

SAB - Organisationsbestyrelsen (SAB -
Organisationsbestyrelsesmøde)

20-11-2025 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	2

Kategori - 2. Økonomi

Punkt 2.1: Økonomi	2
--------------------	---

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.1: Status byggesager	2
Punkt 3.3: Afdelingsanliggender	3

Kategori - 5. Øvrige orienteringssager

Punkt 5.1.: Øvrige orienteringssager	3
--------------------------------------	---

Kategori - 6. Kommende møder

Punkt 6: Kommende møder	4
-------------------------	---

Kategori - 7. Eventuelt

Punkt 7: Eventuelt	4
--------------------	---

Kategori - 8. Underskriftsark

Punkt 8: Underskrift via Penneo	4
---------------------------------	---

Punkt 1.1: Organisationen

Referat fra sidste møde er godkendt og underskrevet i Penneo.

Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender

1. Røgfrie boliger
2. Effektivitetsrapport SALUS - bilag
3. Effektivitetstal SAB - bilag
4. Scorekort - bilag
5. Godkendelse årshjul 1. halvår 2026 - bilag
6. Evaluering af afdelingsbestyrelsesseminar 2025 - bilag (lukket)
7. Temamøder – emner
8. Beskæring/fjernelse af træer/hegn ud mod Nørrekobbøl i afd. 35 - bilag (lukket)
9. Afdeling 1 og 4 har på deres respektive afdelingsmøder den 27.08.2025, og afdeling 29 på et ekstraordinært afdelingsmøde den 18.09.2025, godkendt en sammenlægning af de tre afdelinger.
Sammenlægning skal endeligt godkendes af bestyrelsen jf. bemyndigelse fra repræsentantskabet.
Det indstilles, at sammenlægning godkendes - bilag
10. Afdeling 37 og 38 har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 20.10.2025 godkendt en sammenlægning af de 2 afdelinger.
Sammenlægning skal endeligt godkendes af bestyrelsen jf. bemyndigelse fra repræsentantskabet.
Det indstilles, at sammenlægning godkendes - bilag
11. Referat fra fællesmøde med boligforeningerne i Sønderborg Kommune til orientering - bilag
12. God almen ledelse, gennemgang og godkendelse af bilag - bilag
13. Ændring af børns alder til orientering - bilag
14. Indstilling til hovedbestyrelse vedr. modernisering af 9 lejemål i afdeling 6 - bilag

Social- og Boligstyrelsen
Bolig – Økonomi og effektivisering
Holmens kanal 22
1060 København K

Effektiviseringsenheden

Lars Otto

Trine Tornøe Platz
ttpl@sbst.dk
Telefon 2490 1380

Rapport for SALUS

Nærværende rapport viser udgiftsfordeling, effektivitetstal og udvikling i effektivitet for afdelinger og organisationer i SALUS.

Hovedkonklusioner

- Benchmarkanalysen viser, at mange afdelinger i SALUS har meget stort effektiviseringspotentiale.
- Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 71 pct., hvilket er under Region Syddanmarks gennemsnit på 78 pct.
- Sammenlignet med regionens bedste praksis er det samlede effektiviseringspotentiale for afdelingerne på de medtagne konti 49 mio. kr.
- Siden 2014 har afdelinger med familieboliger i SALUS gennemsnitligt øget deres effektivitet med 21 pct. Den tilsvarende stigning for i Region Syddanmark er 106 pct. Der er dog også organisationer, hvor effektiviteten er faldet.
- Der er stor forskel på organisationernes udgiftsudvikling. Yderligere går fra en organisation, hvor udgifterne er faldet med 7 pct. til en organisation, hvor de er steget med 103 pct.

5. september 2025

Rapporten indeholder følgende

- Om datagrundlaget
- Om benchmarkmetoden
- Udgifter per bolig: Fordelt på benchmarkede konti
- Effektivitetstal: Fordeling med farveangivelse for SALUS
- Effektivitetstal: Store organisationer og administrationsorganisationer
- Effektivitetstal: Rene administrationsorganisationer
- Ændring i organisationers udgifter og effektivitet siden 2014

Om datagrundlaget

- Der benchmarkes 8 organisationer svarende til 157 afdelinger med 8.953 boliger heraf 8.213 familie-, 197 ungdoms- og 543 ældreboliger, hvoraf 269 er plejeboliger, ved brug af 2024 regnskabsdata.

- Der benchmarkes mod øvrige afdelingers seneste regnskaber for 2024 afsluttet senest december 2024 tilgængelige d. 5. august 2025. Der medtages alene afdelinger med 12 måneders regnskaber.
- Der benchmarkes på konto 109, 110, 111, 112.1, 114, 115 og 117h. 117h er summen af konto 117, 121 og 122.
- I videst muligt omfang benchmarkes mod samme afdelingsstørrelse og mod samme afdelingstype (familie-, ungdoms- og ældreboliger).
- Afdelinger med familieboliger og blandede boliger benchmarkes mod tilsvarende afdelinger i samme region.
- Afdelinger med primært ungdoms eller ældreboliger benchmarkes mod tilsvarende afdelinger i hele landet. Ældreafdelinger med plejeboliger sammenlignes ligeledes med lignende/tilsvarende afdelinger.
- Afdelinger med nul udgifter på tre eller flere af de benchmarkede konti kan ikke optræde som forbillede for andre afdelinger. Ligeledes kan afdelinger med negative udgifter på en konto heller ikke optræde som forbillede.
- Effektivitetsudviklingen siden 2014 er alene analyseret for afdelinger med familieboliger, dvs. afdelinger domineret af ungdoms- og ældreboliger er udeladt i denne del af analysen. Ligeledes er afdelinger udeladt, hvis der er sket en ændring i antal boliger, eller hvis regnskabsåret i 2014 ikke var 12 måneder.

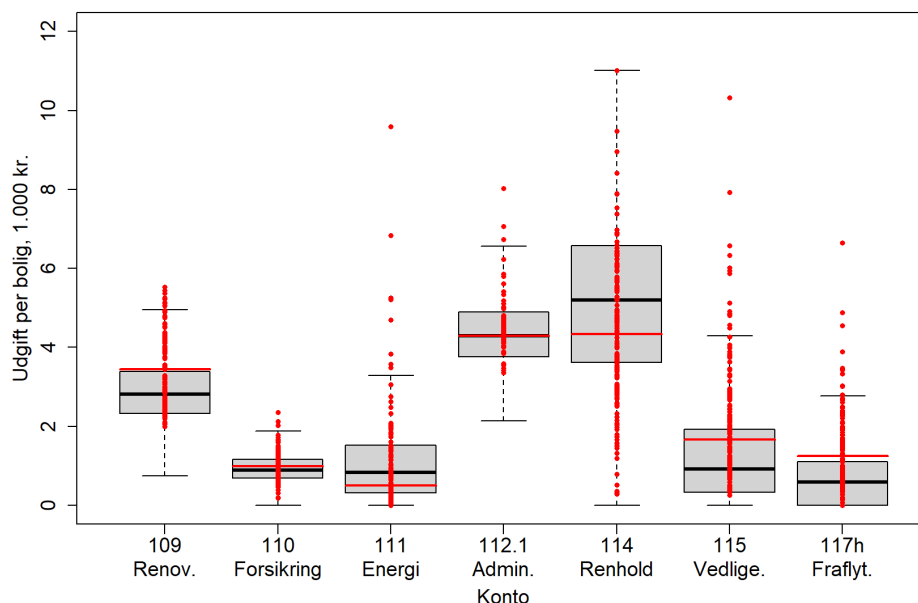
Om benchmarkmetoden

- Effektivitetstallene viser bedste praksis minus effektiviseringspotentiale. Et højt effektivitetstal viser derfor, at afdelingen er tæt på bedste praksis.
- Effektiviseringspotentialet viser i procent, hvor meget afdelingens udgiftsniveau skal sænkes, for at svare til bedste praksis udgiftsniveau.
- Bedste praksis er de sammenlignelige afdelinger med laveste udgiftsniveau. Bedste praksis skal have lavere udgifter på alle de medtagne konti.
- Besparelspotentialet i kroner angiver afdelingernes samlede udgiftsreduktion, hvis de alle realiserer deres effektiviseringspotentiale.
- Effektivitetsudviklingen udregnes ved at se, hvordan en afdelings udgifter har udviklet sig fra regnskabet i 2014 til det seneste regnskab, 2024, når begge disse regnskaber sammenlignes med bedste praksis i 2014.

For mere information om benchmarkmetoden, se www.almen-effektivitet.dk.

Resultater

Figur 1: Udgifter per bolig fordelt på konti



Figur 1 viser udgifter per bolig for afdelingerne i SALUS og for afdelinger be-
liggende i Region Syddanmark. SALUS er markeret med rødt, og afdelinger i
Region Syddanmark er markeret med sort.

Alle afdelingernes udgifter er vist fra lavest til højest, hvor hver rød prik viser
udgift per bolig for afdelingerne i SALUS. Det ses, at der er stor forskel på hvor
høj udgift per bolig den enkelte afdeling har på de forskellige konti.

Ud for hver konto er der en grå boks. Denne boks viser udgiftsniveauet for de
midterste halvtreds procent af afdelingerne i regionen. Boksen viser dermed,
hvilket udgiftsniveau en stor del af regionens afdelinger har på den pågældende
konto.

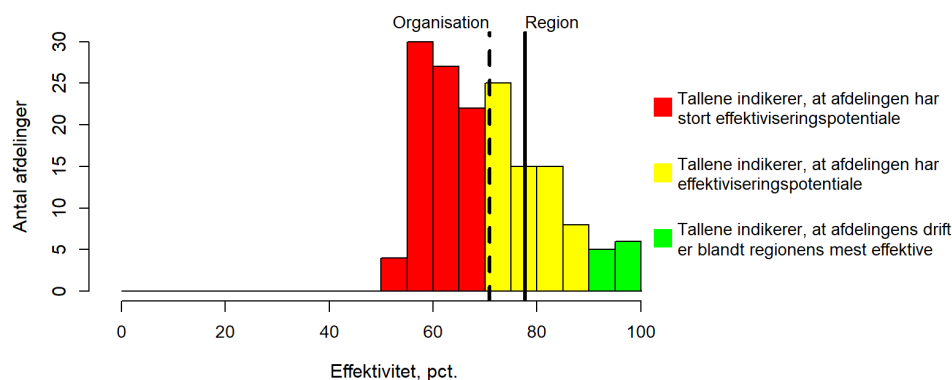
Der er stiplede sorte linjer ud fra hver boks. Disse linjer markerer, hvor 95 pct.
af alle regionens afdelinger ligger. De sorte stiplede linjer viser derfor, hvor stor
forskul der er fra den billigste til den dyreste afdeling i regionen.

Ud for hver konto er en rød og en sort vandret streg. Den sorte viser gennemsnit-
ligt udgiftsniveau for afdelinger i regionen, og den røde viser tilsvarende niveau
for afdelingerne i SALUS.

Det ses, at afdelingerne i SALUS gennemsnitligt har højere udgifter på især
konto for renovation (109) og fraflytning (117h).

I den tilhørende Excel-fil er et ark, "Udgift på konti", som for afdelinger i SA-
LUS viser udgifter per bolig på konti, de røde prikker i figur 1, med angivelse af,
om de ligger over eller under gennemsnittet for pågældende konto, dvs. over el-
ler under den sorte streg i figuren.

Figur 2: Effektivitetsfordeling



Figur 2 viser effektivitetsfordelingen for afdelingerne i SALUS. Den stiplede linje viser gennemsnitlig effektivitet for organisationen. Den fuldt optrukne linje viser gennemsnitlig effektivitet for Region Syddanmark.

Det fremgår af figuren, at den gennemsnitlige effektivitet for organisationen er 71 pct., hvilket er under Region Syddanmarks gennemsnit på 78 pct.

Der er 83 afdelinger i det røde felt, svarende til 53 pct. af SALUS's afdelinger. Om disse afdelinger gælder, at på alle de medtagne konti er afdelingernes udgifter mere end 30 pct. højere end bedste praksis.

Der er 63 afdelinger, svarende til 40 pct. af SALUS's afdelinger, i det gule felt med effektivitetsresultater på mellem 70 og 90 pct. På de medtagne konti er disse afdelingers udgifter mellem 10 og 30 pct. højere end bedste sammenlignelige praksis.

Der er 11 afdelinger i det grønne felt, og de er dermed blandt regionens billigste. For disse afdelinger har det ikke været muligt at finde sammenlignelige afdelinger, hvis udgifter på alle de medtagne konti er mere end 10 pct. lavere.

Selv om der kan være forhold, der gør, at driften naturligt er dyrere i nogle afdelinger, så indikerer analysen, at der er effektiviseringspotentiale i mange af afdelingerne.

