

SAB - Organisationsbestyrelsen (SAB -
Organisationsbestyrelsesmøde)

18-02-2025 14:00 - 17:00

Bygtoften 2, 6400 Sønderborg

Indhold

Kategori - 1. Organisation

Punkt 1.1: Organisationen	1
Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender	1
Punkt 1.3: Forretningsanliggender	3

Kategori - 2. Økonomi

Punkt 2.1: Økonomi	4
Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler	4
Punkt 2.3: Dispositionsfonden	5

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.1: Status byggesager	6
Punkt 3.3: Afdelingsanliggender	7

Kategori - 5. Øvrige orienteringssager

Punkt 5.1.: Øvrige orienteringssager	7
--------------------------------------	---

Kategori - 6. Kommende møder

Punkt 6: Kommende møder	8
-------------------------	---

Kategori - 7. Eventuelt

Punkt 7: Eventuelt	8
--------------------	---

Kategori - 8. Underskriftsark

Punkt 8: Underskrift via Penneo	8
---------------------------------	---

Punkt 1.1: Organisationen

Referat fra sidste møde er godkendt og underskrevet i Penneo.

Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender

1. Fleksibel ind- og udflytning
2. Bestyrelseshonorar til godkendelse - bilag (lukket)
3. Godkendelse af foreløbig indkaldelse med dagsorden til repræsentantskabsmødet - bilag
4. Godkendelse af forretningsorden for repræsentantskabsmødet - bilag
5. Godkendelse af opgaver for hovedbestyrelsesmedlemmer i Sønderborg Andelsboligforening - bilag
6. Ordinære afdelingsmøder
Godkendelse af foreløbig dagsorden samt mødeoversigt - bilag
7. Resultatet af etisk spørgeskema - bilag (lukket)
8. Bestyrelsesevaluering - bilag (lukket)
9. Endelig godkendelse af tilføjelser til råderetsreglerne i afd. 75 efter ekstraordinært afdelingsmøde - bilag
10. Indbetaling arbejdskapital 2026
Arbejdskapitalen i SAB udgjort pr. 31.12.2023 2.028 kr./lejemålsenhed, hvilket er under Landsbyggefondens anbefalede minimum på 3.617 kr. Organisationsbestyrelsen skal derfor beslutte, om afdelingerne skal fortsætte indbetalingerne til arbejdskapitalen indtil den når det anbefalede minimum. Den årlige indbetaling pr. lejemålsenhed jf. LBF's satser er i 2024 187 kr./lejemålsenhed
11. Til orientering:
Udlejning af de 4 vær. boliger på Boldbanen
Der er fra udlejning i SAB et forslag om, at de store 4 vær. boliger på Boldbanen udlejes efter fleksible udlejning.
Kriterierne skal være med fortrin til børnefamilier – vi har fået flere henvendelser fra børnefamilier, som gerne vil skrives på interesselisten til Boldbanen.
Erfaringen siger, at børnefamilierne har svært ved at komme i betragtning, når tildelingen kun sker efter anciennitet.
12. Planlægning af emne til temamødet den 17. marts 2025.
13. Guides til opsætning i Outlook App på iphone og Android - bilag
14. Status på strategien - bilag

15. Opgørelse Bygtoften 2 - bilag



Indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde

Mandag den 26. maj 2025, kl. 17.30



Sted:

**Ulkebøl Forsamlingshus
Kaplenivej 1, 6400 Sønderborg**

Foreløbig dagsorden:

Da årsberetningen er tilsendt alle repræsentanter, vil denne derfor ikke blive læst op i år.

Vi tildeler derfor mere tid til spørgsmål og svar.

Vi opfordrer derfor, at man "læser på lektien" hjemmefra.

Desuden giver dette tid til et interessant indlæg mellem SAB-repræsentantskab og SAB Antenneforening.

- 1) Valg af dirigent**
- 2) Forretningsorden til godkendelse**
- 3) Bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelse for år 2024**
Endelig godkendelse af årsregnskab for år 2024 med tilhørende revisionsberetning samt gennemgang af budgettet for år 2026.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag**
- 5) Valg af bestyrelsesformand**
På valg:
Jan Thiessen, afdeling 10 – modtager genvalg
- 6) Valg til bestyrelsen**
Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
På valg:
Edel Birthe Mathiesen, afdeling 73 – modtager genvalg
Herluf Chr. Jensen, afdeling 47 – modtager genvalg
- 7) Valg af 2 suppleanter for bestyrelsen**
På valg:
Flemming Kjærsgaard, afdeling 52
Inga Skovlund, afdeling 47
- 8) Valg af 7 delegerede til kredsmøder**
Nuværende delegerede:
Else Thiessen, afdeling 10
Inga Skovlund, afdeling 47
Vivian Engelbrecht, afdeling 62
Flemming Kjærsgaard, afdeling 52
Ib Johannsen, afdeling 36
- 9) Valg af 4 repræsentanter til SALUS**
Nuværende repræsentanter:
Else Thiessen, afdeling 10
Vivian Engelbrecht, afdeling 62
Inga Skovlund, afdeling 47
Jakob Spiel Køhler, afdeling 5
- 10) Valg af statsautoriseret revisor**
Nuværende – Revisionsfirmaet Ernst & Young, Sønderborg
- 11) Eventuelt**

Indlæg: Status og information om den nye boligsociale helhedsplan i Sønderborg for perioden 2025-2029. Den kommende boligsociale helhedsplan omfatter 15 boligafdelinger i Sønderborg og Nordborg og har til formål at afhjælpe sociale udfordringer samt styrke positive fællesskaber i boligafdelingerne.

Og herefter –

- SABs Antenneforening:

- 1) Valg af dirigent**
- 2) Beretning for foreningens virksomhed i det forløbne år**
- 3) Indkomne forslag**
- 4) Valg til bestyrelsen.**
 - Valg af formand
 - På valg:
Jan Radik, afdeling 24
 - Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
 - På valg:
Else Thiessen, afdeling 10
Bruno Christensen, afdeling 45
- 5) Valg af 2 suppleanter**
 - På valg:
Herluf Chr. Jensen, afdeling 47
Edel Birthe Mathiesen, afdeling 73
- 6) Eventuelt**

Forslag til behandling sker ved at udfylde forslags-
formularen på salus-bolig.dk/for-beboere/forslag-til-moeder/
For hjælp: 73 45 65 00 eller salus@salus-bolig.dk

**Dette skal ske
senest mandag den 12. maj 2024 kl. 8**

Der gøres opmærksom på, at der benyttes teleslynge.



Arrangør:
SALUS Boligadministration
Egevej 9
6200 Aabenraa



Forretningsorden for repræsentantskabsmøder i Sønderborg Andelsboligforening

1. Indledning

Repræsentantskabets opgaver og beføjelser er fastsat i lovgivningen og i boligorganisationens vedtægter. Denne forretningsorden supplerer boligorganisationens vedtægter.

Forretningsordenen udformes og ændres af repræsentantskabet. Forretningsordenen gælder kun for det møde, hvor den er godkendt. Godkendelse af forretningsorden skal derfor sættes på dagsordenen til hvert møde, og forslaget til forretningsorden skal udsendes til repræsentantskabets medlemmer sammen med den endelige indkaldelse til repræsentantskabsmødet.

2. Repræsentantskabets sammensætning

Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og følgende repræsentanter for hver afdeling:

Afdelinger med indtil 20 lejligheder udpeger 1 repræsentant samt 1 suppleant

Afdelinger fra 21 til 50 lejligheder udpeger 2 repræsentanter samt 2 suppleanter

Afdelinger fra 51 til 100 lejligheder udpeger 3 repræsentanter og 3 suppleanter

Afdelinger med over 100 lejligheder udpeger derudover 1 repræsentant og 1 suppleant for hver påbegyndt antal 100 lejligheder

3. Repræsentantskabets tidligere beslutninger

Repræsentantskabet har tidligere besluttet følgende indenfor rammerne af vedtægterne

Bestyrelsens formand vælges af:	☒ Repræsentantskabet ☐ Bestyrelsen
Bestyrelsens næstformand vælges af:	☐ Repræsentantskabet ☒ Bestyrelsen
Hvis formanden afgår i valgperioden, har repræsentantskabet bemyndiget bestyrelsen til at udpege ny formand af sin midte for perioden frem til førstkommende møde i repræsentantskabet.	☐ Ja ☒ Nej (Denne valgmulighed slettes, hvis formanden vælges af bestyrelsen)



Ovenstående gælder indtil repræsentantskabet, efter fremsat forslag herom, ændrer en eller flere af beslutningerne.

4. Valg af dirigent og stemmeudvalg

Repræsentantskabsmødet vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.

Repræsentantskabsmødet vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.

5. Mødereferater

Dirigenten sikrer sig, at der tages referat af mødet. Referatet skal indeholde de truffe beslutninger, resultatet af eventuelle afstemninger og evt. et kort sammendrag af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Referatet gøres tilgængeligt for boligorganisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse på boligorganisationens hjemmeside.

6. Person- og legitimationsoplysninger

Navneoplysninger på kandidater og valgte vil fremgå af materialet til og/eller fra mødet. Disse oplysninger anses for nødvendige og vil som udgangspunkt ikke kunne slettes eller anonymiseres.

Øvrige personoplysninger – herunder adresseoplysninger på kandidater og valgte samt navne på forslagsstillere mv. – vil kun fremgå, hvis det er nødvendigt efter forholdets karakter. Det kan f.eks. være en beboer, der stiller sig til rådighed som kontaktperson, og giver udtrykkeligt samtykke til, at kontaktoplysningerne må videregives.

Dagsorden, forslag, bilag og referat af mødet skal ifølge vedtægterne gøres tilgængelige for boligorganisationens beboere. Hvis materialet gøres tilgængeligt for en bredere kreds på f.eks. en åben hjemmeside, skal alle personoplysninger fjernes, medmindre den enkelte har givet udtrykkeligt samtykke til videregivelse af oplysningerne.

Medlemmer af organisationsbestyrelsen indgår i boligorganisationens tegningsberettigede ledelse. Medlemmerne vil derfor blive mødt med krav om at afgive legitimationsoplysninger som f.eks. kopi af pas, kørekort eller lignende overfor f.eks. banker og realkreditinstitutter, som skal leve op til reglerne i "Hvidvaskloven".

7. Mødeledelse

Dirigenten giver talere ordet i den rækkefølge, de har anmodet om det. Rækkefølgen kan dog fraviges, hvis dirigenten finder det hensigtsmæssigt i forhold til mødets forløb.

Dirigenten sikrer, at debatten på mødet holder sig til dagsordenens punkter. Når dirigenten har afsluttet debatten om et dagsordenpunkt, kan der ikke fremsættes bemærkninger eller forslag til punktet. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller repræsentantskabsmødet fastsætter en begrænsning.



Dirigenten skal – uanset talerækken – give plads til spørgsmål vedrørende mødets forretningsorden og ledelse.

8. Repræsentantskabets beslutninger

Bortset fra beslutninger om vedtægtsændringer eller boligorganisationens opløsning afgør repræsentantskabsmødet alle spørgsmål ved simpelt stemmeflertal blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.

Afstemninger sker ved håndsoprækning medmindre dirigenten bestemmer, at der skal gennemføres skriftlig afstemning, eller mindst 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det. Skriftlig afstemning kan ske ved anvendelse af stemmesedler eller egnet digitalt afstemningssystem.

9. Valg

Repræsentantskabet vælger bestyrelsesmedlemmer i overensstemmelse med vedtægterne.

Ved valg foretages altid skriftlig afstemning ved brug af stemmesedler eller egnet digitalt afstemningssystem. Hvis der kun er opstillet kandidater svarende til det antal poster, som skal besættes, anses de/den opstillede dog for at være valgt uden afstemning.

Hvis der foreslås 2 kandidater til én post, vælges den der ved afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter stemmelighed, foretages lodtrækning.

Hvis der foreslås flere end 2 kandidater til én post og ingen kandidater ved første afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages en ny afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer. Er der herefter stemmelighed, foretages lodtrækning.

Ved valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og -suppleanter mv. gælder, at der stemmes på det antal kandidater, der skal vælges. Kandidaterne opnår valg i den rækkefølge, deres stemmetal angiver. Ved stemmelighed afgøres rækkefølgen ved lodtrækning. Stemmeafgivelsen er ugyldig, hvis der stemmes på flere eller færre kandidater end der skal vælges, hvis der stemmes flere gange på samme kandidat eller på personer, der ikke er bragt i forslag.

Repræsentantskabet vælger et antal suppleanter til organisationsbestyrelsen. Suppleanterne rangordnes efter deres indbyrdes stemmetal. Hvis stemmerne står lige, afgøres suppleanternes rangorden ved lodtrækning. En suppleant indtræder i organisationsbestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems udtræden eller hvis et bestyrelsesmedlem har forfald i mere end 3 måneder.

Denne forretningsorden er vedtaget af repræsentantskabsmødet den _____

Formand

Dirigent



Opgaver for hovedbestyrelsesmedlem i Sønderborg Andelsboligforening.

At være medlem af organisationsbestyrelsen i en almen boligorganisation som Sønderborg Andelsboligforening, er en vigtig og meningsfuld opgave. Denne rolle giver mulighed for at påvirke beslutninger, der har betydning for beboernes livskvalitet og boligorganisationens fremtid. Nedenfor finder du en beskrivelse af opgaverne, ansvaret, de ønskede kvalifikationer, tidsforbruget og praktiske forhold.

Krav og anbefalinger

Valgbarhed: Medlemmer vælges på repræsentantskabsmødet, der afholdes årligt i perioden maj-juni. Det er også muligt at stille op til bestyrelsen uden at være valgt som repræsentant i en afdeling. Du skal dog være inviteret til repræsentantskabsmødet og er uden stemmeret i dette tilfælde.

Interesse for boligområdet: Kendskab til eller interesse for boligsektoren og almene boligorganisationer er en fordel, men ikke en nødvendighed. Engagement og viljen til at lære værdsættes.

Opgaver

Strategisk ledelse: Deltage i de overordnede beslutninger og strategiske planlægning for organisationen.

Budgetter og regnskaber: Bidrage til at sikre forsvarlig økonomistyring ved at godkende årsregnskaber og budgetter.

Overvågning af drift: Følge op på driften og vedligeholdelsen af boligafdelinger for at sikre, at beboernes behov og interesser tilgodeses.

Udviklingsprojekter: Være med til at træffe beslutninger om renoverings- og udviklingsprojekter.

Støtte til afdelingsbestyrelser: Være tilgængelig for vejledning og sparring med afdelingsbestyrelser.



Ansvar

Overholdelse af regler: Medansvar for, at organisationen handler inden for de gældende love og regler.

Økonomisk ansvar: Hjælpe med at sikre en ansvarlig brug af boligorganisationens midler.

Fortrolighed: Respektere fortroligheden af de emner, der drøftes på møderne, og undgå interessekonflikter mellem arbejdet i organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelser.

Ønskede kvalifikationer

Kommunikation: Det er en fordel at have erfaring med IT, såsom e-mails og videomøder (f.eks. via Teams). Der stilles ikke krav om avanceret IT-viden.

Analyse og beslutningstagning: Interesse i at analysere dokumenter og forstå økonomiske oplysninger.

Samarbejde: Evne til at samarbejde i en gruppe og engagere sig i diskussionerne.

Tidsforbrug

Møder: Organisationsbestyrelsen afholder årligt fire møder af 3-4 timers varighed samt to temadage. Der kan også være udvalgsarbejde, afdelingsmøder, konferencer og kurser.

Forberedelse: Det forventes, at dagsordener og bilag gennemgås forud for møder. Mængden af bilag kan variere.

Kommunikation: Løbende opdatering via mail og hurtig responstid (typisk inden for 48 timer) bidrager til en smidig arbejdsgang.

Praktiske forhold

Arbejdsudstyr: Som bestyrelsesmedlem stilles en pc eller iPad til rådighed med de nødvendige programmer og adgang til organisationens mailsystem.

Orientering: Du får også et abonnement på JyskeVestkysten så det er muligt at holde sig opdateret på lokale forhold.

Honorar: Der udbetales honorar for bestyrelsesarbejdet. Detaljer fremgår af organisationens vedtægter og følger Landsbyggefondens satser.



Værktøjer: Mødedokumenter administreres via programmet First Agenda, og digitale underskrifter foretages med Penneo. Der vil være en introduktion til de nævnte programmer.

At være en del af organisationsbestyrelsen i Sønderborg Andelsboligforening er en mulighed for at gøre en forskel i lokalsamfundet. Opgaven indebærer ansvar og engagement, men giver samtidig en unik chance for at påvirke fremtidens boligforhold og styrke livskvaliteten for mange beboere.



Forslag til foreløbig dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Afdelingsbestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af regnskab for 2024
5. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2026
 - Herunder redegørelse og godkendelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
6. Behandling af eventuelle indkomne forslag
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
 - Eventuelt valg af formand
 - På valg er: _____ ønsker (ikke) genvalg
 - Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
 - På valg er: _____ ønsker (ikke) genvalg
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Valg af repræsentanter og suppleanter til SAB's repræsentantskab og fælles antenneforening
10. Orientering fra hovedbestyrelsen
11. Eventuelt

Sønderborg Andelsboligforening - Ordinære afdelingsmøder 2025

Foreløbig indkaldelse: Beboernyt xxx

Afd	Afd. Navn	Mødedato	Tidspunkt	Mødelokale	Endelig indkaldelse	Forslag + regnskab + budget + beretning	Insp.	HB ansvarlig rød = bo-siddende	Traktement	Ejendomsfunktionærer	Rækkehus, Etage, Ældre
62	Sigtunag./Nellikevej/Kærmindevej	25. august 2025	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	17. august 2025	11. august 2025	SBO	HJ	Øl/vand - 45 stk. smørrebrød		Rækkehus
11	Høj- Østertoften	26. august 2025	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	18. august 2025	12. august 2025	SBO	AH	Øl/vand...35 stk. smørrebrød		Rækkehus
4	Mågen og Ternen	27. august 2025	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	19. august 2025	13. august 2025	SBO	HJ	Øl/vand - 20 sandwich		Rækkehus
1	Viben, Rylen, Hjejlen	27. august 2025	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	19. august 2025	13. august 2025	SBO	TS	Øl/vand 30 stk. smørrebrød !!		Rækkehus
9	Alsbo – Ringgade 186-198	28. august 2025	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	20. august 2025	14. august 2025	TOLE	JR	Øl/vand	Brian L. Hansen	
46	Østerkobbøl 98-176	28. august 2025	kl. 19.00	Lagunen, Ringbakken 6	20. august 2025	14. august 2025	TOLE	EM	Vand – 20/2 boller m. ost + pålæg. Madlev. Bygtoften 2,	Brian L. Hansen	
75	Damsmosevej 1a-19b	28. august 2025	kl. 16.30	Fællehus, Tøtmosevej	20. august 2025	14. august 2025	SBO	TS			Rækkehus
71	Tøtmosevej 1-23, Ottemosevej 1-23S	28. august 2025	kl. 19.00	Fælleshuset, Tøtmosevej	20. august 2025	14. august 2025	SBO	TS	vand - 40 stk. sandwich		Rækkehus
43	Ungdomsboligerne Rebslagergade o	1. september 2025	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	24. august 2025	18. august 2025	TOLE	JT	Øl/vand	Brian L. Hansen	
47	Østerkobbøl 1-75 og 77-151	1. september 2025	kl. 19.00	Lagunen, Ringbakken 6	24. august 2025	18. august 2025	TOLE	JT	Vand - 50/2 boller m. ost + pålæg. Madlev. til Bygtoften,	Brian L. Hansen	
5	Ringgade 71 – 87	1. september 2025	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	24. august 2025	18. august 2025	KHJ	JR	Øl/vand – 40 stk. smørrebrød	Olaf Peters	
52	Perlegade, Løngang, Rebslagergade,	2. september 2025	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	25. august 2025	19. august 2025	TOLE	AH	Øl/vand	Brian L. Hansen	
2	Tjørne- Pilevænget 1-14	2. september 2025	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	25. august 2025	19. august 2025	TOLE	AH	Øl /vand /kaffe - 40/2 bolller m. ost/pålæg		Rækkehus
16	Ørstedsgade - Bygtoften	2. september 2025	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	25. august 2025	19. august 2025	KHJ	JR	Øl/vand	Olaf Peters	
30	Stenbjergparken 1-10	2. september 2025	kl. 19.00	Multihuset Ulkebøl, Torvet 15	25. august 2025	19. august 2025	KHJ	TS	Kaffe/te – 60 halve boller m. ost + pålæg. Ingen svinekød	Brian L. Hansen	
3	Ringgade, Rojumvej, Goethesgade	3. september 2025	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	26. august 2025	20. august 2025	TOLE	TS	Øl/vand - 8 halve boller m. ost + pålæg	Olaf Peters	
15	Kloster- Majløkken, Alsgade	3. september 2025	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	26. august 2025	20. august 2025	TOLE	HJ	Vand – 10 halve boller m. ost og pålæg	Brian L. Hansen	
7	Ringgade 64-84	3. september 2025	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	26. august 2025	20. august 2025	KHJ	AH	Øl /vand - 30 stk. smørrebrød	Olaf Peters	
73	SOLO	3. september 2025	kl. 19.00	Fælleshuset SOLO, Bjerggade 21	26. august 2025	20. august 2025	KHJ	TS	Øl/vand – 100 sandwich Madlevering Bygtoften 2, senest	Olaf Peters	
38	Hjortevej 92-170	4. september 2025	kl. 16.30	Ulkebøl Forsamlingshus	27. august 2025	21. august 2025	SBO	JR	Kaffe/the Boller m. ost på pålæg Ca. 24 deltagere		Rækkehus
37	Hjortevej 31-147	4. september 2025	kl. 19.00	Ulkebøl Forsamlingshus	27. august 2025	21. august 2025	SBO	JT	Kaffe/the – Boller m. ost + pålæg Ca. 20 deltagere		Rækkehus
65	Lavbrinkevej 47-55	4. september 2025	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	27. august 2025	21. august 2025	TOLE	JT	Øl /vand		Rækkehus
61	Ovesens- Eisingsvej 9-11-13 Scharffenbergsgade 38-44	4. september 2025	kl. 19.00	Mødelokale 2, Bygtoften 2	27. august 2025	21. august 2025	TOLE	HJ	Øl/vand - 15 stk. smørrebrød		Rækkehus
44	Ældreboligerne Jørgensgård, Tandsb	4. september 2025	kl. 14.30	Mågevænget 12	27. august 2025	21. august 2025	KHJ	JT	Kaffe/the - blødt brød..... SBO køber ind !!	Olaf Peters / Brian L. Hansen	
24	Søstjernevej m.v.	4. september 2025	kl. 16.30	Lagunen, Ringbakken 6	27. august 2025	21. august 2025	KHJ	EM	Kaffe/Vand – 30 sandwich – minus svinekød !!	Brian L. Hansen	
27	Primulavejl A-15G	4. september 2025	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	27. august 2025	21. august 2025	KHJ	TS	Øl/vand - 40 snitter – minus svinekød !!	Olaf Peters	
36	Skovvej – Sundsvallgade	8. september 2025	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	31. august 2025	25. august 2025	SBO	AH	Øl – vand		Rækkehus
39	Nyvang 1A-1M	8. september 2025	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	31. august 2025	25. august 2025	TOLE	TS	Øl/vand – 20 stk. smørrebrød		Rækkehus
13	Rådmands- og Borgmesterløkken	8. september 2025	kl. 19.00	Mødelokale 2, Bygtoften 2	31. august 2025	25. august 2025	TOLE	HJ	Øl/vand - 10 sandwich	Brian L. Hansen	

18	Ryttervænget 2-36	8. september 2025	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	31. august 2025	25. august 2025	KHJ	TS	Øl/vand - 40 stk. sandwich	Olaf Peters	
10	Havretoften, Rugtoften, Ørstedsgade	9. september 2025	kl. 19.00	Ulkebøl Forsamlingshus	1. september 2025	26. august 2025	SBO	JT/AH	Kaffe/the Boller m. ost på pålæg. Ca. 50 deltagere		Rækkehus
50	Fiskervænget 1-16	9. september 2025	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	1. september 2025	26. august 2025	TOLE	AH	Øl/vand 45 sandwich (30 stk. blandet på 2 fade med 4	Olaf Peters	
22	Hvede- Kløvermarken	9. september 2025	kl. 19.00	Aksen, Hvedemarken 1	1. september 2025	26. august 2025	KHJ	EM	Husk med tilmelding – 2 sandwich pr. person – minus	Olaf Peters	
40	Dannevirkevej 1-10	10. september 2025	kl. 16.30	Spejderhytten Vaskilde	2. september 2025	27. august 2025	SBO	JR	Øl/vand		Rækkehus
41	Rendsborgvej 1-8C	10. september 2025	kl. 19.00	Spejderhytten Vaskilde	2. september 2025	27. august 2025	SBO	JR	Øl/vand (Afd.best. sørger for drikkevarer)		Rækkehus
45	Østerkobbel 2-96	10. september 2025	kl. 19.00	Lagunen, Ringbakken 6	2. september 2025	27. august 2025	TOLE	JT	Vand – 36/2 boller m. ost + pålæg	Brian L. Hansen	
56	Sundquistsgade 20a-k	11. september 2025	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	3. september 2025	28. august 2025	SBO	TS			
33	Jørgensgård/Tandsbjerg	11. september 2025	kl. 19.00	Ulkebøl Forsamlingshus	3. september 2025	28. august 2025	SBO	EM	Øl/vand/Kaffe/the – Boller m. ost + pålæg. Ca. 60 deltagere.	Olaf Peters	
21	Rådmandsløkken2A-24F	11. september 2025	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	3. september 2025	28. august 2025	TOLE	EB	Øl/vand	Brian L. Hansen	
6	Ege- Bøge- Gran- Rønnevænget, Rojumvej 34-36, Rønnevænget 1A- 1B-2A-2B	11. september 2025	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	3. september 2025	28. august 2025	TOLE	JR / TS	Øl/vand - smørrebrød		Rækkehus
20	Vølundsgade, Grundtvigsalle	11. september 2025	kl. 19.00	Aksen, Hvedemarken 1	3. september 2025	28. august 2025	KHJ	AH	30 sandwich (også uden svinekød)	Olaf Peters	

Råderetsregler 2024

Afd. 75 Damsmosevej

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 i stuen, jvf. oprindelig tegning *	X				
Undtagelser:					

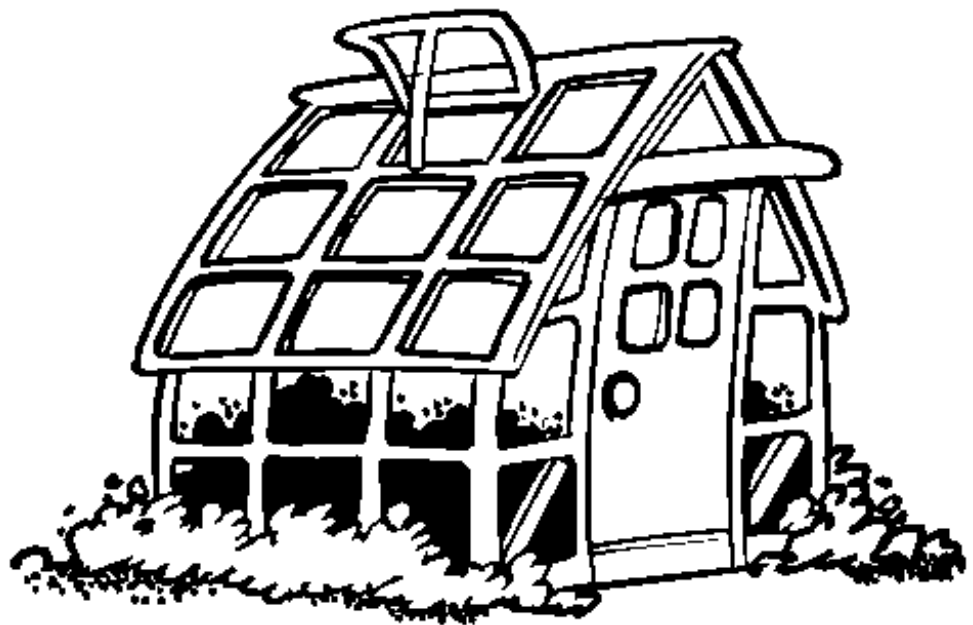
* Tilladelse uden reetablering, skal den udføres efter tilladelse og godkendes

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:						
Carport *	X	X		X	X	
Forandringer:						
Etablering af el- ladestander på egen P-plads eller carport tilknyttet lejemålet**			X			
Drivhus, max 6m ²			X			
Vægdrivhus, max 6 m ² Kun plantes i potter og kasser			X			
Opsætning af hegn mellem bolig og skur, Bøgehæk / varmebehandlet termowood(som skur)/ sort komposit, max højde for fast hegn 160 cm ***	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 administrationen og kommunen for byggetilladelse, og carport opføres som ved bolig 1 A

** 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.

*** Hegn

- Den nuværende bøgehæk.

- Et hegn med varmebehandlet træ som det skuret er bygget, som ikke males (f.eks. fra Wimex), og med galvaniserede stolper.

- Sort komposit hegn med galvaniserede stolper.

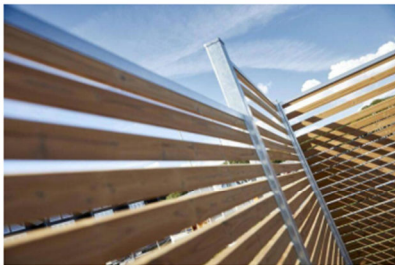
Maximum højde for fast hegn 140 cm.

Eksempel hegn med Thermowood:

Der må etableres hegn med en max højde på 140, hegnet skal være godkendt af nabo og boligforeningen før det sættes op. Her er hegn med Thermowood fra Wimex. Hegnet må etableres som Rombe og med V profil og med galvaniseret stål som stolper eller sort aluminium

Eksempel hegn med Kompositmaterialer:

Der må etableres hegn med en max højde på 140 i sort, hegnet skal være godkendt af nabo og boligforeningen førend det sættes op. Der må laves hegn med producenter som Kirkedal, Wimex, Viking og Jima eller ligestillet. Stolper som galvaniseret stål, eller sort aluminium med topskinne



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.

Referat af afdelingsmødet i afdeling 75

Mødet blev afholdt i Fællehus, Tøtmosevej 23
d. 4. september 2024 kl. 16.30

Husstande fremmødt: 16

Beboere fremmødt: 22

Inspektør: Steffan

HB medlem: Ingen

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Dorte Broholm blev valgt

2. Indkomne forslag

a) Tilføjelse til råderetten - Hegn - Højde ændres til højde max 160 cm, ellers som fremlagt

Enstemmigt godkendt

b) Tilføjelse til råderetten - Vægdrivhus - med reetableringspligt

Godkendt med 24 ja, og 7 nej stemmer

c) 15 km/t hastighedsbegrænsning i afdelingen. - Bestyrelsen trækker forslaget

d) Informationsstander lygtepæl i første runddel -

Enstemmigt godkendt

e) Natslukning af gadebelysning mellem klokken 24 - 06 - bestyrelsen trækker forslaget

f) Hjertestarter i afdelingen - godkendt som fremlagt, dog arbejder bestyrelsen videre med at søge tilskud for at holde udgiften nede

Enstemmigt godkendt

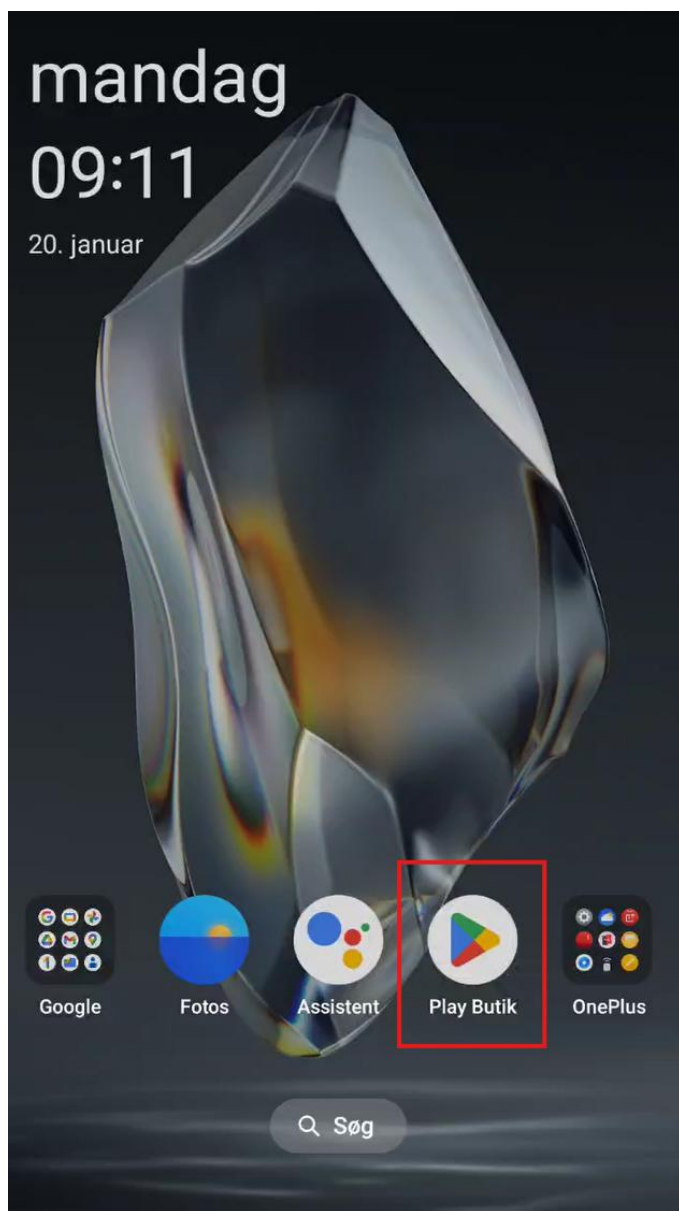
g) Julebelysning i runddel - Hver runddel aftaler, udformning. alt lys led

Enstemmigt godkendt

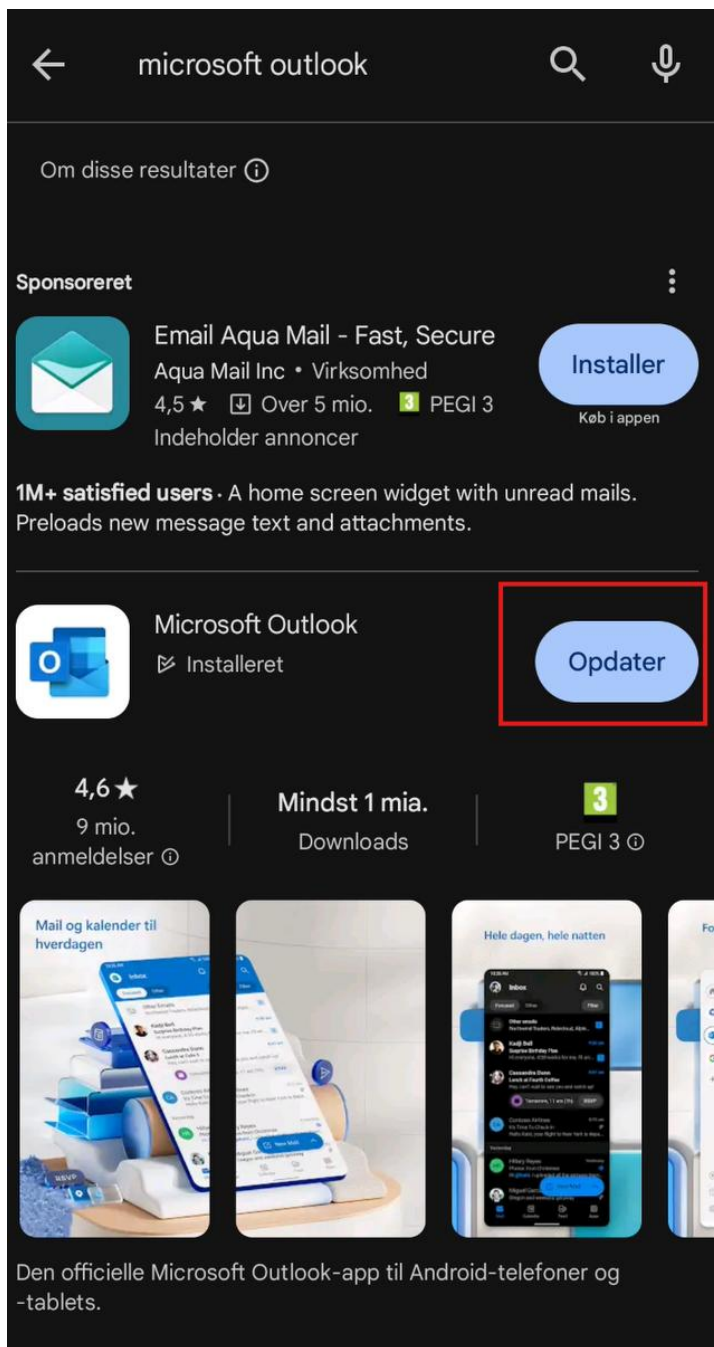
3. Eventuelt

Android Guide til opsætning af Outlook

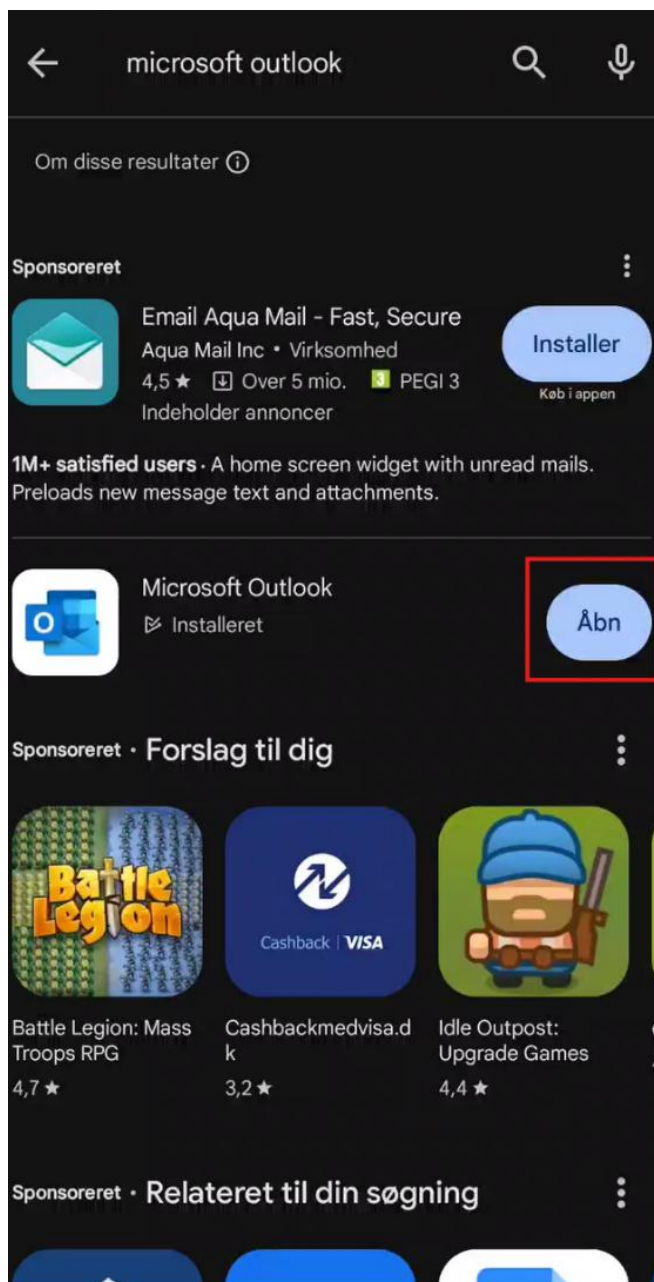
1. Åben Play Butik og søg efter Microsoft Outlook.



