. Ca. 60 deltagere. Drikkevarer bedes stå klar.	Olaf Peters
5	Ringgade 71 – 87	11. september 2024	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	KHJ	JR	Øl/vand – 40 stk. smørrebrød	Olaf Peters
40	Dannevirkevej 1-10	12. september 2024	kl. 19.00	Spejderhytten Vaskilde	SBO	JR	Øl/vand	Rækkehus
14	Røjumvej 34-36, Rønnevænget 1A-1B-2A-2B	12. september 2024	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	TOLE	JT	Øl/vand - 12 snitter Forplejning skal stå klar ved mødets start !!	Rækkehus
46	Østerkobbel 98-176	12. september 2024	kl. 19.00	Lagunen, Ringbakken 6	TOLE	EM	Vand – 20/2 boller m. ost + pålæg. Madlev. Bygtoften 2, senest kl. 16.00 !!	Brian L. Hansen
27	Primulavej 1A-15G	12. september 2024	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	KHJ	TS	Øl/vand - 40 snitter – minus svinekød !!	Olaf Peters

Punkt 5.1.: Udlejning

1. Oversigt regulær tomgang - bilag
2. Udlejning pr. måned - bilag
3. Statistik opsigelser - bilag
4. Oversigt over tomgang erhvervslejemål - bilag
5. Tomgangstab foregående 3 år - bilag
6. Oversigt over udsættelser - bilag
7. Oversigt afskrevne debitorer/ekskluderet debitorer
Der er ingen ekskluderet i 2023
8. Intrum Justitia - bilag

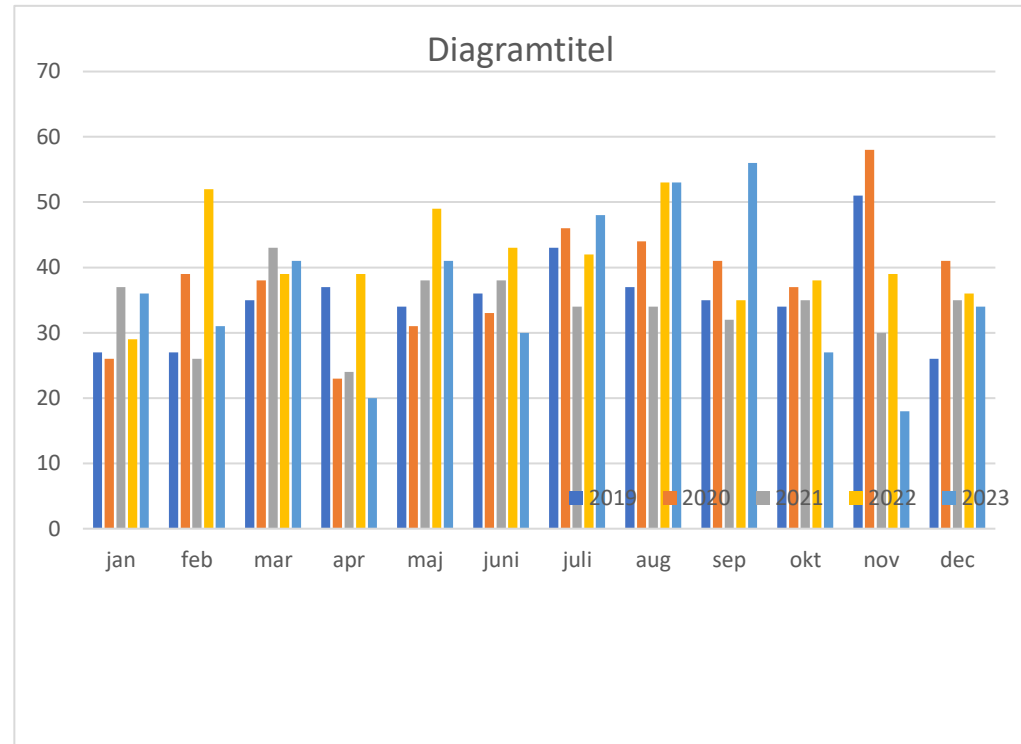
Tomgang pr. 31.12.2023							
	Afd.	Lejemål	Vær	M2	Boligafg. tab	Tomgang fra:	Genudlejning
3	1	21	3	80,0	1.829,50	01.03.2023	15.03.2023
3	1	1	5	120,0	8.572,00	01.06.2023	01.07.2023
3	3	116	3	73,0	6.465,00	01.08.2023	15.09.2023
3	4	153	4	85,0	1.661,00	01.08.2023	15.08.2023
3	5	304	3	81,0	4.941,00	01.01.2023	01.02.2023
3	6	184	3	81,0	6.178,00	01.12.2023	
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	18	1085	2	66,0	4.280,00	01.12.2023	
3	21	942	3	78,0	2.349,00	01.08.2023	15.08.2023
3	21	906	3	78,0	5.292,00	01.12.2023	