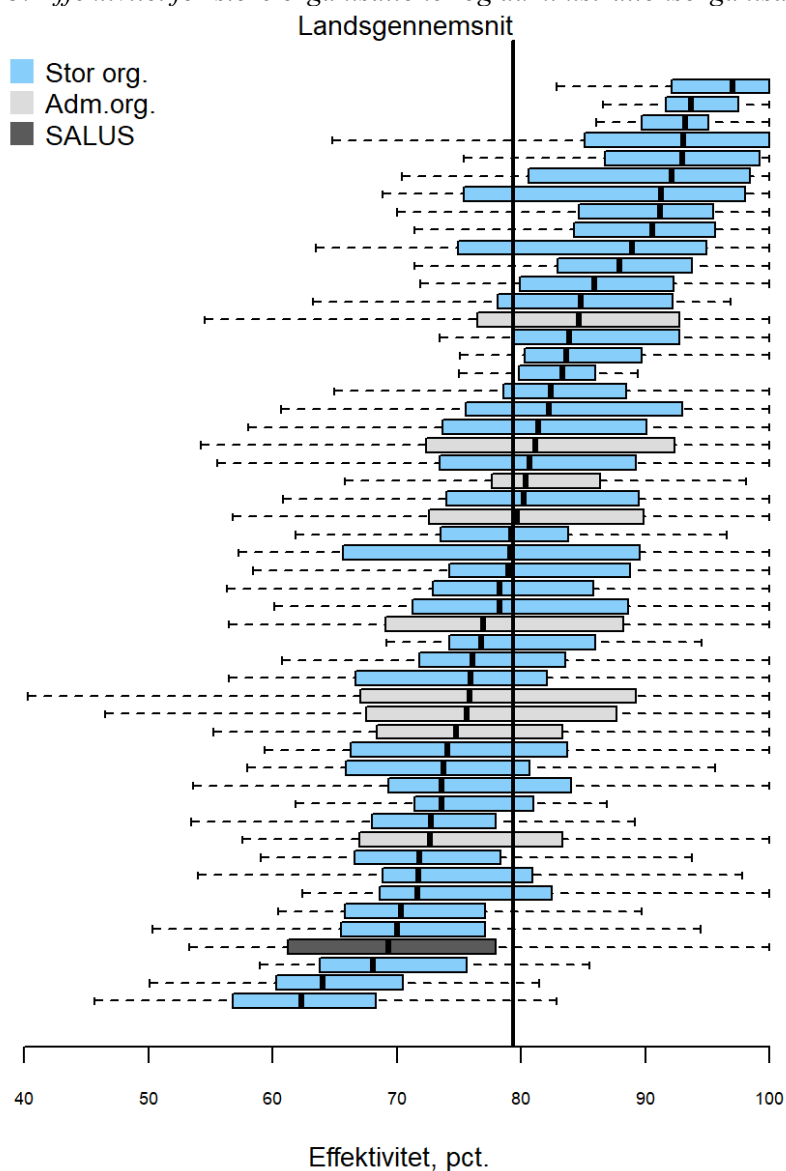
På de medtagne konti er det samlede besparelspotentiale for afdelingerne i forhold til regionens bedste praksis 49 mio. kr.

I aftalen om effektivisering af den almene boligsektor i 2021–2026 er det aftalt, at der skal være særligt fokus på afdelinger som vedvarende har haft en lav effektivitet. Der er 62 afdelinger i SALUS, der har været røde i de seneste tre regnskabsår; det er afdelinger i syv organisationer, nemlig i organisationerne 23, 76, 81, 103, 111, 395 og 552. I den tilhørende Excel-fil er i arkene "Effektivitet" og "Effektivitet org." vist hhv. hvilke afdelinger, det drejer sig om, og hvor mange

afdelinger, der er i de enkelte organisationer. Bemærk, antallet og listen af afdelinger kan desværre afvige en smule fra den rigtige liste i den almene styringsrapport.

Blandt de særligt røde afdelinger i SALUS er der afdelinger domineret af ældreboliger. Der er imidlertid flere typer af afdelinger med ældreboliger med forskelligt udgiftsbehov, og det er ikke muligt i analyserne at skelne mellem de forskellige typer. Nogle typer af ældreboligafdelinger har derfor sværere ved at være effektive sammenlignet med andre ældreboligafdelinger.

Figur 3: Effektivitet for store organisationer og administrationsorganisationer

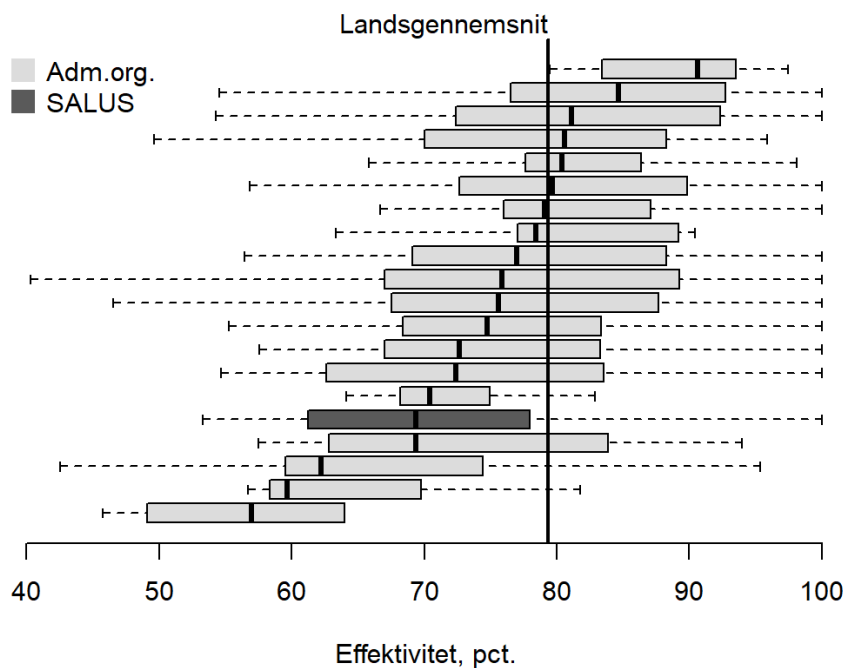


Figur 3 herover viser effektivitetsfordeling for organisationer og administrationsorganisationer med over 3.000 boliger og over 10 afdelinger. I figuren er SALUS fremhævet med en mørkere grå farve.

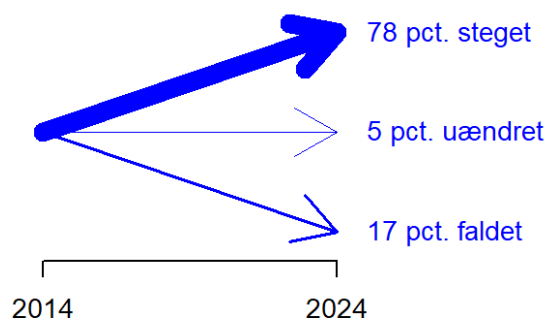
Hver organisation er repræsenteret ved en vandret streg, som strækker sig fra organisationens mindst effektive til mest effektive afdeling. Den blå vandrette boks viser effektivitetstal for den midterste halvdel af afdelingerne. Det ses, at der for næsten alle organisationer er stor forskel på afdelingernes effektivitetstal.

Figur 4 herunder viser effektivitetsfordeling for rene administrations-organisationer, som ikke hverken har egne organisationer eller afdelinger. I figuren er SALUS fremhævet med en mørkere grå farve. Administrations-organisationerne er af meget forskellig størrelse fra færre end ti afdelinger og mindre end 300 boliger til flere hundrede afdelinger med over 40.000 boliger.

Figur 4: Effektivitet for rene administrationsorganisationer



Figur 5: Udvikling i effektivitet siden 2014, afdelinger i SALUS



Figur 5 viser udvikling i effektivitetstal for afdelinger under SALUS. En opadgående pil indikerer stigning i effektivitet og en nedadgående det modsatte. Stig-

ning betyder, at en afdelings effektivitet er steget med over 1,5 pct. og fald indikerer, at en afdelings effektivitet er faldet med mere end 1,5 pct. Pilenes tykkelse er proportional med antal boliger i gruppen.

Det fremgår af figuren, at 78 pct. af afdelingerne har forbedret deres effektivitet. Dette betyder, at afdelingerne siden 2014 har mindsket deres udgifter eller holdt en stigningstakt, der er lavere end prisstigningen i perioden.

Hvis der er afdelinger, hvor der er sket en væsentlig ændring i antal boliger eller i antal kvm, er de ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udviklingen over tid, ligesom de heller ikke er medtaget i de følgende analyser.

Nedenstående tabel viser udviklingen på de benchmarkede driftskonti. Hver linje viser den procentvise stigning på den pågældende konto for de administrerede organisationer. Den fjerde sidste række "*Adm.org. 8026*" viser udgiftsstigningen siden 2014 på hver konto for afdelinger i SALUS som et samlet hele. Det ses, at udgifterne for SALUS's afdelinger er steget med 5 pct. fra 2014 til 2024 regnskaberne.

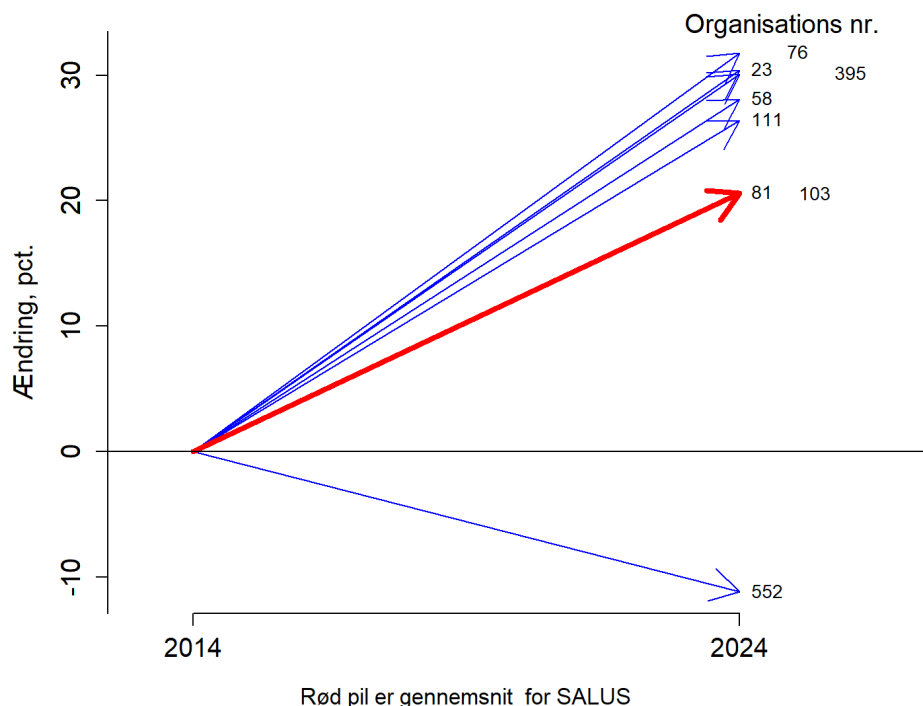
De sidste tre rækker viser udviklingen for hhv. alle familieafdelinger i Region Syddanmark under ét (*Alle*), udviklingen i bedste praksis afdelinger (*BP*) og udviklingen i det sammenvejede prisindeks, der er relevant for den enkelte konto (*Priser*).

Tabel 1: Udvikling i udgifter på konti siden 2014, pct.

Org.	Konto	109	110	111	112.1	114	115	117h	I alt
23		64	12	17	19	21	-73	-76	1
58		88	49	-42	-12	12	-36	-50	2
76		52	66	-21	-18	42	-78	-28	4
81		40	-11	-40	1	-5	5	24	2
103		88	-3	-40	12	25	4	-80	-5
111		37	-3	-6	12	14	-47	59	9
395		227	101	453	117	201	-30	-5	103
552		49	-32	-41	-1	56	-49	-3	-7
Adm.org. 8026		76	0	-31	12	27	-21	-48	5
Gns. regionen		54	15	-3	23	31	-44	-40	11
Bedste praksis		45	8	-8	28	30	-82	-68	0
Priser		26	39	21	24	24	31	35	26

Der er stor forskel på udviklingen mellem de enkelte konti og mellem de enkelte organisationers udgiftsudvikling. Yderlighederne går fra en organisation, hvor udgifterne er faldet med 7 pct., til en organisation, hvor de er steget med 103 pct. Data for de enkelte afdelinger og organisationer findes i tilhørende Excel fil, hhv. arket 'Udvikling afd.' og arket 'Udvikling org.'

Figur 6: Udvikling i effektivitet 2014-2024, organisationer i SALUS



Figur 6 viser, hvordan en organisations effektivitet har ændret sig fra 2014 til regnskaberne i 2024, når begge disse regnskaber sammenholdes med bedste praksis i 2014. En organisations effektivitet er beregnet som gennemsnit af dens afdelingers effektivitet.

Det fremgår af figuren, at der er stor forskel på organisationernes udvikling. De bedste har øget deres effektivitet med over 30 pct., mens andre er faldet med 11 pct. Den røde pil i figuren angiver SALUS's gennemsnitlige effektivitetsudvikling på 21 pct.

Der er enkelte organisationer, hvor udgifterne i alt er steget, og som alligevel bliver beskrevet som organisationer med stigende effektivitet. Der er ligeledes enkelte organisationer, hvor udgifterne i alt er faldet, og som alligevel bliver beskrevet som organisationer med faldende effektivitet. Det gælder for organisationerne 76, 111, 395 og 552. Det skyldes typisk, at der fra 2014 til 2024 er sket en markant ændring i organisationens udgiftsfordeling, fx at enkelte konti er faldet, mens andre er steget – det kan også skyldes en stor ændring i antal boliger.

I arket 'Forrige regnskab afd.' i den tilhørende Excel fil er vist udviklingen på de enkelte konti i forhold til det forrige regnskab; gennemsnit for de enkelte organisationer er vist i arket 'Forrige regnskab Org.'. Ligeses er i arket 'Udvikling siden 2014' og i arket 'Udvikling siden 2020' vist udviklingen siden hhv. 2014 og 2020.