2. Tryk på hent som er markeret i det røde felt.



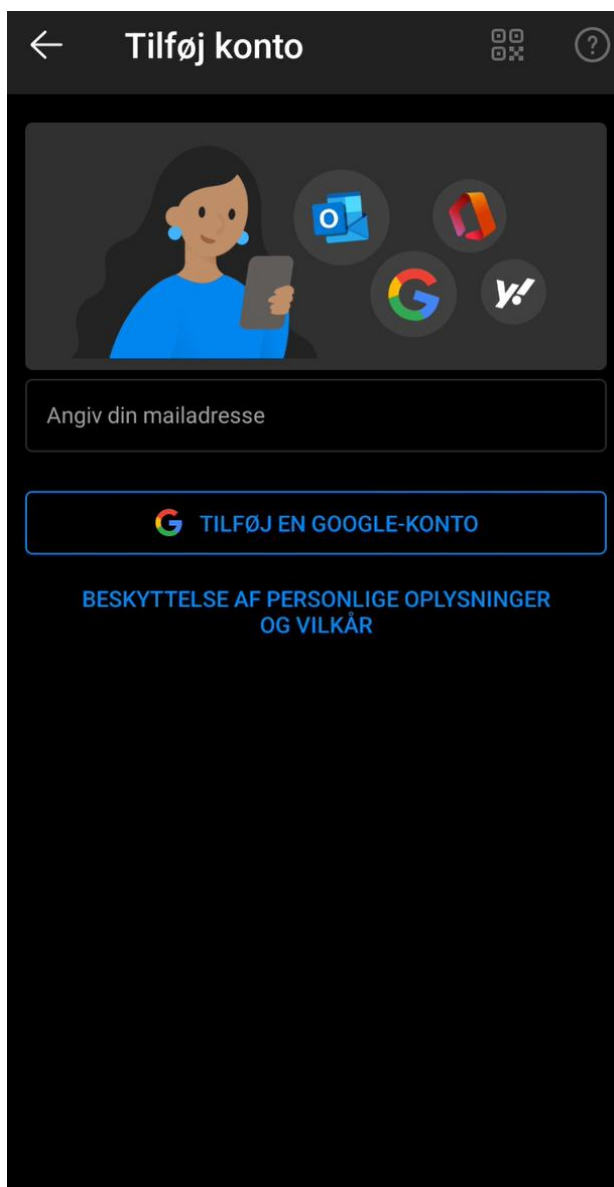
3. Tryk på åben på Outlook.



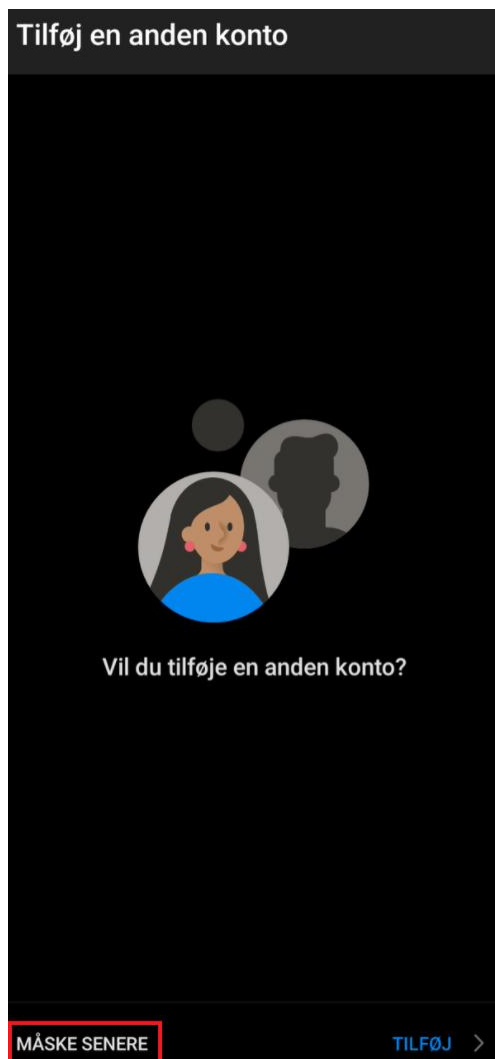
4. Tryk på tilføj konto.



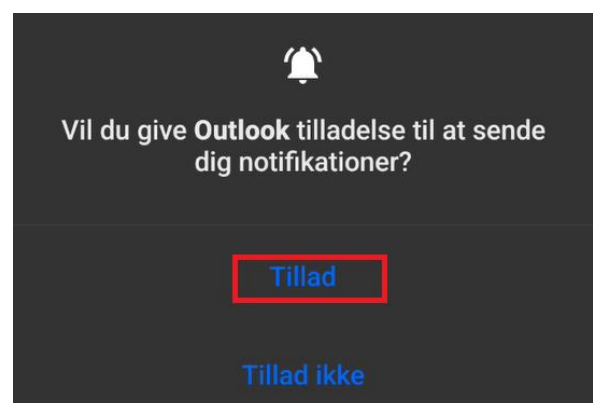
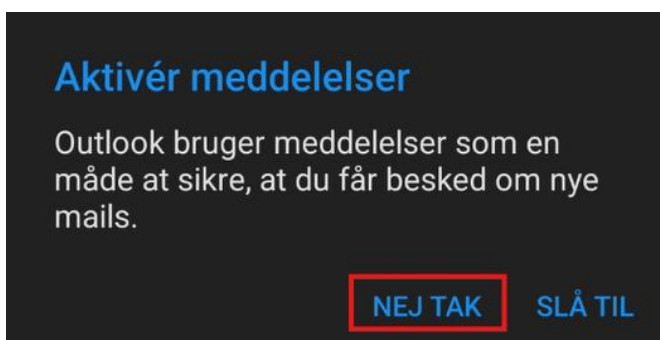
5. Indtast din Salus E-mail & derefter adgangskoden til E-mailen.



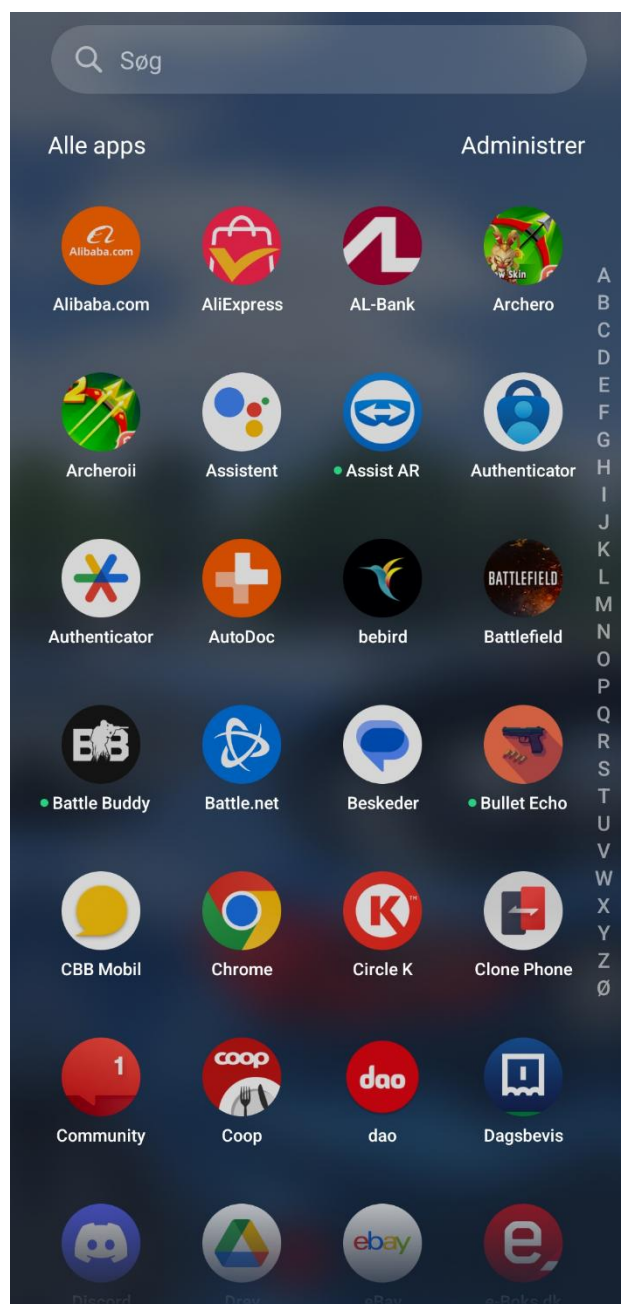
6. Tryk på måske senere.



7. Tryk på Slå til at Outlook må sende dig meddelelser, samt tillade notifikationer.



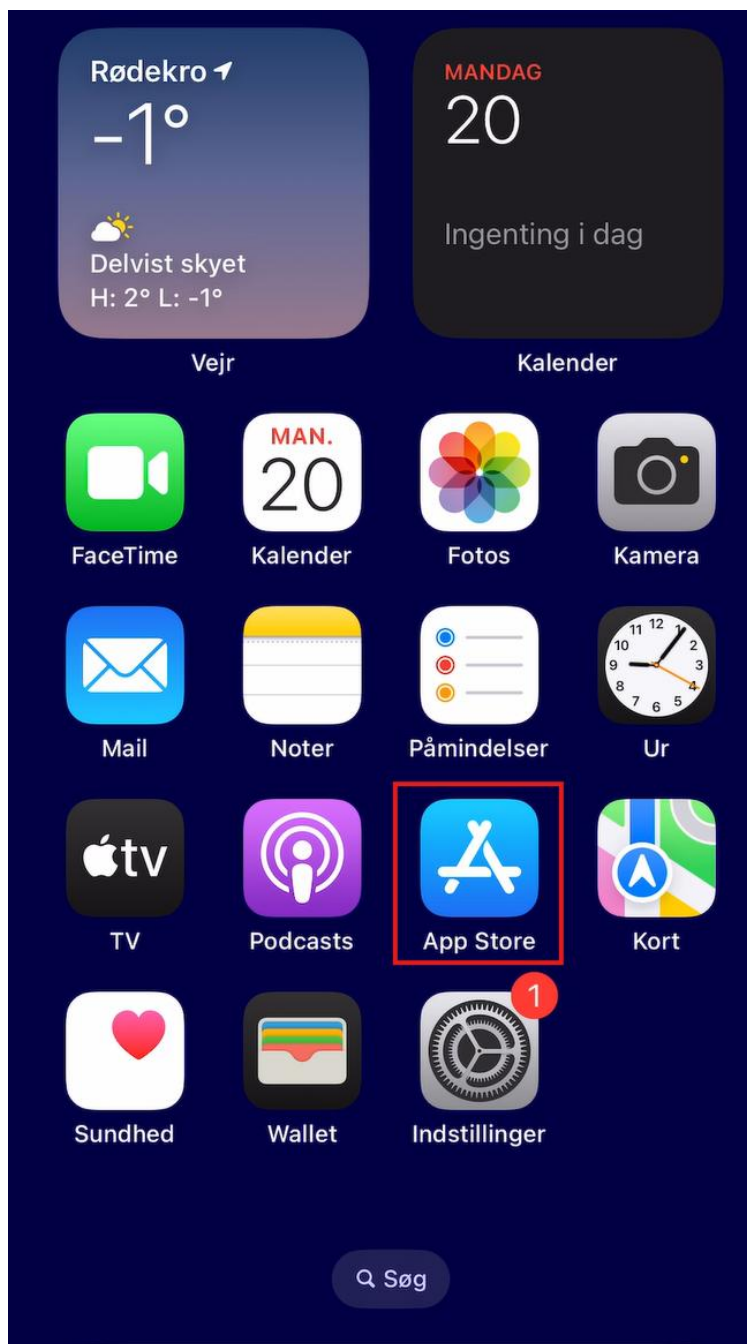
8. Hvis Outlook appen ikke ligger på dit skrivebord på mobilen, Swipe fra midten af skærmen opad.
9. Herefter kan du se alle installeret apps på mobilen, Find Outlook i listen og hold fingeren nede på appen i 1-2 sekunder, og træk appen til højre eller venstre, for at flytte den ud på skrivebordet.



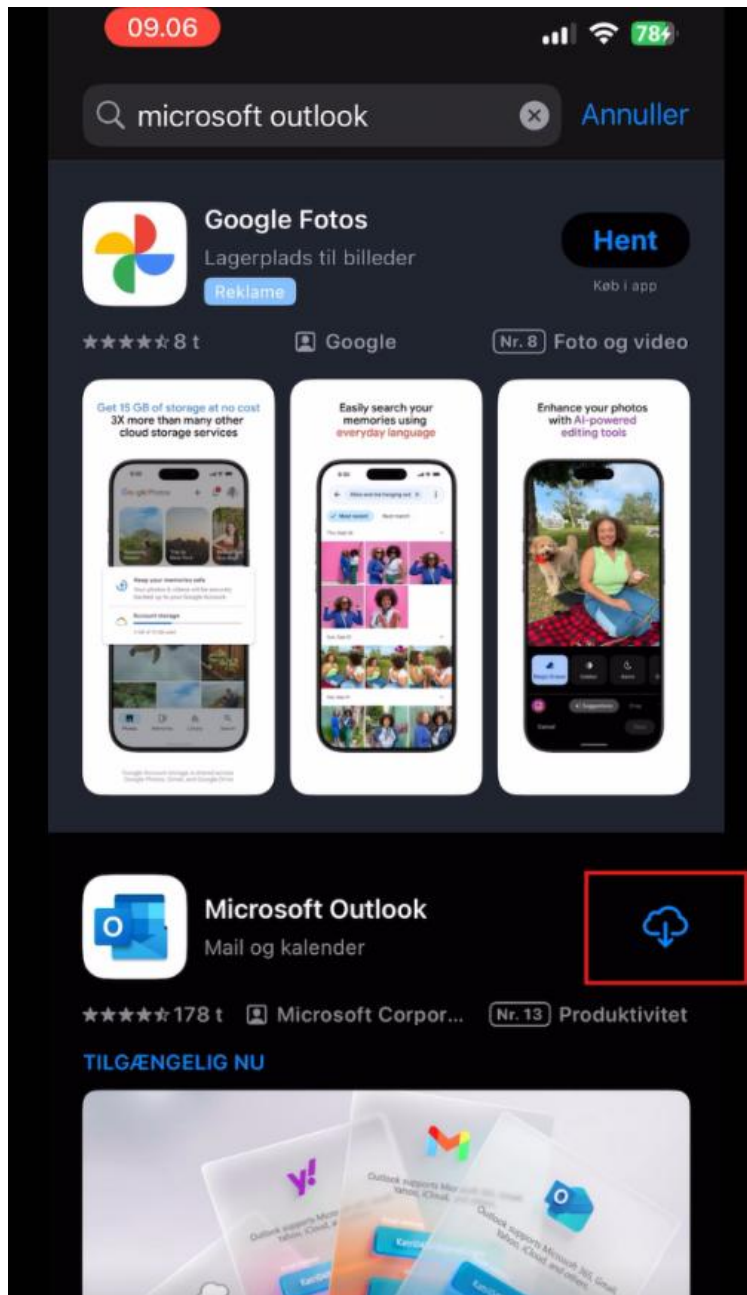
10. Du har hermed opsat Outlook med din Salus E-mail, Samt lagt Outlook appen ud på skrivebordet.

iPhone Guide til opsætning af Outlook

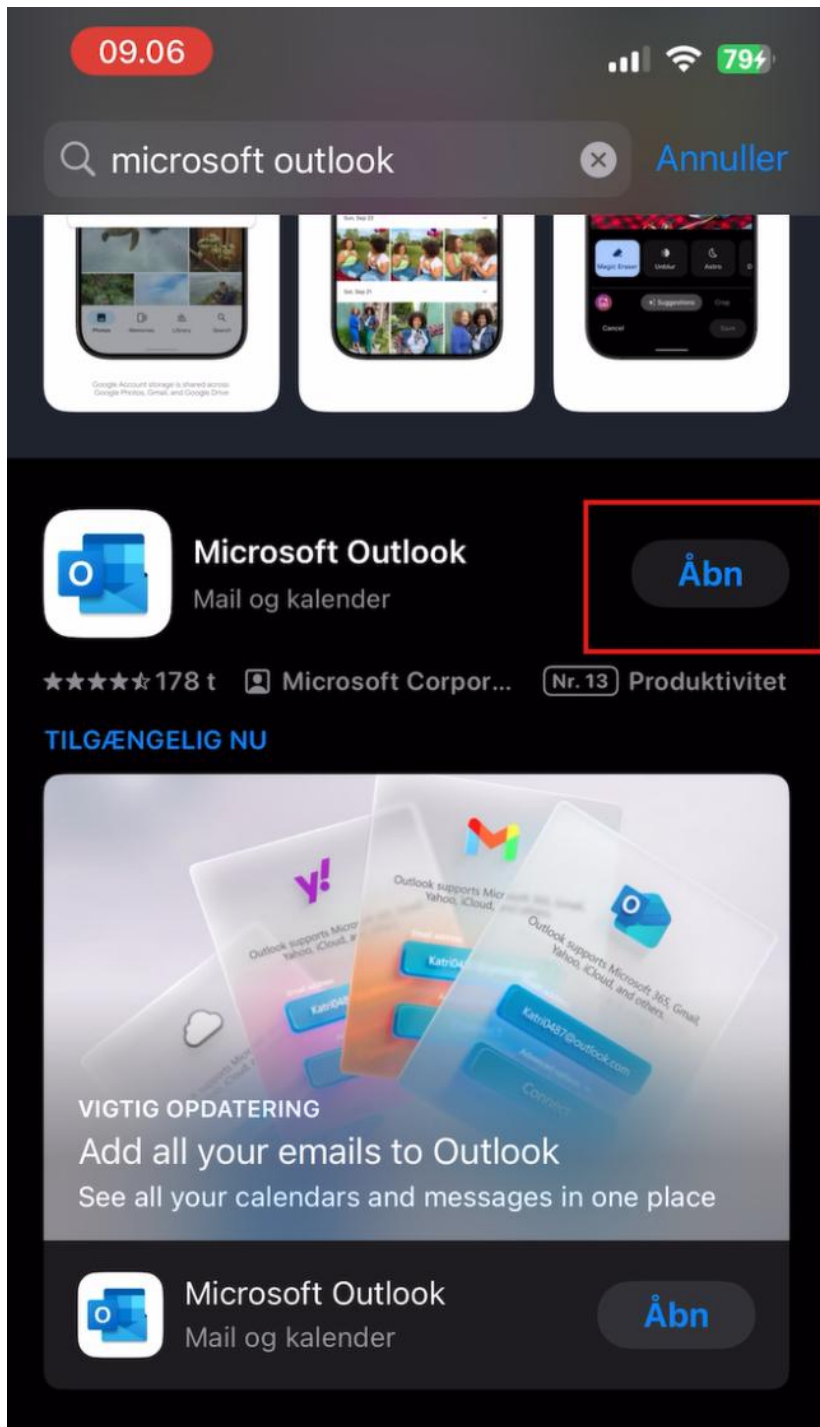
1. Åben App Store og søg efter Microsoft Outlook.



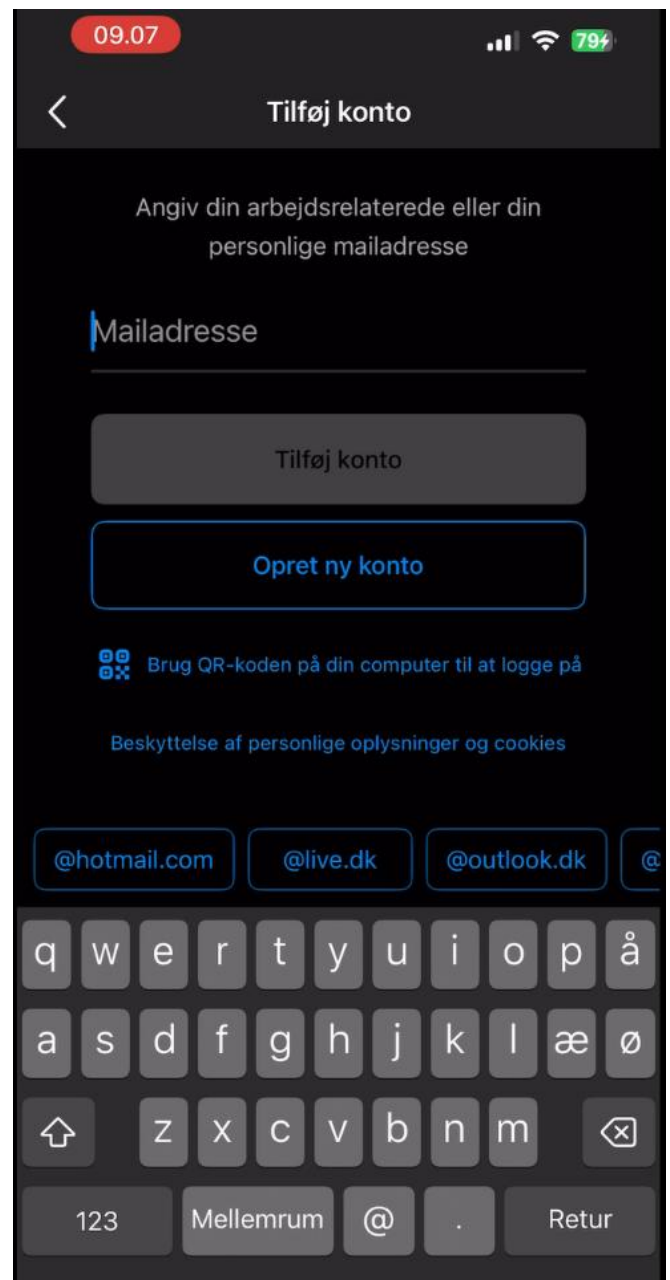
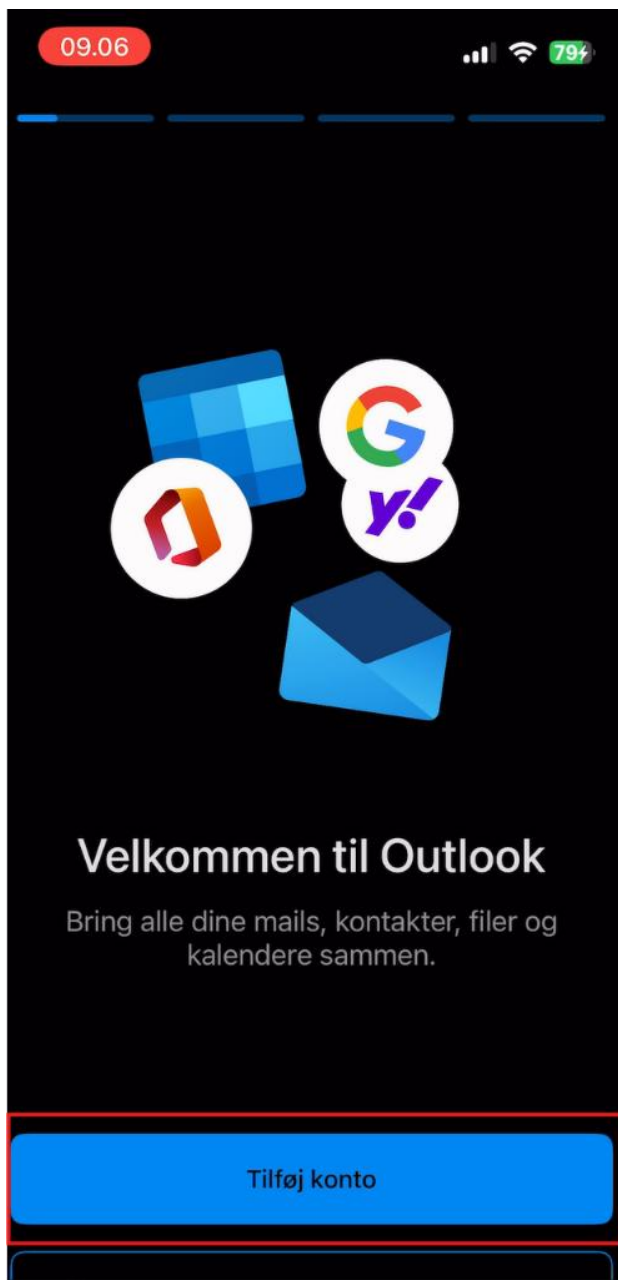
2. Tryk på hent som er markeret i det røde felt.



3. Tryk på åben på Outlook.



4. Tryk på tilføj konto & indtast din Salus e-mail, efterfulgt af adgangskoden.





5. Tryk på måske senere, hvis der ikke skal tilføjes yderligere mail kontoer.

6. Tryk på Aktiver og derefter ved tillad.



7. Du har hermed opsat Outlook med din Salus E-mail. Åben fremover Outlook app'en for at læse dine mails eller kigge i kalenderen.

STRATEGI FOR SALUS 2025

HVEM ER VI?

Vi er otte almene boligorganisationer; Skærbæk Boligforening, Toftlund Andels Boligforening, Tønder Andelsboligforening, Boligselskabet DANBO, Sønderborg Andelsboligforening, Gråsten Andelsboligforening, Aabenraa Andelsboligforening og Kolstrup Boligforening.

Vi er gået sammen, fordi vi ved, at sammen står vi stærkere. Vi administreres af Salus Boligadministration, og i denne strategi kan du læse mere om, hvem vi er, hvad vi står for, og hvad vi vil - både på den korte bane og på den lange bane.

HVAD STÅR VI FOR?

Vores mission er:

”... at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold.” (LAB §5b)

Derudover er det vigtigt for os, at vores beboere og samarbejdspartnere oplever, at vi byder ind med kvalitet, kundefokus, åbenhed og troværdighed, kompetencer, trivsel i højsæde og god service. Dette udgør vores kerneværdier.

Kvalitet er, at vi laver ting, der dur. Vi gør det til tiden og altid på den mest hensigtsmæssige måde. Vi forpligter os til at tvinge vanetanken om på ryggen og tænke nyt. Kvalitet er, når vores beboere er glade - for så er vi glade.

Kundefokus er, at vi handler til beboernes bedste i alt, hvad vi foretager os. Vi forstår, at alle mennesker er forskellige og derfor skal behandles forskelligt. Vores hjælpsomhed stopper ikke ved folks politiske overbevisning, troen på en anderledes gud eller blot en dårlig start på dagen. Vi er til for alle. Kundefokus er, når vi lytter til beboerne - for så lytter de til os.

Åben og troværdig betyder, at alle føler sig velkomne og kan stole på, at det vi siger, er det vi gør. Tingene siger vi lige ud og kommer på den måde hinanden i møde. Ved spørgsmål svarer vi hurtigst muligt. Vi skal være så imødekommende, at beboerne

åbner sig, og præcis så professionelle, at de ikke tvivler på vores tavshedspligt. Vi skal turde stå ved vores fejl - kun sådan bliver vi troværdige.

Kompetence er den viden, som gør, at vi kan gøre vores arbejde endnu bedre. Det er kollegaen, der deler sine erfaringer, det er respekten for andres kunnen, det er den nysgerrige næses søgen efter information. Det handler om at dygtiggøre sig hele livet. Verden ændrer sig, og det skal vi være parate til. Du har ansvaret for at træne dine kompetencer – så du kan tage de rigtige beslutninger.

Trivsel er, når vi har det godt sammen. Når kollegaen byder på et klem i et trist øjeblik, eller chefen råber ”godt gået”, når du har gjort dit arbejde til UG. Det handler om at respektere hinanden og den arbejdssituation, man er i. Trivsel drejer sig om få snakket om tingene, så snart de opstår. Snak ikke om hinanden – men med hinanden.

Service er, når vi opfylder beboerens ønsker – og gør det med et smil. Vi ser service som et samarbejde mellem beboernes behov og vores evne til at informere. Alle vores kommunikationskanaler skal være opdaterede, og informationen skal være synlig og tilgængelig for vores kunder. Service rækker ud over det forventede. Når vi er hjælpsomme, imødekommende og seriøse - så er kolleger og beboere det også.

HVAD VIL VI?

For at vi kan lykkedes med vores mission og vores værdier, som vi har beskrevet ovenfor, har vi fire ambitioner:

1. Vi vil fremtidssikre boligudbuddet gennem renovering og nybyg
2. Vi vil tage et socialt ansvar og værne om fællesskabet
3. Vi vil have et stærkt beboerdemokrati
4. Vi vil sikre en effektiv drift og administration

1. VI VIL FREMTIDSSIKRE BOLIGUDBUDET GENNEM RENOVERING OG NYBYG

Vi vil sikre fremtidens boliger ved at renovere og bygge nyt. Samtidig skaber vi arbejdspladser, fremmer grønne initiativer og stræber efter at få mest mulig værdi for pengene.

I 2025 betyder det, at vi vil udarbejde en **fast procedure for vores byggesager og større renoveringssager**. I den forbindelse vil vi holde os opdateret på, hvad prognoserne siger, at vores boliger skal kunne i fremtiden, og vi vil indtænke grønne og miljøvenlige løsninger.

Derudover vil vi udarbejde og implementere en **henlæggelsesstrategi**. En henlæggelsesstrategi sikrer, at vi har penge til løbende vedligeholdelse og fordeler omkostningerne over tid, fremfor at der kommer en stor økonomisk byrde på én gang.

Sidst men ikke mindst vil vi sikre en **god løbende vedligeholdelse** i vores boliger gennem systematiske årshjul. Det gør boligerne mere attraktive for vores beboere, forlænger bygningernes levetid og forebygger store reparationer og udskiftninger.

2. VI VIL TAGE ET SOCIALT ANSVAR OG VÆRNE OM FÆLLESSKABET

Socialt ansvar og fællesskab er kerneværdier i en almen boligorganisation. Det handler om at sikre betalbare boliger, hvor der er plads til alle, og hvor vi tager hånd om hinanden.

I 2025 betyder det, at vi vil tage et **socialt ansvar som arbejdsplads**. Vi vil tilbyde gode arbejdsforhold, og vi vil bidrage til, at flere får mulighed for at være en del af arbejdsmarkedet.

Derudover vil vi bidrage til at styrke **sundheden for vores beboere**. Den mentale og fysiske sundhedstilstand i Danmark er nedadgående, og det er den også for vores beboere. Vi vil derfor tilbyde sundhedsfremmende indsatser og aktiviteter.

Hertil kommer, at vi vil styrke vores **samarbejde med kommunerne og andre relevante aktører**. Dette så vi sammen kan løfte det sociale ansvar.

3. VI VIL HAVE ET STÆRKT BEBOERDEMOKRATI

Hos os, er det kendetegnende, at beboerne har en stemme i beslutningerne, der påvirker deres hjem og fællesskab. Vi vil derfor fremme deltagelse og involvering blandt beboerne, og vi vil støtte op om de frivillige kræfter, der arbejder for tryghed og fællesskab.