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	2313	4	107,0	6.246,00	01.12.2023	
3	30	2310	5	121,0	14.104,00	01.10.2023	01.12.2023
3	30	2330	5	121,0	7.052,00	01.12.2023	
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	50	5269	3	83,0	5.186,00	01.12.2023	
3	50	5271	3	83,0	5.263,00	01.12.2023	
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					329.716,30		

Statistik over indflytninger i SAB

	2019	2020	2021	2022	2023
jan	27	26	37	29	36
feb	27	39	26	52	31
mar	35	38	43	39	41
apr	37	23	24	39	20
maj	34	31	38	49	41
juni	36	33	38	43	30
juli	43	46	34	42	48
aug	37	44	34	53	53
sep	35	41	32	35	56
okt	34	37	35	38	27
nov	51	58	30	39	18
dec	26	41	35	36	34
i alt	422	457	406	494	435



Statistik over fraflytninger i SAB

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Januar	44	26	38	43	34	30	35
Februar	42	32	34	27	42	44	35
Marts	37	36	49	40	54	46	33
April	34	25	41	35	26	25	34
Maj	41	37	33	42	34	40	45
Juni	45	41	40	50	31	47	46
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	43
November	31	25	32	45	46	42	36
December	26	25	26	43	35	31	56
i alt	469	386	467	506	432	438	503

Tomgang erhvervslejemål

31.12.2023

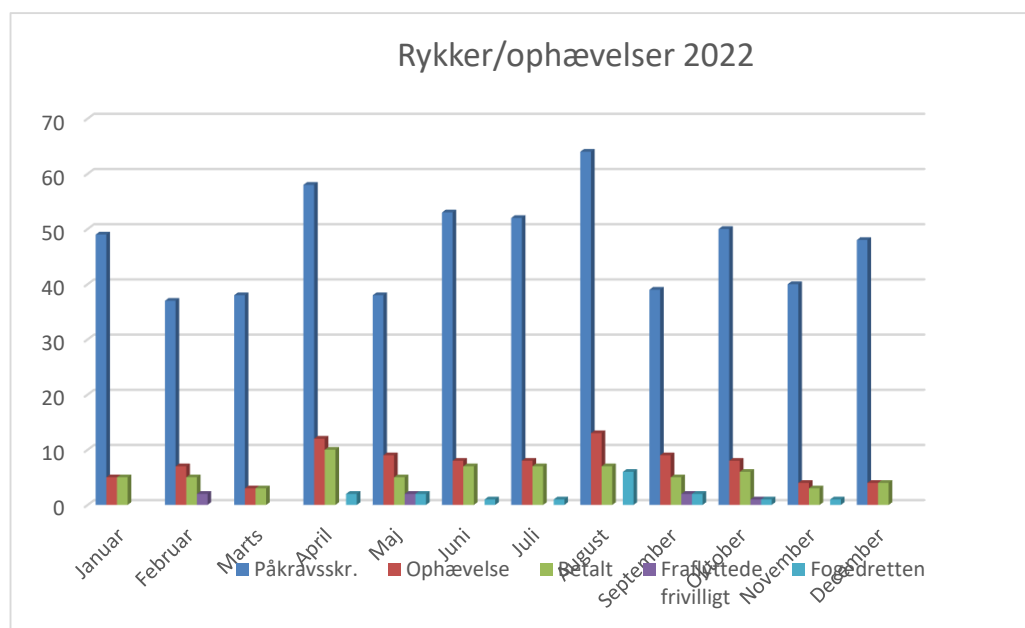
Lm	Adresse	M2	Boligaft. tab		Tomgang fra	Genudlejning
3-3-113	Ringgade 150 st tv	88,4	37.562,00		01.06.2023	
3-5-250	Ringgade 71 kl	167,0	76.428,00		01.01.2023	
3-5-269	Ringgade 77 kl	101,0	107.796,00		01.01.2023	
3-5-288	Ringgade 83 kl tv	58,0	30.396,00		01.01.2023	
3-5-289	Ringgade 83 kl th	43,0	22.512,00		01.01.2023	
3-26-1899	Grundtvigs Alle 130	366,0	220.920,00		01.01.2023	
3-44-4621	Jørgensgård 2 - serviceareal	44,0	52.248,00		01.01.2023	
3-52-5311	Perlegade 97 st	158,4	63.504,00		01.01.2023	
I alt 2023			573.804,00			