Udgifter per bolig på konti, 2024.

Konti med 10 pct. højere udgifter end gennemsnit i regionen har rød baggrund og konto med 10 pct. lavere udgifter har grøn baggrund.

Gennemsnit af konti er vægtet med antal boliger og medtager kun afdelinger med en udgift på pågældende konti; derfor kan 'sum' afvige fra sum af konti.

I gennemsnit for region og bedste praksis indgår alene samme boligtyper (familie-, ungdoms- og ældreboliger) som er i SALUS

NB: Alle udgifter er opgjort per bolig (inkl. korrektion for meget erhverv). Navne på søjler som i arket Effektivitet ('sum' er summen af de viste konti).

org orgnavn	afd afdnavn	Eff	k109	k110	k111	k112_1	k114	k115	k117h	sum	boliger	botype	Erhv.lej	Korr.lej	Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	1 Viben, Rylen og Hjejlen - Søn	69,4	3.590	1.146	305	4.563	823	1.888	1.483	13.798	25	Fam	3	27,0	
103 Sønderborg AndelsBF	2 Tjørne- og Pilevænget - Sønderb	78,0	3.934	1.161	170	4.367	1.580	3.893	0	15.105	28	Fam	0		
103 Sønderborg AndelsBF	3 Ringgade og Goethesgade - Søn	59,7	2.393	899	809	4.404	5.139	2.565	3.093	19.302	51	Fam	6	55,0	Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	4 Mågen og Ternen - Sønderborg	73,8	2.910	1.211	234	4.773	1.444	2.093	500	13.165	20	Fam	2		
103 Sønderborg AndelsBF	5 Ringgade 71-87 - Sønderborg	60,0	2.240	1.051	1.848	4.443	6.020	2.549	1.450	19.602	54	Fam	7	58,6	Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	6 Egevænget m.fl. - Sønderborg	70,5	3.992	1.311	0	4.292	1.793	2.539	3.333	17.261	48	Fam	0		
103 Sønderborg AndelsBF	7 Ringgade 64-84 - Sønderborg	53,3	2.480	1.158	1.394	4.479	6.877	1.951	2.611	20.950	72	Fam	2		Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	9 Ringgade 186-198 - Sønderborg	62,9	2.605	1.034	2.039	4.260	6.361	1.354	343	17.996	70	Fam	7		Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	10 Havretøften m.fl. - Sønderborg	83,8	3.945	1.332	342	4.238	1.327	2.452	723	14.358	101	Fam	0		
103 Sønderborg AndelsBF	11 Høj- og Østertøften - Sønderbo	69,4	3.843	1.378	0	4.408	1.739	2.841	789	14.999	38	Fam	1		Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	13 Rådmandsløkken m.fl. - Sønderb	68,5	2.655	1.045	274	4.260	5.963	1.815	1.613	17.624	93	Fam	0		Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	14 Rojumvej og Rønnevænget - Sønd	80,4	3.515	1.452	0	5.022	1.570	2.161	1.667	15.387	6	Fam	0		
103 Sønderborg AndelsBF	15 Maj- og Klosterløkken - Sønder	62,4	2.519	977	793	4.276	5.666	1.643	1.905	17.780	105	Fam	0		Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	16 Bygtøften og Ørstedsgade - Søn	56,9	2.754	822	1.949	4.780	5.700	1.046	1.000	18.051	24	Fam	2		Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	18 Ryttervænget - Sønderborg	63,6	2.479	1.025	939	4.614	6.034	1.738	439	17.269	114	Fam	10		
103 Sønderborg AndelsBF	20 Vølundsgade m.fl. - Sønderborg	72,6	2.630	1.139	581	4.455	6.391	2.104	0	17.300	94	Fam	4		
103 Sønderborg AndelsBF	21 Rådmandsløkken 2-24 - Sønderbo	62,3	2.650	1.042	319	4.700	5.670	2.201	2.500	19.081	72	Fam	5		Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	22 Kløver- og Hvedemarken - Søn	96,6	2.541	1.099	317	4.667	6.447	1.738	0	16.809	432	Fam	16		
103 Sønderborg AndelsBF	24 Søstjernevej m.fl. - Sønderbor	73,2	3.072	1.109	2.490	4.737	6.322	3.890	0	21.620	324	Fam	19		
103 Sønderborg AndelsBF	27 Primulavej - Sønderborg	73,0	2.639	978	322	4.719	5.072	2.702	0	16.434	52	Fam	3		
103 Sønderborg AndelsBF	29 Grundtvigs Allé, Odins- og Tho	100,0	3.934	1.601	0	5.855	2.320	1.948	667	16.324	3	Fam	0		
103 Sønderborg AndelsBF	30 Stenbjergparken - Sønderborg	88,2	2.703	1.252	346	4.810	6.243	4.497	913	20.764	241	Fam	22		
103 Sønderborg AndelsBF	33 Jørgensgård og Tandsbjerg - Sø	58,7	3.447	1.321	1.458	5.119	5.477	1.427	654	18.903	153	Fam	7		Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	35 Nørager	75,2	3.213	1.147	2.751	4.656	5.421	1.587	0	18.775	236	Fam	6		
103 Sønderborg AndelsBF	36 Skovvej og Sundsvallgade - Søn	65,6	3.523	1.094	195	4.500	4.592	1.817	1.317	17.038	17	Fam	3	19,0	Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	37 Hjortevej 31-147 - Sønderborg	70,6	3.926	908	136	4.372	1.989	1.673	1.695	14.698	59	Fam	2		
103 Sønderborg AndelsBF	38 Hjortevej 92-170 - Sønderborg	63,0	3.934	969	296	4.627	2.603	1.248	1.500	15.176	40	Fam	3		Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	39 Nyvang - Sønderborg	64,6	3.513	927	360	4.621	3.943	1.001	1.299	15.664	11	Fam	2	12,3	Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	40 Dannevirkevej - Sønderborg	70,5	3.934	1.135	199	4.745	338	2.300	2.083	14.734	24	Fam	2		
103 Sønderborg AndelsBF	41 Rendsborgvej - Sønderborg	69,9	3.903	1.081	502	4.796	361	2.768	2.273	15.684	22	Fam	2		
103 Sønderborg AndelsBF	43 Kærvej og Rebslagergade - Sønd	58,4	2.640	615	6.842	4.292	4.811	1.187	625	21.011	48	Ung	0		Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	44 Jørgenshøj, Tandshøj og Mågevæ	57,1	2.436	986	1.419	4.588	7.900	5.877	746	23.953	67	Fam	3		Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	45 Østerkobbøl 2-96 - Sønderborg	69,2	3.934	1.044	233	4.292	2.713	1.833	354	14.404	48	Fam	0		Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	46 Østerkobbøl 98-176 - Sønderbor	75,2	3.942	980	138	4.313	3.021	4.270	0	16.663	40	Fam	0		
103 Sønderborg AndelsBF	47 Østerkobbøl 1-151 - Sønderborg	92,9	3.485	977	52	3.764	1.597	1.948	1.164	12.987	76	Fam	15	85,9	
103 Sønderborg AndelsBF	50 Fiskervænget - Sønderborg	58,8	2.565	1.017	1.268	4.327	5.509	1.884	1.302	17.873	96	Fam	2		Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	51 Løngang og Rebslagergade - Søn	58,9	2.839	1.051	1.508	4.565	6.434	6.012	980	23.389	51	Fam	3		Særlig rød
103 Sønderborg AndelsBF	62 Ovesens-og Eisingsvej - Sønder	90,1	3.934	917	0	4.688	284	1.096	700	11.618	10	Fam	0		
103 Sønderborg AndelsBF	62 Sigtunagade, Kærmindevej og Nell	80,6	3.928	1.105	0	4.380	307	2.258	2.308	14.285	26	Fam	0		
103 Sønderborg AndelsBF	65 Lavbrinkevej - Sønderborg	91,3	3.935	868	0	5.188	6.909	3.754	2.400	23.053	5	Fam	0		
103 Sønderborg AndelsBF	71 Tøt-otte- og Svanemosevej - Sø	73,8	3.508	1.132	35	4.443	2.568	3.318	1.159	16.163	69	Fam	4		
103 Sønderborg AndelsBF	73 Bjerg- og Søndergade m.fl. - S	58,3	2.343	1.099	1.391	4.761	6.085	4.858	658	21.194	76	Fam	4		Særlig rød

Scorekort afdelingernes aktuelle byggetekniske og økonomiske tilstand
Sønderborg Andelsboligforening 2025

Afd. nr.	Type	Beliggende	Antal Lejemål	Antal m2	Opført år	Vægtet sammen-vejning i % bygning	Vægtet sammen-vejning i % henlæg-gelser	Vægtet sammen-vejning i % afdelingen	Energi klasse
1	R	Viben, Rylen, Højlen	25	1.975	1938	80,42	6,61	87,03	C
2	R	Tjørne-,Pilevænget	28	2.488	1940	64,17	11,24	75,41	E
3	E	St. og Ll. Ringbo og Ringg. 151	51	3.477	1942/50	73,33	9,98	83,31	D & F
4	R	Mågen og Ternen	20	1.700	1943	61,67	11,35	73,02	C
5	E	Ringgade 71-87	54	4.734	1946	63,96	7,03	70,99	D
6	R	Ege-, Bøge-,Gran-,Rønv.	48	3.888	1945			0,00	F
7	E	Ringgade 64-84	72	5.921	1947	65,42	5,70	71,12	D
9	E	Alsbo	65	5.688	1949	83,75	5,36	89,11	D
10	R	Havretoften m.fl. Eng-og Hasseltoften m.	101	9.808	1952/1954	63,70	6,86	70,56	C,D,E,F
11	R	Høj-og Østertoften	38	3.423	1954	65,83	10,32	76,15	C
13	E	Rådmands-Borgm.løkken	93	6.894	1957	68,33	5,34	73,67	E
14	R	Rojum, Rønnevænget	6	504	1957			0,00	G
15	E	Kloster-,Majløkken m.fl.	105	7.280	1958	65,54	13,00	78,54	E
16	E	Ørstedsgade, Bygtoften	24	1.440	1960	63,75	9,87	73,62	E
18	E	Ryttervænget	114	8.016	1962	75,00	7,20	82,20	D
20	E	Vølundsgade	94	7.703	1963	76,67	5,50	82,17	D
21	E	Rådmandsløkken	72	5.208	1960	73,33	5,90	79,23	E
22	E	Kløverm./Hvedemarken	432	32.895	1964	90,42	4,14	94,56	C
24	E	Søstjernevej m.fl	324	24.538	1967	86,25	4,45	90,70	F
27	E	Primulavej 1A-15G	52	4.248	1970	80,00	3,31	83,31	D
29	R	Odinsv. Thorsv. Grundv. A	3	390	1970	67,08	5,81	72,89	D & E
30	E	Stenbjergparken	241	20.805	1968	74,17	2,40	76,57	E
33	E	Jørgensgård	154	13.413	1975	82,50	4,54	87,04	A & D
35	E	Nørager	236	185.964	1973			0,00	D
36	R	Skovvej, Sundsvallgade	17	1.793	1971	67,08	4,84	71,92	D
37	R	Sundsmark I	59	4.309	1980	62,50	8,25	70,75	B
38	R	Sundsmark II	40	2.949	1986	65,00	9,95	74,95	B & C
39	R	Lyshøj	11	899	1984	71,67	9,19	80,86	D
40	R	Dannevirkevej	24	2.291	1981	54,17	10,00	64,17	C
41	R	Rendsborgvej	22	1.804	1982	72,92	6,62	79,54	C
43	E	Kærvej 67A-67C, Rebslagergade 16-18	48	2.248	1984/87/89	56,67	17,37	74,04	E & D
44	E	Jørgenshøj	67	4.231	1988/89/94	65,42	2,38	67,80	D
45	R	Østerkobbøl I	48	3.942	1991	75,42	14,51	89,93	D
46	R	Østerkobbøl II	40	3.238	1992	67,08	8,74	75,82	C
47	R	Østerkobbøl III	76	6.556	1997/98	67,08	11,03	78,11	C
50	E	Fiskervænget	96	7.749	1984	78,33	5,20	83,53	D
52	E	Rebslagergade II, Perlegade 93-97 m.fl.	51	4.164	1985	72,50	10,26	82,76	ECDCD
56	R	Sundquistsgade 20 A-K	10		2024	100,00	0,30	100,30	a2015
61	R	Ovesensvej, Eisingvej, Scharffenbergsgade	10	835	1953/1956	68,75	14,49	83,24	G/F
62	R	Nelliikevej,Sigtunagade og kærmіндеvej	26	2.354	1959/1954/57	67,50	6,45	73,95	B,C,D
65	R	Lavbrinkevej 47-55	5	395	1959	64,58	21,08	85,66	C
71	R	Tøtmosevej/Ottemosevej/Svanemosevej	69	7.177	2005/2012	79,17	4,91	84,08	B og a2010
73	E	Solo	76	7.210	2005	92,50	4,40	96,90	B
75	R	Damsmosvej 1A-19B	38	3.610	2024	100,00	0,74	100,74	a2015
44			3.285	430.153					

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

Taget trænger til udskiftning som er sat til 2028

Nyt tag planlagt i vp-plan i 2029

Der mangler nyt tag i , planlagt i gl. afd. 10 og gl. afd. 12 i 2030 - ikke nok opsparede midler
Nyt tag planlagt i 2030, ikke nok opsparet midler efter separeringen
Vinduer bør skiftes indenfor en kort årrække

Vinduer bør skiftes i 2026

Vinduer skal skiftes i 2030

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

Køkken og installationer er af ældre dato, tegltag udskiftning er planlagt til 2029
Delvis gamle badeværelser og gamle installationer og ældre køkken
Installationer skifter lidt løbende varmeunit, badeværelser er ældre

Badeværelser og køkken, samt installationer er af ældre dato, mangler opsparet midler
Badeværelser og køkken, samt installationer er af ældre dato, mangler opsparet midler
Rebslagergade er meget slidt på nogle punkter. Især facader og vinduer skal have en opdatering, men også køkkener og badeværelser bør eftergås kritisk ved fraflytning.