I 2025 betyder det, at vi vil gøre det lettere for beboerne at involvere sig. Det vil vi gøre ved at øge **synligheden og tilgængeligheden**, så man ved, hvem man skal have fat i, og hvor man kan finde de informationer, man skal bruge.

Derudover vil vi arbejde for en løbende rekruttering til **bestyrelserne**, en god introduktion til bestyrelsesarbejdet, og at bestyrelserne har rammerne til at udøve god almen ledelse.

Til sidst vil vi også arbejde for **sammenlægninger**. Udover at styrke robustheden og spare på udgifterne, betyder sammenlægninger, at der er flere potentielle beboerdemokrater til eksempelvis en afdelingsbestyrelse.

4. VI VIL SIKRE EN EFFEKTIV DRIFT OG ADMINISTRATION

Effektiv drift og administration er nødvendigt for at kunne levere en god service til vores beboere. Beboerne skal have mest muligt for deres penge, og derfor skal driften være både omkostningsbevidst og af god kvalitet.

I 2025 betyder det, at vi vil effektivisere gennem **digitalisering og anvendelse af kunstig intelligens**. Arbejdsprocesser der i dag sluger vores tid, vil vi arbejde på at gøre smartere.

Derudover vil vi **optimere vores udbud**, så vi får mest muligt ud af vores penge. Her har vi en fordel i at være flere, så vi sammen kan opnå bedre priser.

Sidst men ikke mindst er der altid plads til flere i vores fællesskab. Når vi går flere sammen, øger vi vores robusthed, sparer på udgifterne og får glæde af hinandens gode idéer og erfaringer. Vi vil derfor gerne have **flere boligorganisationer med**.

HVORDAN ARBEJDER VI MED STRATEGIEN?

Med afsæt i strategien laver vi en implementeringsplan, så vi er sikre på, at alle ved, hvem der skal gøre hvad, så vi kommer i mål med de ambitioner, vi har. Denne plan vil vi følge op på kvartalsvis i den administrative ledelse i Salus Boligadministration. Her vil vi kigge på, om der er den fremdrift, som vi ønsker, og hvor vi evt. mangler at sætte ind.

Derudover vil vi lave en årlig afrapportering til alle bestyrelserne, så de ved, hvor langt, vi er kommet, og så bestyrelserne kan tage stilling til, hvad der skal være i fokus i det kommende år.

Udover denne årlige afrapportering vil vi til alle bestyrelserne give en halvårlig status, så bestyrelserne løbende har mulighed for at engagere sig i arbejdet.

TAK fordi du ville læse med, vi glæder os til at hoppe i arbejdstøjet og få tingene til at ske



SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



Tilbud

NYT

Udarbejdet af :
Kontor Syd A/S
Jesper Dominic
Tlf. 20 60 69 46
Jd@kontorsyd.dk



Optimale arbejdspladser



Hermed fremsendes det ønskede tilbud med jeres seneste tilretninger.

Vi forstår vigtigheden af at skabe de perfekte rammer hos jer og har som udgangspunkt foreslået en varm og behagelig indretning af lokalerne, hvor der er tænkt over brugervenligheden for de besøgende og et godt arbejdsmiljø for medarbejderne. Bordene er mobile klapborde og stolene kan stables. Derudover har vi arbejdet med at forbedre akustikken og rammerne i lokalerne.

Tilbuddet er sædvanligvis gældende 30 dage fra d.d..
Tilbudspriserne er ekskl. moms og baseret på samlet køb.
Montering fremgår af tilbud.

Med venlig hilsen

Jesper Dominic
Kontor Syd A/S
20 60 69 46

Sønderborg d. 22/01-25



Optimale arbejdspladser

TILBUD

Store mødelokale :

12 stk. Fourreal74 foldeborde

à kr. 5.029,-

Kr. 60.348,-

- L:140 x D: 80 x H:74cm, Antracitgrå Arpa Fenix 0724 Nano laminat
- Sort stel, 4 lige ben med integreret hjulsæt en ende
- (Vejl. pris kr. 7.982,-/stk.)



2 stk. Fourreal90 foldeborde

à kr. 5.659,-

Kr. 11.318,-

- L: 180 x D: 60 x H:90cm, Antracitgrå Arpa Fenix 0724 Nano laminat
- Sort stel, 4 skrå ben med integreret hjulsæt en ende
- (Vejl. pris kr. 8.984,-/stk.)



46 stk. Stabelbare stole model Foursure44 med armlær

à kr. 2.430,-

Kr. 111.780,-

- **Forsidepolstret** med Atlas stof 131
- Skalfarve og ben i sort
- (Vejl. pris kr. 4.050,-/stk.)



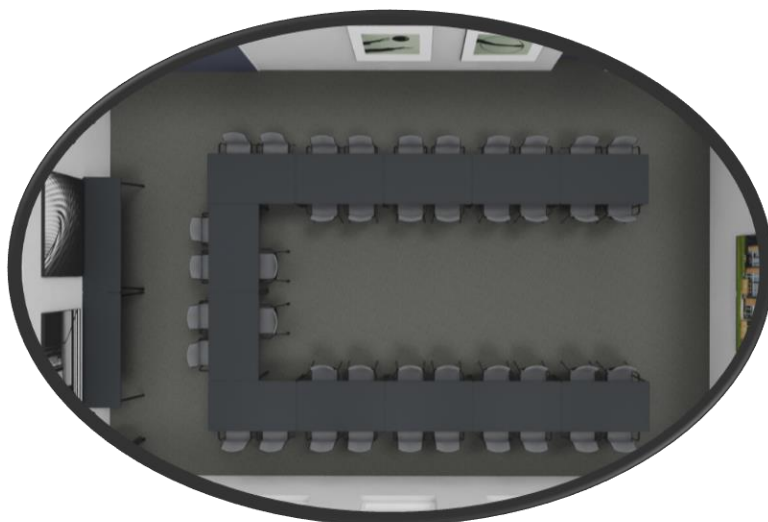
4 stk. Stabelbar stole model Foursure77 med hjul STABELINGSSTOLE! à kr. 2.715,-

Kr. 10.860,-

- **Forsidepolstret** med Atlas stof 131
- Skalfarve og ben i sort
- (Vejl. pris kr. 4.525,-/stk.)



Alle priser er ekskl. moms





Optimale arbejdspladser

Kantine :

- 1 stk. Silenzio akustiklamper ø100
 - Stof Blazer Light LTH39 – med 1 LED spot
 - (Vejl. pris kr. 5.320,-/stk.)



Kr. 3.990,-

- 2 stk. Silenzio akustiklamper ø60
 - Stof Blazer Light LTH39 – med 1 LED spot
 - (Vejl. pris kr. 4.204,-/stk.)

à kr. 3.153,- Kr. 6.306,-

- 4 stk. Akustikbilleder med eget motiv
 - B:150 x H:100 x D:5cm
 - Ramme : sort
 - (Vejl. pris kr. 5.170,-/stk.)

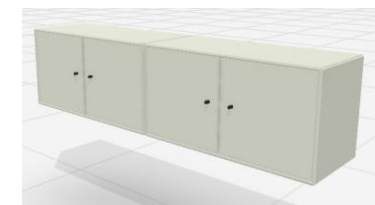
à kr. 3.619,-

Kr. 14.476,-

- 2 stk. Montana skabe
 - B: 70 x H:35 x D:30cm – med 1 hylde i hvert modul
 - Farve:
 - (Vejl. pris kr. 3.977,-/stk.)

à kr. 2.985,-

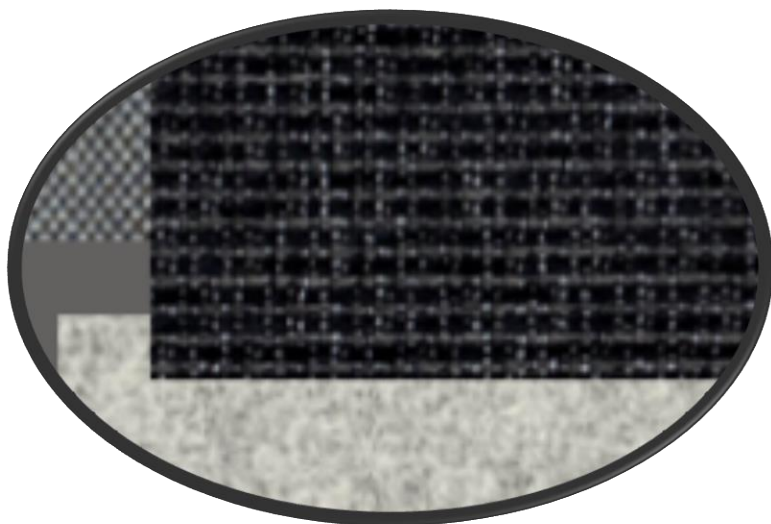
Kr. 5.970,-



Alle priser er ekskl. moms



Optimale arbejdspladser



Venteområder :

4 stk. Stabelbare stole model Foursure44 med armlæn

- **Forsidepolstret** med Atlas stof 131
- Skalfarve og ben i sort
- (Vejl. pris kr. 4.050,-/stk.)



à kr. 2.430,-

Kr. 9.720,-

2 stk. Stabelbare stole model Foursure44 uden armlæn

- **Forsidepolstret** med Atlas stof 131
- Skalfarve og ben i sort
- (Vejl. pris kr. 3.368,-/stk.)



à kr. 2.177,-

Kr. 4.354,-

2 stk. Fourresting borde med matchende 4-grenet fod og overflade

- H:72, Ø60cm
- Sort , ø41 x H:48cm
- (Vejl. pris kr. 5.664,-/stk.)



Kr. 3.568,-

Kr. 7.136,-



Optimale arbejdspladser



Samlet tilbudspris :

Alle nævnte produkter og løsninger (ekskl. alternativer)

kr. 246.258,-

Levering og montering :

Alle møbler er fragtfrit leveret

Kr. 0,-

Eventuel montering af vore egne montører pr. montørtime

- Al overskydende emballage fjernet
- Ekskl. mont. eventuelle lamper → aut. elektriker

Kr. 470,-



Opgørelse over udgifter til Bygtoften 2

		Afskrivning år 1-5		Afskrivning år 6-10
Kontor Syd				
Se vedlagte tilbud	307.822,50	10 år	30.782,25	30.782,25
It og Co.				
75" TV med ophæng	46.723,75	5 år	9.344,75	
Håndværkergården				
Se vedlagte tilbud	ca. <u>13.000,00</u>	10 år	<u>1.300,00</u>	<u>1.300,00</u>
	<u>367.546,25</u>		<u>41.427,00</u>	<u>32.082,25</u>

Alle priser er incl. moms

Frokoststuen

It og Co.				
75" TV med ophæng	27.011,25			
Clickshare trådløs skærm	<u>10.623,75</u>			
I alt	<u>37.635,00</u>	5 år	<u>7.527,00</u>	

Alternativ til frokoststuen

Flytning af projektor og lærred fra bestyrelseslokalet	<u>7.425,00</u>	Straksafskrivning
---	-----------------	-------------------

Punkt 1.3: Forretningsanliggender

1. SALUS bestyrelsesmøde
Møde afholdt mandag den 16. december 2024 - bilag (lukket)
Møde afholdt torsdag den 30. januar - bilag (lukket)
Næste møde afholdes tirsdag den 22. april
2. 8. Kreds – orientering v/Lisbeth Jakobsen
3. Fjernvarmen - orientering v/Lisbeth Jakobsen
4. Kontaktudvalg Sønderborg
Møde afholdt den 26. november, vært GAB - bilag (lukket)
Møde afholdt den 4. februar, vært SØBO - bilag (lukket)
Næste møde:
Onsdag den 14. maj 2025. Vært NAB
5. Kommunen
Referat fra styringsdialogmødet til orientering - bilag
6. Status boligsocial helhedsplan
Næste møde afholdes tirsdag den 4. marts 2025
7. Bordet rundt

Styringsdialogmøde

Sønderborg Andelsboligforening

Dato: 5. december 2024	Tid: 14.45-15.45	Sted: Mødelokale 201 Anneks
Mødedeltagere Sønderborg Andelsboligforening: Forretningsfører Lisbeth Jakobsen og bestyrelsesformand Jan Thiessen. Sønderborg Kommune: Stabschef Rikke Blindbæk og konsulent på Tilsyn Trine Johannsen Beck.		
Bilag		
Referent Trine Johannsen Beck		

	Dagsorden	Referat
1.	Tilsynsforhold - drøftelse af modtaget styringsrapport med regnskab for 2023. - Boligorganisation - Afdelinger - Landsbyggefondens regnskabs gennemgang	Styringsrapport: Administrationsbidraget er på et fint niveau, der ligger under benchmark. Landsgennemsnittet er steget, men Sønderborg Andelsboligforening ligger stabilt. Dispositionsfond er ligeledes på et fint niveau. Den disponible del af dispositionsfonden udgør 6.906 kr. pr. lejemålsenhed. Det lovmæssige minimum er dermed opfyldt. Arbejdskapitalen er lav i forhold til benchmark. Sønderborg Andelsboligforening oplyser at det skyldes et underskud, der tidligere har været. Årsregnskabet er afsluttet med et underskud på 600 t.kr. mod et underskud på 1.183 t. kr. i 2022. Årets drift har resulteret i, at 40 afdelinger udviser et overskud. 5 afdelinger viser et underskud. Der er 21 afdelinger med kritiske nøgletal, og 17 afdelinger med røde afdelinger i 3 år. Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at det skyldes at der nu er mere fokus på løbende vedligeholdelse. Der er et efterslæb fra tidligere år, hvor der mere var fokus på at have en lav husleje, fremfor vedligeholdelse. Der står i styringsrapporten, at Sønderborg Andelsboligforening ønsker at drøfte ALSBO, dette er en fejl. Afdelingen er netop blevet renoveret, og skema C er ved at blive behandlet. Antal afdelinger/boliger:

Styringsdialogmøde

		Stamdataen viser at der er 3.351 lejemål, fordelt på 3.219 familie-, 66 ungdoms-, 47 ældre- og 19 enkeltværelseboliger. Regnskabet viser 45 afdelinger med i alt 3.426 lejemål. Stamdataen er korrekt. Landsbyggefondens regnskabsgennemgang har påpeget 7 forhold, som er blevet besvaret. Fremover sendes besvarelsen med Sønderborg Kommune/Tilsyn som cc. Der er 0 sager i beboerklagenævnet. Revisionsgennemgang af udgifter til bestyrelsen og andre folkevalgte har ikke givet anledning til bemærkninger. Revisor har ikke givet anledning til bemærkning på den udførte forvaltningsrevision, den udførte juridisk-kritiske revision og den foretagne egenkontrol. Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger.
2.	Igangværende projekter ▪ Renoveringer ▪ Nedrivninger ▪ Nybyggeri	Nørager afventer godkendelse af allonge fra ministeriet. Boldbanen ved Kasernen med 76 familieboliger har fået et godkendt skema A i 2024. Skema A vedr. Grundtvigs Allé med studieboliger, bliver fremlagt politisk på december-mødet. Sønderborg Kommune har modtaget skema A ansøgning vedr. Vollerup med 14 familieboliger til Sønderborg Andelsboligforening, og 8 boliger til privat part forventes at blive fremlagt politisk til februar. Der arbejdes ligeledes på et projekt ved Bygtoften med 15 familieboliger, denne afventer. Ansøgning om indskud i Landsbyggefonden 2025 blev gennemgået.
3.	Udlejningssituationen	Der er lang venteliste, der opleves 1-2 års ventetid på boliger. Der er begyndt at komme efterspørgsel på boliger i forbindelse med resortet.
4.	Boligsociale forhold	I fællesskab med de øvrige boligforeninger i kommunen, er der ansøgt om ny Boligsocial helhedsplan. Ansøgte er prækvalificeret og starter efter sommeren 2025. Boligsocial helhedsplan er gældende 2025-2029. Sønderborg Andelsboligforening har opbakning fra bestyrelsen for helhedsplanen, og arbejdet med denne. Nørager er kommet af listen over udsatte boligområder pr. 1. december 2024.

Styringsdialogmøde

5.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger	Bestyrelsen har fokus på sammenlægning af afdelinger. Afd. 14 og 6 er lagt sammen. Der arbejdes med muligheden for sammenlægning af tre afdelinger på Sundquistgade. Afdelingerne på Nyvang og Ryttervænget. En sammenlægning er en længere proces.
6.	Anvisningsaftale	Der er forsøgsordninger vedr. Tandsbjerg og Mågevænget, der er udløbet pr- 31. december 2024. Sønderborg Andelsboligforening er ikke interesseret i at fortsætte med ordningen. Der har været udfordringer med anvisningen.
7.	Næste styringsdialogmøde	Efter efterårsferien 2025.
8.	Evt. og gensidig orientering	Begge synes at der er et godt samarbejde.

Punkt 2.1: Økonomi

1. Budgetkontrol (økonomi oplysninger for alle afdelinger) kan ses ved at logge ind på www.salus.dk

Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler

Opgørelse over trækingsret i Landsbyggefonden - bilag

OPGØRELSE OVER TRÆKNINGSRET I LANDSBYGGEFONDEN									
Sønderborg Andelsboligforening januar 2025									
	2023	2024	2025 realiseret	2025 tilsagn	2025 skøn	2026 skøn	2027 skøn	2028 skøn	2029 skøn
Samlede træk i Landsbyggefond									
Primosaldo	20.458.501	25.204.201							
Årets tilgang	4.565.480	4.798.565							
Årets afgang		-4.019.836							
Tilskrevne renter	180.219								
Ultimosaldo	25.204.201	25.982.930	25.982.930	25.982.930	25.694.393	17.068.990	20.394.347	25.245.841	30.124.019
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 Mågevænger									
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. 45 bestyrelsesmøde 27.02.2024 - Vinduer						-608.000			
Afd. 50 bestyrelsesmøde 27.02.2024 - Vinduer						-891.600			
Afd. 35 helhedsplan					-8.000.000				
Saldo midler Landsbyggefonden									
Reserveret:									
Afd. 9, helhedsplan					-4.090.968				
(Buffer 4 mio. ingen ansøgning LBF)					-4.000.000				
I alt afgang			25.982.930	-288.537	-13.423.968	-1.499.600	0	0	0
Tilgang:									
Indbetalinger 2025 (0,55%)					4.798.565	4.824.957	4.851.494	4.878.178	4.905.008
Renter								0	0
Saldo ultimo til disponering				25.694.393	17.068.990	20.394.347	25.245.841	30.124.019	35.029.026

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

Punkt 2.3: Dispositionsfonden

Udvikling dispositionsfond - bilag

OPGØRELSE OVER DISPOSITIONSFOND														
	SAB (Maj 2024)													
	2022	2023	%	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
			skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn
Saldo primo: (Kt. 803000)	65.131.854	61.622.732		67.262.000	69.482.000	65.088.000	55.894.000	55.025.000	54.115.000	53.162.000	51.841.000	50.475.000	48.849.000	47.215.000
Tilgang:														
Bidrag, afdelinger period.ydelse	0	0												
Bidrag, afdelinger, Kt 803020	2.055.658	2.105.687	1,00%	2.126.744	2.148.011	2.169.491	2.191.186	2.213.098	2.235.229	2.257.581	2.280.157	2.302.959	2.325.988	2.349.248
Rentetilskrivning	0	1.022.898		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ydelser (beboerbetaling,) udamort., kt 803050	19.059.109	19.990.608		23.564.000	24.726.000	24.866.000	25.371.000	25.371.000	25.371.000	25.047.000	25.047.000	24.831.000	24.669.000	24.669.000
Afd. 22 fritagelse, kt. 803050														
Afd. 33 fritagelse, kt. 803050														
Afd. 52 Fritagelse, kt. 803050														
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.bvg.	0	0												
Indskud i LBF overført fra byggefonden	0	0												
Pligtmæssig bidrag jf. §§79 og 80, kt: 803150	6.977.507	7.609.134	0,55%	7.997.608	8.042.000	8.086.000	8.130.000	8.175.000	8.220.000	8.265.000	8.310.000	8.356.000	8.402.000	8.448.000
Renter af egen trækningsret LBF	0	180.219												
Tilgang- skøn:	28.092.274	30.908.545		33.688.352	34.916.011	35.121.491	35.692.186	35.759.098	35.826.229	35.569.581	35.637.157	35.489.959	35.396.988	35.466.248
Ydelsesstøtte til afdelinger	0	0												
Tilskud t/tab ved lejeledighed og fraflyttere, kt. 803215	-2.883.181	-6.373.497	1,00%	-6.437.232	-6.501.604	-6.567.000	-6.633.000	-6.699.000	-6.766.000	-6.834.000	-6.902.000	-6.971.000	-7.041.000	-7.111.000
Tilskud nødlidende m.m., kt 803210	-7.209.315	-828.329		0										
Diverse (afd. 30 - multihus tbf. Hensættelse BSF = indtægt), kt 803220	0	0		0	0									
Negativ ydelsesstøtte, Kt. 803240	-871.144	-908.494	1,00%	-918.000	-927.000	-936.000	-945.000	-954.000	-964.000	-974.000	-984.000	-994.000	-1.004.000	-1.014.000
Indbetalt til Landsbyggefonden, Kt. 803230	-16.172.355	-17.158.551		-14.184.000	-15.064.000	-15.064.000	-15.401.000	-15.401.000	-15.401.000	-15.401.000	-15.401.000	-15.401.000	-15.401.000	-15.401.000
Indbetaling til Nybyggerifonden (40%), kt. 803230				-3.199.000	-3.231.000	-3.263.000	-3.296.000	-3.329.000	-3.362.000	-3.396.000	-3.430.000	-3.464.000	-3.499.000	-3.534.000
Tilskud m.v. (egen trækningsret), Kt. 803260	-4.465.401	0		-2.408.537	-9.590.568	-8.000.000								
Fritagelse dispositionsfond afd. 22				-690.321	-690.321	-690.321	-690.321	-690.321	-690.321	-690.321	-690.321	-690.321	-690.321	-690.321
Fritagelse dispositionsfond afd. 33				-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305
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	-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.				-375.600	-250.400									
Afd. 35, Nørager Kapitaltilførsel						-200.000								
Afd. 9, Alsbo Kapitaltilførsel				-200.000										
Afd. 35, Nørager huslejestøtte (fra 2026)						-6.540.000	-6.540.000	-6.540.000	-6.540.000	-6.540.000	-6.540.000	-6.540.000	-6.540.000	-6.540.000
Afgang - skøn:	-31.601.396	-25.268.871		-31.468.099	-39.310.302	-44.315.730	-36.560.730	-36.668.730	-36.778.730	-36.890.730	-37.002.730	-37.115.730	-37.030.730	-37.145.730
Saldo ultimo (Kt. 803500)	61.622.732	67.262.406		69.482.253	65.087.709	55.893.761	55.025.456	54.115.368	53.162.499	51.840.851	50.475.427	48.849.228	47.215.258	45.535.518
Saldo ultimo opdelt:														
Bunden del:														
Udlån afdelingerne og HVG, Kt. 803610	113.710	382.237		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udlån administrationsbygning, Kt. 803620	8.794.862	9.012.211		8.834.000	8.656.000	8.478.000	8.300.000	8.122.000	7.944.000	7.766.000	7.588.000	7.410.000	7.232.000	7.054.000
Indskud i Landsbyggefonden, Kt. 803641	29.462.763	34.208.463		24.326.747	19.547.179	16.370.179	21.204.179	26.050.179	30.908.179	35.777.179	40.657.179	45.549.179	50.452.179	55.366.179
Disponibel del: (Kt. 803650)	23.251.397	23.659.495		36.321.506	36.884.529	31.045.582	25.521.277	19.943.189	14.310.319	8.297.672	2.230.248	4.109.951	10.468.921	16.884.661
Saldo pr. 31/12	61.622.732	67.262.406		69.482.253	65.087.709	55.893.761	55.025.456	54.115.368	53.162.499	51.840.851	50.475.427	48.849.228	47.215.258	45.535.518
Note (indskud kt. 716)														
Primo				21.936.676,00	24.326.747,30	19.547.179,30	16.370.179,30	21.204.179,30	26.050.179,30	30.908.179,30	35.777.179,30	40.657.179,30	45.549.179,30	50.452.179,30
Afgang trækningsret SAB (2023 og frem)				-2.408.537,00	-9.590.568,00	-8.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilgang indbetalinger trækningsret				4.798.608,30	4.811.000,00	4.823.000,00	4.834.000,00	4.846.000,00	4.858.000,00	4.869.000,00	4.880.000,00	4.892.000,00	4.903.000,00	4.914.000,00
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)				24.326.747,30	19.547.179,30	16.370.179,30	21.204.179,30	26.050.179,30	30.908.179,30	35.777.179,30	40.657.179,30	45.549.179,30	50.452.179,30	55.366.179,30

Punkt 3.1: Status byggesager

Oversigt over byggesager - bilag

Oversigt byggesager

Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status
Sønderborg Andelsboligforening	20		Altaner	Godkendt på afd. møde. Lictationsresultat 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) Lån hjemtages (20240905) Der undersøges om der kan skaffes en midlertidig ibrugtagelsestilladelse (20250206)
Sønderborg Andelsboligforening	24/35	x	Infrastruktur	Undersøgelse af fundament. Sendes til Byggeskadefonden. Økonomi gennemgås (20231116) Der skal undersøges med LBF - Lars tager kontakt (20240208) Driftsstøtteansøgning er oprettet (20240307) Skema a sendt til kommunen og forventes godkendt ultimo marts (20240321) Tilsagn fra skema A modtaget fra LBF. (20240418) Indgået kontrakt med håndværker, afventer kommunen (20250206)

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 godkendelses af skema B juni 2024. Skema A sendt til kommunen 20230907 og godkendt ved økonomiudvalget, afventer byrådet (20231019) Skema A er godkendt ved byrådet (20221116) Udbud er igang (20231116) Gennemgang af licitationsresultat d.d.. byggeudvalget er informeret om det foreløbige resultat. Der har været forhandlingsrunde og nye tilbud fremsendes 8.3.2024 (20240307) Der er valgt endelig entreprenør (20240418) Skema B er sendt til godkendelse ved kommunen. Afventer kommunen (20240905) ompojktering til senarie 1, afventer dog ministeriets godkendelse af alonge til til den revideret omdannelse. Sagen behandles ved kommunen i feb. 2025. Der skal afklares om den skal genudbydes. (20250206)
Sønderborg Andelsboligforening	75		Vollerup etape 3	19 dobbelt huse 38 boliger, der er fundet rådgiver og der kan udarbejdes skema A. indkaldt til 1. byggeudvalgsmøde den 5 maj. Skema A er godkendt ved kommunen. Der har været afholdt licitation - tilbudene gennemgås (202203) SIB har vundet opgaven projektafklaring og kontrakt er underskrevet. Skema B er sendt til kommunen. 1. spadestik 11.11.2022. Tidsplanen følges og 1. udlejningsmøde er afholdt. Rejsegilde 4.5.23 sammen med åbent hus. 20230323. Tildelingsmøde i område 3 d. 15/6-2023. Kører planmæssigt (20231005) Område 2 flytter ind 17. november, kører planmæssigt. Alt er udlejet (20231116) Området 3 flytter ind primo 2024. Lån er hjemtaget (20240516) Byggeregnskab udarbejdes. Slutfaktura modtaget (20240613) Byggeregnskab sendes til kommunen (20240905) Skema C er godkendt, der skal kigges på finansiering, Der skal ændres i BossInf (20250206)
Sønderborg Andelsboligforening	78		Grundvigs alle	52 ungdomsboliger, Skema A er godkendt på byrådsmøde i december 2024. Lokalplan og byggetilladelse forventes færdig tidligst feb. 2026. Byggeriet forventes færdigt maj/juni 2027. Undersøges tinglysning af N1 kan udvide transformerstation over på vores grund (20250206)

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 projektter skitseforslag. Lokalplan med kommunen er på plads. (20231116) Afventer svar fra kommunen vedr. projektets indhold af boliger. (20240822) Skema A og købsaftale under udarbejdelse. (20240905) 2 senarier er sendt til kommunen via skema A, Der arbejdes på event Brian og Lars(20241003) kommunen har godkendt skema A med 76 boliger, Afventer udbud og grundkøbsaftalen. Lokalplan forventes færdig ultimo 2025. Byggeriet skal muligvis flyttes lidt til forhold til lyd. Afklaringsmøde ved kommunen d. 24.2.2025 (20250206)
Sønderborg Andelsboligforening	26		Nedrivning af børnehaven	Økonomi skal tjekkes op (betales af HF) Nedrivning er færdig (20231019) Afklaring med LBF/BL ift. grunden og nedlæggelse af afdelingen (20250206)
Sønderborg Andelsboligforening	50		Vinduer	Konsekvensberegning lavet, trækningsret søgt, godkende af HB d. 20240227, i gang. (20250206)
Sønderborg Andelsboligforening	45		Vinduer	Konsekvensberegning lavet, trækningsret søgt, godkende af HB d. 20240227, i gang. (20250206)
Sønderborg Andelsboligforening	41		Tagrenovering	Konsekvensberegning lavet, trækningsret søgt, godkende af afd. Best. Og HB. Godkendt ved kommunen d. 20240522 i gang. (20241128) forventes færdig i uge 8 (20250206)
Sønderborg Andelsboligforening	XX		Nybyggeri - Bygtoften - 12 familieboliger	Skitseforslag godkendt af byggeudvalget og sagen sendes til kommunen efter aftale med kommunen (20250206)
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 beboertilkøb (20231019) Følger tidsplanen. Tildelingsmøde afholdt og alt er udlejet (20240418) Der er udfordringer i forhold til byggelånsrenten (20240905) Forventet indflytning november 2024 (20241003) indflytning pr. 1/11-2024, byggeregnskab udarbejdes, lånet udbetales (20241114) lånet er udbetalt (20241219) Byggeregnskab er udarbejdet og sendes til revisor (20250206)

Punkt 3.3: Afdelingsanliggender

Intet under dette punkt.

Punkt 5.1.: Øvrige orienteringssager

1. Bestyrelsesrapport BoligBI - bilag
2. Intrum Justitia - bilag
3. SALUS-Nyt, v/ Edel Birthe Mathiesen
Næste møde afholdes tirsdag den 25. marts 2025
4. Oversigt over afdelingers opførelsesår - afdelingers jubilæer, 50 år - bilag
Der er i 2026 ingen afdelinger med 50 års jubilæum
5. Aktivitetsudvalg v/Tina Munch Søndergaard
6. DOA og SABs antenneforening, v/Jan Radik
7. Rapport Danske Bank - bilag
8. Rapport Nordea - bilag
9. Rapport Sydbank - bilag
10. [BL Informerer](#)
11. [LBF Orienterer - Landsbyggefonden](#)

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 3

Økonomisk overblik

Selskab 3

Periode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

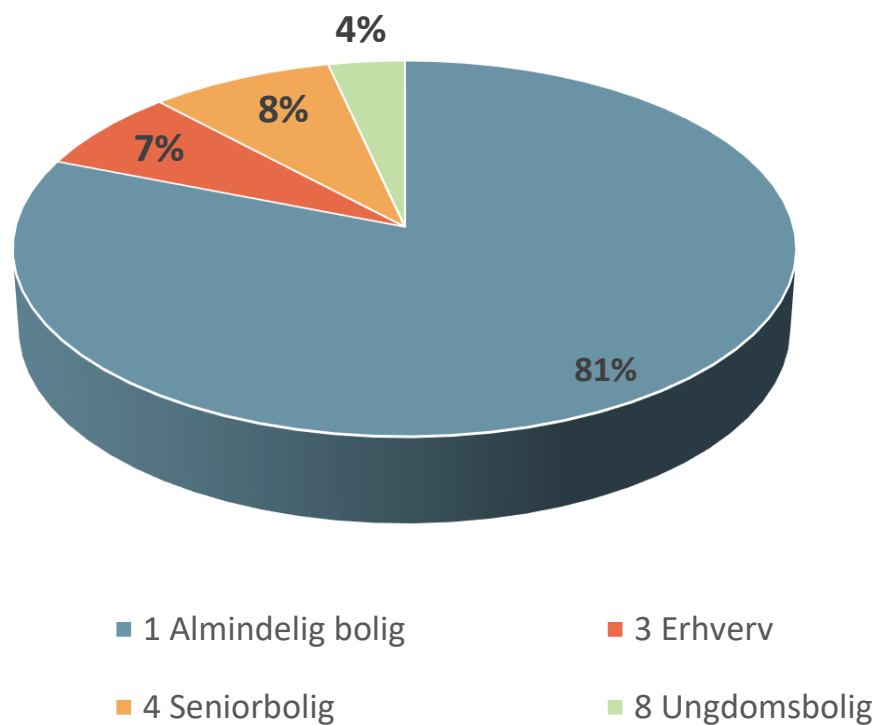


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	236.202	177.000	59.202	183.900
Mødeudgifter, 502	309.717	273.500	36.217	285.907
Personaleudgifter, 511	5.322.092	5.958.000	-635.908	5.400.795
Forretningsførelse, 512	7.110.430	7.106.500	3.930	6.564.353
Kontorholdsudgifter, 513	1.098.545	850.000	248.545	1.063.639
Kontorlokaleudgifter, 514	785.614	822.000	-36.386	1.160.910
Afskrivning driftsmidler, 515	35.400	50.000	-14.600	35.400
Særlige aktiviteter, 516	32.203	73.000	-40.797	27.894
Revision, 521	425.500	255.000	170.500	259.375
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	2.223	2.750.000	-2.747.777	12.991.574
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	27.030.544	27.281.000	-250.456	29.705.428
Ekstraordinære udgifter, 541	14.344.937	0	14.344.937	7.543.135
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	56.733.407	45.596.000	11.137.407	65.222.310
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	15.004.814	15.014.000	-9.186	14.327.301
Tillægsydelser, 601.5	120.000	0	120.000	107.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	98.772	551.000	-452.228	65.450
Renteindtægter, 603	1.715.680	2.750.000	-1.034.320	13.192.392
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	27.030.544	27.281.000	-250.456	29.705.428
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag nybyggeri, 605.02	44.901	0	44.901	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder, 606.02	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	14.241.643	0	14.241.643	7.224.956
Årets underskud	0	0	0	599.782
Samlede indtægter	58.256.354	45.596.000	12.660.354	65.222.310
Resultat	-1.522.946	0	-1.522.946	0
Balance	56.733.407	45.596.000	11.137.407	65.222.310

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	115
3	Erhverv	10
4	Seniorbolig	12
8	Ungdomsbolig	5
Hovedtotal		142

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
3	Almindelig bolig	7
	Erhverv	8
	Seniorbolig	1
3 Total		16

AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
5	Almindelig bolig	1
	Erhverv	4
9	Almindelig bolig	1
18	Almindelig bolig	1
26	Erhverv	1
30	Erhverv	1
44	Erhverv	2
20	Almindelig bolig	1
24	Almindelig bolig	1
2	Almindelig bolig	1
33	Almindelig bolig	1
73	Seniorbolig	1
Hovedtotal		16