SAB, tab de sidste 3 år

Afd.		2021		2022		2023
1						10.401,50
2				10.900,00		
3		20.484,50		5.917,00		6.465,00
4						1.661,00
5		12.672,00		2.795,00		4.941,00
6		4.175,00		21.449,50		6.178,00
7		4.287,00		12.137,50		23.647,50
9		38.047,00		69.461,00		2.557,00
10		4.000,00		2.624,00		
11						3.463,50
13		10.052,00		17.634,50		8.082,00
14						
15		22.788,00		12.511,50		32.626,50
16						
18				4.948,00		8.417,50
20		8.921,00		24.999,50		
21		1.334,50		8.417,50		7.641,00
22				5.776,50		3.235,00
24		22.741,50		34.405,50		17.869,50
27						
30		1.314.053,00		457.441,50		67.356,00
33				7.884,00		3.916,00
35		704.769,50		878.174,50		byggesag
36						
37						
38						
39						
40						9.228,00
41						
43		104.731,00		94.527,50		46.363,00
44				10.414,00		23.431,50
45						3.087,00
46				2.730,50		
47				2.599,50		
50						13.042,00
52		64.269,00		6.510,00		16.282,50
61						
62						
65						
71				38.029,00		4.147,00
73						5.677,30
		2.337.325,00		1.732.287,50		329.716,30

SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING**PÅKRAVSSKRIVELSER 2023**

	Påkravsskr.	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttede frivilligt	Fogedretten
Januar	49	5	5		
Februar	37	7	5	2	
Marts	38	3	3		
April	58	12	10		2
Maj	38	9	5	2	2
Juni	53	8	7		1
Juli	52	8	7		1
August	64	13	7		6
September	39	9	5	2	2
Oktober	50	8	6	1	1
November	40	4	3		1
December	48	4	4		
	566	90	67	7	16



Oversigt sager hos Intrum Justitia - SAB

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Antal sager pr. 31/12	312	303	309	309	312	302	322	326	383
Hovedstol restgæld pr. 31/12	4.923.684 kr.	4.882.050 kr.	5.164.798 kr.	5.466.464 kr.	6.847.700 kr.	5.750.633 kr.	6.184.910 kr.	6.339.449 kr.	8.261.978 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	15.781 kr.	16.112 kr.	16.715 kr.	17.691 kr.	21.948 kr.	19.042 kr.	19.208 kr.	19.446 kr.	21.572 kr.
Indgået i året	162.273 kr.	271.226 kr.	182.461 kr.	239.232 kr.	163.365 kr.	266.329 kr.	323.313 kr.	223.009 kr.	245.196 kr.

Punkt 5.2: Orientering fra nedsatte udvalg

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

Punkt 6: Eventuelt/Mødekalender

Kommende møder:

SAB organisationsbestyrelsesmøder 2024:

Tirsdag den 27. februar, kl. 14.00

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 26. oktober.

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 30. januar 2024

Underskrift via Penneo