Køkkener udskiftes fra 2026 over en periode på 3-4 år
Køkkener udskiftes i 2025

Nyt tag på kærmіндеvej 23-30 tegltag trænger til udskiftning

Aktivitetsudvalg: Tina M. Søndergaard, Edel Birthe Mathiesen, Brian List Hansen
Byggeudvalg for renovering af montagebyggeri: Lisbeth Jakobsen, Brian List Hansen, Jan Radik, Tina M. Søndergaard + afdelingsbestyrelsen og afdelingsinspektøren for den berørte afdeling.
Byggeudvalg for nybyggeri: Jan Thiessen, Tine M. Søndergaard, Brian List Hansen, Lisbeth Jakobsen, Brian S.J. Larsen, Herluf Chr. Jensen
Byggeudvalg for ungdomsboligerne på Grundtvigs Alle og Skovvej: Jan Thiessen, Tina M. Søndergaard, Brian List Hansen, Lisbeth Jakobsen, Brian S.J.Larsen, Allan Hansen, Edel Birthe Mathiesen
Sammenlægningsudvalg: Jan Thiessen, Allan Hansen, Herluf Chr. Jensen



Ansøgning til
Hovedbestyrelsen
i SAB

Vor ref.: sbo

Deres ref.:

21. oktober 2025

Vedr.: sammenlægning af afdelinger.

Der er arbejdet med sammenlægning i nogle afdelinger og på den baggrund har det været på dagsorden i flere afdelinger.

Og med en god stemmeprocent på sammenlægning fra de fremmødte

- Der er arbejdet på at lægge afd. 1, 4 og 29 sammen til en afdeling under afd. 1 - pr. 01.01.2026, med sammenlagt nu 48 boliger
 - Afd. 1 fremmødte stemmer 24 hvor det var 22 der stemte ja = 91,7 %
 - Afd. 4 fremmødte stemmer 16 hvor det var 16 der stemte ja = 100 %
 - Afd. 29 fremmødte stemmer 2 hvor det var 2 der stemte ja = 100 %
Her skulle vi dog ud i et ekstraordinært møde da det ved første møde, ikke fremmødte nogle beboer.
- Der er arbejdet på at lægge afd. 37 og 38 sammen til en afdeling under afd. 37 - pr. 01.01.2026 med sammenlagt nu 99 boliger
 - Afd. 37 fremmødte stemmer 32 hvor det var 28 der stemte ja = 87,5 %
 - Afd. 38 fremmødte stemmer 22 hvor det var 18 der stemte ja = 81,8 %

Det indstilles derfor:

- At bestyrelsen tager stilling til Godkendelse sammenlægning af afd. 1,4 og 29 jf. bemyndigelse af vedtægternes §6 stk. 5 nævnte punkter til boligorganisationens bestyrelse jf. vedtægternes §6 stk. 6 - bilag 1.
- At bestyrelsen tager stilling til Godkendelse sammenlægning af afd. 37 og 38 jf. bemyndigelse af vedtægternes §6 stk. 5 nævnte punkter til boligorganisationens bestyrelse jf. vedtægternes §6 stk. 6 - bilag 2.

Venlig hilsen

Steffan Bonde
Afdelingsinspektør

Referat af afdelingsmødet i afdeling 1

Mødet blev afholdt i Mødelokale 1, Bygtoften 2
d. 27-08-2025 kl. 19.00

Husstande fremmødt: 12

Beboere fremmødt: 15

Inspektør: Steffan

HB medlem: Tina Søndergaard

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Tina Søndergaard blev valgt

2. Godkendelse forretningsorden

Godkendt

3. Afdelingsbestyrelsens beretning

Beretning og orientering fra formand Jeanne Pia

4. Forelæggelse af regnskab 2024

Afdelingen kom ud med overskud på 40.213,00 kr.

5. Gennemgang samt godkendelse af budget 2026 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder

Vedligeholdelsesplan fremlagt og Godkendt

Budget fremlagt - Godkendt

6. Indkomne forslag

a) Vedligeholdelsesreglement - Højde på eksisterende plankeværk - Forslag trækkes

b) Husdyr - tilføjelse katte skal være inde kat -

**Nedstemt med 0 ja
stemmer**

c) Sammenlægning af afdelinger 1-4-29 -

**Godkendt med 22 ja, og 2
nej stemmer**

7. Valg til afdelingsbestyrelsen

Nic-Tony Mawenerne Moudzili blev valgt

8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Ida Mogensen blev valgt som 1. suppleant og Allan Nielsen blev valgt som 2. suppl

9. Valg af repræsentanter og suppleanter til SAB's repræsentantskab SAB's Antenneforening

Jeanne Pia Sørensen og Ida Mogensen blev valgt til repræsentantskab og Judith Kok blev valgt som suppleant til repræsentantskab

10. Orientering fra organisationsbestyrelsen

Orientering fra Tina Søndergaard

11. Eventuelt

Referat af afdelingsmødet i afdeling 4

Mødet blev afholdt i Mødelokale 1, Bygtoften 2
d. 27-08-2025 kl. 16.30

Husstande fremmødt: 8
Beboere fremmødt: 10

Inspektør: Steffan
HB medlem: Peter Martensen

Dagsorden

1. **Valg af dirigent**
Peter Martensen blev valgt
2. **Godkendelse forretningsorden**
Godkendt
3. **Afdelingsbestyrelsens beretning**
Beretning fra formand Sven
4. **Forelæggelse af regnskab 2024**
Afdelingen kom ud med overskud på 117.063,00 kr.
5. **Gennemgang samt godkendelse af budget 2026 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder**
Vedligeholdelsesplan fremlagt og Godkendt

Budget fremlagt - Godkendt
6. **Indkomne forslag**
 - a) Nedlæggelse af gyngestativ - Fjernes **Enstemmigt godkendt**
 - b) Sammenlægning af afdelinger 1-4-29 - **Enstemmigt godkendt**
7. **Valg til afdelingsbestyrelsen**
Helmuth Misch blev valgt
8. **Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen**
Kirsten R. Sørensen blev valgt som 1. suppleant
9. **Valg af repræsentanter og suppleanter til SAB's repræsentantskab SAB's Antenneforening**
Sven Dyhr blev valgt til repræsentantskab og Kirsten R. Sørensen blev valgt som suppleant til repræsentantskab
10. **Orientering fra organisationsbestyrelsen**
Orientering fra Peter Martensen
11. **Eventuelt**

Referat af afdelingsmødet i afdeling 29

Punkt 1.2, Bilag 8: Pkt 1.2.9.1 -
Bilag 8: Referater afdelinger 1,
4 og 29.pdf

Mødet blev afholdt i Mødelokale 1, Bygtoften 2
d. 20-08-2025 kl. 16.00

Husstande fremmødt: 0

Beboere fremmødt: 0

Inspektør: Steffan
HB medlem: Jan Thiessen

Dagsorden

- 1. Valg af dirigent**
Jan Thiessen blev valgt
- 2. Godkendelse forretningsorden**
Ingen fremmødte beboer, der indkaldes til ekstra ordinært møde for at stemme om forslag A
- 3. Afdelingsbestyrelsens beretning**
Ingen
- 4. Forelæggelse af regnskab 2024**
Afdelingen kom ud med overskud på 120.057,00 kr.
- 5. Gennemgang samt godkendelse af budget 2026 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder**

Budget fremlagt -
- 6. Indkomne forslag**
a) Sammenlægning af afdelinger 1-4-29 - Ingen fremmødte beboer, der indkaldes til ekstra ordinært møde for at stemme om forslag A
- 7. Valg til afdelingsbestyrelsen**
Ingen bestyrelse blev valgt
- 8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen**
Ingen suppleanter blev valgt
- 9. Valg af repræsentanter og suppleanter til SAB's repræsentantskab SAB's Antenneforening**
Ingen repræsentanter blev valgt og Ingen suppleanter blev valgt
- 10. Orientering fra organisationsbestyrelsen**
Ingen orientering
- 11. Eventuelt**

Referat af ekstra ordinært afdelingsmøde i afdeling 29

Mødet blev afholdt i Mødelokale 1, Bygtoften 2
d. 18-09-2025 kl. 11.00

Husstande fremmødt: 1

Beboere fremmødt: 2

Inspektør: Steffan

HB medlem: Jan Thiessen

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Jan Thiessen blev valgt

2. Indkomne forslag

a) Sammenlægning af afdelinger - 1-4-29

Godkendt, med 2 ja, og 0 nej
stemmer

3. Eventuelt



Ansøgning til
Hovedbestyrelsen
i SAB

Vor ref.: sbo

Deres ref.:

21. oktober 2025

Vedr.: sammenlægning af afdelinger.

Der er arbejdet med sammenlægning i nogle afdelinger og på den baggrund har det været på dagsorden i flere afdelinger.

Og med en god stemmeprocent på sammenlægning fra de fremmødte

- Der er arbejdet på at lægge afd. 1, 4 og 29 sammen til en afdeling under afd. 1 - pr. 01.01.2026, med sammenlagt nu 48 boliger
 - Afd. 1 fremmødte stemmer 24 hvor det var 22 der stemte ja = 91,7 %
 - Afd. 4 fremmødte stemmer 16 hvor det var 16 der stemte ja = 100 %
 - Afd. 29 fremmødte stemmer 2 hvor det var 2 der stemte ja = 100 %
Her skulle vi dog ud i et ekstraordinært møde da det ved første møde, ikke fremmødte nogle beboer.
- Der er arbejdet på at lægge afd. 37 og 38 sammen til en afdeling under afd. 37 - pr. 01.01.2026 med sammenlagt nu 99 boliger
 - Afd. 37 fremmødte stemmer 32 hvor det var 28 der stemte ja = 87,5 %
 - Afd. 38 fremmødte stemmer 22 hvor det var 18 der stemte ja = 81,8 %

Det indstilles derfor:

- At bestyrelsen tager stilling til Godkendelse sammenlægning af afd. 1,4 og 29 jf. bemyndigelse af vedtægternes §6 stk. 5 nævnte punkter til boligorganisationens bestyrelse jf. vedtægternes §6 stk. 6 - bilag 1.
- At bestyrelsen tager stilling til Godkendelse sammenlægning af afd. 37 og 38 jf. bemyndigelse af vedtægternes §6 stk. 5 nævnte punkter til boligorganisationens bestyrelse jf. vedtægternes §6 stk. 6 - bilag 2.

Venlig hilsen

Steffan Bonde
Afdelingsinspektør

Referat af Ekstra ordinært afdelingsmøde i afdeling 37 og 38

Mødet blev afholdt Ulkebøl forsamlingshus
d. 20-10-2025 kl. 16.30

Husstande fremmødt afd. 37: 16

Beboere fremmødt af.d 37: 16

Husstande fremmødt afd. 38: 11

Beboere fremmødt af.d 38: 12

Inspektør: Steffan

HB medlem: Jan Thiessen, Jan Radik og

Allan Hansen

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Jan Thiessen blev valgt

2. Information om sammenlægning

3. Indkomne forslag

a) Sammenlægning af afdelinger - afdeling 37 og 38

Der stilles forslag om, at Afdeling 37 og Afdeling 38 sammenlægges til én fælles afdeling under Afdeling 37, med virkning fra 01.01.2026

Afd. 37:	Stemmer Ja: 28	Nej: 4	Ugyldige: 0	Godkendt
----------	-----------------------	---------------	--------------------	-----------------

Afd. 38:	Stemmer Ja: 18	Nej: 4	Ugyldige: 0	Godkendt
----------	-----------------------	---------------	--------------------	-----------------

4. Eventuelt

Fællesmøde med boligforeningerne i Sønderborg kommune

Løbende årlig dialog om nuværende og fremtidigt samarbejde

Dato: 7. oktober 2025	Tid: 14:30-16:00	Sted: Magistratssalen
Mødedeltagere: Boligforeningerne: StudieBolig Syd: Formand Per Boisen og Kollegiechef Pia Lorenzen Nordborg Andelsboligforening: Formand Søren Weiss og Forretningsfører Tom Wienke Gråsten Andelsboligforening: Formand Niels Christiansen og Forretningsfører Lisbeth Jakobsen Boligforeningen SØBO: Formand Annalise Lyngkilde og Forretningsfører Hans Peter Hollænder Sønderborg Andelsboligforening: Formand Jan Thiesen og Forretningsfører Lisbeth Jakobsen Boligforening B42: Formand Finn Marquardsen og Forretningsfører Lars Blædel Riemann Boligselskabet Danbo: Formand Niels Thomsen og Forretningsfører Lisbeth Jakobsen Sønderborg Kommune: Erik Lauritzen, Borgmester Tim Hansen, Kommunaldirektør Sille Marcussen Dall, Direktør, Teknik, Miljø og Bæredygtighed Klaus Liestmann, Direktør, Omsorg og Udvikling Rikke Blindbæk, Stabschef, Teknik, Miljø og Bæredygtighed Lene Gram Herborg, Chef for Plejecentre og Kontrakter, Omsorg og Udvikling Søren Wang Mogensen, Konsulent, Parallelsamfundsindsatsen Trine Johannsen Beck, Konsulent – Støttet byggeri Elise Hindkjær, Konsulent – Støttet byggeri		
Afbud:		
Referent: Trine Johannsen Beck		

	Punkter	Referat
1.	Velkomst v/ Borgmester Erik Lauritzen	Borgmesteren byder velkommen. Byrådet har i de sidste år haft fokus på boliger, herunder også studieboliger som fylder meget. Målsætningen om at indbyggertallet skal vokse til 77.000 kræver også flere boliger. Det er en målsætning, der fylder meget, både i udvalgene og forvaltningerne. Der har været afviklet temadage med fokus på boligbyggeri, hvor der i samarbejde er blevet talt om, hvor der kan bygges, hvor borgerne vil bo, samt hvilken type bolig der er behov for. Nu går planlægningen i gang, der laves planstrategi i 2026 og derefter kommuneplan. Vedtaget budget for 2026-2029 har også fokus på boliger.
2.	Status på anvisningsaftalen v/ Direktør for Omsorg og Udvikling Klaus Liestmann	Omsorg og Udvikling oplever, at ændring i lovgivning giver flere ansøgninger til boligerne. Gennemgang af statistik for udvikling i anvisninger af boliger til hjemløse borgere, hvor det ses, at der er en stigende tendens i anviste boliger fra oktober 2024 til juni 2025.