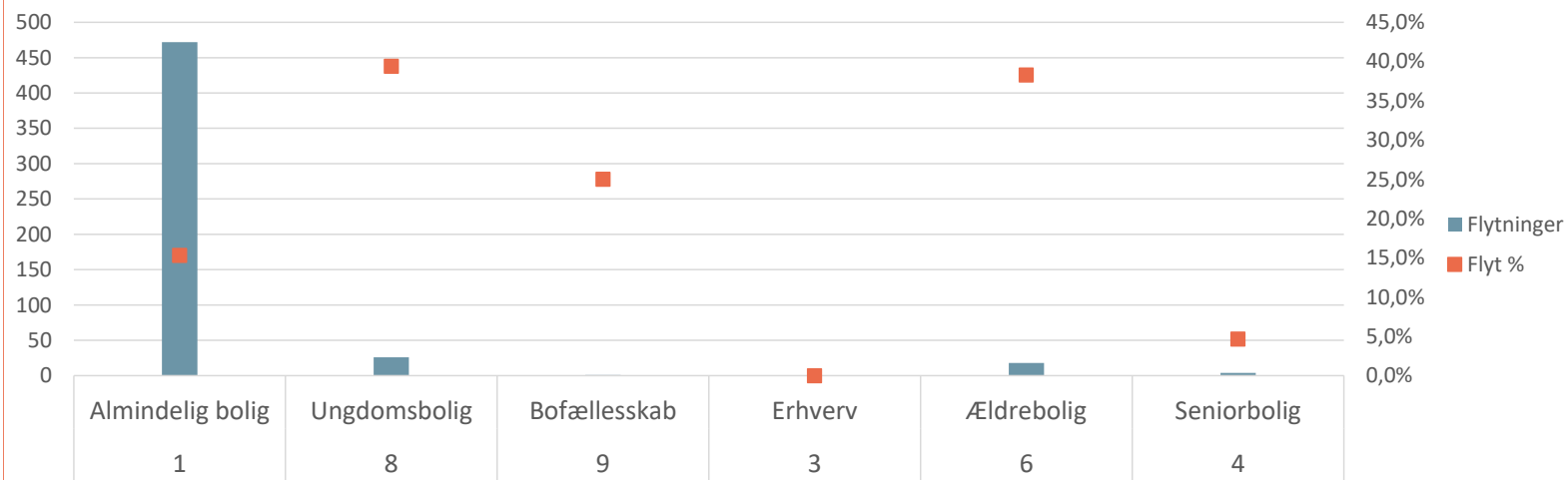
ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	472	15,3%
Ungdomsbolig	26	39,4%
Bofællesskab	1	25,0%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	18	38,3%
Seniorbolig	4	4,7%
	521	15,7%

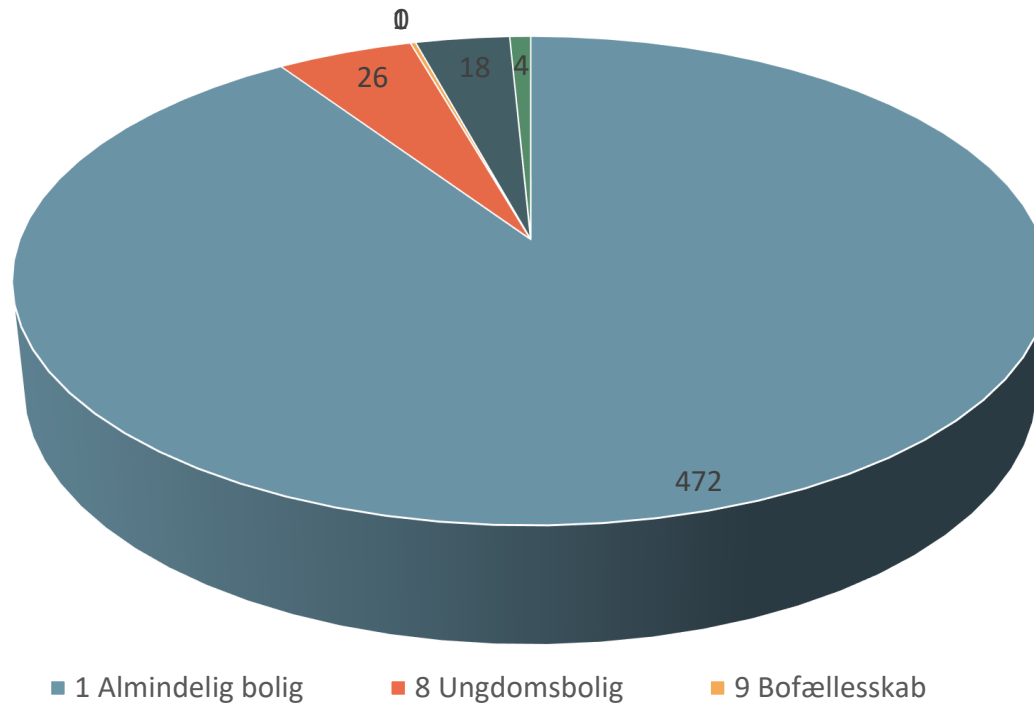
Der har i perioden været 521 flytninger svarende til 15,7%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	472	3085	15,3%
1	22	123	17,9%
2	146	761	19,2%
3	213	1584	13,4%
4	81	555	14,6%
5	10	62	16,1%
Ungdomsbolig	26	66	39,4%
1	24	59	40,7%
2	2	7	28,6%
Bofællesskab	1	4	25,0%
2	1	4	25,0%
Erhverv	0	27	0,0%
0	0	24	0,0%
1	0	3	0,0%
Ældrebolig	18	47	38,3%
2	18	47	38,3%
Seniorbolig	4	86	4,7%
2	3	51	5,9%
3	1	31	3,2%
4	0	4	0,0%
	521	3315	15,7%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

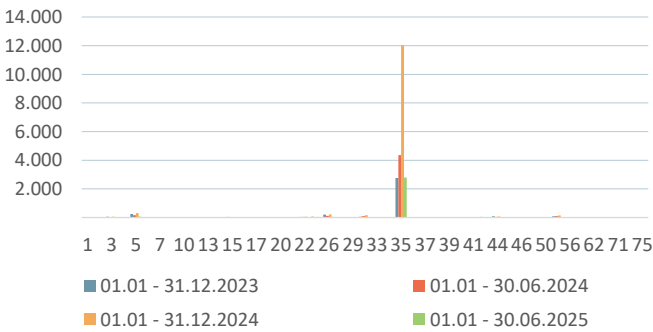
Afdeling	Flytninger
1	5
2	1
3	8
4	2
5	6
6	4
7	14
9	7
10	2
11	2
13	10
14	2
15	18
16	4
18	13
20	12
21	13
22	48
24	42
27	5
30	33
33	20
35	151
37	6
39	1
40	3
41	4
43	21
44	21
45	3
46	2
47	5
50	7
52	10
62	2
71	8
73	5
56	1
Hovedtotal	521

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

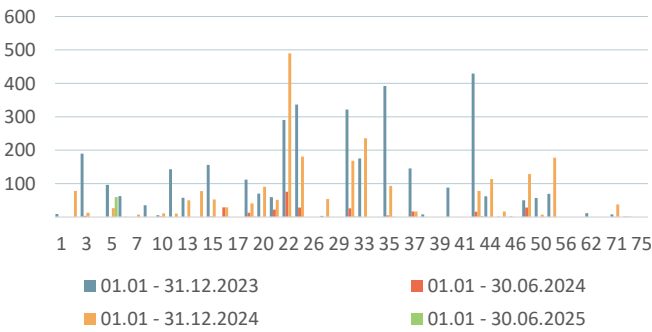
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025
1	19.992	13.682	14.501	
2			2.451	6.994
3	51.804	31.161	64.362	6.636
4	2.452	-361	-361	
5	251.724	156.052	302.500	58.906
6	6.494	9.381	17.907	
7	31.679	6.858	12.575	1.000
9	8.630	10.014	15.226	13.846
10				
11	7.525			
13	15.991	-1.654	11.498	5.477
14	-1.699		8.362	
15	50.822	-6.599	8.503	1.012
16	735			
17	278			
18	12.498	3.210	10.609	7.972
20	13.148	4.102	28.526	3.846
21	11.097	21.897	30.564	2.868
22	48.111	36.509	56.759	6.125
24	61.500	24.223	49.658	14.083
26	208.855	110.460	220.920	36.820
27	2.264	1.272	2.580	160
29				
30	52.965	97.775	153.910	4.970
33	14.012	6.440	23.682	7.413
34				
35	2.753.121	4.356.065	12.024.167	2.792.417
36	5.134	2.100	4.200	700
37		2.646	2.646	
38	1.980	1.080	2.340	270
39	700	600	1.250	200
40	14.837	1.112	1.987	5.677
41	2.700	1.350	3.600	900
43	43.862	14.427	17.659	
44	85.256	36.574	68.632	9.828
45	3.198	3.536	3.536	
46	241			
47		3.230	3.230	
50	15.886	21.190	22.790	1.052
52	91.843	98.007	138.742	
56				
61				
62		2.283	2.649	
65				
71	4.613			
73	24.851	8.747	22.170	9.075
75				
	3.919.098	5.077.369	13.354.332	2.998.246

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025
1	9.401			
2			77.932	
3	189.819	3.225	12.663	
4				
5	96.408		26.760	59.818
6	62.401		1.188	
7			7.562	
9	35.517			
10	5.121	1.781	11.281	
11	142.884		10.250	
13	57.903		50.391	
14			77.679	
15	156.046	1.938	52.581	
16		29.060	29.060	
17				
18	111.667	12.616	40.700	1.500
20	69.961		90.895	
21	59.778	22.442	51.705	
22	290.376	75.701	489.674	1.500
24	336.631	28.218	181.122	
26				
27	3.810		54.141	
29				
30	321.348	25.697	168.663	1.875
33	175.431		235.970	
34				
35	391.749	4.848	92.926	1.207
36				
37	145.310	16.358	16.358	
38	8.102			
39				
40	88.266			
41				
43	429.245	15.918	78.272	2.688
44	61.764		113.940	
45	1.188		16.412	
46	1.750			
47	50.272	28.534	128.726	
50	57.053		7.415	
52	69.296		178.050	
56				
61				
62	11.747			
65				
71	8.009	125	37.788	
73	1.188	1.188	1.188	
75				
	3.449.442	267.648	2.341.290	68.588

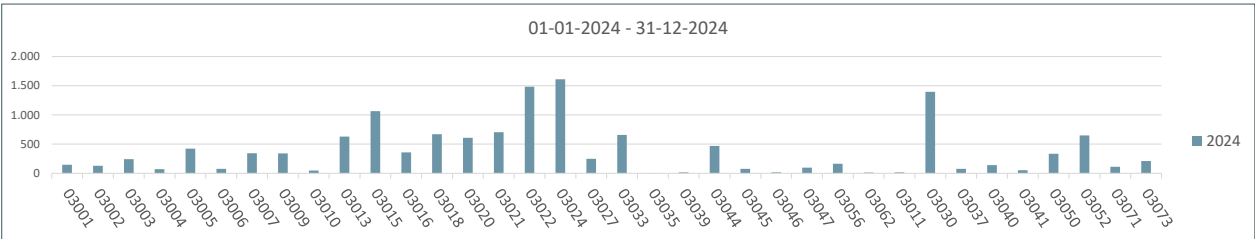
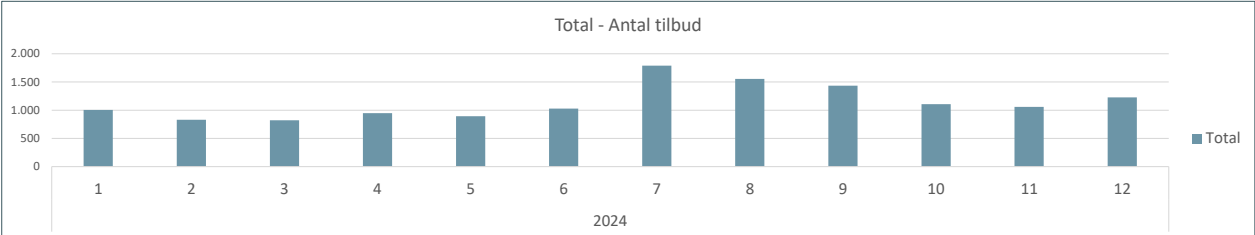
Tab Tomgang 2025



Tab Fraflytning 2025



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2024				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
Almindelig bolig	2.425	2.826	4.693	3.231	13.175
Seniorbolig	46		31	42	119
Ældrebolig	188	44	55	119	406
Hovedtotal	2.659	2.870	4.779	3.392	13.700

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



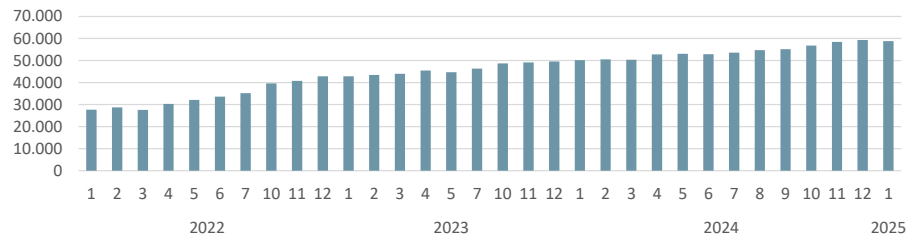
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2024				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
03001	118	13	16		147
03002		46	39	45	130
03003		60	183		243
03004		15	33	24	72
03005	141		97	184	422
03006	1	61	16		78
03007	119	85	93	47	344
03009	1	15	32	293	341
03010				47	47
03011				16	16
03013	81	202	158	188	629
03015	120	435	380	130	1.065
03016		100	184	75	359
03018	15	114	316	225	670
03020		72	306	230	608
03021	176	227	181	121	705
03022	526	150	582	224	1.482
03024	293	275	633	410	1.611
03027			139	108	247
03030	322	346	611	117	1.396
03033	94	167	206	192	659
03035	2		1		3
03037	15			62	77
03039			15		15
03040		29	64	47	140
03041			16	37	53
03044	234	44	55	135	468
03045	29			48	77
03046		16			16
03047			16	80	96
03050	29	43	13	250	335
03052	168	281	200		649
03056	95	60	10		165
03062		13			13
03071	80	1	18	14	113
03073			166	43	209
Hovedtotal	2.659	2.870	4.779	3.392	13.700

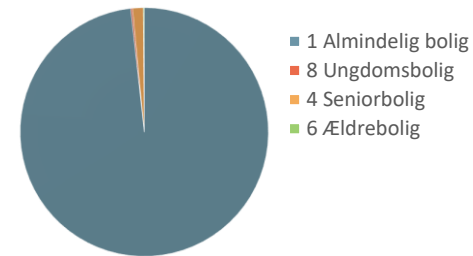
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)

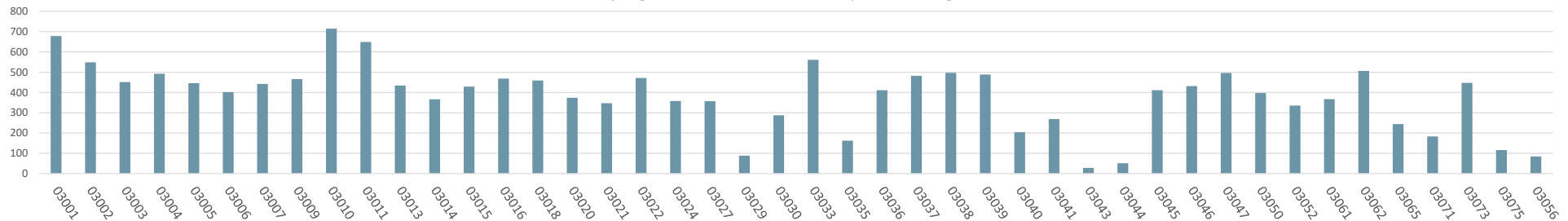


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	29.945
Ungdomsbolig	72
Seniorbolig	420
Ældrebolig	42

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)

Venteliste	Antal
Venteliste	Antal
Almindelig bolig	29.945
1	1.556
2	6.362
3	11.340
4	9.327
5	1.360
Ungdomsbolig	72
1	50
2	22
Seniorbolig	420
2	157
3	190
4	73
Ældrebolig	42
2	42

Venteliste Salus i alt

38.686

Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)

LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		1.502
Almindelig bolig		1.437
Ungdomsbolig		40
	1	37
	2	22
Seniorbolig		206
	2	109
	3	146
	4	69
Ældrebolig		84
	2	84

Antal lejermål i alt

3.290

Antal lejermål

Afdeling	Antal lejermål
Almindelig bolig	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	9
	10
	11
	13
	14
	15
	16
	18
	20
	21
	22
	24
	27
	29
	30
	33
	35
	36
	37
	38
	39
	40
	41
	45
	46
	47
	50
	52
	56
	61
	62
	65
	71
	73

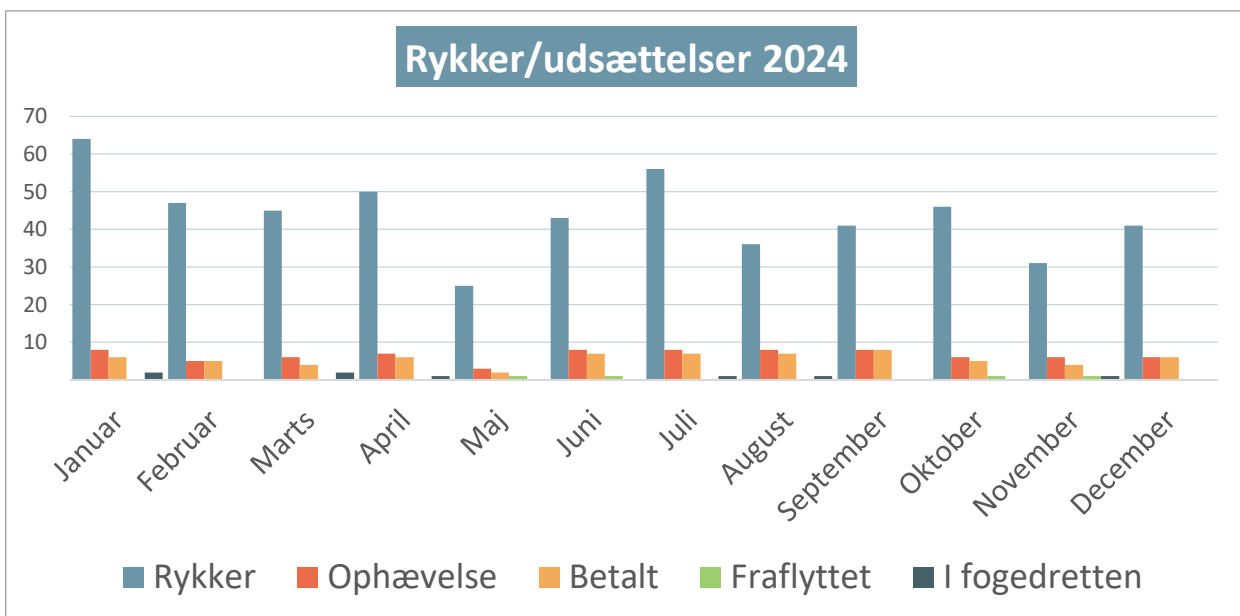
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

Almindelig bolig	75	22
	97	1
Almindelig bolig Total		3.087

RYKKERLISTE

Selskab	3	Sønderborg Andelsboligforening
År	2024	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fagedretten
Januar	64	8	6		2
Februar	47	5	5		
Marts	45	6	4		2
April	50	7	6		1
Maj	25	3	2	1	
Juni	43	8	7	1	
Juli	56	8	7		1
August	36	8	7		1
September	41	8	8		
Oktober	46	6	5	1	
November	31	6	4	1	1
December	41	6	6		
	525	79	67	4	8



Oversigt sager hos Intrum Justitia - SAB

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Antal sager pr. 31/12	312	303	309	309	312	302	322	326	383	390
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.	8.788.194 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.	22.534 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.	298.295 kr.

Sønderborg Andelsboligforening
Afdelinger med 25, 50, 75 og 100 års jubilæum

Afdeling	Afdelingsnavn	Opført	25	50	75	100	
1	Viben, Rylen, Hjejlen	1939	1964	1989	2014	2039	
2	Tjørne- og Pilevænget	1941	1966	1991	2016	2041	
3	Ringgade, Goethesgade	1942	1967	1992	2017	2042	
4	Mågen, Ternen	1945	1970	1995	2020	2045	
5	Ringgade 71-87	1947	1972	1997	2022	2047	
6	Ege-, Bøge-, Gran- og Rønnevænget	1945	1970	1995	2020	2045	
7	Ringgade 64-84	1948	1973	1998	2023	2048	
9	Ringgade 186-198	1950	1975	2000	2025	2050	
10	Havre- og Rugtoften	1952	1977	2002	2027	2052	
11	Høj- og Østertoften - Opført år modtaget fra LW	1954	1979	2004	2029	2054	
12	Engtoften, Hasseltoften, Østertoften	1955	1980	2005	2030	2055	
13	Rådmandsløkken, Borgmesterløkken	1957	1982	2007	2032	2057	
14	Røjumvej, Rønnevænget	1957	1982	2007	2032	2057	
15	Klosterløkken, Majløkken, Alsgade	1959	1984	2009	2034	2059	
16	Bygtoften, Ørstedsgade	1962	1987	2012	2037	2062	
18	Ryttervænget 2-36	1962	1987	2012	2037	2062	
20	Vølundsgade, Grundtvigs Allé	1963	1988	2013	2038	2063	
21	Rådmandsløkken 2-24	1962	1987	2012	2037	2062	
22	Kløver-, Hvedmarken	1967	1992	2017	2042	2067	
24	Søstjerne, Søstjernevej, Søgræsvej, Korallvej, Konkylievej	1970	1995	2020	2045	2070	
27	Primulavej 1A - 15G	1972	1997	2022	2047	2072	
30	Stenbjergparken 1-10	1969	1994	2019	2044	2069	Ansøgt om tilskud 2019, HB godkendt
33	Jørgensgård 1-86, Tandsbjerg 1-33	1975	2000	2025	2050	2075	
35	Nørager 1-10	1973	1998	2023	2048	2073	
36	Skovvej, Sundsvallgade	1972	1997	2022	2047	2072	
37	Hjortevej 31-147	1980	2005	2030	2055	2080	
38	Hjortevej 92-170	1987	2012	2037	2062	2087	
39	Nyvang 1A - 1M	1984	2009	2034	2059	2084	
40	Dannevirkevej 1-10	1982	2007	2032	2057	2082	
41	Rendsborgvej 1-8C	1982	2007	2032	2057	2082	
43	Kærvej, Rebslagergade	1989	2014	2039	2064	2089	
44	Jørgensgård, Tandsbjerg, Mågevænget Opført år modtaget fra LW	1988	2013	2038	2063	2088	
45	Østerkobbel 2-96	1990	2015	2040	2065	2090	
46	Østerkobbel 98-176	1992	2017	2042	2067	2092	
47	Østerkobbel 1-151	1998	2023	2048	2073	2098	
50	Fiskervænget 1-16	1984	2009	2034	2059	2084	
52	Løngang, Rebslagergade, Kongevej	1985	2010	2035	2060	2085	
53	Perlegade, Kongevej	1985	2010	2035	2060	2085	
61	Ovensens-, Eisingsvej	1963	1988	2013	2038	2063	
62	Sigtunagade - 6 rækkehuse	1953	1978	2003	2028	2053	
62	Nellikevej - 8 rækkehuse	1959	1984	2009	2034	2059	
63	Kærmindevej - 6 rækkehuse	1957	1982	2007	2032	2057	
63	Kærmindevej - 6 rækkehuse	1954	1979	2004	2029	2054	
64	Scharffenbergsgade	1956	1981	2006	2031	2056	
65	Lavbrinkevej 47-55	1957	1982	2007	2032	2057	
71	Tøtmosevej - 22 seniorboliger (2003-2004)	2003	2028	2053	2078	2103	
71	Ottmosevej - 23 familieboliger (2003-2004)	2003	2028	2053	2078	2103	
71	Svanemosevej - 24 energivenlige familieboliger (2011-2012)	2011	2036	2061	2086	2111	
73	Bjerggade, Søndergade, Sdr. Havnegade, Stengade 2003/2005	2003	2028	2053	2078	2103	
	SAB, Hovedforening kan søges om tilskud til arrangementer ved 50 års jubilæer i afdelingen. Alene ved 50 års jubilæer jf. SAB, org.best.mødes referat af 05.11.2019						
	Opførselsår indhentet fra SAB's hjemmeside.						
	Filter sættes ind: Marker alt, Data, Filtrer						G:\G-Drev\0103. SAB\03. Bestyrelsen\Afdelinger - jubilæer\



31. december 2024

Punkt 5.1., Bilag 4: Pkt 5.1.7 –
BILAG
Rapport_PM0287_202412.PDF

Sønderborg Andelsboligforening

c/o Salus Boligadministration, Egevej 9
6200 Aabenraa

Danske Bank

Indhold

Rapport	Periode	Side
Kundeinformation		3
Kommentarrapport		4
Markedskommentar		5
Investeringsrapport		7
Porteføljeoverblik		8
Performanceoverblik		9
Aktivallokering		11
Tidsvægtet afkast pr. fondskode	År til dato	12
Risikoreport		13
Risiko pr. fondskode		14
Risiko Beregninger		15
Bogføringsrapport		16
Kapitaludvikling og porteføljeomkostninger	År til dato	17
Beholdninger		18
Afkast	År til dato	19
Afstemning		20
Uafviklede handler		21
Transaktioner	År til dato	22
Ordliste		25
Disclaimer		28

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
Bernstorffsgade 40
1577 København V
Henrik Mølsgaard Larsen
HENLAR@Danskebank.dk

Kommentarrapport

Sønderborg Andelsboligforening

MARKEDSKOMMENTAR PR. 31-12-2024

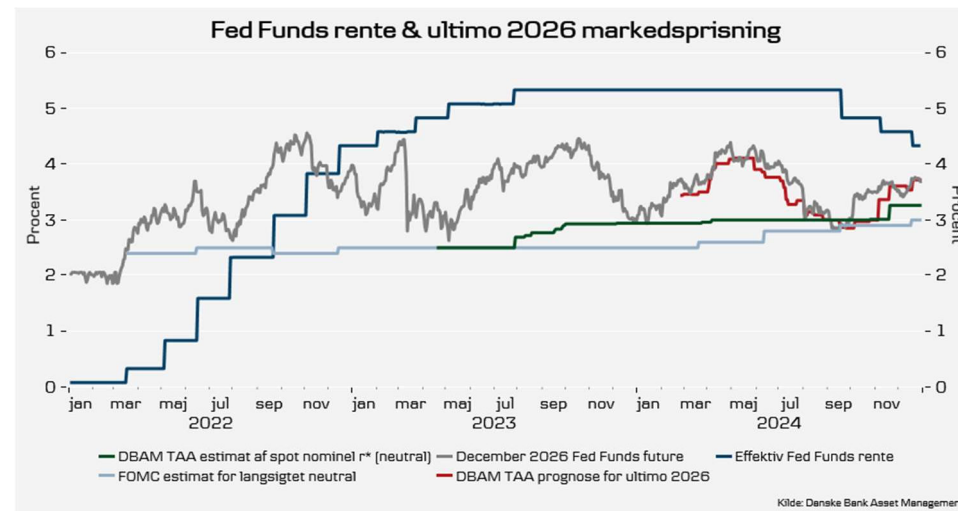
USA: ER FEDERAL RESERVE FÆRDIG MED AT SÆTTE RENTEN NED?

December startede, hvor november slap – med fuldt blus på amerikansk økonomi og amerikanske aktier. Det toneangivende aktieindeks, S&P500, lukkede på det højeste niveau nogensinde fredag den 6. december, efter arbejdsmarkedsrapporten for november blev frigivet: rapporten var nærmest det bedste af alle verdner – jobskabelsen hoppede tilbage til et højt niveau, efter oktober var ramt af orkaner og strejker. Samtidigt steg arbejdsløsheden en smule og understregede igen, at arbejdsmarkedet er væsentligt mindre stramt end for 1-2 år siden. Dermed mindskes bekymringen for det inflationære pres fra arbejdsmarkedet, og rapporten ramte den fine balance mellem pæn, men ikke for stærk vækst. Det sendte renterne ned og aktier op.

Men den fredag blev også der, hvor festen indtil videre toppede. Mens aktier forblev omkring rekordniveauet, steg amerikanske renter betydeligt. Det kulminerede dog med mødet i den amerikanske centralbank onsdag den 18. december. Her steg de amerikanske lange renter til det højeste niveau siden foråret, og S&P500 faldt ca. 3 procent alene den dag. Aktiemarkedet rettede sig en smule, men renterne fortsatte op, drevet af en betydelig revidering af markedets prisning af den fremtidige pengepolitik. Alt det trods en rentenedsættelse på 0,25% ved mødet.

2024 gik derfor på hæld som et stærkt aktieår trods skvulp i årets sidste dage. Lige så interessant er det, at 2024 også gik på hæld som tredje år i træk, hvor amerikanske obligationer var særdeles udfordrede. Det skyldes især reprisningen af forventningerne til pengepolitikken. Således priser de finansielle markeder nu, at den ledende pengepolitiske rente er tæt på 4% over de næste 2-3 år, hvilket er en stigning fra 3-3,5% ved årets start. Med andre ord – markedet forventer nu, at Federal Reserve er tæt på at være færdig med at sætte renten ned.

Og så er vi tilbage til månedens største begivenhed – mødet i den amerikanske centralbank. Sædvanen tro fik vi nye prognoser fra de ledende medlemmer af Federal Reserve. De peger på yderligere rentenedsættelser over de kommende år ned mod en rente på 3% i 2027, om end der kommer lidt færre rentenedsættelser i 2025, end medlemmerne forventede tilbage i september.



Men netop færre rentenedsættelser i 2025 havde markedet allerede indregnet, inden mødet startede. Den virkelige overraskelse skal derfor findes et andet sted – og vi mener, at det sted er risikoen for en handelskrig.

Sammen med forventningen om færre rentenedsættelser i 2025 kom nemlig markante stigninger i medlemmernes forventede inflation. Specielt i 2025, men også i 2026. Centralbankchef Jerome Powell indrømmede under pressekonferencen, at nogle medlemmer allerede var begyndt at tage højde for potentielle ændringer i handelspolitikken under præsident Trump. Således signalerer medlemmerne, at de ikke vil se passivt til, hvis Trumps forhøjelse af toldsatser fører til højere inflation. Kort sagt – højere toldsatser leder til højere renter. Deri ligger overraskelsen. Vores prognoser har længe afspejlet risikoen for forhøjet inflation under en handelskrig, men primært med Kina. Hvis Trump gør alvor af forhøjede toldsatser med resten af verden, er vi nødt til at øge vores inflationsprognoser markant. I så fald bliver det til færre rentenedsættelser frem mod 2026 end de 2-3, vi p.t. stadig forventer.

Sønderborg Andelsboligforening

MARKEDSKOMMENTAR PR. 31-12-2024

EUROOMRÅDET: ECB ER IKKE FÆRDIG ENDNU

Den Europæiske Centralbank, ECB, satte også renten ned i december. Det blev således også til fire rentenedsættelser af 0,25% i alt i 2024 og den ledende rente er faldet fra 4% til 3%. Det vigtigste fra mødet lå dog i kommunikationen.

For det første blev sætningen om, at pengepolitikken skal holdes "...restriktiv så længe som nødvendigt..." fjernet. Det er et direkte tegn på, at pengepolitikken efter ECB's opfattelse skal tilbage til neutral indenfor en kort tidshorisont. Det står i skærende kontrast til prognoserne fra Federal Reserve, som implicit viser, at pengepolitikken skal forblive restriktiv ind i 2027. Dernæst indrømmede ECB-præsident Christine Lagarde, at de havde diskuteret at sætte renten ned med 0,5%.

Fremfor alt italesatte Lagarde, at risikoen omkring inflationsudsigterne for første gang i lang tid er mere balancerede (modsat tidligere, hvor risikoen primært var til højere end forventet inflation). Det hænger selvfølgelig sammen med, at den økonomiske vækst i Euroland er aftaget, og vækstudsigterne er dårligere, end ECB tidligere havde forudset. ECB risikerer med andre ord at holde pengepolitikken for restriktiv for længe og dermed stå med en for lav inflation. Derfor bliver øvelsen for ECB nu at finde den rette balance – og den balance peger på, at ECB skal sænke den ledende rente til neutral. Det store spørgsmål er så, hvad "neutral" er?

Lagarde blev selvfølgelig spurgt om dette på pressemødet i december. Hun svarede, at de endnu ikke havde diskuteret det, blandt andet fordi ECB er overbevist om, pengepolitikken stadig er restriktiv, hvorfor de sagtens kan sænke renten lidt mere uden at løbe høj risiko for, at pengepolitikken pludselig bliver for lempelig. Hun refererede dog til research, der peger på en neutral rente mellem 1,75% og 2,5%.

ECB lægger derfor op til yderligere rentenedsættelser i de første måneder af 2025. Da vi – og markederne generelt – i høj grad deler ECB's opfattelse, forventer vi, at ECB ender med at sænke den ledende rente til lidt under 2% i løbet af 2025. Handelskrigen bliver dog afgørende her. Hvis den kommer, sænker den væksten i Euroland, og så skal ECB potentielt sænke renten endnu mere.

KINA: KOMMER DER MERE STIMULANS?

Den økonomiske vækst i Kina er taget til på ryggen af diverse tiltag i det tidlige efterår. Men vendingen er relativt mild, og samtidigt viser boligmarkedet kun moderate tegn på en foreløbig bund. Derfor spekulerer markederne allerede i ny stimulans til økonomien, hvis ikke væksten snart skal falde tilbage igen.

Vi har fortsat fokus på de strukturelle udfordringer i Kina. Den seneste lempelse af den økonomiske politik har øget det offentlige underskud. Det kan sagtens øges mere, men hvis det sker, øges risikoen for svagere vækst blot på den længere bane. Vi venter derfor relativt begrænset yderligere stimulans og dermed også relativt lav vækst i Kina over de kommende kvartaler.

AKTIVALLOKERING: VI ØGEDE DEN TAKTISKE RISIKO YDERLIGERE

Efter det amerikanske valg øgede vi den taktiske risiko ved at øge den taktiske aktieksposering fra neutral til moderat overvægt. Det gjorde vi primært på grund af vores forventninger om fortsat stærk vækst i USA og lavere usikkerhed om udsigterne for amerikansk økonomi grundet det klare valgresultat. Vi købte udelukkende amerikanske aktier. Vi øgede den taktiske overvægt i starten af december.

Initialt viste det sig som en god beslutning, idet amerikanske aktier som nævnt steg til rekordniveauer. Mødet i Federal Reserve skabte dog øget volatilitet hen mod slutningen af måneden. Vi besluttede at fastholde vores taktiske risiko og starter 2025 med en moderat aktieovervægt bestående udelukkende af amerikanske aktier.

Den primære årsag er vores optimistiske forventninger til amerikansk vækst i 2025. Vi venter en mild acceleration i væksten til et relativt højt niveau. Truslen mod vores optimistiske forventninger er uden tvivl handelspolitikken under Trump. Vi mener dog, som tidligere, at Trump er klog nok til at holde sig fra de mest tossede dele af hans retorik fra valgkampen. Og nu har Federal Reserve tilkendegivet, at de ikke har tænkt sig at se stille til, selv hvis der grundlæggende blot er tale om en midlertidig stigning i inflationen. Vi understreger dog igen, at potentielle skift i den amerikanske handelspolitik nu er tilbage som risikofaktor for de finansielle markeder.

Investeringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

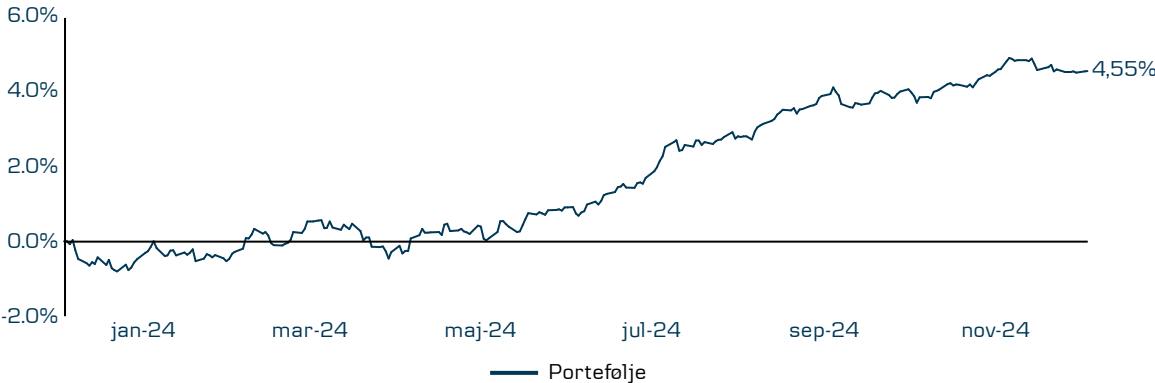
PORTEFØLJEØVERBLIK PR. 31-12-2024

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder	Siden start
Portefølje	-0,05	0,59	3,60	4,55	4,55	21,74

Aktivallokering	Markedsværdi	%
Obligationer	75.584.872	99,9
Kontanter	48.387	0,1
Total	75.633.259	100,0



Akkumuleret afkast år til dato

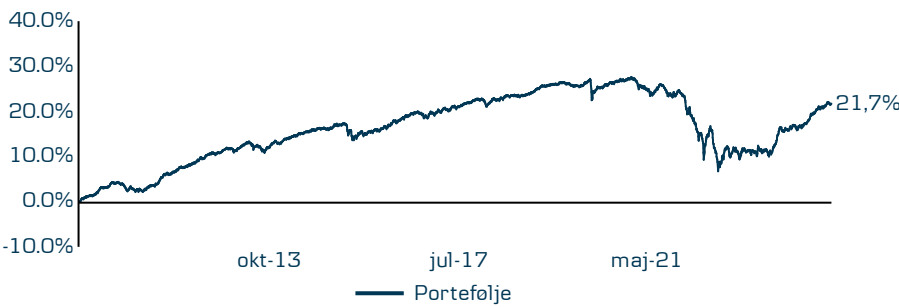


Porteføljens afkast	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato
Afkast	-38.722	443.098	3.294.900
Pengevægtet afkast i %	-0,05	0,59	4,55

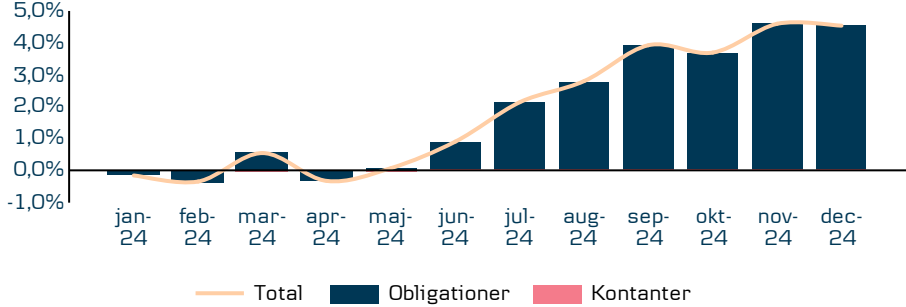
Beholdninger	Markedsværdi	%
DI SELE AlmenBolig Mellemlange Obl. klasse	75.584.872	99,9
PM0287 DKK CASH Normal	48.387	0,1
I alt for Porteføljen	75.633.259	100,0

Nøgletal for porteføljen	
Effektiv rente i %	3,57
Korrigeret varighed	3,68
Korrigeret spænd varighed	4,62
Ukorrigeret varighed	5,79
VaR i %	4,99

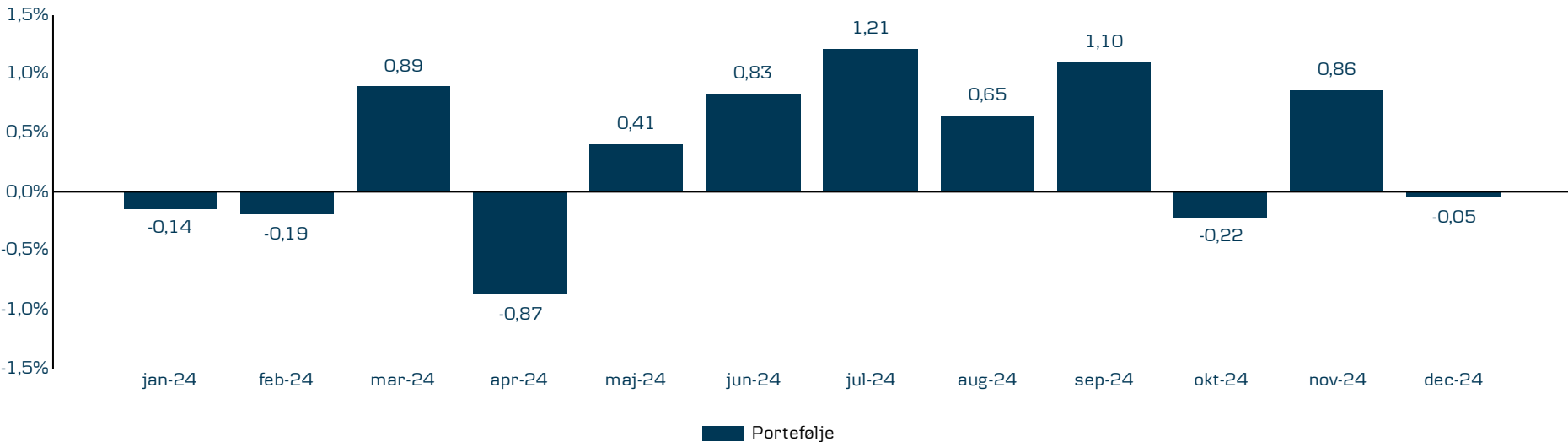
Akkumuleret afkast siden start



Akkumuleret afkastbidrag seneste 12 måneder



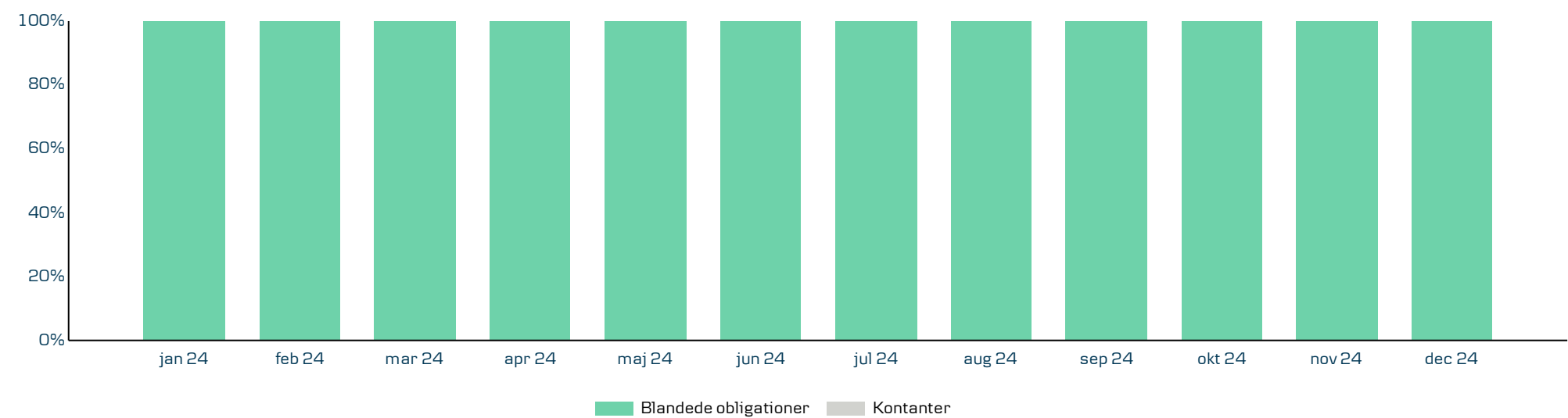
Månedlig afkast seneste 12 måneder



Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato
	Portefølje	Portefølje	Portefølje
Obligationer	-0,10	0,53	4,44
Blandede obligationer	-0,10	0,53	4,44
Total	-0,05	0,59	4,55

Reference afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder
CIBOR 1 Month, DKK	0,25%	0,77%	1,70%	3,68%	3,68%

Månedlig aktivallokering seneste 12 måneder



Aktivallokering	31-12-2023		30-09-2024		30-11-2024		31-12-2024	
	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%
Obligationer	72.273.668	99,9	75.137.108	99,9	75.663.740	100,0	75.584.872	99,9
Blandede obligationer	72.273.668	99,9	75.137.108	99,9	75.663.740	100,0	75.584.872	99,9
Kontanter	64.691	0,1	53.054	0,1	8.242	0,0	48.387	0,1
Total	72.338.359	100,0	75.190.162	100,0	75.671.982	100,0	75.633.259	100,0

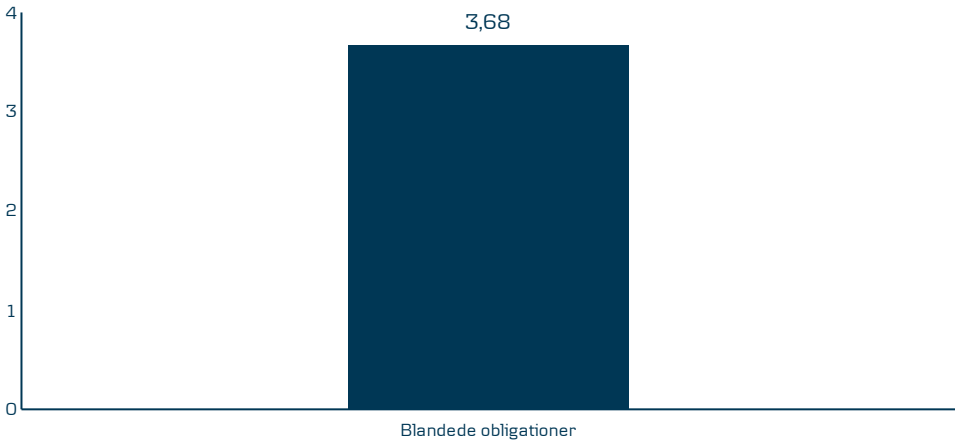
Sønderborg Andelsboligforening

TIDSVÆGTET AFKAST PR. FONDSKODE FOR PERIODEN 31-12-2023 TIL 31-12-2024

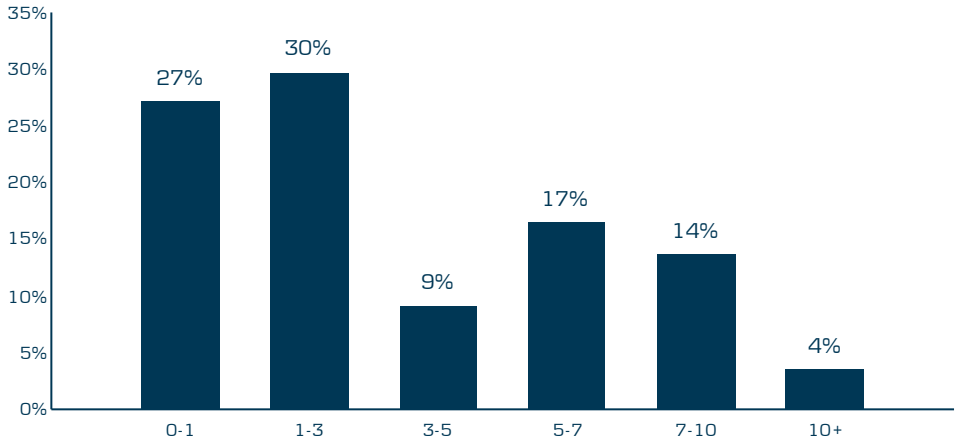
Papirnavn	Fondskode	Markedsværdi primo	Afkast	Nettobevægelser	Markedsværdi ultimo	TWR i %	% af kapital
Blandede obligationer							
DIE AlmBoMelObWd	DK0060791218	72.273.668,19	3.215.430,50	95.773,28	75.584.871,97	4,44	99,94
Kontanter							
PM0287DKKCASH		64.691,10	489,23	-16.793,09	48.387,24		0,06
Gebyrer							
Custody fee		-	-25,00	25,00	-		-
Reimbursement		-	79.005,19	-79.005,19	-		-
Total Gebyrer		-	78.980,19	-78.980,19	-	-	-
I alt for Porteføljen		72.338.359,29	3.294.899,92	0,00	75.633.259,21	4,55	100,00
Tidsvægtet afkast efter skat						4,55	

Nøgletal for porteføljen	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
I alt for Porteføljen	3,57	3,68	4,62

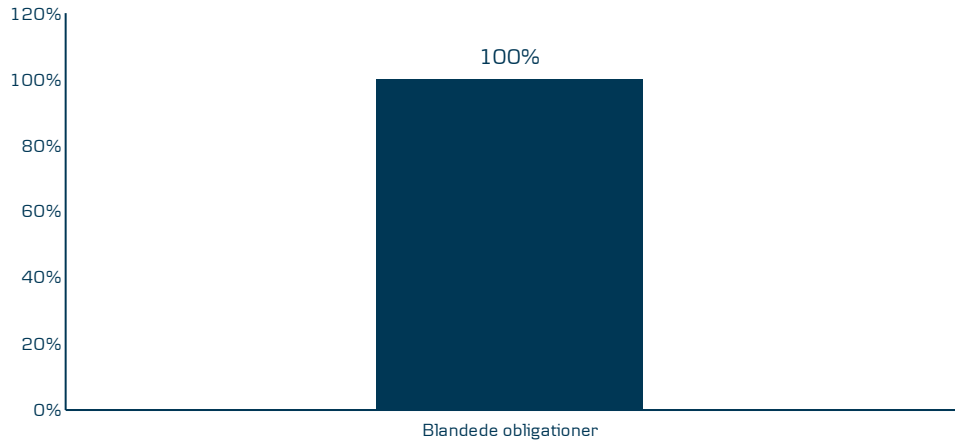
Obligationer bidrag: Korrigeret varighed



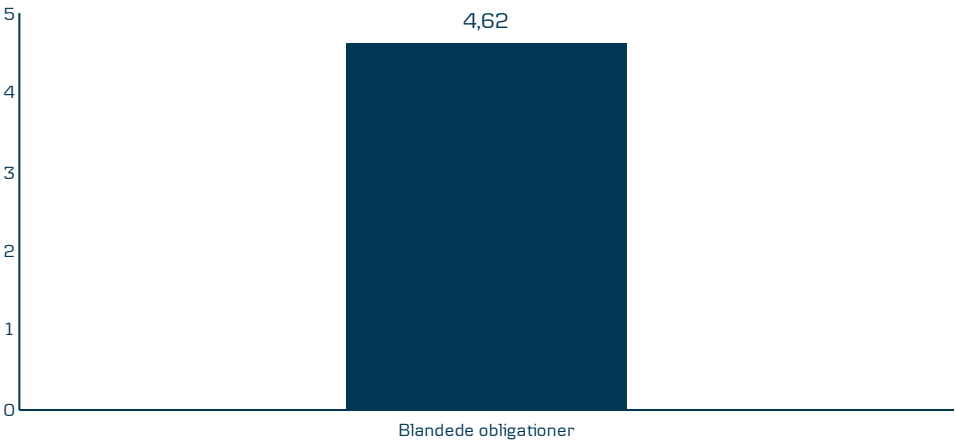
Obligationer og kontanter allokering: Korrigeret varighed



Obligationer allokering: Eksponering

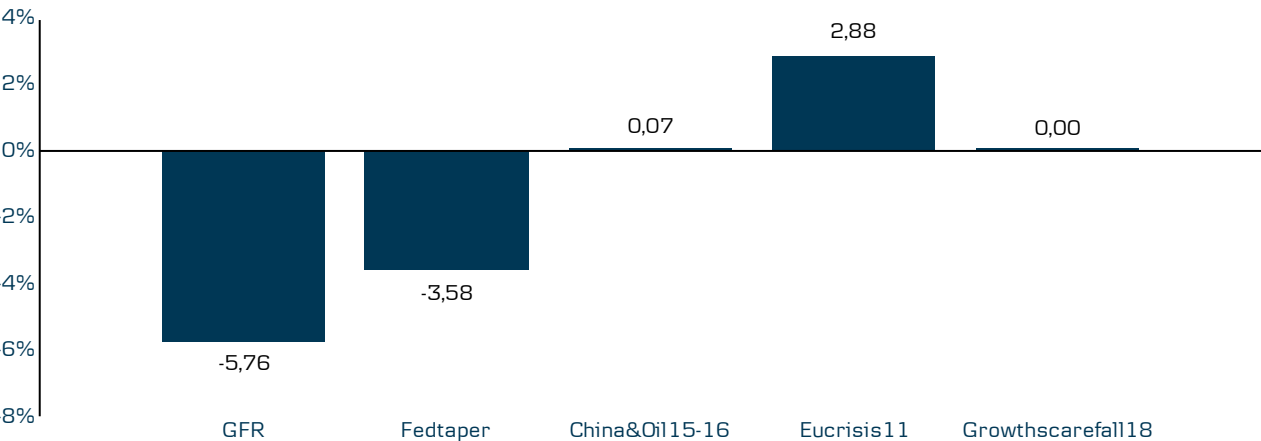


Obligationer bidrag: Korrigeret spændvarighed

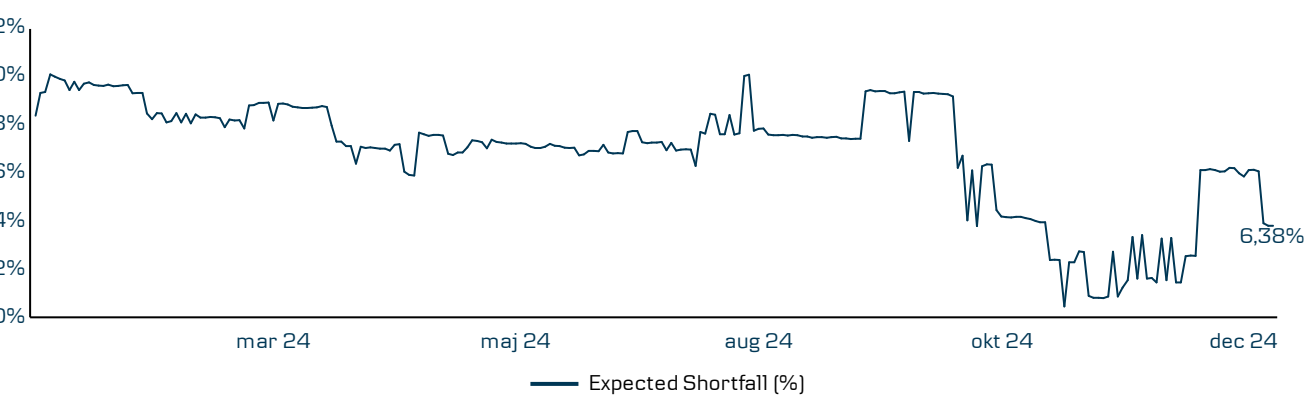


Papirnavn	Fondskode	Eksposering	Eksposering i %	12 mdr. horisontafkast + 100 bp i %	12 mdr. horisontafkast i %	12 mdr. horisontafkast - 100 bp i %	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
Obligationer									
Blandede obligationer									
DIE AlmBoMelObWd	DK00607912	75.574.489,12	99,94	-0,53	2,83	5,63	3,57	3,68	4,63
Total Blandede obligationer		75.574.489,12	99,94	-0,53	2,83	5,63	3,57	3,68	4,63
Total Obligationer		75.574.489,12	99,94	-0,53	2,83	5,63	3,57	3,68	4,63
Total Kontanter		48.336,85	0,06						
I alt for Porteføljen		75.622.825,97	100,00				3,57	3,68	4,62

Scenarie Afkast



Expected Shortfall år til dato



Type	%	Markedsværdi
Værdi	-	75.622.825,97
VaR	5,0	3.775.831,17
Expected Shortfall	6,4	4.826.505,22
Volatilitet	3,1	2.316.504,46

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	6,4	4.813.142,46
Kontanter	0,0	13.362,75
Total	6,4	4.826.505,22

Bogføringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

KAPITALUDVIKLING OG PORTEFØLJEOMKOSTNINGER FOR PERIODEN 31-12-2023 TIL 31-12-2024

Markedsværdi primo	72.338.396,17
Realiseret afkast	-
Urealiseret afkast	2.350.974,23
Vedhængende renter	-114,35
Handelsrenter	-
Rentebetalinger	603,58
Udbytter	864.448,00
Gebyrer	78.980,19
Afkast før skat	3.294.891,65
Skat på udbytter og kuponer	-
Afkast efter skat	3.294.891,65
Periodens ind- og udbetalinger	-
Market value end of period	75.633.287,82

Porteføljeomkostninger	
Transaktionsomkostninger	
Kurtage	-
Øvrige omkostninger	-
Total Transaktionsomkostninger	-
Gebyrer	
Depotgebyr	-25,00
Etableringsomkostninger	-
Management honorar	79.005,19
Øvrige omkostninger	-
Total Gebyrer	78.980,19
Total Porteføljeomkostninger	78.980,19

Papirnavn	Valuta	Fondskode	Beholdning	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Vedhængende renter	Markedsværdi
Bankkonto								
S.A.B.	DKK	3227039493	48.336,850000	100,0000	1,00000	48.336,85	50,39	48.387,24
Total Bankkonto						48.336,85	50,39	48.387,24
Investeringsforeningsbeviser								
DIE AlmBoMelObWd	DKK	DK0060791218	794.768,000000	100,0000	95,10310	75.584.900,58	0,00	75.584.900,58
Total Investeringsforeningsbeviser						75.584.900,58	0,00	75.584.900,58
I alt for porteføljen						75.633.237,43	50,39	75.633.287,82

Sønderborg Andelsboligforening

AFKAST FOR PERIODEN 31-12-2023 TIL 31-12-2024

Værdipapir	Valuta	Fondskode	Kursværdi	Realiseret valutaafkast	Urealiseret valutaafkast	Realiseret kursafkast	Urealiseret kursafkast	Rente/udbytte	Total afkast
Bankkonto									
S.A.B.	DKK	3227039493	48.336,85	-	-	-	-	489,23	489,23
Total Bankkonto			48.336,85	-	-	-	-	489,23	489,23
Investeringsforeningsbeviser									
DIE AlmBoMelObWd	DKK	DK0060791218	75.584.900,58	-	-	-	2.350.974,23	864.448,00	3.215.422,23
Total Investeringsforeningsbeviser			75.584.900,58	-	-	-	2.350.974,23	864.448,00	3.215.422,23
I alt for porteføljen før gebyr			75.633.237,43	-	-	-	2.350.974,23	864.937,23	3.215.911,46
Gebyr									78.980,19
I alt for Porteføljen									3.294.891,65

Papirnavn	Fondskode	Beholdning handelsdato	Beholdning valørdato	Forskel
Bankkonto				
S.A.B.	3227039493	48.336,85	48.336,85	0,00
Investeringsforeningsbeviser				
DIE AlmBoMelObWd	DK0060791218	794.768,00	794.768,00	0,00

Der er ingen uafviklede handler

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	NomineI Valuta	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Trans.omk.	Rente	Afregningsbeløb	Realiseret afkast
Depotnummer 3227128496											
Køb											
13-02-2024	15-02-2024	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	555,00 DKK	100,00	91,8800	50.993,40	-	0,00	50.993,40	-
16-10-2024	18-10-2024	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	475,00 DKK	100,00	94,5800	44.925,50	-	0,00	44.925,50	-
Total Køb							95.918,90	-	0,00	95.918,90	-
Corporate actions, køb											
07-02-2024	09-02-2024	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	855,00 DKK	100,00	91,6767	78.383,58	-	0,00	78.383,58	-
04-10-2024	04-10-2024	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	8.303,00 DKK	100,00	94,6548	785.918,80	-	0,00	785.918,80	-
Total Corporate actions, køb							864.302,38	-	0,00	864.302,38	-

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	Nominel Valuta	Valutakurs	Udb. pr. aktie	Kursværdi	Omk.	Realiseret afkast	Rente	Afregningsbeløb
Depotnummer 3227128496											
Udbytte											
07-02-2024	09-02-2024	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	784.580,00	DKK	100,00	0,10	78.458,00	-	-	78.458,00
03-10-2024	04-10-2024	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	785.990,00	DKK	100,00	1,00	785.990,00	-	-	785.990,00
Total Udbytte							864.448,00	-	-	-	864.448,00

Handelsdato	Valørdato	Navn	Nominal	Valuta	Valutakurs	Kursværdi	Kurtage	Øvrige omkostninger	Rente	Afregningsbeløb
Bankkonto 3227039493										
Kontantrente										
01-01-2024	01-01-2024		164,74	DKK	100,00	0,00	-	-	164,74	164,74
01-04-2024	01-04-2024		174,35	DKK	100,00	0,00	-	-	174,35	174,35
01-07-2024	01-07-2024		65,06	DKK	100,00	0,00	-	-	65,06	65,06
01-10-2024	01-10-2024		199,43	DKK	100,00	0,00	-	-	199,43	199,43
Total Kontantrente						0,00	-	-	603,58	603,58
Depotgebyr										
10-06-2024	10-06-2024		12,50	DKK	100,00	12,50	-	-	-	-12,50
09-12-2024	09-12-2024		12,50	DKK	100,00	12,50	-	-	-	-12,50
Total Depotgebyr						25,00	-	-	-	-25,00
Management honorar										
20-06-2024	28-06-2024	Reimbursement	38.855,33	DKK	100,00	38.855,33	-	-	-	38.855,33
18-12-2024	30-12-2024	Reimbursement	40.149,86	DKK	100,00	40.149,86	-	-	-	40.149,86
Total Management honorar						79.005,19	-	-	-	79.005,19

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 31-12-2024



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 markedsforskel ved hjælp af en rentestrukturmodel En konverteringsmodel, der bruges til at modellere låntagers konverteringsadfærd på deres realkredit lån

KORRIGERET VARIGHED ALLOKERING

Udtrykker hvordan varighed er fordelt på forskellige løbetider.

KORRIGERET VARIGHED BIDRAG

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

KORRIGERET SPÆND VARIGHED

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

KORRIGERET SPÆND VARIGHED BIDRAG

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

NETTOBEVÆGELSER

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

PENGEVÆGTET AFKAST I %

Pengevægtet afkast er den rente, der gør nutidsværdien af 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 allokert 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

RAPPORT PR. 31-12-2024



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 porteføljes finansielle risiko over en periode. I denne rapport beregnes VaR på empiriske data med en 12 måneders horisont i et 95% konfidensinterval. Dette betyder, at med 5 % sandsynlighed kan porteføljen tabe mere end VaR over de næste 12 måneder.

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.

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 31-12-2024



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.

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 31-12-2024



Disclaimer

BEMÆRK

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

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

Afviklingsbøder bliver bogført med én måneds forsinkelse.

PASSER DIN INVESTERINGSLØSNING STADIG TIL DIG?

Vi forvalter dine investeringer, på baggrund af dine investeringsmål, din økonomiske situation, dit kendskab til investeringer, din risiko villighed og din investeringshorisont. Samlet kaldes det din investeringsprofil. Hvis denne investeringsprofil fortsat passer på dig, er investeringsløsningen stadigvæk en god løsning til dig. Er der sket forandringer eller du bare ønsker at få tjekket om din profil stadig passer, beder vi dig kontakte din rådgiver. Det er vigtigt, at din investeringsprofil er opdateret, da vi administrerer din investeringer efter hvordan, din risiko og tidshorisont er. Den oplyste investeringsprofil i rapporten kan afvige, hvis du har fået lagt en ny investeringsprofil inden for de seneste 5 bank dage. Såfremt investeringsprofilen ændres, vil investeringsaftalen også skulle ændres.

KILDE

MSCI-oplysninger må kun anvendes til internt brug, og må ikke gengives eller videregives i nogen form eller bruges som grundlag for eller som en bestanddel af et finansielt instrument, produkt eller indeks. MSCI-oplysninger skal ikke opfattes som investeringsvejledning eller som en anbefaling om at foretage (eller undlade at foretage) en investeringsbeslutning af enhver art, og investorer må ikke handle i tillid til sådanne oplysninger. Historiske data og analyser skal ikke betragtes som en indikation af eller garanti for fremtidige performanceanalyser, forventninger eller forudsigelser. MSCI-oplysninger gives som "de er og forefindes", og brugeren af sådanne oplysninger påtager sig den fulde risiko for enhver anvendelse deraf. MSCI, dets tilknyttede selskaber og andre, der er involveret i eller tilknyttet kompilering, beregning eller udarbejdelse af MSCI-oplysninger (under ét "MSCI-parterne"), fraskriver sig udtrykkeligt ethvert ansvar (herunder, men ikke begrænset til, ansvar for originalitet, nøjagtighed, fuldstændighed, betimelighed, ikke-krænkelser, kurans og brugbarhed), hvad angår sådanne oplysninger. Uden begrænsning af ovenstående kan ingen MSCI-part under nogen omstændigheder holdes ansvarlig for direkte eller indirekte tab eller skader, for dokumenterede tab eller skader samt for afledte skader, følgeskader (herunder, uden begrænsning, driftstab) eller andre skader samt for 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 2024

Punkt 5.1., Bilag 5: Pkt 5.1.7.1 –
BILAG
Rapport_PM6806_202412.PDF

Sønderborg Andelsboligforening

c/o Salus Boligadministration, Egevej 9
6200 Aabenraa

Danske Bank

Indhold

Rapport	Periode	Side
Kundeinformation		3
Kommentarrapport		4
Strategi kommentar		5
Markedskommentar		7
Investeringsrapport		9
Porteføljeoverblik		10
Performanceoverblik		11
Aktivallokering		13
Tidsvægtet afkast pr. fondskode	År til dato	14
Risikorapport		15
Risiko pr. fondskode		16
Risiko Beregninger		17
Bogføringsrapport		18
Kapitaludvikling og porteføljeomkostninger	År til dato	19
Beholdninger		20
Afkast	År til dato	21
Afstemning		22
Uafviklede handler		23
Transaktioner	År til dato	24
Ordliste		27
Disclaimer		30

Sønderborg Andelsboligforening

KUNDEINFORMATION PR. 31-12-2024

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
Bernstorffsgade 40
1577 København V
Henrik Mølsgaard Larsen
HENLAR@Danskebank.dk

Kommentarrapport

Sønderborg Andelsboligforening

STRATEGI KOMMENTAR PR. 31-12-2024



DANSKE OBLIGATIONER

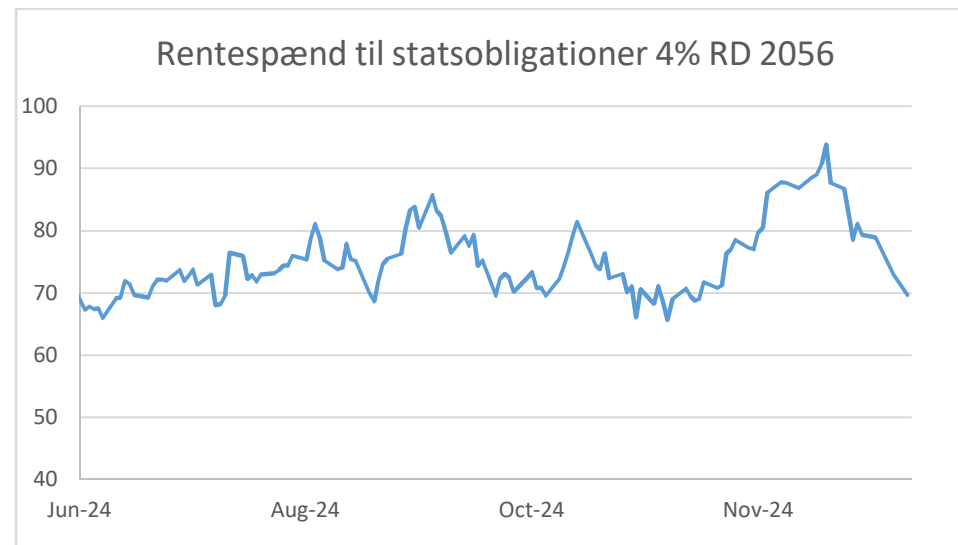
Den danske obligationsportefølje gav i sidste kvartal et afkast på 0,66%

Årets sidste kvartal bød på rentefald i de korterenter. Således endte kvartalet med, at de 2-årige renter faldt med 0,16 procentpoint, de 10-årige renter steg 0,08 procentpoint og de 30-årige renter faldt 0,02 procentpoint. Den Europæiske Centralbank (ECB) sænkede renten to gange i løbet af kvartalet hver gang med 0,25 procentpoint, hvilket betyder, at indlånsrenten nu er 3,00 pct. I Danmark fulgte Nationalbanken ECB, så indskudsbevisrenten nu er 2,60 pct.

Obligation	Rente	Obligation	Rente/ Kurs
1-årige rentetilpasningsobligationer	2,15 %	5-årige rentetilpasningsobligationer	2,41 %
3-årige rentetilpasningsobligationer	2,23 %	30-årige 3,5%-obligationer	97,23

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

Rentefaldet har sendt de 30-årige 4%-obligationer over kurs 100, hvorfor udstedelsen er skiftet fra 4%-obligationerne til 3,5%-obligationerne. Vi forventer, at dette vil påvirke omfanget af førtidige indfrielse, da låntagere med lån i 30-årige 5%-obligationer kan få større besparelse end tidligere. Desuden har mange låntagere i 5%-obligationerne tidligere opkonverteret fra lån med lav kupon, så vi forventer, at de er hurtige til at nedkonvertere for at låse restgældsgevinsten fast fra opkonverteringen.



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

Overordnet strategi

Porteføljen er overvejende investeret i realkreditobligationer og består primært af konverterbare obligationer og variabelt forrentede obligationer med og uden renteloft. Porteføljens andel af konverterbare obligationer ligger på omkring 50 pct.

Det har været et fornuftigt kvartal for investorer i danske realkreditobligationer, idet de er blevet understøttet af uændret til faldende rentespænd til statsobligationer.

Sønderborg Andelsboligforening

STRATEGI KOMMENTAR PR. 31-12-2024



Porteføljen er investeret med en høj andel af realkreditobligationer, da vi vurderer, at realkreditobligationer tilbyder en attraktiv merrente i forhold til statsobligationer. Renterisikoen i porteføljen er over middel.

Sønderborg Andelsboligforening

MARKEDSKOMMENTAR PR. 31-12-2024

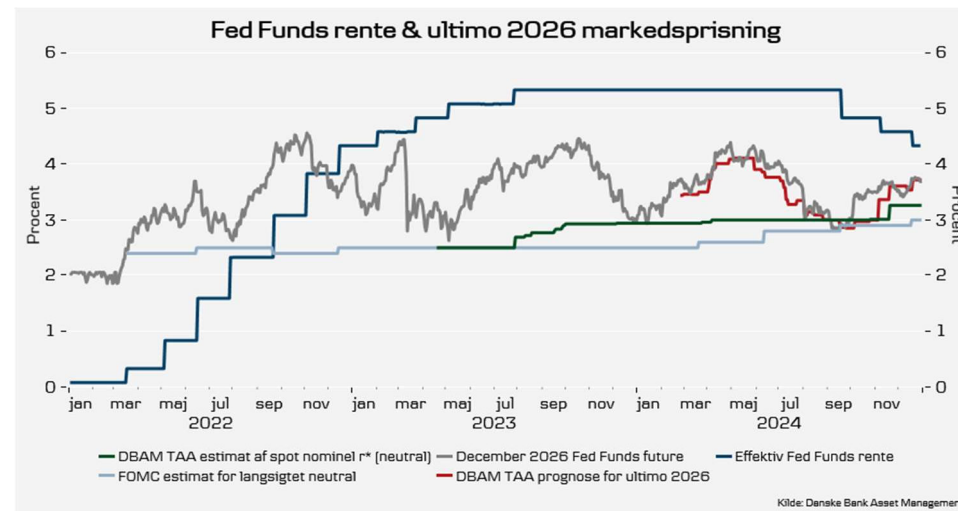
USA: ER FEDERAL RESERVE FÆRDIG MED AT SÆTTE RENTEN NED?

December startede, hvor november slap – med fuldt blus på amerikansk økonomi og amerikanske aktier. Det toneangivende aktieindeks, S&P500, lukkede på det højeste niveau nogensinde fredag den 6. december, efter arbejdsmarkedsrapporten for november blev frigivet: rapporten var nærmest det bedste af alle verdner – jobskabelsen hoppede tilbage til et højt niveau, efter oktober var ramt af orkaner og strejker. Samtidigt steg arbejdsløsheden en smule og understregede igen, at arbejdsmarkedet er væsentligt mindre stramt end for 1-2 år siden. Dermed mindskes bekymringen for det inflationære pres fra arbejdsmarkedet, og rapporten ramte den fine balance mellem pæn, men ikke for stærk vækst. Det sendte renterne ned og aktier op.

Men den fredag blev også der, hvor festen indtil videre toppede. Mens aktier forblev omkring rekordniveauet, steg amerikanske renter betydeligt. Det kulminerede dog med mødet i den amerikanske centralbank onsdag den 18. december. Her steg de amerikanske lange renter til det højeste niveau siden foråret, og S&P500 faldt ca. 3 procent alene den dag. Aktiemarkedet rettede sig en smule, men renterne fortsatte op, drevet af en betydelig revidering af markedets prisning af den fremtidige pengepolitik. Alt det trods en rentenedsættelse på 0,25% ved mødet.

2024 gik derfor på hæld som et stærkt aktieår trods skvulp i årets sidste dage. Lige så interessant er det, at 2024 også gik på hæld som tredje år i træk, hvor amerikanske obligationer var særdeles udfordrede. Det skyldes især reprisningen af forventningerne til pengepolitikken. Således priser de finansielle markeder nu, at den ledende pengepolitiske rente er tæt på 4% over de næste 2-3 år, hvilket er en stigning fra 3-3,5% ved årets start. Med andre ord – markedet forventer nu, at Federal Reserve er tæt på at være færdig med at sætte renten ned.

Og så er vi tilbage til månedens største begivenhed – mødet i den amerikanske centralbank. Sædvanen tro fik vi nye prognoser fra de ledende medlemmer af Federal Reserve. De peger på yderligere rentenedsættelser over de kommende år ned mod en rente på 3% i 2027, om end der kommer lidt færre rentenedsættelser i 2025, end medlemmerne forventede tilbage i september.



Men netop færre rentenedsættelser i 2025 havde markedet allerede indregnet, inden mødet startede. Den virkelige overraskelse skal derfor findes et andet sted – og vi mener, at det sted er risikoen for en handelskrig.

Sammen med forventningen om færre rentenedsættelser i 2025 kom nemlig markante stigninger i medlemmernes forventede inflation. Specielt i 2025, men også i 2026. Centralbankchef Jerome Powell indrømmede under pressekonferencen, at nogle medlemmer allerede var begyndt at tage højde for potentielle ændringer i handelspolitikken under præsident Trump. Således signalerer medlemmerne, at de ikke vil se passivt til, hvis Trumps forhøjelse af toldsatser fører til højere inflation. Kort sagt – højere toldsatser leder til højere renter. Deri ligger overraskelsen. Vores prognoser har længe afspejlet risikoen for forhøjet inflation under en handelskrig, men primært med Kina. Hvis Trump gør alvor af forhøjede toldsatser med resten af verden, er vi nødt til at øge vores inflationsprognoser markant. I så fald bliver det til færre rentenedsættelser frem mod 2026 end de 2-3, vi p.t. stadig forventer.

Sønderborg Andelsboligforening

MARKEDSKOMMENTAR PR. 31-12-2024

EUROOMRÅDET: ECB ER IKKE FÆRDIG ENDNU

Den Europæiske Centralbank, ECB, satte også renten ned i december. Det blev således også til fire rentenedsættelser af 0,25% i alt i 2024 og den ledende rente er faldet fra 4% til 3%. Det vigtigste fra mødet lå dog i kommunikationen.

For det første blev sætningen om, at pengepolitikken skal holdes "...restriktiv så længe som nødvendigt..." fjernet. Det er et direkte tegn på, at pengepolitikken efter ECB's opfattelse skal tilbage til neutral indenfor en kort tidshorisont. Det står i skærende kontrast til prognoserne fra Federal Reserve, som implicit viser, at pengepolitikken skal forblive restriktiv ind i 2027. Dernæst indrømmede ECB-præsident Christine Lagarde, at de havde diskuteret at sætte renten ned med 0,5%.

Fremfor alt italesatte Lagarde, at risikoen omkring inflationsudsigterne for første gang i lang tid er mere balancerede (modsat tidligere, hvor risikoen primært var til højere end forventet inflation). Det hænger selvfølgelig sammen med, at den økonomiske vækst i Euroland er aftaget, og vækstudsigterne er dårligere, end ECB tidligere havde forudset. ECB risikerer med andre ord at holde pengepolitikken for restriktiv for længe og dermed stå med en for lav inflation. Derfor bliver øvelsen for ECB nu at finde den rette balance – og den balance peger på, at ECB skal sænke den ledende rente til neutral. Det store spørgsmål er så, hvad "neutral" er?

Lagarde blev selvfølgelig spurgt om dette på pressemødet i december. Hun svarede, at de endnu ikke havde diskuteret det, blandt andet fordi ECB er overbevist om, pengepolitikken stadig er restriktiv, hvorfor de sagtens kan sænke renten lidt mere uden at løbe høj risiko for, at pengepolitikken pludselig bliver for lempelig. Hun refererede dog til research, der peger på en neutral rente mellem 1,75% og 2,5%.

ECB lægger derfor op til yderligere rentenedsættelser i de første måneder af 2025. Da vi – og markederne generelt – i høj grad deler ECB's opfattelse, forventer vi, at ECB ender med at sænke den ledende rente til lidt under 2% i løbet af 2025. Handelskrigen bliver dog afgørende her. Hvis den kommer, sænker den væksten i Euroland, og så skal ECB potentielt sænke renten endnu mere.

KINA: KOMMER DER MERE STIMULANS?

Den økonomiske vækst i Kina er taget til på ryggen af diverse tiltag i det tidlige efterår. Men vendingen er relativt mild, og samtidigt viser boligmarkedet kun moderate tegn på en foreløbig bund. Derfor spekulerer markederne allerede i ny stimulans til økonomien, hvis ikke væksten snart skal falde tilbage igen.

Vi har fortsat fokus på de strukturelle udfordringer i Kina. Den seneste lempelse af den økonomiske politik har øget det offentlige underskud. Det kan sagtens øges mere, men hvis det sker, øges risikoen for svagere vækst blot på den længere bane. Vi venter derfor relativt begrænset yderligere stimulans og dermed også relativt lav vækst i Kina over de kommende kvartaler.

AKTIVALLOKERING: VI ØGEDE DEN TAKTISKE RISIKO YDERLIGERE

Efter det amerikanske valg øgede vi den taktiske risiko ved at øge den taktiske aktieksposering fra neutral til moderat overvægt. Det gjorde vi primært på grund af vores forventninger om fortsat stærk vækst i USA og lavere usikkerhed om udsigterne for amerikansk økonomi grundet det klare valgresultat. Vi købte udelukkende amerikanske aktier. Vi øgede den taktiske overvægt i starten af december.

Initialt viste det sig som en god beslutning, idet amerikanske aktier som nævnt steg til rekordniveauer. Mødet i Federal Reserve skabte dog øget volatilitet hen mod slutningen af måneden. Vi besluttede at fastholde vores taktiske risiko og starter 2025 med en moderat aktieovervægt bestående udelukkende af amerikanske aktier.

Den primære årsag er vores optimistiske forventninger til amerikansk vækst i 2025. Vi venter en mild acceleration i væksten til et relativt højt niveau. Truslen mod vores optimistiske forventninger er uden tvivl handelspolitikken under Trump. Vi mener dog, som tidligere, at Trump er klog nok til at holde sig fra de mest tossede dele af hans retorik fra valgkampen. Og nu har Federal Reserve tilkendegivet, at de ikke har tænkt sig at se stille til, selv hvis der grundlæggende blot er tale om en midlertidig stigning i inflationen. Vi understreger dog igen, at potentielle skift i den amerikanske handelspolitik nu er tilbage som risikofaktor for de finansielle markeder.

Investeringsrapport

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder	Siden start
Portefølje	0,11	0,72	2,73	4,26	4,26	2,35

Aktivallokering	Markedsværdi	%
Obligationer	21.700.195	99,9
Kontanter	31.444	0,1
Total	21.731.639	100,0

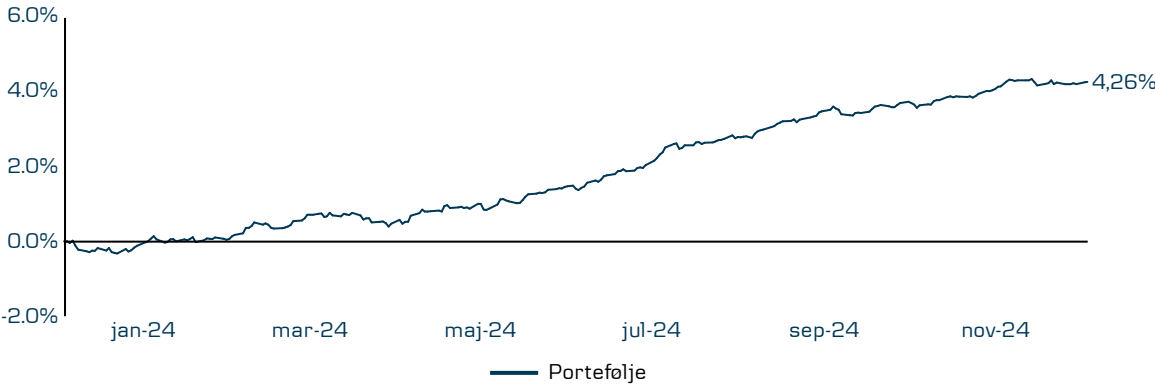


Porteføljens afkast	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato
Afkast	24.541	154.722	888.290
Pengevægtet afkast i %	0,11	0,72	4,26

Beholdninger	Markedsværdi	%
DI SELE AlmenBolig Korte Obligationer, kl. DKK	21.700.195	99,9
PM6806 DKK CASH	31.444	0,1
I alt for Porteføljen	21.731.639	100,0

Nøgletal for porteføljen	
Effektiv rente i %	3,80
Korrigeret varighed	2,39
Korrigeret spænd varighed	4,02
Ukorrigeret varighed	4,35
VaR i %	3,60

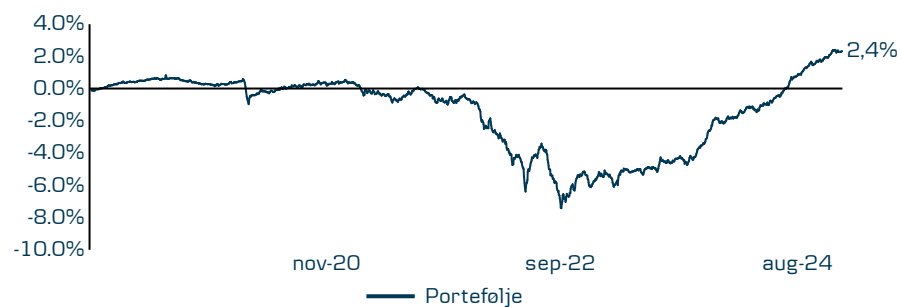
Akkumuleret afkast år til dato



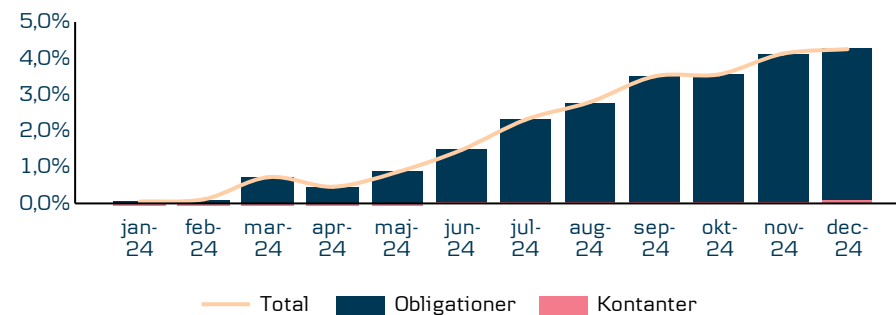
Sønderborg Andelsboligforening

PERFORMANCE PR. 31-12-2024

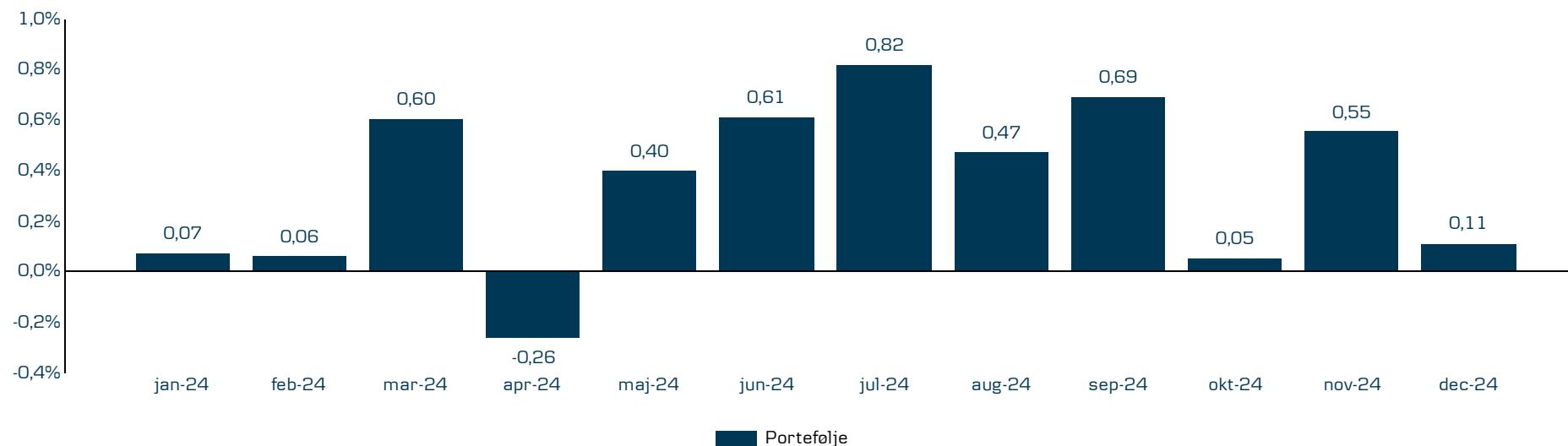
Akkumuleret afkast siden start



Akkumuleret afkastbidrag seneste 12 måneder



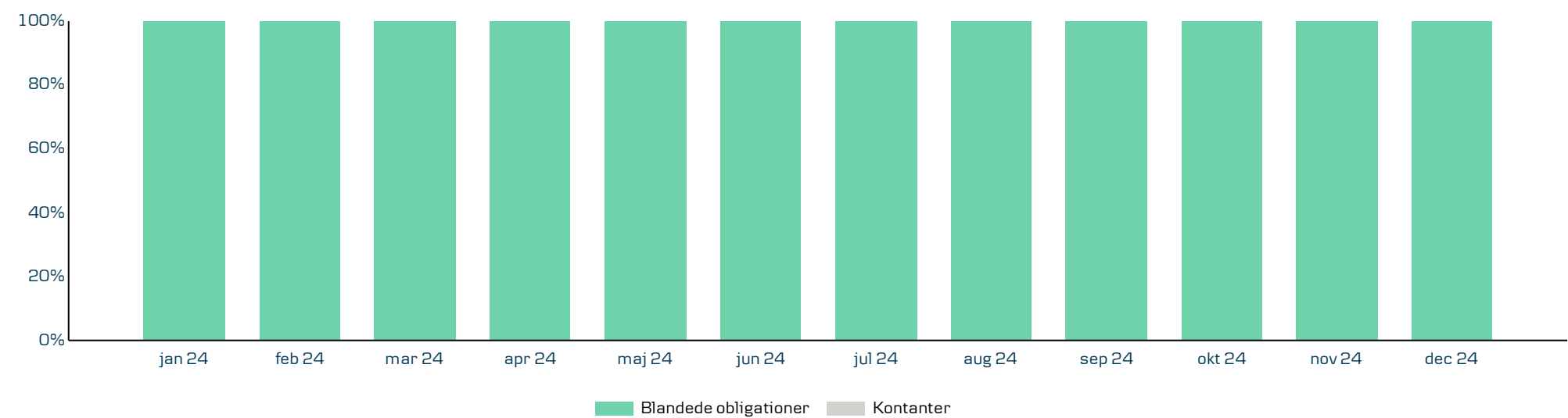
Månedlig afkast seneste 12 måneder



Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato	Siden start
	Portefølje	Portefølje	Portefølje	Portefølje
Obligationer	0,06	0,66	4,15	1,67
Blandede obligationer	0,06	0,66	4,15	1,67
Total	0,11	0,72	4,26	2,35

Reference afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder	Siden start
CIBOR 1 Month, DKK	0,25%	0,77%	1,70%	3,68%	3,68%	6,44%

Månedlig aktivallokering seneste 12 måneder



Aktivallokering	31-12-2023		30-09-2024		30-11-2024		31-12-2024	
	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%
Obligationer	20.823.511	99,9	21.557.550	99,9	21.687.641	99,9	21.700.195	99,9
Blandede obligationer	20.823.511	99,9	21.557.550	99,9	21.687.641	99,9	21.700.195	99,9
Kontanter	19.837	0,1	19.367	0,1	19.457	0,1	31.444	0,1
Total	20.843.348	100,0	21.576.917	100,0	21.707.098	100,0	21.731.639	100,0

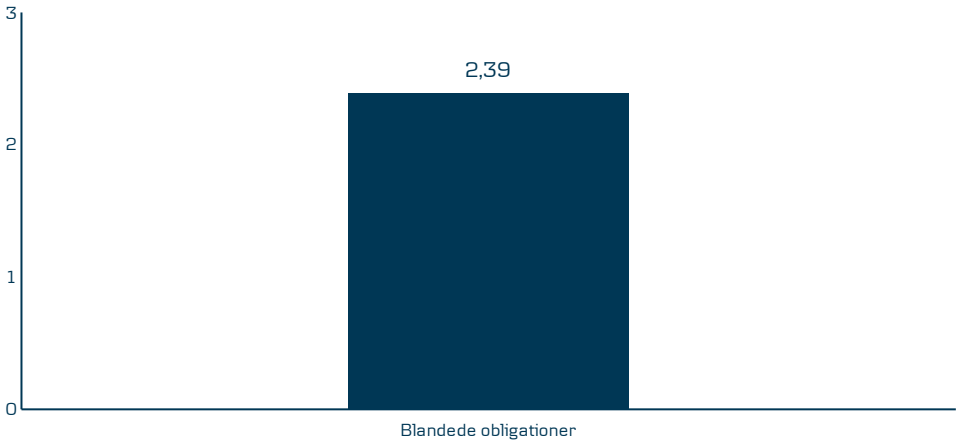
Sønderborg Andelsboligforening

TIDSVÆGTET AFKAST PR. FONDSKODE FOR PERIODEN 31-12-2023 TIL 31-12-2024

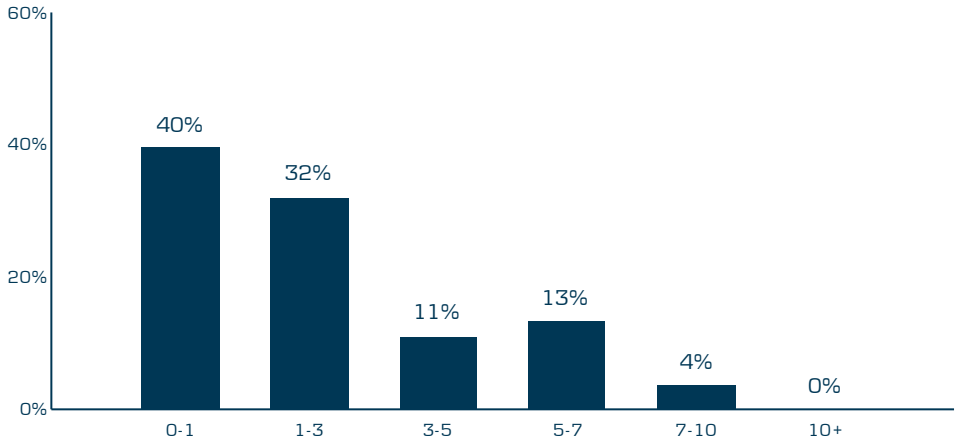
Papirnavn	Fondskode	Markedsværdi primo	Afkast	Nettobevægelser	Markedsværdi ultimo	TWR i %	% af kapital
Blandede obligationer							
DIE AlmBolKtObWd	DK0060791721	20.823.511,08	864.467,09	12.217,03	21.700.195,20	4,15	99,86
Kontanter							
PM6806DKKCASH		19.837,39	218,64	11.387,66	31.443,69		0,14
Gebyrer							
Custody fee		-	-12,50	12,50	-		-
Reimbursement		-	23.617,19	-23.617,19	-		-
Total Gebyrer		-	23.604,69	-23.604,69	-	-	-
I alt for Porteføljen		20.843.348,47	888.290,42	0,00	21.731.638,89	4,26	100,00
Tidsvægtet afkast efter skat						4,26	

Nøgletal for porteføljen	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
I alt for Porteføljen	3,80	2,39	4,02

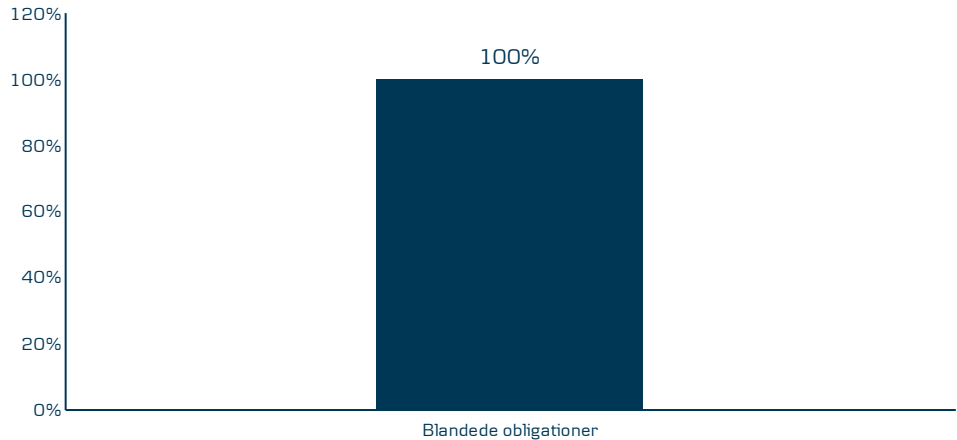
Obligationer bidrag: Korrigeret varighed



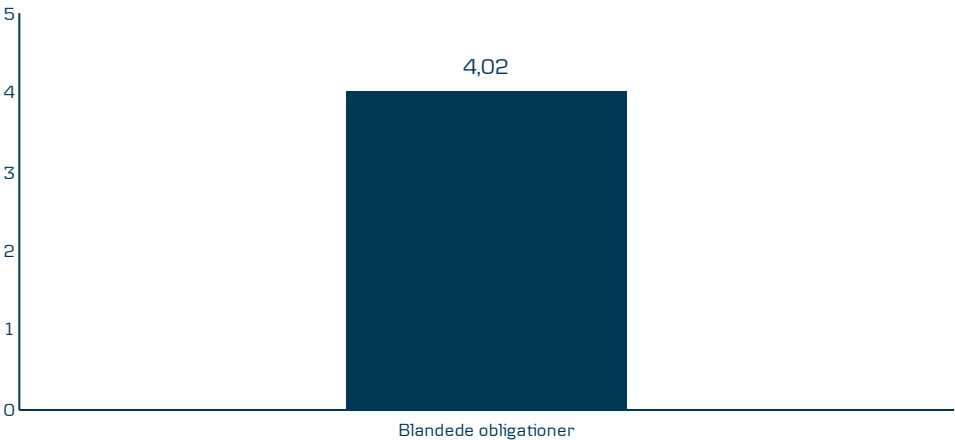
Obligationer og kontanter allokering: Korrigeret varighed



Obligationer allokering: Eksponering



Obligationer bidrag: Korrigeret spændvarighed

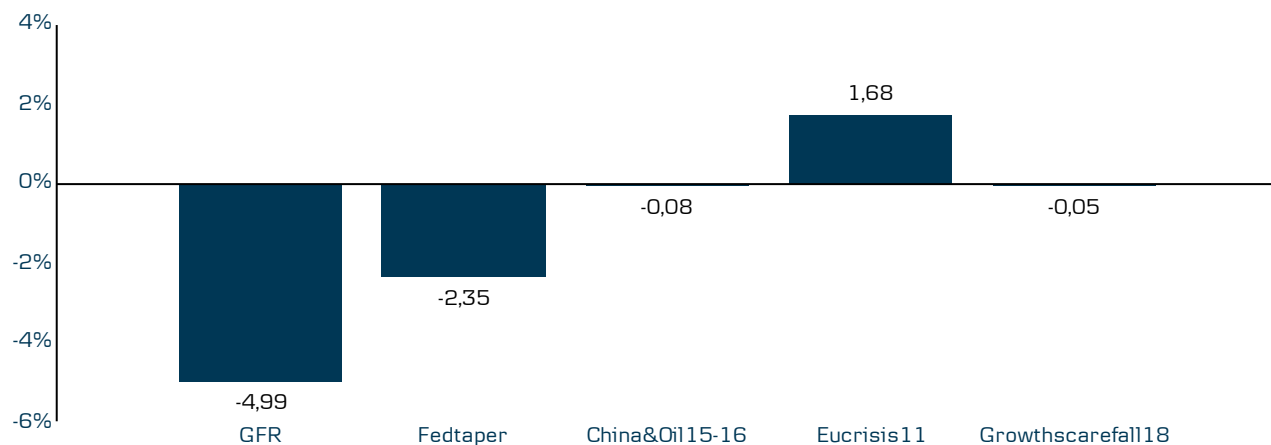


Papirnavn	Fondskode	Eksposering	Eksposering i %	12 mdr. horisontafkast + 100 bp i %	12 mdr. horisontafkast i %	12 mdr. horisontafkast - 100 bp i %	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
Obligationer									
Blandede obligationer									
DIE AlmBolKtObWd	DK00607917	21.698.860,62	99,86	0,79	2,84	4,27	3,80	2,39	4,03
Total Blandede obligationer		21.698.860,62	99,86	0,79	2,84	4,27	3,80	2,39	4,03
Total Obligationer		21.698.860,62	99,86	0,79	2,84	4,27	3,80	2,39	4,03
Total Kontanter		31.225,05	0,14						
I alt for Porteføljen		21.730.085,67	100,00				3,80	2,39	4,02

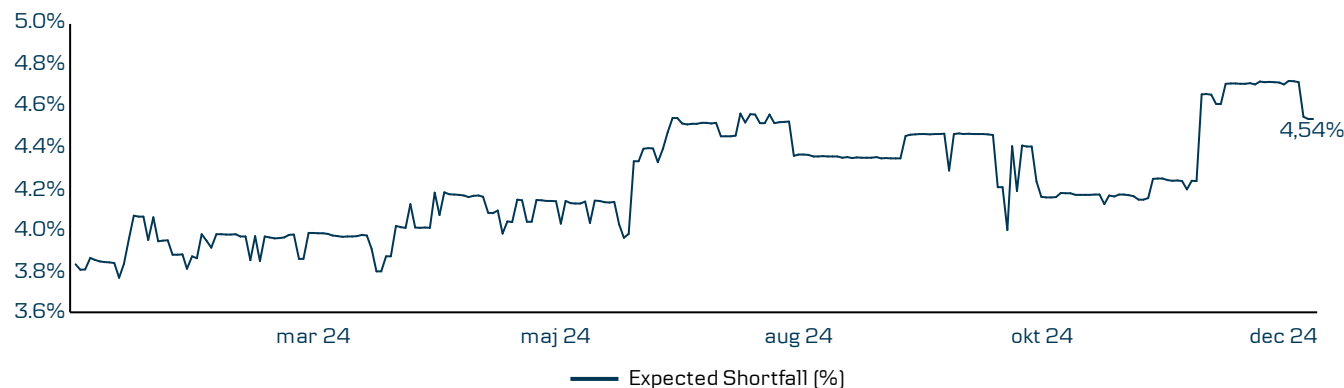
Sønderborg Andelsboligforening

RISIKO BEREGNINGER PR. 31-12-2024

Scenarie Afkast



Expected Shortfall år til dato



Type	%	Markedsværdi
Værdi	-	21.730.085,67
VaR	3,6	782.079,58
Expected Shortfall	4,5	985.995,39
Volatilitet	2,2	486.497,27

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	4,5	982.604,61
Konter	0,0	3.390,78
Total	4,5	985.995,39

Bogføringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

KAPITALUDVIKLING OG PORTEFØLJEOMKOSTNINGER FOR PERIODEN 31-12-2023 TIL 31-12-2024

Markedsværdi primo	20.843.347,61
Realiseret afkast	-
Urealiseret afkast	344.123,70
Vedhængende renter	-6,90
Handelsrenter	-
Rentebetalinger	225,54
Udbytter	520.335,20
Gebyrer	23.604,69
Afkast før skat	888.282,23
Skat på udbytter og kuponer	-
Afkast efter skat	888.282,23
Periodens ind- og udbetalinger	-
Market value end of period	21.731.629,84

Porteføljeomkostninger	
Transaktionsomkostninger	
Kurtage	-
Øvrige omkostninger	-
Total Transaktionsomkostninger	-
Gebyrer	
Depotgebyr	-12,50
Etableringsomkostninger	-
Management honorar	23.617,19
Øvrige omkostninger	-
Total Gebyrer	23.604,69
Total Porteføljeomkostninger	23.604,69

Sønderborg Andelsboligforening

BEHOLDNINGER PR. 31-12-2024

Papirnavn	Valuta	Fondskode	Beholdning	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Vedhængende renter	Markedsværdi
Bankkonto								
Sønderborg Andelsboligforening	DKK	12690770	31.225,050000	100,0000	1,00000	31.225,05	218,64	31.443,69
Total Bankkonto						31.225,05	218,64	31.443,69
Investeringsforeningsbeviser								
DIE AlmBolKtObWd	DKK	DK0060791721	220.921,000000	100,0000	98,22600	21.700.186,15	0,00	21.700.186,15
Total Investeringsforeningsbeviser						21.700.186,15	0,00	21.700.186,15
I alt for porteføljen						21.731.411,20	218,64	21.731.629,84

Sønderborg Andelsboligforening

AFKAST FOR PERIODEN 31-12-2023 TIL 31-12-2024

Værdipapir	Valuta	Fondskode	Kursværdi	Realiseret valutaafkast	Urealiseret valutaafkast	Realiseret kursafkast	Urealiseret kursafkast	Rente/udbytte	Total afkast
Bankkonto									
Sønderborg Andelsboligforening	DKK	12690770	31.225,05	-	-	-	-	218,64	218,64
Total Bankkonto			31.225,05	-	-	-	-	218,64	218,64
Investeringsforeningsbeviser									
DIE AlmBolKtObWd	DKK	DK0060791721	21.700.186,15	-	-	-	344.123,70	520.335,20	864.458,90
Total Investeringsforeningsbeviser			21.700.186,15	-	-	-	344.123,70	520.335,20	864.458,90
I alt for porteføljen før gebyr			21.731.411,20	-	-	-	344.123,70	520.553,84	864.677,54
Gebyr									23.604,69
I alt for Porteføljen									888.282,23

Sønderborg Andelsboligforening

AFSTEMNING PR. 31-12-2024

Papirnavn	Fondskode	Beholdning handelsdato	Beholdning valørdato	Forskel
Bankkonto				
Sønderborg Andelsboligforening	12690770	31.225,05	31.225,05	0,00
Investeringsforeningsbeviser				
DIE AlmBolKtObWd	DK0060791721	220.921,00	220.921,00	0,00

Der er ingen uafviklede handler

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	NomineI Valuta	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Trans.omk.	Rente	Afregningsbeløb	Realiseret afkast
Depotnummer 3029136211											
Køb											
13-02-2024	15-02-2024	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	129,00 DKK	100,00	95,8400	12.363,36	-	0,00	12.363,36	-
Total Køb							12.363,36	-	0,00	12.363,36	-
Corporate actions, køb											
07-02-2024	09-02-2024	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	2.251,00 DKK	100,00	95,6582	215.326,61	-	0,00	215.326,61	-
04-10-2024	04-10-2024	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	3.123,00 DKK	100,00	97,6184	304.862,26	-	0,00	304.862,26	-
Total Corporate actions, køb							520.188,87	-	0,00	520.188,87	-

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	Nominel	Valuta	Valutakurs	Udb. pr. aktie	Kursværdi	Omk.	Realiseret afkast	Rente	Afregningsbeløb
Depotnummer 3029136211												
Udbytte												
07-02-2024	09-02-2024	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	215.418,00	DKK	100,00	1,00	215.418,00	-	-	-	215.418,00
03-10-2024	04-10-2024	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	217.798,00	DKK	100,00	1,40	304.917,20	-	-	-	304.917,20
Total Udbytte								520.335,20	-	-	-	520.335,20

Handelsdato	Valørdato	Navn	Nominal	Valuta	Valutakurs	Kursværdi	Kurtage	Øvrige omkostninger	Rente	Afregningsbeløb
Bankkonto 12690770										
Kontantrente										
01-01-2024	01-01-2024		225,54	DKK	100,00	0,00	-	-	225,54	225,54
Total Kontantrente						0,00	-	-	225,54	225,54
Depotgebyr										
10-06-2024	10-06-2024		12,50	DKK	100,00	12,50	-	-	-	-12,50
Total Depotgebyr						12,50	-	-	-	-12,50
Management honorar										
20-06-2024	28-06-2024	Reimbursement	11.646,07	DKK	100,00	11.646,07	-	-	-	11.646,07
18-12-2024	30-12-2024	Reimbursement	11.971,12	DKK	100,00	11.971,12	-	-	-	11.971,12
Total Management honorar						23.617,19	-	-	-	23.617,19

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 31-12-2024



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 markedsforskel ved hjælp af en rentestrukturmodel En konverteringsmodel, der bruges til at modellere låntagers konverteringsadfærd på deres realkredit lån

KORRIGERET VARIGHED ALLOKERING

Udtrykker hvordan varighed er fordelt på forskellige løbetider.