		Borgerne har 3 dage til at beslutte, om de vil gøre brug af den tilbudte bolig. Men udsatte borgere er ofte i en situation, hvor de ikke er i stand til at træffe en sådan beslutning på 3 dage. Årsagen til at boligerne bliver afvist er, at de er for dyre. Fortsat brug for, at boligerne er i Sønderborg, da det er her efterspørgsel/behov er. Søbo spørger ind til, om Sønderborg Kommune er opmærksom på spredningen af befolkningstyperne (monitorering), når der anvises flest borgere i 6400. Sønderborg Kommune er opmærksom på udfordringen men oplever også, at de hjemløse ikke kommer væk fra gaden, hvis ikke de fleste tilbudte boliger ligger i 6400.
3.	Billige boliger v/ Direktør for Omsorg og Udvikling Klaus Liestmann	
4.	Opfølgning på Sønderborg Kommunes budgetaftale vedr. nybyg v/Direktør for Teknik, Miljø og Bæredygtighed Sille Marcussen Dall	Sille gennemgår et udpluk af de projekter, der arbejdes med samt tidligere og nuværende budgetaftaler. Der arbejdes med 18 centernære ældreboliger i Broager. Sønderborg Kommune har modtaget en klage på byggetilladelsen og afventer, at Byggeklageenheden færdigbehandler klagen, som pt. forventes at blive senest ved udgangen af november 2026. B42, der er bygherre, tilføjer, at byggeri kommer til at afvente klagesagens afgørelse, da man ikke vil risikere at skulle lave noget om. Der arbejdes med 36 familieboliger på Østerhaven. Her er lokalplanen igangsat efter politisk beslutning i december 2024. Nordborg Andelsboligforening, der er bygherre, er ved at projektere. Både Sønderborg Kommune og Nordborg Andelsboligforening har interesse i, at projektet lykkes. Der arbejdes på at opføre 550 ungdomsboliger og 32 familieboliger på Skovvej. Her er lokalplanen og kommuneplantillægget igangsat efter politisk beslutning september 2025. Endelig lokalplan forventes vedtaget ultimo 2026. Bygherre foretager forundersøgelser. Forventer at der er risiko for flagermus ved Skovvej. Der arbejdes med 62 familieboliger på Politigrunden i Gråsten, Arbejdet er godt i gang. Endelig lokalplan forventes vedtaget medio 2026. Bygherre foretager forundersøgelser. Højløkke har ikke et konkret projekt, men økonomiudvalget har tidligere godkendt, at udstykningen kan sælges til almene boliger. Sønderborg Kommune er interesseret i en blanding af alment og privat, hvor andel af almene boliger er mindre, end der er lagt op til. Et projekt lignende Borggårdsvænget i Nybøl har interesse. Gråsten Andelsboligforening har et projekt ad gangen, og lige nu arbejdes der på politigrunden, men Gråsten Andelsboligforening vil dog gerne se nærmere på et projekt i Rinkenæs.

		Søbo opfordrer Sønderborg Kommune til at lytte til, hvad og hvor Gråsten Andelsboligforening mener, der er efterspørgsel på, da Gråsten Andelsboligforening har lokalkendskabet. Gråsten Andelsboligforening siger, det kan være svært at forudse efterspørgsel, da efterspørgslen på både Borggårdsvænget og Politigrunden har været større end forventet. Projektet på Bülowvej med 39 familieboliger er godt i gang, diverse myndighedstilladelser mangler. Nordborgvej 6 er et nyt projektet i forbindelse med seneste budgetaftale 2026-2029. Projektet skal igangsættes sammen med bygherre.
5.	Status på ombygning af Nørager v/ Konsulent Søren Wang Mogensen	Nørager kom af listen over omdannelsesområder 1/12-24. Dette skyldes ikke, at beboertallet var kommet under grænsen, men skyldes især det gode arbejde med den boligsociale helhedsplan. Lokalplan blev vedtaget i 2022, og den lægger op til en glidende overgang mellem private rækkehuse og almene boliger. Ved at forlænge de eksisterende villaveje Morsøvej og Vendsyssevej skabes sammenhæng mellem villakvarteret og de private rækkehuse. Ændring af infrastruktur, Landsbyggefonden har bevilget 15 mio. kr. til projektet. Genhusning blev afsluttet i foråret 2025. Nedrivning er i gang og følger tidsplanen.
6.	Status på studieboliger v/ Konsulent Søren Wang Mogensen	Blok 6-10 i Nørager, som foreløbig bliver stående, anvendes som midlertidige studieboliger frem mod 2028. Studiebolig Syd tilføjer, at de ser, at flere studerende finder sammen og ønsker at bo sammen i lejlighederne i stedet for enkeltvis. Vækst på SDU på +90% på 3 år, hvilket giver et stort behov for studieboliger. Der er flere uddannelser, der oplever vækst i antal studerende, fx Erhvervsakademiet, SOSU Syd, Maskinmesterskolen. Sønderborg Kommune afventer ny prognose for antal studerende på SDU for årene frem mod 2030. Denne kommer i efteråret 2025. I forbindelse med studiestart 2025 har alle fået en bolig, og de midlertidige boliger har bidraget til, at dette lykkedes. Måltallet med studieboliger er på 80 %, og dermed skal 20% finde en bolig på det private marked, hvilket ikke er nemt. Der er stadig en opgave i at få endnu flere studieboliger, da vi allerede forudser udfordringer næste år. B42 oplyser, at de arbejder på, at Store Rådhusgade også kan lejes ud til studerende med større boligenheder, hvor man kan bo flere sammen. B42 tilføjer, at de "billige boliger" Klaus har brug for pt. tilbydes til studerende. Når de så bliver ledige til foråret, vil det give tomgangsleje indtil studiestart.

		Kommunaldirektøren, tilføjer, at nye uddannelser er på vej. Vi oplever at nye boliger tager ca. 4 år at bygge. Vi ser derfor ind i at blive presset på boliger til de studerende allerede fra studiestart 2026. Brug for både gode ideer og hjælp til at komme i mål.
7.	Bordet rundt a) Nybyggeri b) Renovering c) Udlejningsstatus d) Tomgangsleje e) Andet aktuelt	StudieBolig Syd: Der er et godt samarbejde med de øvrige boligforeninger. StudieBolig Syd glæder sig over, at der ingen avisartikler er om, at de studerende ikke havde tag over hovedet ved studiestart. Det er også det, StudieBolig Syd oplever, at alle har fået tilbudt en bolig. StudieBolig Syd glæder sig til Skovvejprojekt med Sønderborg Andelsboligforening. Der er ikke noget, der lige nu tyder på, at vi ikke får de studerende, som prognosen siger. Salus: Ønsker en dialog omkring en beredskabsplan i forhold til, hvordan vi i fællesskab kan hjælpe. Borgmesteren tilføjer, at Sønderborg Kommune afventer klare krav og retningslinjer fra regeringen. Der er et overblik over sikringsrum, men de er ikke nødvendigvis brugbare. Kommunen har ikke budget til sikringsrum. Danbo: Der bygges meget nu, så det vil være rart med en dialog om, hvordan sikringsrum kan indtænkes i byggeprocessen. Danbo fortæller, at der er optimisme på Nordals, det går fremad. Alt er udlejet. Af renoveringer er der kun mindre vedligeholdelsesarbejder. Danbo glæder sig over budgetaftalen, hvor der afsættes midler til nybyggeri på Nordborgvej 6. Danbo håber ligeledes på projekt i Havnbjerg. Nordborg Andelsboligforening: Norborg Andelsboligforening er enig med Danbo, der er optimisme på Nordals. Resortet gør noget godt ved området. Kildebæk er udlejet. Jeppesdam forventes også at blive udlejet. Borgmesteren spørger ind til, om Nordborg Andelsboligforening kan se, hvor de nye beboere kommer fra. Kunne være interessant at undersøge, om det er dem, der sælger huse i området, som flytter ind i de almene boliger. Nordborg Andelsboligforening er ved at skitsere projektet på Østerhaven. Nordborg Andelsboligforeningen arbejder med Svenstrup, hvor de er i dialog med Landsbygefonden om at få kapitaltilførsel ned for at gøre udgiften mindre. Udlejningsstatus er god, der er ikke meget tomgang. Sønderborg Andelsboligforening: Sønderborg Andelsboligforening arbejder med følgende nybyggerier: Bygtoften, Boldbanen, Vollerup, Grundtvigs Allé og Skovvej. Af renoveringssager er det Nørager, der fylder. Sønderborg Andelsboligforening oplever, at alt er udlejet.

		Gråsten Andelsboligforening: Borggårdsvænget er færdig, første afdelingsmøde er i uge 42. Boligerne var udlejet med det samme, der var en stor efterspørgsel. Gråsten Andelsboligforening tænker, at Politigrunden skal have nyt navn. Der var byggeudvalgsmøde d.6/10, skema A sendes til Sønderborg Kommune snarest. Der er 85 personer, der har skrevet sig på venteliste til boligerne på politigrunden. Gråsten Andelsboligforening havde et godt arrangement i Gråsten, hvor de især oplevede, at 3 spørgsmål gik igen: Hvornår, pris og husdyr. Gråsten Andelsboligforening vil kigge på projekt i Rinkenæs. Der er ingen renoveringssager, kun almindelig vedligeholdelse. Tomgang er der ikke noget af. Gråsten Andelsboligforening tilbyder at bygge sikringsrum under deres byggeri, såfremt Gråsten Andelsboligforening ikke selv skal dække omkostningerne ved det. Gråsten Andelsboligforening oplever, at forespørgsler vedr. sikringsrum bliver "kastet rundt" i kommunen, da ingen kan svare på spørgsmålene. Sønderborg Kommune tilbyder, at de konkrete mails der tales om på mødet kan sendes til Rikke Blindbæk, så der sikres et svar i det nævnte tilfælde. B42: Der arbejdes med ældreboliger i Broager, en sag der har taget tid. Først blev der klaget over lokalplan, så blev der klaget over byggetilladelse. B42 afventer derfor opstart af byggeri, da de vurderer, at der er for store økonomiske konsekvenser. Sydvang etape 1 kommer i udbud efter efterårsferien. Der er fokus på at være klar med de nye boliger til studiestart. Der er ikke andre nybyggerier. De kommende år er der fokus på renoveringer og totalrenoveringer. Der vil blive nedsat byggeudvalg, som vil blive inddraget i renoveringerne. B42 oplever et underligt mønster i deres udlejningsstatus. B42 har få opsigelser, men der er heller ikke samme efterspørgsel på de ledige boliger. Søbo: Det kører efter planen på Bülowvej, som er klar til Studiestart 2027. På sigt har Søbo ønsker til nybyggeri, fx i Augustenborg. Søbo vil gerne have en dialog omkring afdeling 11, Borgmester Andersens Vej, da afdelingen betaler høj grundskyld, idet grunden er udnyttet med 30% men må bebygges med 60%. Søbo vil gerne have en ny lokalplan. Sille følger op. Søbo tilføjer, at sagen er startet op ved Erhvervsservice. Der arbejdet på enkelte renoveringer. Søbo har ingen tomgang, alt er udlejet.
8.	Eventuelt	DSB-grunden: Udsigt til byggeri er ikke så gode. Klaus: Vil følge op i forhold til ældreboliger vedr. opnåelse af anvendelseskategori 6. Der er løbende dialog og en handleplan. Der

		er fortsat en udfordring, og der indkaldes til nye møder. Vi forfølger, til vi er i mål.
--	--	---

Om God Almen Ledelse

Formålet med God Almen Ledelse er at fastholde og fremme godt bestyrelsesarbejde i de almene boligorganisationer – med bidrag og støtte fra de administrative ledelser.



God Almen Ledelse handler om, *hvordan* boligorganisationen løser sine opgaver i praksis. God Almen Ledelse er den almene boligsektors retningslinjer og anbefalinger om bedste praksis – med plads til fleksibilitet for den enkelte boligorganisation.