KORRIGERET VARIGHED BIDRAG

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

KORRIGERET SPÆND VARIGHED

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

KORRIGERET SPÆND VARIGHED BIDRAG

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

NETTOBEVÆGELSER

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

PENGEVÆGTET AFKAST I %

Pengevægtet afkast er den rente, der gør nutidsværdien af 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 allokert 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

RAPPORT PR. 31-12-2024



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 porteføljes finansielle risiko over en periode. I denne rapport beregnes VaR på empiriske data med en 12 måneders horisont i et 95% konfidensinterval. Dette betyder, at med 5 % sandsynlighed kan porteføljen tabe mere end VaR over de næste 12 måneder.

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.

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 31-12-2024



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.

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 31-12-2024



Disclaimer

BEMÆRK

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

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

Afviklingsbøder bliver bogført med én måneds forsinkelse.

PASSER DIN INVESTERINGSLØSNING STADIG TIL DIG?

Vi forvalter dine investeringer, på baggrund af dine investeringsmål, din økonomiske situation, dit kendskab til investeringer, din risiko villighed og din investeringshorisont. Samlet kaldes det din investeringsprofil. Hvis denne investeringsprofil fortsat passer på dig, er investeringsløsningen stadigvæk en god løsning til dig. Er der sket forandringer eller du bare ønsker at få tjekket om din profil stadig passer, beder vi dig kontakte din rådgiver. Det er vigtigt, at din investeringsprofil er opdateret, da vi administrerer din investeringer efter hvordan, din risiko og tidshorisont er. Den oplyste investeringsprofil i rapporten kan afvige, hvis du har fået lagt en ny investeringsprofil inden for de seneste 5 bank dage. Såfremt investeringsprofilen ændres, vil investeringsaftalen også skulle ændres.

KILDE

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



Amerikansk økonomi buldrer videre

VORES AKTUELLE FORVENTNINGER: Vi venter en fortsættelse af de seneste to års vigtigste tema – solid og overraskende stærk vækst i USA – mens udsigterne er mere tågede for Kina og Europa. Vi venter moderate rentefald og fortsat pæne aktieafkast, men aktiemarkederne er mere sårbare overfor skuffelser end tidligere, da langt større optimisme er indregnet i kurserne end i begyndelsen af 2023 og 2024.

Det amerikanske valg cementerede et af årets vigtigste temaer - forventningen om fortsat stærk vækst i USA gav medvind til amerikanske aktier.

Foto: Giorgio Viera/AFP/Ritzau Scanpix.

ÅRET DER GIK

2024 var USA's år

2024 sluttede hvor det startede - med flot og overraskende stærk vækst i USA. Således har den amerikanske økonomi i 2024 leveret vækst, der er op imod 2-3 gange højere end konsensusforventningen ved årets start. Præsidentvalget og den klare sejr til Republikanerne stjal kortvarigt fokus. Det samme gjorde to orkaner, der skabte store udfordringer for dele af USA i årets sidste kvartal. Sidstnævnte gav lidt skvulp i de sædvanlige data, men hverken valget eller orkanerne ændrede på årets absolut vigtigste tema - overraskende stærk vækst i USA drevet af et særdeles robust arbejdsmarked og dermed stærk vækst i privatforbruget.



Hverken valget eller orkanerne ændrede på årets absolut vigtigste tema - overraskende stærk vækst i USA drevet af et særdeles robust arbejdsmarked.

Årets anden velkomne nyhed var selvfølgelig lavere inflation. Det gav mulighed for normalisering af pengepolitikken, som Federal Reserve fortsatte i årets sidste kvartal. Således sænkede den amerikanske centralbank renten med 0,25 procentpoint både i november og december. Den ledende pengepolitiske rente sluttede derfor året 1 procent under årets start i niveauet 4,25% til 4,50%, om end Federal Reserve overraskede markedet ved årets sidste rentemøde ved at hæve inflationsprognosen for 2025 og samtidigt signalere færre rentenedsættelser frem mod 2026 end tidligere.

Ikke desto mindre vil 2024 derfor gå over i historien som året, hvor USA opnåede den sagnomspundne bløde landing - til overraskelse for rigtig mange mennesker.

Euroområdet: Bedre end rygtet

Med en handelskrig truende i kulissen og indenlandsk politisk usikkerhed hængende over hovedet humpede euroområdet sig i mål med moderat vækst i årets sidste måneder. Vi vurderer fortsat, at skepsissen omkring euroområdet er en smule overdreven,



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

idet en stor del af årets relativt lave vækst kan forklares med, at regionen har strammet finanspolitikken markant. Vi hæfter os også fortsat ved, at selvom arbejdsmarkedet klart har mistet fart, holder det stadig stand. Således opnåede regionen en ny milepæl med et nyt historisk lavpunkt for arbejdsløsheden på 6,3%.

Den Europæiske Centralbank (ECB) måtte dog se deres relativt optimistiske vækstprognoser som urealistiske. Sammen med lavere inflation var det årsagen til, ECB i årets sidste kvartal accelererede normaliseringen af pengepolitikken og sænkede den ledende rente to gange af 0,25 procentpoint. Den sluttede således også året 1 procent lavere end ved årets start, nu på 3%.

Kina: Endelig lidt fart på igen

Kina stod til at blive den største vækstskuffelse i 2024, men blev reddet af en markant lempelse af den økonomiske politik i efteråret. Således accelererede den økonomiske vækst i årets sidste kvartal og sikrede vækst blot en smule under økonomiens langsigtede potentiale for året som helhed. Fokus har fortsat været på boligmarkedet, der nærmest syntes i frit fald gennem hele året. Det blev der dog sat en midlertidig stopper for i årets sidste måneder, da blandt andet boligsalget viste tegn på stabilisering, og faldet i boligpriserne så småt begyndte at aftage. Alligevel kan vi kategorisere årets sidste måneder som en mild skuffelse, idet forventningerne til Kina i løbet af september blev løftet massivt efter myndighedernes mange udmeldinger om mere lempelig økonomisk politik.

De finansielle markeder:

Turbo på amerikanske aktier

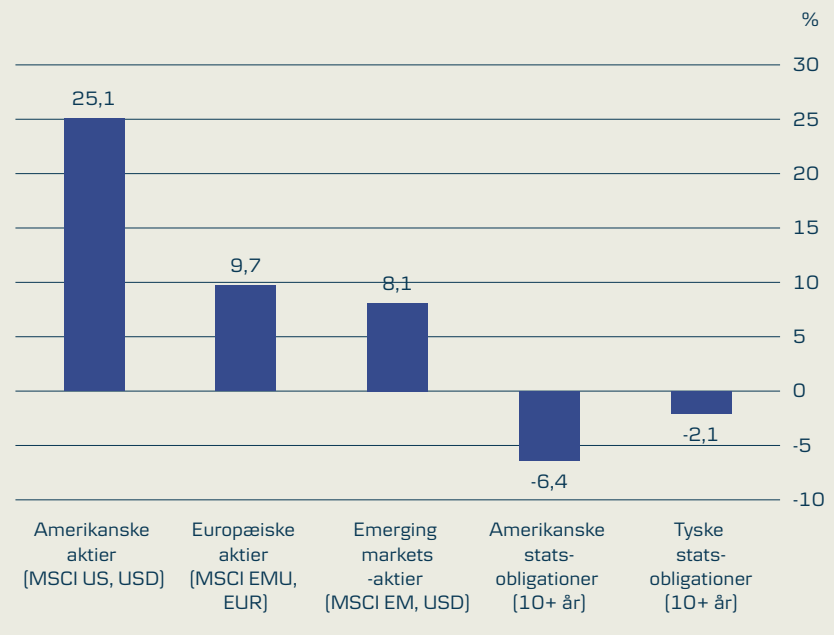
Det amerikanske valg cementerede blot årets vigtigste temaer – forventningen om fortsat stærk vækst i USA gav medvind til amerikanske aktier, mens resten af verden kæmpede med relativt lav vækst og bekymringer om amerikansk handelspolitik under den nye Trump-administration.

Det kom bedst til udtryk i den relative udvikling – amerikanske renter steg i fjerde kvartal grundet udsigten til mere lempelig finanspolitik, potentielt højere inflation og derfor mindre lempelse af pengepolitikken. I euroområdet steg renterne kun marginalt, idet bekymringen om vækstudsigterne dominerede. For året som helhed var det vigtigste dog, at hverken amerikanske eller tyske statsobligationer gav samme afkast som kontantplacering. I vores optik skyldtes det først og fremmest årets absolut vigtigste tema – overraskende stærk amerikansk vækst.

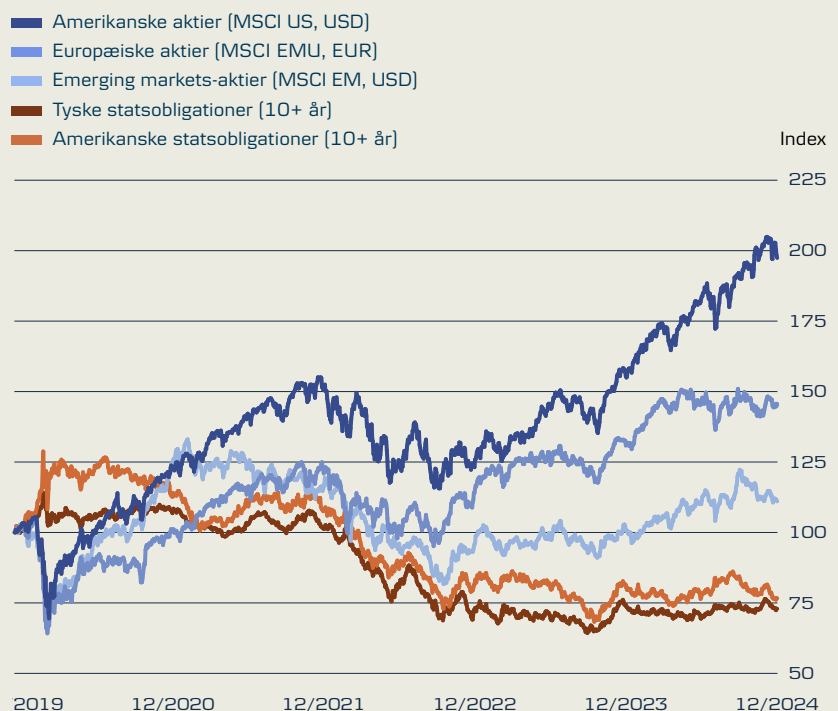
Dette tema manifesterede sig også i aktiemarkederne – samlet gav det globale MSCI-aktieindeks et total afkast på 1.4% for kvartalet og knap 21% for året som helhed målt i lokal valuta. Selvom den overraskende melding fra Federal Reserve ved december-mødet sendte amerikanske aktier markant ned, førte USA stadig an både for årets sidste kvartal samt for året som helhed med markant højere afkast end resten af verden.

Totalafkast 2024

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



5 års akkumuleret afkast



Kilde: Macrobond, Bloomberg og Danske Bank Asset Management pr. 31.12.2024.

Hvor vi forventer stærk vækst i USA, er vi mere skeptiske i forhold til Kina. Her forventer vi blandt andet, at det vigtige boligmarked og nybyggeri vil skuffe igen. Her foto fra byen Huaian.



Foto: Cfoto/SIPA/Ritzau Scanpix.

FORVENTNINGER TIL FREMTIDEN - MAKROØKONOMI

USA indfrier højere forventninger

Da 2022 gik på hæld, var forventningerne til USA rekordlave. Konsensus forventede ingen vækst for 2023 som helhed, og risikoen for recession blev anset som exceptionelt høj. Den recession kom ikke. Og selvom konsensus havde lært en smule ved begyndelsen af 2024, var skepsissen stadig udbredt – således var konsensusforventningerne til amerikansk vækst i 2024 på omkring 1% ved årets start. Også det viste sig alt for pessimistisk, idet det ser ud til, at USA leverede ca. 2,5% vækst i 2024.

Men piben har nu fået en anden lyd – ved indgangen til 2025 forventer konsensus vækst i USA på omkring 2% for året, og den estimerede risiko for recession er faldet markant. Grundlæggende set mener vi, at det er den rigtige tilgang. Vores basisanalyse er uændret – den amerikanske økonomi lider ikke af klassiske ubalancer såsom overdrevet og gældsfinansieret privatforbrug eller investeringsaktivitet. Det giver sig udtryk i en meget afdæmpet kredittcyklus, hvor udstedelsen af kredit til husholdninger og virksomheder ligger på et relativt lavt niveau og dermed har potentiale til at løfte væksten.

Og idet vi fortsat anser inflationen som værende forankret omkring målsætningen på 2%, bør pengepolitikken heller ikke give anledning til større stød. På marginen forventer vi (og markedet) yderligere moderate lempelser af pengepolitikken, hvilket vil understøtte væksten.

Alligevel ender vi dog her ved indgangen til 2025, hvor vi har stået i over to år – trods de nu markant mere optimistiske konsensusforventninger er de fleste efter

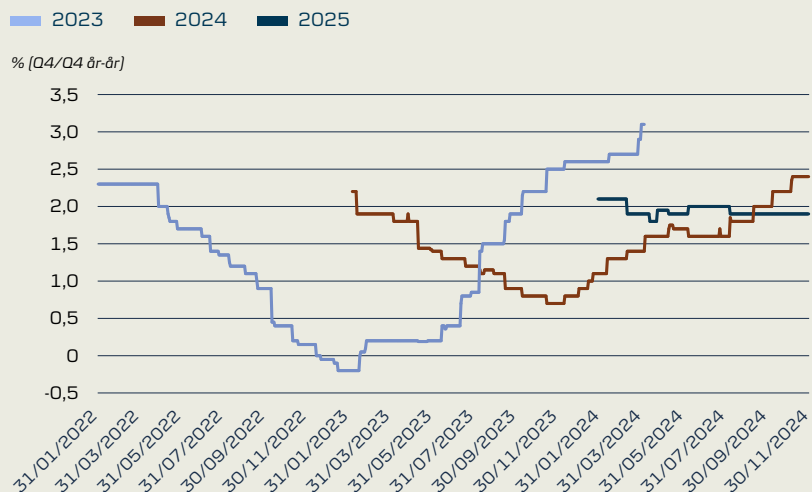
vores vurdering stadig ikke optimistiske nok omkring de amerikanske vækstudsigtter. Vores vækstprognose ligger således lidt højere end konsensus for 2025. Siden valget har vi groft sagt øget sandsynligheden for, at optimismen for alvor vender tilbage blandt virksomheder og husholdninger, nu krydret med moderat finanspolitisk lempelse og deregulering. Får vi ret, vil vi se det i en pæn vending i kredittcyklussen, som drives af mere akti-

vitet på boligmarkedet og et pænt boost i virksomhedernes investeringer.

Vi tænder dog to forsigtige gule lamper: Vi anser det som mindre sandsynligt, at Trump gennemfører nogle af de værste forslag fra hans valgkampagne, herunder deporteringen af millioner af immigranter samt en voldsom handelskrig. Immigrationen har været afgørende for at rebalancere arbejdsmarkedet. Lavere immigration, som vores prognoser bygger på, betyder groft

USA: Konsensus vækstprognoser

De seneste år har amerikansk økonomi overrasket positivt i forhold til konsensusforventningerne. Vi ser mindre rum for positive overraskelser i år.



Kilde: Bloomberg & Danske Bank Asset Management. 31.12.2024.



Givet de lave forventninger til USA i såvel 2023 som 2024 var det lettere for amerikansk økonomi at overraske til den positive side. Det er ikke længere tilfældet.

sagt bare et lidt strammere arbejdsmarked og mindre pengepolitisk lempelse. Men en decideret indsats for at smide millioner af mennesker ud af landet risikerer at give et voldsomt slag til arbejdsstyrken og dermed stabiliteten på arbejdsmarkedet. Det samme gælder den forestående handelskrig. Vores prognoser antager, at vi får en eskalering med Kina og en moderat toldforhøjelse på udvalgte varegrupper fra resten af verden. Men gør Trump alvor af at øge todsatserne meget mere – al a hans valgsnak om 10-20% told på alle lande – bliver det et langt voldsommere stød til såvel amerikansk vækst som inflation.

Den anden bekymring er blot en simpel konstatering. Givet de lave forventninger til USA i såvel 2023 som 2024 var det lettere for amerikansk økonomi at overraske til den positive side. Det er ikke længere tilfældet. USA skal som minimum levere trendvækst i 2025 for at ramme forventningerne. Der er således større risiko for negative overraskelser – især hvis Trump gør alvor af de mest kontroversielle dele af hans valglofter.

Euroområdet & Kina:

Lave forventninger indfries

Modsat USA er forventningerne til euroområdet og Kina mere afdæmpede, og det bør de være her ved indgangen til 2025 af både forskellige og identiske årsager.

Hvad angår sidstnævnte er det selvfølgelig risikoen for eskalering af handelskrigen med USA. Vores kinesiske prognoser antager, at vi får en betydelig eskalering mellem USA og Kina, hvilket dæmper væksten. For euroområdets vedkommende anser vi det som mest sandsynligt, at konflikten med USA bliver relativt begrænset, idet de to regioner drager betydelige fordele – både økonomisk og politisk – ved fortsat samarbejde og samhandel. Men ikke desto mindre understreger vi, at amerikansk handelspolitik udgør en risikofaktor for begge regioner for 2025.

Hvad angår forskellene har vi i Kina fortsat fuldt fokus på de strukturelle ubalancer.

Vi forventer, at boligmarkedet vil være en kilde til skuffelse på vækstsiden i mange år fremover, givet den strukturelle nedgang i specielt byggeaktiviteten. Dertil kommer selvfølgelig de store udfordringer med en skrumpende arbejdsstyrke. Vi understreger også, at Kina ikke har specielt meget rum for at lempe den økonomiske politik. Kina kører allerede med et meget stort finanspolitisk underskud, når man tager alle de statskontrollerede aktører i systemet med i betragtning. Kort sagt er gældsætningen stadig for høj og jo mere de kinesiske myndigheder stimulerer væksten nu, jo større udfordringer får de på den lange bane. Vi vurderer, at vi stadig er mere pessimistiske hvad angår Kinas langsigtede vækstudfordringer end de fleste, om end vi understreger, at et egentligt kollaps ala en bankkrise ikke er foran os. Det skyldes primært, at Kinas eksterne balance er i betydeligt overskud, hvorfor de kinesiske myndigheder selv styrer slagets gang. På den lange bane kan det dog være valutaen, der står

for skud, hvis ikke den indenlandske vækst i gæld kommer ned i markant lavere tempo.

Euroområdet står med en lignende udfordring i form af demografien, men hvad angår finanspolitikken ser det anderledes ud. Den er blevet strammet på det seneste og har i vores optik været årsag til lavere vækst i 2024, end mange ventede. Kigger vi ind i 2025, står specielt Frankrig stadig med en stor udfordring hvad angår finanspolitikken, men andre lande ser bedre ud – og måske er der nye vinde på vej i Tyskland. Samtidigt skal vi huske på, at også kredittcyklussen og lagercyklussen er afdæmpet i euroområdet, hvilket giver grobund for lidt ekstra boost herfra. Allervigtigst er dog, at forventningerne til euroområdet på det seneste er faldet markant, så vores prognose dermed ikke længere vil være en negativ overraskelse. Bliver handelskrigen således relativt mild, kan euroområdet overraske på den positive side.



USA: Forventninger til vækst, inflation og renter

	2023	2024	2025	2026
Forventet vækst	3,13%	2,57%	2,39%	2,13%
Potentiel vækst	2,22%	2,17%	2,10%	2,10%
Arbejdsløshedsrate	3,77%	4,16%	3,90%	3,82%
Kerneinflation (PCE)	3,15%	2,92%	2,26%	2,16%
Federal funds rate	5,38%	4,38%	3,95%	3,76%

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

	2023	2024	2025	2026
Forventet vækst	0,15%	1,04%	0,95%	1,12%
Potentiel vækst	1,28%	1,23%	1,20%	1,20%
Kerninflation (HICP)	3,38%	2,68%	2,12%	2,08%
ECB depo-rente	4,00%	3,00%	1,87%	1,83%

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. 31.12.2024.



Vi ser gode forudsætninger for et nyt godt aktieår i 2025. Undgår vi en større handelskrig, ser vi større potentiale i europæiske aktier end amerikanske aktier, som er markant dyrere.

Foto: Andrew Kelly/Reuters/Ritzau Scanpix.

FORVENTNINGER TIL FREMTIDEN - DE FINANSIELLE MARKEDER

Aktier stiger mere, obligationsrenterne er tæt på fair



AKTIER:

Amerikanske aktier er fortsat dyrt prissat, men det solide makromiljø bør sikre, at denne prisfastsættelse kan fastholdes. Får vi ret, bør aktierne endda blive en spids dyrere og sammen med solid vækst i indtjeningen sikre et solidt aktieår for amerikanske aktier.

For europæiske aktier bør det solide globale vækst-outlook være en positiv faktor, og prisfastsættelsen er langt fra lige så dyr som for amerikanske aktier. Udfordringen består dog i risikoen for handelskrig. Det er en svær størrelse at arbejde med, fordi den til syvende og sidst drives af en relativt begrænset personkreds. Som skrevet tidligere forventer vi en betydelig eskalering med Kina,

men en relativt begrænset eskalering med EU. Får vi ret i det, bør europæiske aktier levere pæne afkast. Men taktisk risikostyring bliver afgørende grundet den diskretionære politiske risiko.

I skrivende stund venter vi således afkast på globale aktier på 5-10% de kommende 12 måneder med størst potentiale i Europa, hvis handelskrigen bliver begrænset.



OBLIGATIONER:

Som følge af Trumps valgsejr har vi revideret udsigterne til såvel den kortsigtede pengepolitik som de fair risikopræmier for specielt de lange renter. På den korte bane betyder Trumps sejr mindre pengepolitiske lempelser, idet væksten er

stærkere, arbejdsmarkedet strammere og inflationen lidt højere, delvist drevet af handelskrig. For lange renter betyder den længere periode med lempeligere finanspolitik, at risikopræmierne skal være højere.



Relativt lav vækst i lang tid og risikoen for et betydeligt negativt vækststød fra en handelskrig betyder, at ECB skal få pengepolitikken tilbage til neutral, som vi vurderer er ca. 2%. Det trækker hele rentekurven ned, og vi ser frem mod moderate lavere obligationsrenter i Tyskland.

Trods de højere renter gennem kvar-
talet er vores budskab derfor stadig, at
renterne er omkring fair. Federal Reserve
lemper lidt mere, men ikke meget, mens
den solide vækst betyder, at renterne
ikke falder væsentligt. Men skuffer
væksten, er der grobund for pæne ren-
tefald, fordi der kan indregnes betydeligt
lempeligere pengepolitik. Vi ser således
frem til moderat lavere korte renter og tæt
på stabile til let stigende lange renter. Det
afgørende budskab er, at der med udsigt til
stærk amerikansk vækst i lang tid er brug
for, at pengepolitikken forbliver lidt stram.

I euroområdet ser det anderledes ud.
Relativt lav vækst i lang tid og risikoen
for et betydeligt negativt vækststød fra
en handelskrig betyder, at ECB skal få
pengepolitikken tilbage til neutral, som
vi vurderer er ca. 2%. Det trækker hele
rentekurven ned, og vi ser frem mod mo-
derate lavere obligationsrenter i Tyskland.



NYE MARKEDER:

Vi understreger sædvanen tro, at der er
stor forskel på aktivklasserne inden for nye
markeder. Lavere global inflation og lem-
peligere pengepolitik i USA og Europa bør
støtte obligationer udstedt af lande i de nye
markeder i såvel lokal som hård valuta.

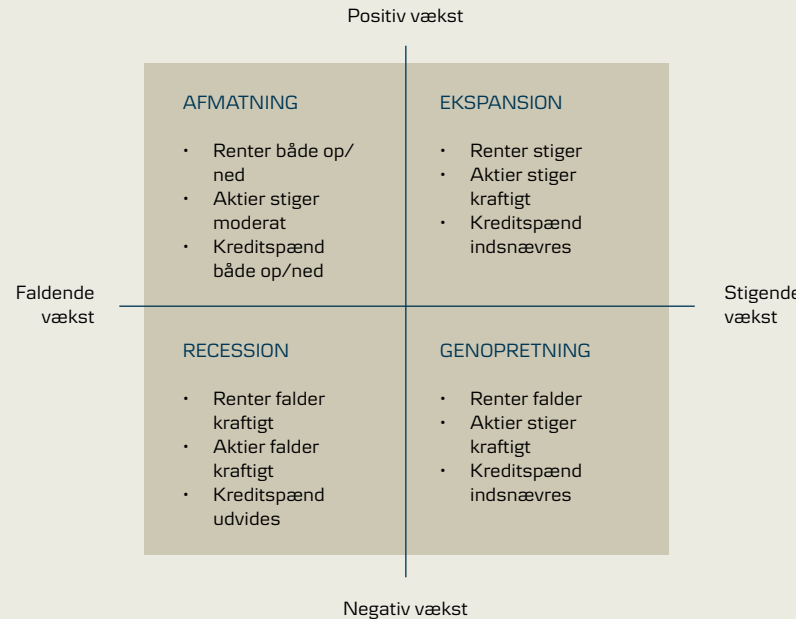
Når det kommer til aktier i de nye
markeder, understreger vi fortsat de
langsigtede udfordringer i Kina som en
hæmsko. Dertil kommer nu handelskri-
gen, som kan gå mange forskellige veje
for mange lande, men Kina er speciel
i den kontekst. Der er bred opbakning
til en hård linje overfor Kina på tværs
af det amerikanske politiske spektrum.
Risikostyring bliver derfor helt afgørende
for aktier i de nye markeder, specielt for
kinesiske aktier. Vi forventer afkast på
det brede emerging markets-indeks om-
kring 4-6% de kommende 12 måneder,
men vores forventning er behæftet med
høj usikkerhed.

Makrobarometer: Fornuftige vækstudsigter

Væksten i Kina er accelereret moderat på grund af lempelser. Vi venter en
lille yderligere acceleration ind i 2025, hvorefter væksten stabiliserer sig en
smule under trend. Væksten i euroområdet er faldet siden i sommers. Vi
venter en moderat acceleration, drevet af lempeligere pengepolitik, stærkere
kreditgivning og mindre stram finanspolitik. Væksten i USA er stærk – vi
venter beskeden styrkelse på ryggen af stærkere kreditgivning og let Trump-
eufori. Fælles for alle regioner er risiko for lavere vækst via en eskalering
af handelskrig.



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



Kilde: Danske Bank Asset Management.

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. Prognoserne i dette materiale er ikke en pålidelig indikator for den fremtidige udvikling, som kan være negativ.

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 interessere 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.

Danske Bank A/S
Bernstorffsgade 40
1577 København V

Tlf. 70 123 456
CVR-nr. 611262 28
danskebank.com

Afkastrapport

Sønderborg Andelsboligforening 31-12-2024



Markedskommentar

December 2024

I december var der møder i alle de store centralbanker, og kommentarerne fra både Federal Reserve og ECB dæmpede forventningerne til rentenedsættelser i det kommende år. Markederne måtte tilpasse sig udsigten til, at rentenedsættelserne vil komme i et langsommere tempo, og obligationsrenterne steg i løbet af måneden.

Federal Reserve fortsatte med at sænke renten, og sænkede som ventet renten med 25 bp til et interval på 4,25-4,50% på mødet i december. Ifølge kommentarerne fra mødet er Fed mindre sikker på inflationsudviklingen fremadrettet, og centralbankchef Jerome Powell bemærkede, at arbejdsmarkedet er ved at blive afkølet, men i et ret langsomt tempo. Centralbanken opjusterede også sin kvartalsvise inflationsprognose for 2025 og 2026, og FOMC's medianskøn er nu to nedsættelser på 25 bp i 2025 i stedet for fire som tidligere.

ECB sænkede også renten med 25 bp i december. De kvartalsvise fremskrivninger blev nedjusteret både med hensyn til inflation og økonomisk vækst. På pressekonferencen afslørede Lagarde, at en større nedsættelse på 50 bp også havde været på tale, men generelt blev kommentarerne på mødet opfattet en smule høgeagtige. Det skyldes, at markederne vurderede, at muligheden for yderligere nedsættelser kan være begrænset.

I euroområdet steg den overordnede inflation som forventet til 2,3% i november. Kerneinflationen holdt sig på 2,7%. Inflationen i servicesektoren faldt lidt til 3,9%. I USA steg den overordnede inflation en smule til 2,7% i november. Kerneinflationen holdt sig på 3,3% i november – primært på grund af serviceinflationen, som havde bidt sig fast på hele 4,5%.

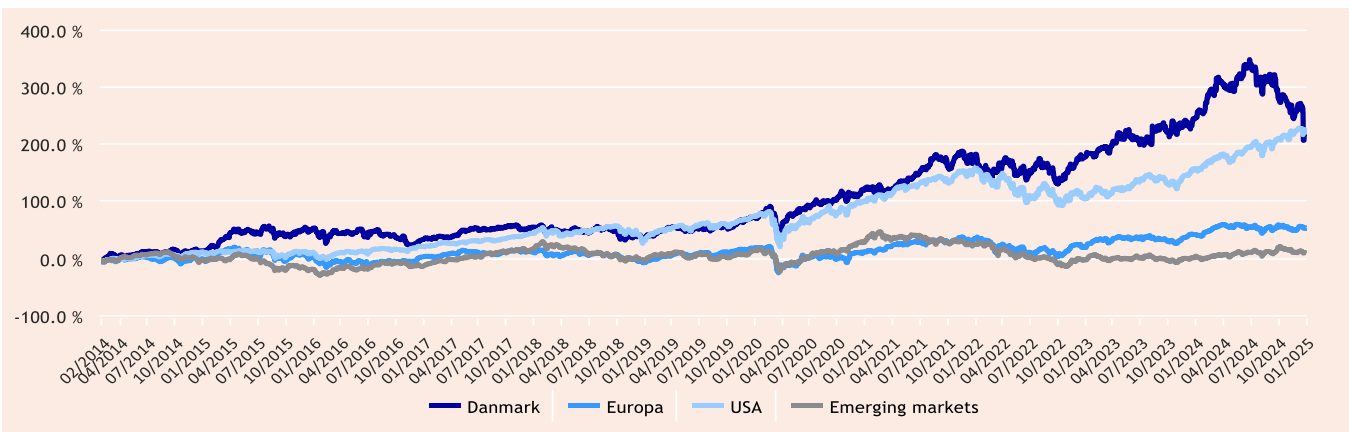
Statsobligationsrenterne steg i både euroområdet og USA. Rentekurverne stejlede også betydeligt i december. Den amerikanske 2-årige rente steg med 8 bp til 4.25%, og den 10-årige rente steg med 38 bp til 4.58%. I Europa steg den tyske 2-årige rente med 13 bp til 2.09% og den 10-årige rente med 28 bp til 2.36%.

De danske markedsrenter steg også i december. Til trods for rentestigningen stod de danske realkreditobligationer godt imod, og de oplevede derfor kun begrænsede kursfald eller endda små stigninger. Således har enkelte lange realkreditobligationer givet et svagt negativt afkast i december, mens nogle med lavere varighed har givet et svagt positivt afkast. De lange danske statsobligationer blev dog påvirket mere af rentestigningen, og oplevede således et betydeligt fald i december.

Den amerikanske dollar steg fortsat hurtigt i december og fortsatte styrkelsen overfor de større valutaer. EUR/USD sluttede måneden på 1.035 efter en ændring på -2,1%. Den japanske yen blev også kraftigt svækket overfor dollaren, og USD/JPY lukkede således på 157 efter en stigning på 5,0%.

Amerikanske aktier lukkede året lavere end de foregående måneders niveau. S&P 500-indekset var på vej mod endnu en stærk måned, men endte 2,5% lavere efter et fald på ca. 3,0% i forbindelse med det seneste møde i Federal Reserve. Den solide afslutning på året for de europæiske aktier aftog noget mod månedens udgang, da Stoxx 600-indekset faldt 0,5%. Det var en konstruktiv måned for de asiatiske aktier, da Topix-indekset endte med at stige 3,9%, og Hang Seng-indekset lukkede 3,3% højere i december.