Anbefalingerne følger princippet om "følg eller forklar". Princippet betyder, at bestyrelsen i den enkelte boligorganisation selv afgør, i hvilket omfang bestyrelsen ønsker at efterleve anbefalingerne.

Følger boligorganisationen ikke en anbefaling, er der ikke tale om et regelbrud. Det er et udtryk for, at bestyrelsen konkret, og af grunde den kan redegøre for, har valgt at handle anderledes end anbefalingen.

Ordentlighed

Ordentlighed er den grundlæggende værdi for anbefalingerne i God Almen Ledelse.

Ordentligheden vedrører i princippet alle facetter af en boligorganisations virke både internt og i forhold til omverdenen. Den knytter sig til de almene boligorganisationers formål og rollen som lokal samfundsaktør.

- Ordentlighed omkring drift, vedligeholdelse, nybyggeri og renoveringer.
- Ordentlighed ved servicering af beboerne og de boligsøgende.
- Ordentlighed ved at påtage sig et socialt ansvar og ved at have fokus på miljømæssig bæredygtighed. Ordentlighed i samarbejdet med omverdenen, dvs. det øvrige civilsamfund samt kommunerne og andre myndigheder.



I praksis kan ordentlighed opfattes forskelligt over tid og afhængig af sammenhængen. Gennem drøftelser i bestyrelsen, kan I sammen vurdere, om en konkret praksis eller beslutning lever op til den grundlæggende værdi om ordentlighed.

I kan ganske simpelt spørge jer selv: "Er det her ordentligt, når vi ser på det med øjne udefra?"

Gennemsigtighed

Gennemsigtighed/transparens er et afgørende element af God Almen Ledelse.

Det er vigtigt, at praksis i de almene boligorganisationer kan tåle offentlighedens opmærksomhed. Vi skal kunne besvare skarpe kritiske spørgsmål fra omgivelserne. Det, som der ikke er åbenhed omkring, kan hurtigt



komme til at virke mistænkeligt.

Besluttede retningslinjer for den enkelte boligorganisations praksis inden for God Almen Ledelse kan med fordel gøres synlig for omverdenen. Det gælder, når boligorganisationen følger de generelle retningslinjer og anbefalinger under God Almen Ledelse. Det gælder også og *i særdeleshed*, hvis boligorganisationen har valgt at afvige fra bedste praksis. Her vil den gennemgående anbefaling være, at afvigelserne forklares og håndteres med åbenhed.

I kan altid spørge jer selv: "Kan det tåle at stå på forsiden af avisen?"

Anbefalinger til god ledelsespraksis

Den almene sektor er en meget reguleret sektor. Lovgivningen, også kaldet "hard law", sætter rammer og regler for organisationens formål, og *hvad* ledelsesopgaven indeholder. Det er typisk en form for minimumsstandard.

God Almen Ledelse handler om, *hvordan* ledelsesopgaven løses. Materialet fra BL om God Almen Ledelse er ikke lovgivning men anbefalinger til "bedste praksis". Det kaldes også "soft law" og er retningslinjer og anbefalinger. Altså ikke noget man skal, men noget man med fordel kan forholde sig til og beskrive boligorganisationens egen praksis ud fra.

Anbefalingerne er lettere at tilpasse og mere dynamiske end lovgivning, og dermed kan de også nemmere justeres, så de hele tiden er tidssvarende og relevante.

Anbefalingerne giver mulighed for, at den enkelte organisation kan tilpasse principperne for god ledelsespraksis bedst muligt til egne forhold. Der er ikke nødvendigvis kun én rigtig løsning.

Hvis vi skal undgå at blive reguleret endnu mere, så skal vi i fællesskab udvikle en god ledelsespraksis i sektoren. Man kan sige at anbefalingerne til God Almen Ledelse beskytter os mod yderligere regulering.

"Følg eller forklar"

Udgangspunktet for anbefalingerne i God Almen Ledelse er et princip om "følg eller forklar".

"Følg eller forklar" betyder, at boligorganisationens ledelse ved afvigelser fra en anbefaling bør forklare og stå på mål for en sådan beslutning. Der kan være flere gode grunde til en sådan afvigelse, fx organisationer geografiske beliggenhed eller strategiske udfordringer.

Men pointen er, at bestyrelsen bør redegøre konkret og begrundet for, *hvorfor* og *hvordan* den vælger at afvige fra en anbefaling – og stå på mål for det overfor offentligheden. Gør den ikke det, så risikerer man at skade ikke bare organisation men hele sektorens troværdighed.

Bestyrelsen bør gennemgå anbefalinger og drøfte evt. afvigelser en gang årligt for at bevare fokus på ordentlighed i bestyrelsesarbejdet, og for at sikre at beboernes penge forvaltes på den mest værdigivende måde.

Anbefalinger til bestyrelsens arbejde

Det anbefales, at hovedbestyrelsen i Salus og tilhørende organisationer en gang årligt tager stilling til følgende

Afdelingsbestyrelsens udgifter (bilag 1)

- Drøft og afklar, hvad I anser for et rimeligt niveau for afdelingsbestyrelsernes og udgifter
- Vær opmærksom og lydhør overfor afdelingsbestyrelsernes forskellige og skiftende behov
- Fastsæt skriftlige retningslinjer på området
- Opdatér retningslinjerne en gang om året
- Sørg for, at retningslinjerne er kendte og synlige



Boligorganisationen skal fremme et velfungerende beboerdemokrati. Herunder er det en opgave at støtte afdelingsbestyrelserne og sikre en rimelig økonomisk ramme for deres arbejde. Samtidig skal organisationsbestyrelsen sikre lovligheden og den overordnede økonomiske ansvarlighed via klare rammer for afdelingsbestyrelsernes udgifter. Læs mere [her](#).

Organisationsbestyrelsens udgifter (bilag 1)

En aktiv organisationsbestyrelse deltager i og afholder en række møder og aktiviteter. Det giver nogle udgifter, hvor bestyrelsen skal sikre lovlighed, rimelighed og være sparsommelig.

For at undgå misundelse, mistænkeliggørelse, tvivl og konflikter bør der fastsættes skriftlige retningslinjer for alle udgifter til fx:

- Møder
- Rejser
- Overnatning
- Forplejning
- Gaver
- Udstyr
- Kurser og konferencer



Hvad der er rimeligt og sparsommeligt, vil variere over tid og med skiftende opgaver og situationer. Derfor bør organisationsbestyrelsen hvert år forholde sig til de fastsatte retningslinjer.

Afholdes der udgifter til forhold, som ikke er formålstjenlige eller fagligt relevante, kan bestyrelsesmedlemmerne pådrage sig et erstatningsansvar.

Organisationsbestyrelsen bør derfor:

- Fastsætte skriftlige retningslinjer for alle udgifter til bestyrelsens arbejde
- Opdatér retningslinjerne en gang om året
- Sørg for, at retningslinjerne er kendte og synlige

Bestyrelsesudgifter skal være lovlige, rimelige og forsvarlige. Uklare og ukendte retningslinjer kan føre til misundelse, mistænkeliggørelse, tvivl og konflikter.

Møder, arrangementer og rejser skal være sagligt begrundede, og deltagerkredsen skal begrænses til det nødvendige og relevante.

Læs mere [her](#).

Bestyrelsesvederlag (bilag 2)

- Fastsæt skriftlige retningslinjer for vederlagets størrelse og fordeling
- Opdatér retningslinjerne en gang om året
- Sørg for, at beløb og retningslinjer er kendte og synlige



Det samlede vederlag til organisationsbestyrelsen skal holdes på et rimeligt niveau og indenfor det lovlige maksimum. Uklare og ukendte retningslinjer kan føre til misundelse, mistænkeliggørelse, tvivl og konflikter. Læs mere [her](#).

Bestyrelsesvederlag i byggesager (bilag 2)

- Kend jeres opgaver og ansvar som bestyrelse og bygherre i byggesager
- Begræns bestyrelsens opgaver til det nødvendige – overlad administration og projektdelse mv. til de professionelle parter
- Lav en skriftlig beskrivelse af bestyrelsens merarbejde i en byggesag – eller af byggeudvalgets arbejde (dvs. et kommissorium for byggeudvalget)
- Vurdér bestyrelsens/bestyrelsesmedlemmernes merarbejde konkret i hver enkelt sag – tag ved lære af jeres tidligere sager
- Fastsæt vederlaget på et rimeligt niveau, der afspejler det reelle merarbejde - overvej modeller, hvor vederlaget udbetales til medlemmerne efter fx medgået tid eller som mødediæter
- Fordel vederlaget på bestyrelsens medlemmer efter konkret vurdering i hver enkelt sag



Vederlaget til bestyrelsen i byggesager skal modsvare bestyrelsens reelle merarbejde. Ubegrundet høje vederlag er i strid med reglerne og påfører afdelinger og beboere urimelige merudgifter.

Anbefalingerne retter sig mod den samlede bestyrelse – og ikke kun et evt. byggeudvalg. Læs mere [her](#).

Introduktion til nye bestyrelsesmedlemmer (bilag 3)

- Lav et introduktionsforløb for nye bestyrelsesmedlemmer om de formelle og uformelle pligter og forventninger, der er forbundet med bestyrelsesarbejdet
- Gennemgå bestyrelsens forretningsorden, årshjul, regnskab mv.
- Orientér om boligorganisationens vigtigste, aktuelle strategiske indsatser og andre væsentlige problemstillinger i organisationen (hold det gerne til de 3-5 vigtigste af hensyn til overblikket)

- Giv mulighed for kompetenceudvikling fx gennem kurser, uddannelser, temadage eller mentorordning

Læs mere [her](#).

Ekstern repræsentation (bilag 4)

- Fastsæt skriftlige retningslinjer for alle udgifter til bestyrelsens arbejde
- Opdatér retningslinjerne en gang om året
- Sørg for, at retningslinjerne er kendte og synlige

Bestyrelsesudgifter skal være lovlige, rimelige og forsvarlige. Uklare og ukendte retningslinjer kan føre til misundelse, mistænkeliggørelse, tvivl og konflikter.

Møder, arrangementer og rejser skal være sagligt begrundede, og deltagerkredsen skal begrænses til det nødvendige og relevante.

Læs mere [her](#).

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen (bilag 5)

- Fastsæt en skriftlig forretningsorden
- Find inspiration hos andre, men sørg for, at forretningsordenen passer til netop jeres bestyrelse
- Brug jeres forretningsorden og tilpas den løbende, så den altid er dækkende og opdateret
- Sørg for, at forretningsordenen er kendt og synlig i og udenfor bestyrelsen

Læs mere [her](#).

Velgørehed og sponsorater (bilag 6)

- Lad være med at indgå sponsoraftaler eller give tilskud til velgørende aktiviteter - medmindre det sker som led i nødvendig markedsføring
- Følg retningslinjerne i denne anbefaling for at sikre, at støtten er lovlig, saglig og passende
- Lav en tidsbegrænset og fast plan for evaluering – mindst en gang om året
- Sørg for maksimal åbenhed om beslutningen

Læs mere [her](#).





Retningslinjer for udgifter i organisationsbestyrelse og afdelinger

Vedtaget på organisationsbestyrelsesmøde den:

Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb

Til at dække beskedne udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde kan der udbetales et såkaldt rådighedsbeløb til afdelingsbestyrelsen.

Beløbet skal være af beskeden størrelse og skal typisk dække mødeudgifter til kaffe, te, vand fortæring mv. samt kontorartikler og andre småanskaffelser.

Et rådighedsbeløb op til 1.000 kr./medlem pr. år vil normalvis være acceptabelt, men det vil være en skønssag fra afdeling til afdeling.

Hvis en afdeling ønsker et rådighedsbeløb på mere end 1.000 kr./medlem pr. år, kan bestyrelsen stille forslag om forhøjelse af beløbet på op til 2.000 kr./medlem pr. år på et afdelingsmøde.

Rådighedsbeløbet skal være budgetlagt på konto 119120 eller 119220.

Der henvises i øvrigt til Bilag 1a Retningslinjer for håndtering af afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

Befordring og transport

Som beboerdemokrat har man pligt til at opføre sig økonomisk ansvarligt. Som udgangspunkt skal man altid vælge den billigst mulige transportform.

SAB betaler kørselsgodtgørelse efter statens takster fra egen bopæl i SAB til møder, arrangementer m.m. Der ydes ikke kørselsgodtgørelse ved deltagelse i møder i egen afdeling.

Billetter til offentlig transport refunderes mod kvittering.

Taxa kan benyttes, når det af et enkelt organisationsbestyrelsesmedlem skønnes nødvendigt. Her opfordres altid i videst muligt omfang til samkørsel.

Diæter

SAB udbetaler ikke diæter ved deltagelse i arrangementer med fuld forplejning. Det gælder alle i SAB. Den enkelte kan selv på sin selvangivelse registrere skattefradrag for småfor nødenheder efter gældende regler.

Udgifter til forplejning mv. i rimeligt omfang refunderes mod fremlæggelse af kvittering.

Udgifter til alkoholiske drikke refunderes ikke.



Forplejning til møder

Til møder i organisationsbestyrelsen er der forplejning. Den valgte forplejning skal være på et rimeligt niveau. Den maksimale gennemsnitlige kuvertpris er 200 kr. pr. deltagende person pr. møde.

Bestyrelsesseminar og afdelingsseminar kan afholdes eksternt for at skabe de nødvendige rammer. Den maksimale pris er 800 kr. pr. deltagende person for både forplejning og lokaler. Beløbet dækker ikke andre udgifter som f.eks. transport og honorar til eksterne.

Gaver

Afdelingsbestyrelsen kan vælge at give en beskeden gave i forbindelse med et bestyrelsesmedlems afgang efter flere valgperioder, eller 25 eller 40-års jubilæum i beboerdemokratiet.

Ved et bestyrelsesmedlems dødsfald kan afdelingsbestyrelsen vælge at give en bærebuket.

Der skal føres regnskab og dokumentation for alle gaveudgifter.

Gaver til organisationsbestyrelsesmedlemmer følger gaveregulativet i personalehåndbogen.

Indkvartering

Ved deltagelse i uddannelse, seminarer og lignende, hvor indkvartering er en del af den samlede pakke, anvendes den indkvartering, der er inkluderet.

Ved vurdering af nødvendigheden af hotelovernatning, hvor det ikke er inkluderet i arrangementet, tages udgangspunkt i geografi, hensyn til den generelle planlægning af beboerdemokratens arbejde samt private forhold. Ved brug af hotel benyttes som niveau Scandic, Comwell eller lignende.

Hotelovernatning for medlemmer i organisationsbestyrelsen skal godkendes af formanden.

For afdelingsbestyrelsesmedlemmer skal hotelovernatning godkendes af afdelingsbestyrelsen under hensyntagen til, at der på afdelingens uddannelsesbudget er tilstrækkelige midler.

Sociale arrangementer

Afdelingsbestyrelsens brug af midler til fest o. lign.:

Hvis en afdelingsbestyrelse afholder f.eks. julefrokost ude i byen, skal den økonomiske ramme være den samme som "julefrokost for organisationsbestyrelsen" jf. nedenfor

Det betyder, at der årligt kan afholdes en julefrokost eller lignende for bestyrelsesmedlemmer. Den maksimale pris er 600 kr. pr. deltagende person. Har afdelingsbestyrelsen samlever med, skal samlever selv betale deres andel af udgifterne efter dokumenteret opgørelse.

Afdelingsbestyrelsen er ansvarlig for, at udgiften er medtaget i afdelingens budget.



Fejring af afdelingsjubilæer:

Maksimum 250 kr. pr. bolig i afdelingen til fejring af afdelingsjubilæer – dvs. alder for afdelingens opførelse. Ønske om afholdelse af afdelingsjubilæer medtages i budgettet for det pågældende år, og det skal altid godkendes i organisationsbestyrelsen og på afdelingsmødet, hvor budgettet vedtages. Afdelingsbestyrelsen er ansvarlig for medtagelse i budget og korrekte godkendelser. Der kan søges støtte fra dispositionsfonden til 25-, 50- og 75-års jubilæer.

Julefrokost for organisationsbestyrelsen:

Organisationsbestyrelsen kan afholde en årlig julefrokost eller lignende for organisationsbestyrelsesmedlemmer og direktør/forretningsfører.

Ønsker organisationsbestyrelsen at medbringe samlever, skal samlever selv betale deres andel af udgifterne efter dokumenteret opgørelse.

Den maksimale samlede pris for lokaler, fortæring og drikkevarer er 600 kr. pr. person.

Studieture

Studieture besluttet i organisationsbestyrelsen ud fra et konkret behov. Det kan for eksempel være i forbindelse med nybyggeri, større renoveringsarbejder og helhedsplaner.

Rejserne skal være sagligt begrundede. Tid og sted besluttet af organisationsbestyrelsen i forhold til behov og krav til indhold. Deltagerkredsen kan kun være organisationsbestyrelsesmedlemmer og ansatte i SAB.

Organisationsbestyrelsen kan beslutte at relevante rådgivere kan deltage for egen regning.

SAB betaler for egne deltagere. Rejser betalt af leverandører og andre samarbejdspartnere accepteres ikke.

I hovedforeningens budget afsættes der årligt 50.000 kr. til studieture.

It-udstyr

Retningslinjer for returnering af elektronisk udstyr:

Har beboerdemokrater fået udleveret elektronisk udstyr som f.eks. iPad og pc samt tilhørende udstyr gælder følgende afskrivningsregler ved udtrædelse af bestyrelsen:

- Inden for 4 år: Udleveret udstyr skal returneres
- Efter 4 år: Udleveret udstyr kan beholdes mod betaling for fabriksnulstilling ved it-samarbejdspartner

Udstyr skal returneres til sekretariatet i Salus Boligadministration a.m.b.a.



Indkøb af elektronisk udstyr til organisationsbestyrelsen:

Alle organisationsbestyrelsesmedlemmer får stillet en iPad eller pc samt printer til rådighed. På iPad og pc er installeret de nødvendige programmer til varetagelse af bestyrelsesarbejdet.

Ønsker organisationsbestyrelsesmedlemmer andet udstyr, er det for egen regning

Kurser og konferencer

Afdelingsbestyrelsesmedlemmer og organisationsbestyrelsesmedlemmer opfordres til at deltage i kurser vedr. bestyrelsesarbejde, der afholdes i Salus Boligadministration a.m.b.a. Udgifterne til kurset dækkes af hovedforeningen i den enkelte organisation.

Afdelingsbestyrelsen:

Ønsker et eller flere afdelingsbestyrelsesmedlemmer at deltage i kurser i BL-regi for at forbedre deres kompetencer i forhold til bestyrelsesarbejdet skal det meddeles i god tid, så der kan afsættes midler til det i afdelingens budget. Afdelingens kursusbudget skal godkendes af organisationsbestyrelsen og af afdelingsmødet i forbindelse med godkendelse af afdelingens budget.

Organisationsbestyrelsen

Alle organisationsbestyrelsesmedlemmer opfordres til at deltage i de kurser, der udbydes i Salus Boligadministration a.m.b.a.

Med henblik på vidensdeling og opdatering af brancherelevante emner opfordres organisationsbestyrelsesmedlemmer også til at deltage i BL's årlige organisationsbestyrelseskonference, den årlige kredskonference i 8. kreds samt Almene Boligdage, der afholdes hvert 3. år.

Er der fra det enkelte bestyrelsesmedlem ønske om deltagelse i kurser udover ovennævnte indarbejdes det i en årlige uddannelsesplan for hvert enkelt organisationsbestyrelsesmedlem.

I budgettet afsættes pr. år et samlet beløb på 150.000 kr. til uddannelse af hele organisationsbestyrelsen.

For at minimere kursusudgifterne for både afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse skal der ved kursusønsker tages stilling til, om der er så stor interesse for et emne at det økonomisk kan svare sig at bestille en ekstern konsulent, der kan holde kurset lokalt.

Bestyrelsesvederlag

Følger Landsbyggefondens takster og er beskrevet i særskilt dokument.



Politik for håndtering af

Konto 119120	Udgifter afdelingsbestyrelse
Konto 119220	Udgifter afdelingsmøder
Konto 119320	Beboeraktiviteter
Konto 119420	Diverse udgifter

Godkendt i organisationsbestyrelsen i Salus Boligadministration a.m.b.a. den 3.9.2025

Organisationsbestyrelsen har ansvaret for, at midlerne anvendes ansvarligt, sparsomt og lovligt. Samtidig skal organisationsbestyrelsen understøtte et velfungerende beboerdemokrati og sikre rimelige økonomiske rammer for afdelingsbestyrelsens arbejde.

Det er afdelingsmødet, der i forbindelse med vedtagelse af afdelingens budget beslutter, hvor stort et beløb, der skal være til rådighed for en afdelingsbestyrelse til bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter på 119-konti i afdelingsbudgettet.

Afdelingsbestyrelsesudgifterne skal være lovlige, rimelige og forsvarlige. Møder, arrangementer og rejser skal være saligt begrundede og deltagerkredsen skal begrænses til nødvendige og relevante.

Konto 119120 Udgifter afdelingsbestyrelse

Rådighedsbeløbet kan f.eks. bruges til:

- Forplejning til afdelingsbestyrelsens møder, f.eks. kaffe/te, vand, kage, sandwich o. lign.
- Afholdelse af julefrokost eller lignende for bestyrelse og suppleanter
- Deltagelse i kurser, køb af relevant faglitteratur og materialer i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde
- Transport til og fra møder og kurser mv. (afregnes jf. statens takster for kørselsgodtgørelse)
- Repræsentation og gaver i beskedent omfang

Konto 119220 Udgifter afdelingsmøder

- Forplejning til afdelingsmøder
- Evt. leje af lokale til afholdelse af møder
- Andre relevante udgifter, der relaterer sig til afdelingsmøder

Konto 119320 Beboeraktiviteter

- Udgifter til beboeraktiviteter, som planlagt og vedtaget af afdelingsmødet og/eller afdelingsbestyrelsen. Alle beboere i afdelingen skal inviteres.

Konto 119420 Diverse udgifter

- Kontorartikler
- Internetforbindelse i et evt. mødelokale
- Andre relevante udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde



Udgifter i forbindelse med nævnte aktiviteter kan afregnes via rekvisition udstedt af administrationen eller via fremvisning af udlægssbilag. Alle bilag skal påføres anledning og ved udlægssbilag skal der være oplysning om navn og kontonummer på den der skal have udlægget refunderet.

Hvis afdelingsbestyrelsen ønsker det, kan der oprettes en bankkonto tilknyttet foreningens CVR-nr. til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb¹. Afdelingsbestyrelsen sørger for, at der af et underskrevet mødereferat fremgår, til hvilket afdelingsbestyrelsesmedlem eller evt. udvalgsmedlem der skal udstedes et betalingskort og retter henvendelse til administrationen. Betalingskortet er personligt og kan ikke overdrages til andre afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Når et afdelingsbestyrelsesmedlem med et betalingskort fratræder, skal der straks gives besked til administrationen.

Rådighedsbeløbet udbetales jf. det på afdelingsmødet vedtagne budget, dog i rater af maksimum 10.000 kr. Når der foreligger afregning for tidligere udbetaling, kan næste rate udbetales, dog maks. et beløb der svarer til de forbrugte midler.

¹ Der udbetales ikke rådighedsbeløb til privat konto, da det kan påvirke bestyrelsesmedlemmets skatteforhold og ret til at modtage ydelser fra det offentlige. Herudover kan det give problemer ved f.eks. et bestyrelsesmedlems udtræden, fraflytning eller død



Bestyrelsesvederlag 2025

Vedtaget på organisationsbestyrelsesmøde den:

Bestemmelserne om det samlede årlige vederlag til organisationsbestyrelsen findes i § 13, stk. 1, i Socialministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 641 af 15. juni 2006.

Vederlaget er en skattepligtig lønindkomst for det enkelte medlem af organisationsbestyrelsen, og vederlaget kan derfor påvirke medlemmets ydelser fra det offentlige.

Satsen reguleres årligt. Den aktuelle sats kan ses på Landsbyggefondens [hjemmeside](#).

Regnskabsåret 2025

Antal lejemålsenheder

3431

	Antal	Sats	I alt
Første 100 lejemålsenheder	100	98,02	9.802,00
Øvrige lejemålsenheder	3331	58,80	195.862,80
I alt til fordeling			205.664,80
Honorar formand	50%		102.832,40
Honorar næstformand	15%		30.849,72
Honorar øvrige	35%		71.982,68
			205664,8
Udbetaling/måned	Formand		8.569,37
	Næstformand		2.570,81
	Øvrige		1.199,71

Byggesagsvederlag

Nybyggeri

7% til hovedbestyrelsesmedlemmer der ikke deltager i byggeudvalg

93% til ligelig fordeling til hovedbestyrelsesmedlemmer, der deltager i byggeudvalg

Byggesagsvederlag udbetales i 3 dele:

- Ved 1. spadestik
- Ved afholdelse af rejsegilde
- Ved indsendelse af skema C

Honorar renoveringer

Honorar for hovedbestyrelsesmedlemmers
mødedeltagelse afregnes pr. møde med

500 kr.

Honoraret udbetales hvert år i december efter indsendelse af antal møder til lønningskontoret



Øvrige ydelser

	Dagblad	Telefoni/internet pr. måned
Formand	X	300 kr.
Næstformand	X	300 kr.
Øvrige	X	300 kr.



Introduktionspolitik for nyvalgte til organisationsbestyrelsen i Sønderborg Andelsboligforening

Vedttaget på organisationsbestyrelsesmøde den:

Nedenstående introforløb følges, når der indtræder et nyt medlem i SAB's bestyrelse.

Det nye medlem skal indkaldes til det førstkomende møde i Organisationsbestyrelsen. På mødet skal det nye medlem introduceres for resten af bestyrelsen, og der foretages en ny fordeling af ansvarsområder, udvalg mv.

Sekretariatet sørger for:

- Tilføjelse til bestyrelseskartoteket i EGBolig
- Ipad eller pc
- Evt. oprettelse af Salus-mail, hvis det ønskes
- Oprettelse af avis abonnement
- Bestilling af "Håndbog om almene boliger"
- Introduktionsmateriale, herunder oplysning om kurser i Salus-regi, BL's online kursus om organisationsbestyrelsens roller og ansvar og andre relevante kurser i BL-regi.
- Præsentation på hjemmesiden
- Indhentelse af habilitetserklæring
- Indhentelse af legitimation (sygesikringsbevis samt pas eller kørekort) til revisionen, bank mv.
- Indkaldelse til diverse møder og arrangementer i Outlook
- Velkomstmil med nyttige informationer bl.a.:
 - BL's folder "Medlem af organisationsbestyrelsen"
 - Link til BL's kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer
 - Præsentation af BL's temaside "[Organisationsbestyrelse](#)" samt [god almen ledelse](#)
 - Introduktion til bestyrelsesweb
 - Guide til First Agenda
 - Organisationsbestyrelsens årshjul/mødekalender
 - Øvrige informationer om mailadresse, møder og kontaktpersoner i sekretariatet

Det nye medlem får tilknyttet en mentor fra organisationsbestyrelsen. Mentoren har ansvaret for at indkalde det nye medlem til en kort og uformel snak om, hvad det vil sige at være medlem af organisationsbestyrelsen, herunder mødeform, hvilke arrangementer, der er i årets løb, forventninger til samarbejdet med afdelingsbestyrelser og organisationens medarbejdere.