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

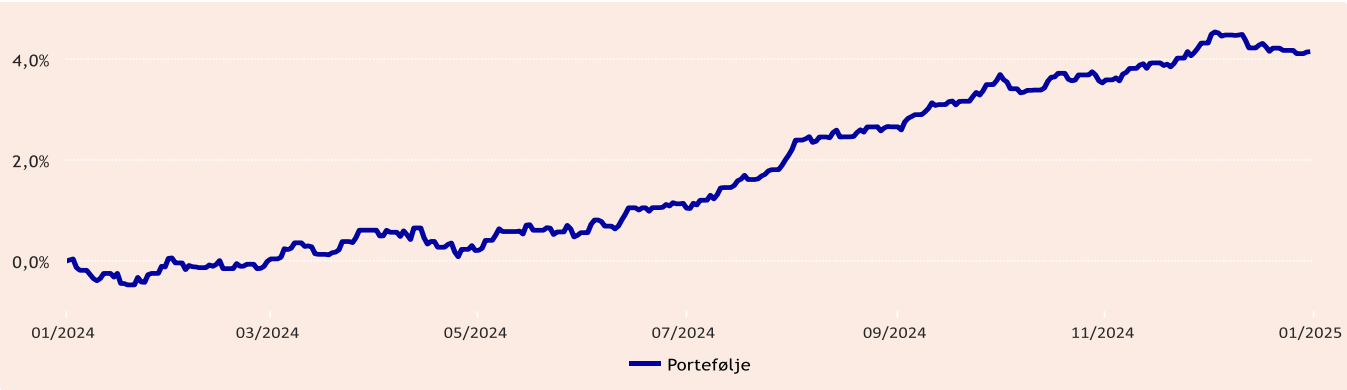
Gevinst/tab (DKK)

	ÅTD (2024)	QTD (DECEMBER)
Markedsværdi ved periodens start	71.047.984	73.095.088
Markedsværdi på rapporteringsdato	73.509.569	73.509.569
Netto cashflow	483.679	-9.165
GEVINST OG TAB	2.945.264	405.316

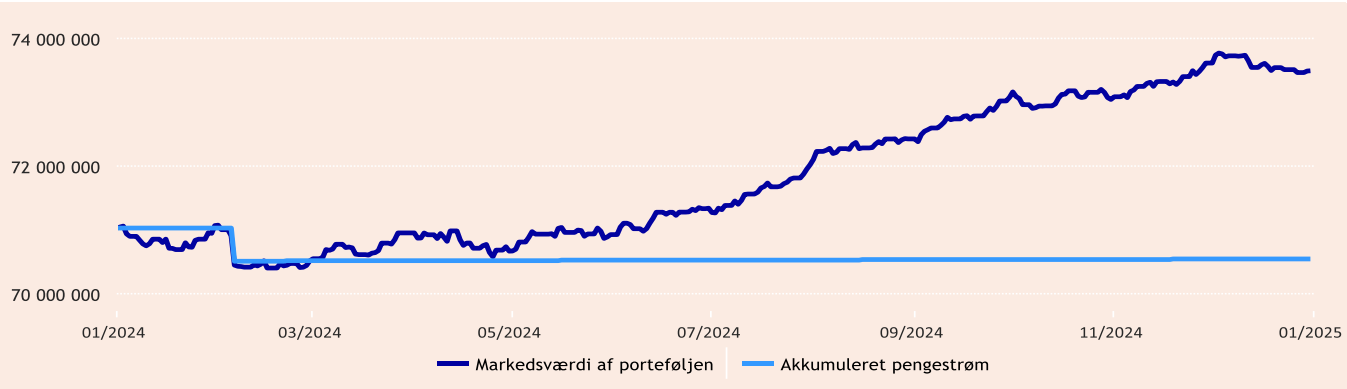
Performance (%)

	ÅTD (2024)	QTD (DECEMBER)
Afkast	4,18	0,55
Volatilitet	1,30	1,17

Historisk performance (%)



Historisk performance (kr)



1. Porteføljeoverblik

Fordeling mellem aktivklasser

AKTIVTYPE	VÆGT
● Aktier	0%
● Realkreditobligationer	84%
● Statsobligationer	11%
● Virksomhedsobligationer IG	5%
● Virksomhedsobligationer højrente	0%
● Emerging Markets obligationer	0%
● Uden rating	0%
● Korte obligationer	0%
● Alternative investeringer	0%



Geografisk fordeling

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



Fordeling på valuta

VALUTA	VÆGT
● DKK	100%



2. Obligationer

Nøgletal

Markedsværdi (kr)	73.509.569
Effektiv rente (%)	2,69
Varighed (korrig.)	3,09
Spreadrisiko	3,44

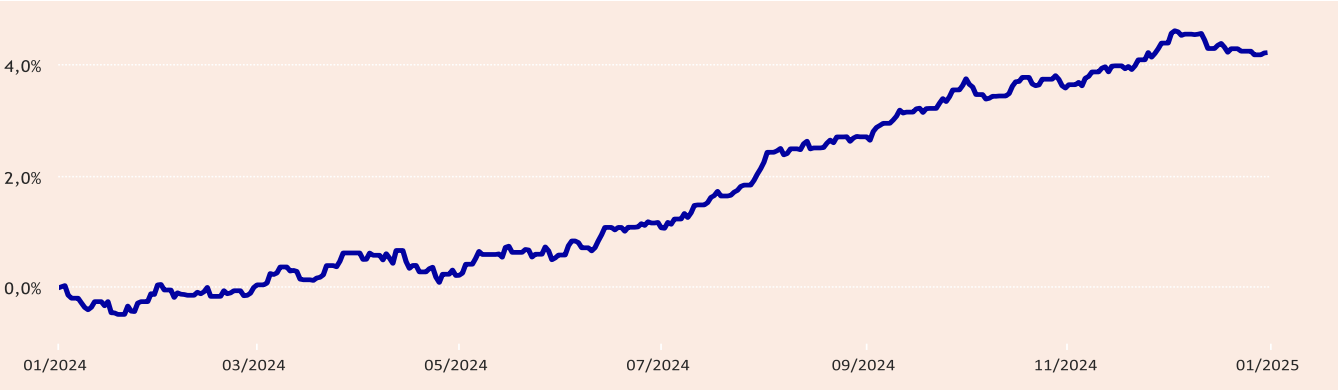
100%

Vægt i porteføljen

Performance (%)

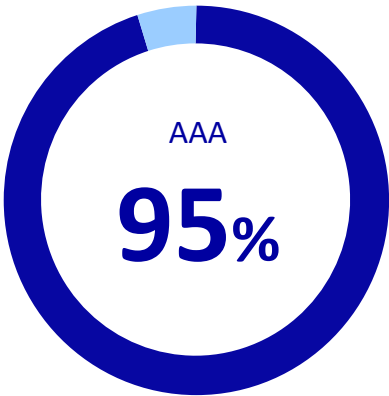
	ÅTD (2024)	QTD (DECEMBER)
Afkast	4,23	0,57
Volatilitet	1,30	1,17

Historisk performance (%)



Fordeling på rating

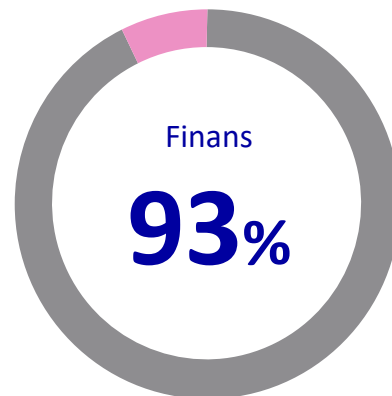
RATING	VÆGT
AAA	95%
AA	0%
A	5%
BBB	0%
BB	0%
B	0%
CCC	0%
CC	0%
C	0%
Uden rating	0%



2. Obligationer

Sektorfordeling

SEKTOR	VÆGT
● Cyklisk forbrug	0%
● Stabilt forbrug	0%
● Energi	0%
● Finans	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	99,07	73.509.569	3,09	2,69
TOTAL	100,0				73.509.569	3,09	2,69

3. Afkastopgørelse

Obligationer

PAPIRNAVN	REALISERET KURSGEVINST/TAB	UREALISERET KURSGEVINST/TAB	RENTE/KUPON	OMK.	AFKAST I ALT	IRR (%)
Nordea Invest Danske Obligationer Bolig 0	-	2.461.585,00	519.400,00	0,00	2.980.985,00	4,22
TOTAL	0,00	2.461.585,00	519.400,00	0,00	2.980.985,00	4,22

Andre

PAPIRNAVN	REALISERET KURSGEVINST/TAB	UREALISERET KURSGEVINST/TAB	RENTE/KUPON	OMK.	AFKAST I ALT	IRR (%)
Honorar for invest. rådgivning	-	-	-	35.721,19	-35.721,19	-
TOTAL	0,00	0,00	0,00	35.721,19	-35.721,19	0,00

PORTEFØLJE I ALT	0	2.461.585	519.400	35.721	2.945.264	4,17
------------------	---	-----------	---------	--------	-----------	------

4. Andre transaktioner

Pengestrømme

PAPIRNAVN	ISIN	VALUTA	TYPE	DATO	BEHOLDNING	BELØB (KR)
Nordea Invest Danske Obligationer Bolig 0 – 5	DK0061280419	DKK	Udbytte	06-02-2024	742.000	519.400
TOTAL						519.400

Forvaltningsomkostninger

	DEPOTNUMMER	DATO	VALUTA	BELØB (KR)
Honorar for invest. rådgivning	1010414828	19-11-2024	DKK	9.165
Honorar for invest. rådgivning	1010414828	16-08-2024	DKK	8.980
Honorar for invest. rådgivning	1010414828	16-05-2024	DKK	8.718
Honorar for invest. rådgivning	1010414828	22-02-2024	DKK	8.858
TOTAL				35.721

Appendiks 1 - Nøgletal for porteføljen

Gevinst og tab (kr)

	ÅTD (2024)	QTD (DECEMBER)
Markedsværdi ved periodens start	71.047.984	73.095.088
Markedsværdi på rapporteringsdato	73.509.569	73.509.569
ÆNDRING I MARKEDSVÆRDI	2.461.585	414.481

	ÅTD (2024)	QTD (DECEMBER)
Investeringer - solgt eller udløbet	0	0
Investeringer - købt	0	0
Udbytte	519.400	0
Rente	0	0
Forvaltningsomkostninger	-35.721	-9.165
NETTO CASHFLOW	483.679	-9.165

GEVINST OG TAB	2.945.264	405.316
----------------	-----------	---------

Performance

	ÅTD (2024)		QTD (DECEMBER)	
	PORTEFØLJE	BENCHMARK	PORTEFØLJE	BENCHMARK
Afkast	4,18%	-	0,55%	-
Volatilitet	1,30%	-	1,17%	-
Sharpe ratio	0,72	-	-0,14	-
Intern rente (IRR)	4,17%	-	0,55%	-

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	01-01-2024
Rapporteringsdato	31-12-2024
Beregningsgrundlag	ÅTD
Regnskabskonvention	Valørdato

Anvendte valutakurser

EUR	
DKK	7,4578

Depoter

1010414828

Appendiks 3 - Yderligere information

Beregningsdetaljer

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

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

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

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

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

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

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

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

Appendiks 4 - Honorarafregning

Til
Lisbeth Jakobsen
Sønderborg Andelsboligforening

Nordea

Vi har hævet det aftalte honorar for perioden 01-11-2023 - 31-01-2024 således

Kontonummer: 8603001550

NAVN	DATO	DEPOTNUMMER	BELØB
Porteføljehonorar	22-02-2024	1010414828	8.858
HONORAR I ALT			8.858

Beregningsgrundlag er de enkeltes porteføljers gennemsnitlige værdi i perioden.

Ved spørgsmål bedes I kontakte

Med venlig hilsen

Appendiks 4 - Honorarafregning

Til

Lisbeth Jakobsen

Sønderborg Andelsboligforening

Nordea

Vi har hævet det aftalte honorar for perioden 01-02-2024 - 30-04-2024 således

Kontonummer: 8603001550

NAVN	DATO	DEPOTNUMMER	BELØB
Porteføljehonorar	16-05-2024	1010414828	8.718
HONORAR I ALT			8.718

Beregningsgrundlag er de enkeltes porteføljers gennemsnitlige værdi i perioden.

Ved spørgsmål bedes I kontakte

Med venlig hilsen

Appendiks 4 - Honorarafregning

Til

Lisbeth Jakobsen

Sønderborg Andelsboligforening

Nordea

Vi har hævet det aftalte honorar for perioden 01-05-2024 - 31-07-2024 således

Kontonummer: 8603001550

NAVN	DATO	DEPOTNUMMER	BELØB
Porteføljehonorar	16-08-2024	1010414828	8.980
HONORAR I ALT			8.980

Beregningsgrundlag er de enkeltes porteføljers gennemsnitlige værdi i perioden.

Ved spørgsmål bedes I kontakte

Med venlig hilsen

Appendiks 4 - Honorarafregning

Til
Lisbeth Jakobsen
Sønderborg Andelsboligforening

Nordea

Vi har hævet det aftalte honorar for perioden 01-08-2024 - 31-10-2024 således

Kontonummer: 8603001550

NAVN	DATO	DEPOTNUMMER	BELØB
Porteføljehonorar	19-11-2024	1010414828	9.165
HONORAR I ALT			9.165

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 (kvartal-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 risikøvestede 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

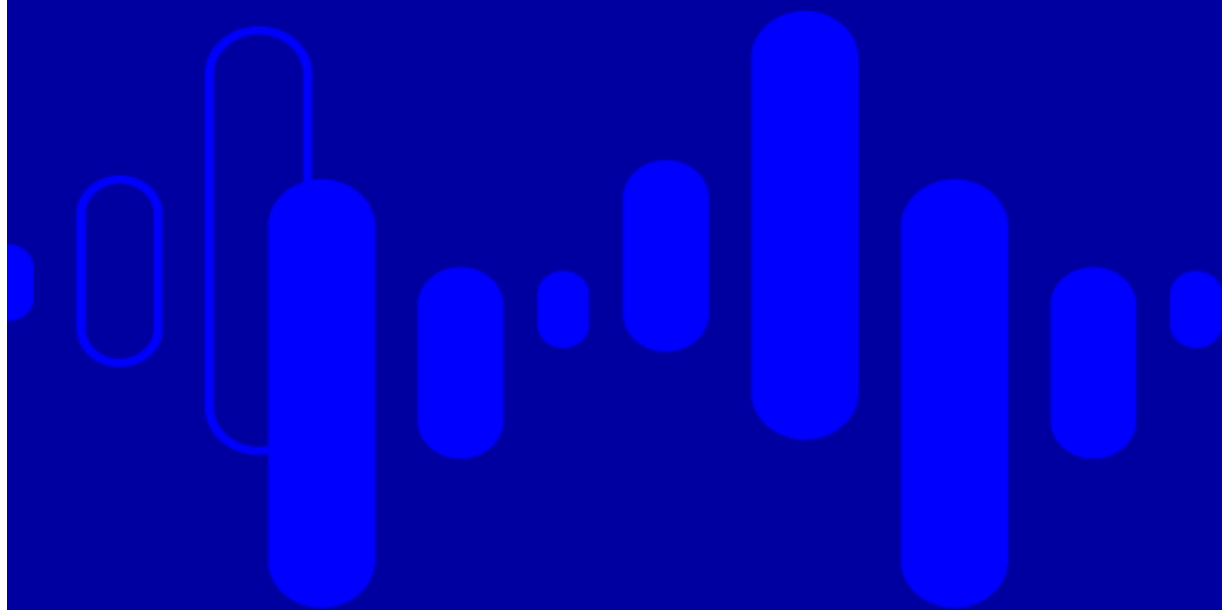
Lisbeth Jakobsen

E-mail

Rapporteringsdato

31-12-2024

Telefon



Nordea

Afkastrapport

December 2024

Sønderborg Andelsboligforening



Sydbank

Indholdsfortegnelse

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

1. januar 2024 - 31. december 2024

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: 8 - Beholdningsoversigt
- Side: 9 - Transaktionsliste
- Side: 11 - Disclaimer

Følgende depoter og konti indgår i rapporten

Depot	0079100001332637	Sønderborg Andelsboligforening
Konto	0791000002197625	Sønderborg Andelsboligforening

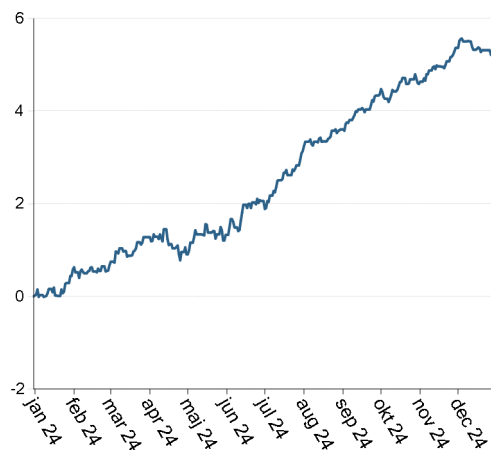
Investeringerne er gennemført i overensstemmelse med den indgåede aftale om kapitalforvaltning.

Overblik

Rapporteringsperiode	01-01-2024 til 31-12-2024
Forvaltningsbeløb ultimo	50.999.107,78 kr.
Forvaltningsbeløb primo	48.478.083,74 kr.
Porteføljens afkast i rapporteringsperiode i %	5,20 %
Sammenligningsgrundlagets afkast i %	3,16 %
Total afkast i rapporteringsperiode*	2.521.024,04 kr.
Seneste måneds afkast i %	-0,16 %
Porteføljens sammenligningsgrundlag	100,00 % Danske statsobligationer

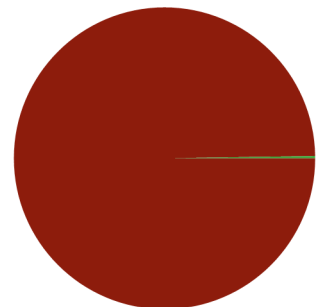
*Afkastet i rapporteringsperioden kan afvige fra forskellen mellem forvaltningsbeløbet primo og forvaltningsbeløbet ultimo. Dette kan skyldes transaktioner på kontoen, for eksempel indskud/udlodninger, tilbageholdt udbytteskat, diverse gebyrer mm.

Porteføljeafkast i %.



Porteføljens aktivklassefordeling

■ Aktier
■ Obligationer
■ Kontant



Sydbank Kapitalforvaltning

Peter Rømer Beck
 Seniorporteføljemanager
 Peter.Beck@sydbank.dk
 +45 74 37 34 21

Sydbank Kapitalforvaltning

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

Markedskommentar

Uensartet udvikling på børserne i december

Det globale aktieindeks faldt 0,3%. En stigning på 2,2% i kursen på USD pyntede på udviklingen for en dansk investor. Samlet steg indekset 25,7 % i 2024. Udviklingen var ret uensartet på lande og sektorer. De amerikanske vækstaktier med teknologiaktier i spidsen havde endnu en stærk måned med store stigninger, mens det bredere aktiemarked faldt tilbage efter den store optur i november ovenpå Trumps valgsejr. Tilbagefaldet er især kommet, efter at den amerikanske forbundsbank, Fed, medio december igen nedsatte styringsrenten med ¼ %-point, men samtidig indikerede, at den kun forventer yderligere to rentenedsættelser i 2025, hvilket er færre end markedsdeltagerne havde indregnet. Amerikansk økonomi udvikler sig fortsat stærkt, selv om ledigheden er steget. Desværre viser inflationen igen en stigende tendens. Trumps økonomiske politik med lavere skatter, højere handelstariffer og en mulig suspendering af gældsloftet kan yderligere puste til inflationen, og det har fået de amerikanske renter til at stige markant.

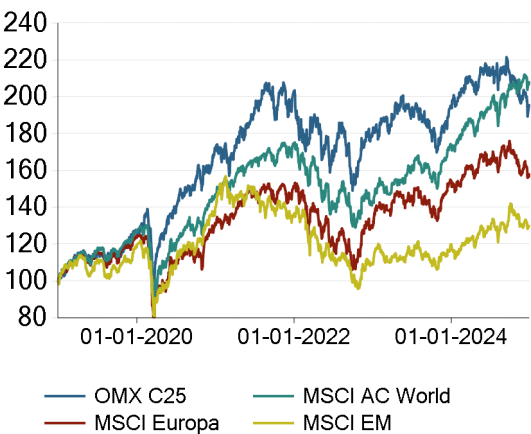
Europæiske aktier er steget i december på trods af fortsat stor økonomisk usikkerhed. Væksten i Europa forbliver lav, og med nyvalg i Tyskland i februar og regeringskrise i Frankrig er der ikke umiddelbart udsigt til en snarlig vending i europæisk økonomi. Det danske aktiemarked har tabt meget efter det store kursfald på Novo-aktien, da selskabets nye vægttabsmedicin ikke helt giver det forventede vægttab. EM-aktier, især i Fjernøsten, har været et

lyspunkt i december. I Kina har man igen lavet nye økonomiske tiltag for at understøtte økonomien, og det har ført til stigende aktiemarkeder.

Højere renter i december

De højere amerikanske renter, som følge af højere inflation og forventninger om færre rentenedsættelser i USA end hidtil, har også medført højere europæiske renter. Den Europæiske Centralbank, ECB, skuffede også en del markedsdeltagere ved kun at nedsætte styringsrenten med 1/4 %-point i december, hvilket øgede det opadgående pres på renterne. De danske realkreditobligationer har klaret sig relativt godt, og der har været fine afkast på HY-virksomhedsobligationer.

Aktier

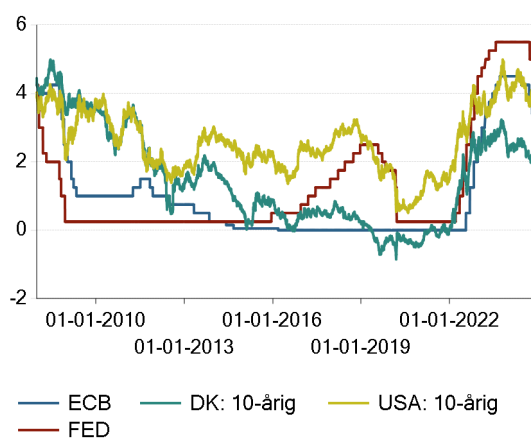


Indeks	Dec	Åtd
MSCI Asien ex. Japan	3,23	20,17
MSCI EM	1,93	14,82
MSCI Japan	1,49	15,41
MSCI Tyskland	1,41	18,15
MSCI USA	0,28	34,18
MSCI AC World	0,18	26,14
MSCI Europa	-0,54	8,58
OMX C25	-2,87	0,19

Forventninger til 2025

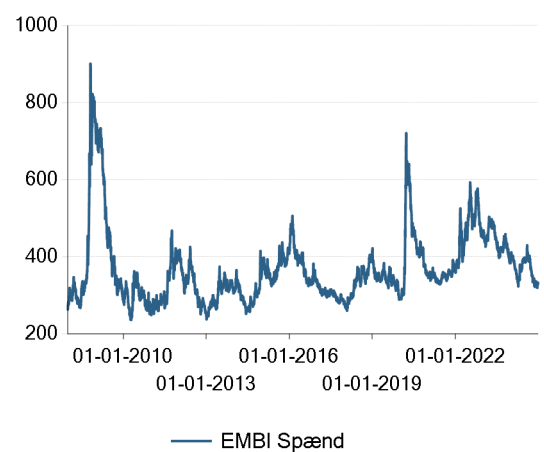
Det ventes, at Trump vil føre en ekspansiv og markedsvenlig økonomisk politik til gavn for væksten og aktiemarkedene i USA. Trumps valg af Scott Bessent som ny finansminister har øget tilliden til, at der vil blive ført en ansvarlig økonomisk politik. Det er usikkert, hvor hårdt Trump vil fare frem over for resten af verden med øget told. En hård linje kan føre til handelskrig og give uro på børserne i 2025, mens en mere forhandlingsvillig linje kan give en mere positiv udvikling. Renterne ventes at falde i Europa, mens udviklingen i USA er mere usikker.

Renter



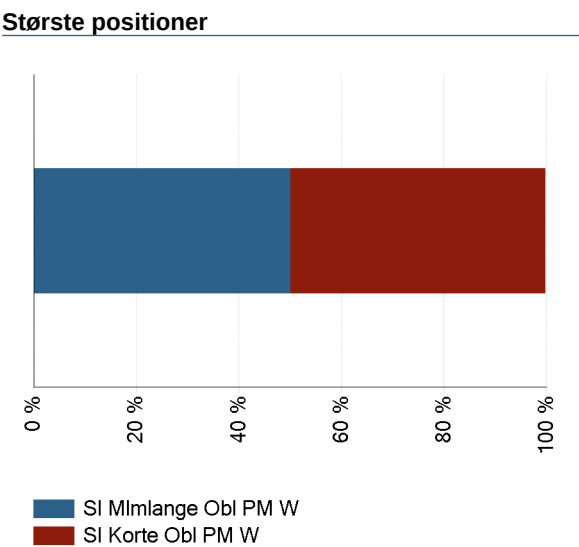
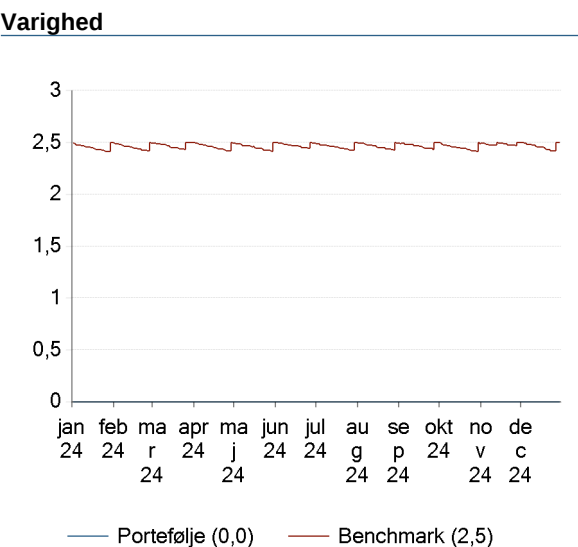
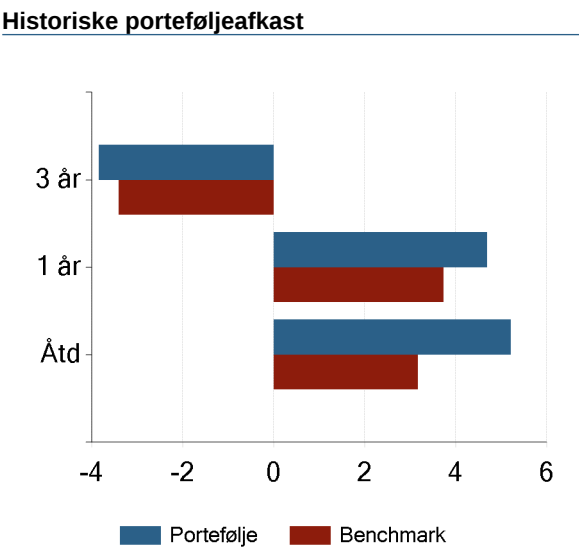
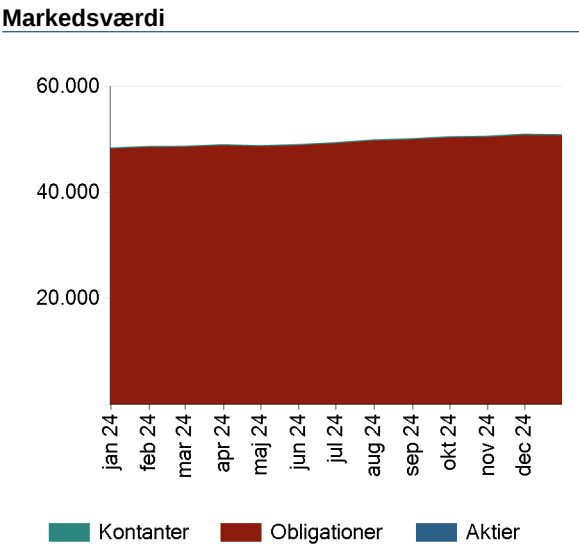
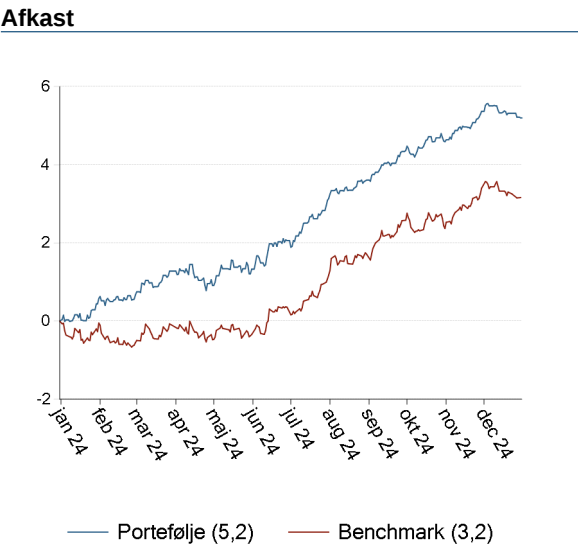
Kilde: Bloomberg

EMBI Spænd

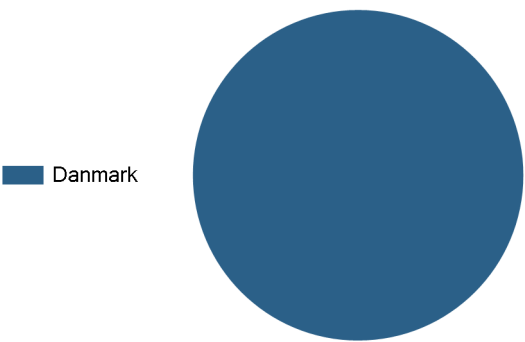


Kilde: Bloomberg

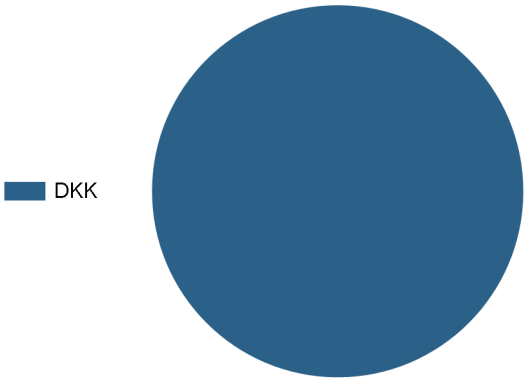
Porteføljeoverblik - Obligationer og aktier



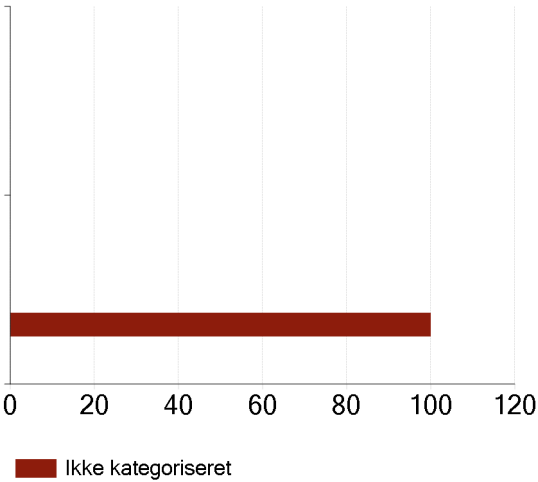
Lande Fordeling



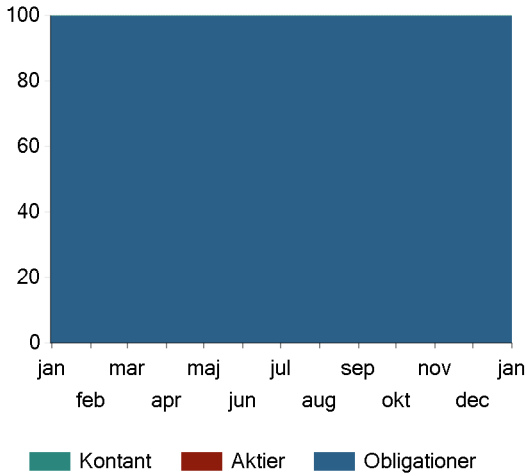
Valuta Fordeling



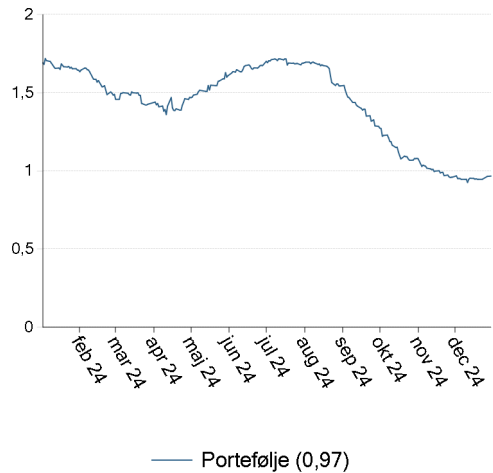
Branchefordeling



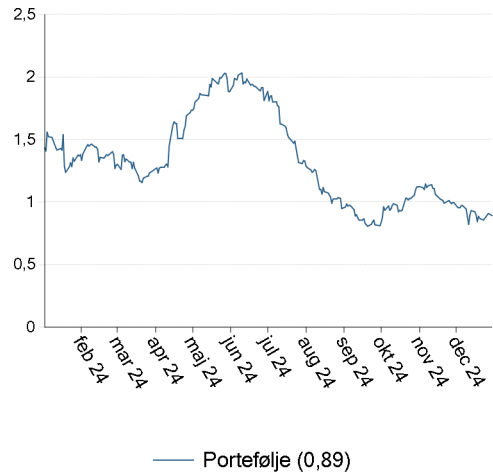
Aktiv fordeling Overtid



Glidende 90 dages volatilitet



Glidende 30 dages volatilitet



Sønderborg Andelsboligforening
Bygtoften 2
6400 Sønderborg

Afkastopgørelse

Periode: 01/01/2024 - 31/12/2024

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvgt.
OBLIGATIONER						
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER						
Investeringsforeninger Øvrige obligation						
SI Korte Obl PM W	1.198.878,45	0,00	14.888,24	0,00	1.213.766,69	5,02
SI Mlmlange Obl PM W	1.281.543,90	0,00	24.865,08	0,00	1.306.408,98	5,40
Investeringsforeninger Øvrige obligation i alt	2.480.422,35	0,00	39.753,32	0,00	2.520.175,67	5,21
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT	2.480.422,35	0,00	39.753,32	0,00	2.520.175,67	5,21
OBLIGATIONER I ALT	2.480.422,35	0,00	39.753,32	0,00	2.520.175,67	5,21
KONTANT						
Konto	0,00	0,00	848,37	0,00	848,37	0,69
KONTANT I ALT	0,00	0,00	848,37	0,00	848,37	0,69
TOTAL	2.480.422,35	0,00	40.601,69	0,00	2.521.024,04	5,20

Udskriftsoplysninger

Kundevaluta	DKK
Fondskurser	30/12/2024
Valutakurser	30/12/2024
Rapportreference	0791000024-001

Sønderborg Andelsboligforening
Bygtoften 2
6400 Sønderborg

Beholdningsoversigt (gns.)

pr. 31. December 2024

Papirnavn	Beholdning med 2 decimaler	Markeds kurs	Kursværdi	Kursværdi incl renteper.	Eff. varig	Eff. rent.2	Andel i %
OBLIGATIONER							
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER							
Investeringsforeninger Øvrige obligation							
SI Korte Obl PM W	241.500,00	105,084	25.377.858,45	25.377.858,45	0,00	0,00	49,8
SI Mlmlange Obl PM W	241.500,00	105,577	25.496.748,90	25.496.748,90	0,00	0,00	50,0
Investeringsforeninger Øvrige obligation i alt			50.874.607,35	50.874.607,35			99,8
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT			50.874.607,35	50.874.607,35			99,8
OBLIGATIONER I ALT			50.874.607,35	50.874.607,35			99,8
KONTANT							
Konto	124.500,43		124.500,43	124.500,43	0,00		0,2
KONTANT I ALT			124.500,43	124.500,43	0,00		0,2
TOTAL			50.999.107,78	50.999.107,78	0,00		100,0

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	07/01/2025, kl.12
Fondskurser pr.	30/12/2024
Valutakurser pr.	30/12/2024
Rapportreference	0791000024-001

Sønderborg Andelsboligforening
Bygtoften 2
6400 Sønderborg

TRANSAKTIONSLISTE

Periode: 01/10/2024 - 31/12/2024

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI INKL. OMK	RENTE/ UDBYTTE	R.AVANCE (K) GNS- METODE
DK0062616041	SI Korte Obl PM W	10/10/2024				6.283,07	
DK0062616124	SI Mlmlange Obl PM W	10/10/2024				9.436,25	
DKK00000000	Opdatering af konto DKK	20/12/2024				848,37	
TOTAL PORTE				0,00	0,00	16.567,69	0,00
					0,00		

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	07/01/2025, kl.12
Fondskurser pr.	-----
Valutakurser pr.	-----
Rapportreference	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 6: Kommende møder

Kommende møder:

SAB organisationsbestyrelsesmøde 2025:

Torsdag den 10. april kl. 14.00 - revisormøde

Tema-møder 2025:

Mandag den 17. marts, kl. 12.30 - 16.00

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

Tak for godt samarbejde:

Fredag den 4. april 2025

En velfortjent aften (tak for hjælp til afdelingsmøderne)

Fredag den 25. april 2025

Afdelingsbestyrelsesseminar 2025:

Lørdag den 25. oktober

Ordinært repræsentantskabsmøde 2025:

Mandag den 26. maj, kl. 17.30

(efterfølgende konstituerende møde)

Ulkebøl Forsamlingshus, Kaplenivej 1, Sønderborg.

Fælleskurser i SALUS:

Fælleskursus Budget:

Afholdes hvert år

Dato for 2025 endnu ikke planlagt

Vedligeholdelse og fraflytning

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

Dato for 2025 endnu ikke planlagt

Undervisere: BSJL og AJ

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år i lige år

Dato for 2026 endnu ikke planlagt

Punkt 7: Eventuelt

Punkt 8: Underskrift via Penneo

Sønderborg, den 18. februar 2025

Underskrift via Penneo