Det er også mentorens opgave:

- At være den løbende dialog med det nye medlem om bestyrelsesarbejdet
- Afklare om der er behov for yderligere undervisning/kursus i f.eks. regnskab, budget og langtidsplanlægning, boligjura, byggeri, bestyrelsesweb
- Klæde det nye medlem på til at varetage rollen som kontaktperson for afdelingsbestyrelserne
- Introducere det nye medlem for organisationens vision og strategi samt arbejdet med handlingsplaner



Indenfor det første halve år tilbydes det nye medlem en rundtur til flest mulig af organisationens afdelinger. Relevante medarbejdere står sammen med driftschefen for den praktiske introduktion.

Funktionsbeskrivelse for et organisationsbestyrelsesmedlem i en almen boligorganisation i SALUS-regi

At være medlem af en **organisationsbestyrelse** i en almen boligorganisation er en vigtig rolle, som kræver engagement og ansvar. Nedenfor er en beskrivelse af opgaverne, ansvaret, nødvendige færdigheder, tidsforbrug og praktiske forhold.

Det kræver at:

- **Valgbarhed:** Medlemmet skal vælges af repræsentanterne/beboerne på repræsentantskabsmødet/generalforsamlingen som finder sted hvert år i maj/juni.
- **Repræsentant:** Du kan godt stille op til organisationsbestyrelsen, selvom du ikke er valgt som repræsentant i din afdeling, du skal dog inviteres til repræsentantskabsmødet og du har ingen stemmeret.
- **Interesse for boligområdet:** Det er en fordel at have kendskab til eller interesse for boligsektoren, almene boligorganisationer.

Opgaver:

- **Strategisk ledelse:** Du vil deltage i de overordnede beslutninger og strategiske planlægning for boligorganisationen.
- **Godkendelse af budgetter og regnskaber:** Som bestyrelsesmedlem er du med til at sikre en forsvarlig økonomistyring, herunder godkendelse af årsregnskab og budget.
- **Overvågning af drift:** Der følges løbende op på drift og vedligeholdelse af boligafdelingerne for at sikre, at boligerne er i god stand, og at beboernes interesser tilgodeses. En gang årligt udarbejder inspektørerne scorekort for alle afdelingerne. Scorekortene gennemgås på bestyrelsesmødet.
- **Udviklingsprojekter:** Bidrage til beslutninger om renoverings- og udviklingsprojekter.
- **Vejlede afdelingsbestyrelser:** Du skal være klar til at vejlede og stå til rådighed for afdelingsbestyrelses behov og deres henvendelser.

Ansvar

- **Juridisk ansvar:** Som bestyrelsesmedlem har man et medansvar for, at organisationen overholder gældende love og regler.
- **Økonomisk ansvar:** Du vil medvirke til at sikre økonomisk forsvarlig drift og brug af boligorganisationens midler.



- **Fortrolighed:** Alle emner der tales om på møderne holdes **strengt fortrolige** og det er vigtigt at undgå en evt. interessekonflikter ml organisationsbestyrelsens arbejde og afdelingsbestyrelse.

Nødvendige færdigheder

- **Kommunikation:** Da en stor del af kommunikationen foregår via computer herunder mails, Teams mv., forventes der at du har en IT-viden på minimum brugerniveau.
- **Analyse og beslutningstagning:** Evne til at analysere dokumenter, forstå de økonomiske oplysninger og træffe beslutninger på et strategisk niveau.
- **Teamwork:** Samarbejdsevner er nøgleordet for et godt bestyrelsesarbejde, hvor der forventes at man engagerer sig i emnerne.

Tidsforbrug

- **Møder:** Organisationen har årligt 4 organisationsmøder af en varighed på ca. 3-4 timer. Hertil kommer x Temadage med en varighed af ca. 4 timer, udvalgsarbejde, afdelingsmøder, konferencer og kurser deltagelse, samt andre officielle aktiviteter.
- **Forberedelse: Meget vigtigt at man er forberedt og** har læst dagsordener, referater og anden baggrundsinformation før hvert møde. Bemærk at en dagsorden kan rumme op til 50 bilag eller mere.
- **Tilstedeværelse:** Der forventes at man er deltagende, opdateret og gennemser sin mail indbakke dagligt, hvor responstid er 48 timer for at fremme effektiviteten i organisationen.

Praktiske forhold

- **Udstyr:** Som bestyrelsesmedlem vil man få udleveret en pc eller iPad til brug for bestyrelsesarbejdet, med installation af Office pakken og Salus mailadresse.
- **JydskeVestkysten:** Det er vigtigt at man holder sig orienteret om det som sker i nærområdet, derfor modtager du JydskeVestkysten.
- **Honorar:** Som bestyrelsesmedlem modtager man et honorar
- **Håndbog:** Du vil modtage en håndbog om Almen boliger
- **First Agenda:** Alle dagsordener og referater håndteres via programmet First Agenda, hvor man også kan tilgå andre mødedokumenter.
- **Penneo:** Underskrift af dokumenter foregår digitalt via Penneo.

At være organisationsbestyrelsesmedlem **kræver en indsats** og en vilje til at tage ansvar, som giver en mulighed for at gøre en forskel i lokalsamfundet og arbejde med vigtige beslutninger, der påvirker beboernes livskvalitet.



Retningslinje for ekstern repræsentation

Vedtaget på organisationsbestyrelsesmøde den:

Formål

Organisationsbestyrelsen i SAB ønsker at styrke boligorganisationens synlighed og indflydelse gennem deltagelse i relevante eksterne fora. Ekstern repræsentation skal ske med udgangspunkt i boligorganisationens strategiske målsætninger og med tydelighed omkring mandat og ansvar.

Omfang

Ekstern repræsentation kan finde sted:

- Inden for den almene sektor, fx i BL's kreds, i administrationsselskabers repræsentantskaber eller bestyrelser.
- Uden for sektoren, fx i forsyningsselskaber, offentlige råd og nævn, banker og realkreditinstitutter, erhvervsnetværk, fritidsorganisationer, brancheorganisationer og frivillige foreninger.

Valg og konstituering

Valg til eksterne repræsentationer foretages årligt som led i organisationsbestyrelsens konstituering. Organisationsbestyrelsen beslutter, hvem der repræsenterer boligorganisationen i hvilke sammenhænge. Der skal foreligge en klar beskrivelse af mandatet, herunder formål, forventninger og rapporteringspligt.

Mandat og forpligtelser

Den valgte repræsentant har pligt til at orientere og inddrage organisationsbestyrelsen om relevante forhold. Repræsentanten skal handle med loyalitet over for boligorganisationen og må ikke lade personlige interesser overskygge organisationens interesser.

Honorering og goder

Eventuel modtagelse af honorar, gaver eller andre ydelser fra den eksterne part skal oplyses til organisationsbestyrelsen. Bestyrelsen beslutter, om og hvordan sådanne ydelser skal håndteres, herunder om de tilfalder organisationen eller den enkelte repræsentant.

Overblik og gennemsigtighed

Organisationsbestyrelsen fører et opdateret overblik over alle eksterne repræsentationer. Retningslinjen skal sikre gennemsigtighed og undgå mistænkeliggørelse, misundelse og konflikter.

Revision og relevans

Relevansen af eksterne repræsentationer vurderes løbende og i forbindelse med den årlige konstituering. Retningslinjen revideres ved behov, fx ved ændringer i strategiske målsætninger eller sektorens struktur.



Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Introduktion

Organisationsbestyrelsen udgør den juridisk og økonomisk ansvarlige ledelse af boligorganisationen.

Organisationsbestyrelsens rolle og ansvar er fastsat i lovgivningen og i boligorganisationens vedtægter. Indenfor disse rammer tilrettelægger bestyrelsen selv sit arbejde, så det bedst muligt understøtter de lokale vilkår og ambitioner.

Bestyrelsens forretningsorden er reelt et supplement til vedtægterne og virker i praksis som en vejledning, der beskriver, hvordan bestyrelsen har valgt at tilrettelægge sit arbejde.

Bestyrelsen fastlægger selv sin forretningsorden, der til enhver tid kan ændres. Forretningsordenen udarbejdes og vedtages af bestyrelsen og kræver ikke andres godkendelse for at være gældende.

Indhold:

1.	Bestyrelsens størrelse og sammensætning	2
2.	Bestyrelsens ansvar og beføjelser.....	2
3.	Bestyrelsens møder.....	3
4.	Mødereferater	4
5.	Habilitet og tavshedspligt	5
6.	Regnskaber og budgetter mv.....	6
7.	Revisor og revisionsprotokol.....	7
8.	Bestyrelsesvederlag	7
9.	Suppleanter og vakancer	7
10.	Udvalg og udpegninger	8
11.	Politikker og retningslinjer	9
12.	Ændring og ikrafttræden af forretningsorden	9
	Forretningsordenens godkendelse.....	10
	Bilag 1: Fortegnelse over politikker og retningslinjer.....	11



1. Bestyrelsens størrelse og sammensætning

§ 1. Sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning ifølge vedtægterne:

” Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 6 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælges 1 medlem af og blandt det i boligorganisationens fast og fuldtidsansatte personale ”

§ 2. Valgmetode

Repræsentantskabet har besluttet, at:

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 førstkomende møde i repræsentantskabet.	☐ Ja ☒ Nej (Denne valgmulighed slettes, hvis formanden vælges af bestyrelsen)

2. Bestyrelsens ansvar og beføjelser

§ 3. Bestyrelsens ansvar

Bestyrelsen forestår den overordnede ledelse af boligorganisationen. Den udøver de beføjelser og varetager de pligter der tillægges boligorganisationen og bestyrelsen i henhold til lov om almene boliger m.v. med tilhørende bekendtgørelser samt vedtægterne og de opgaver, der af repræsentantskabet er henlagt til bestyrelsen.

Stk. 2. Bestyrelsen bestemmer den nærmere fordeling af opgaverne mellem bestyrelse og forretningsfører og fastsætter forretningsførerens stillingsbeskrivelse.

Stk. 3. Bestyrelsen vurderer med passende mellemrum, om boligorganisationens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med de gældende målsætninger, herunder at ønskede resultater nås, samt at sikre kvalitet og effektivitet i service og forvaltning.

Stk. 4. Bestyrelsen fører tilsyn med forretningsførerens ledelse af boligorganisationens virksomhed og påser, at den udøves på forsvarlig måde og i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for almen boligvirksomhed og organisationens vedtægter.



Stk. 5. Bestyrelsen ansætter og afskediger forretningsfører og/eller indgår aftale om ekstern administration i overensstemmelse med repræsentantskabet beslutning om boligorganisationens administrationsform. Nødvendig medhjælp for forretningsføreren ansættes af denne.

§ 6. Prokura m.m.

Boligorganisationen tegnes af den samlede bestyrelse eller af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene enten skal være formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren.

Stk. 2. Bestyrelsens formand og forretningsføreren repræsenterer boligorganisationen over for offentligheden, medmindre bestyrelsen i konkrete tilfælde træffer anden beslutning.

§ 7. Køb, salg og pantsætning af fast ejendom

Der stilles særlige krav i forbindelse med underskrift af dokumenter ved køb, salg og pantsætning af fast ejendom. Det skal fremgå af boligorganisationens vedtægter, hvem der er berettiget til at underskrive nødvendige dokumenter.

§ 8. Afgivelse af legitimationsoplysninger

Bestyrelsens medlemmer er pligtige at afgive nødvendig kopi af legitimationsoplysninger mv. til brug for fx lånoptagelse og tinglysning.

3. Bestyrelsens møder

§ 9. Konstituerende møde

Bestyrelsen konstitueres på det første bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet. Hvis repræsentantskabsmødet har besluttet det, vælger bestyrelsen en formand og/eller en næstformand af sin egen kreds. Mindst den ene af disse skal være valgt blandt beboerne.

Stk. 2. Øvrigt konstituering – herunder fordeling af særlige ansvarsområder, udvalgsposter og eksterne repræsentationer på bestyrelsens medlemmer – foretages efter behov og mindst en gang årligt.

§ 10. Bestyrelsesmøder

Der afholdes normalt 6 til 8 møder årligt. Møderne indkaldes af formanden eller af forretningsføreren efter bemyndigelse fra formanden.

Stk. 2. Bestyrelsen holder møde, så ofte formanden skønner det nødvendigt, eller hvis forretningsføreren, 2 medlemmer af bestyrelsen eller revisor fremsætter ønske om det.

Stk. 3. Møderne indkaldes så vidt muligt med et varsel på mindst en uge, og indkaldes så vidt muligt skriftligt med angivelse af mødedato, -tid og -sted. Samtidig med indkaldelsen eller snarest derefter sendes dagsorden til bestyrelsens medlemmer med angivelse af de sager, som ønskes behandlet.

Stk. 4. Formanden kan i samråd med forretningsfører beslutte og angive i den udsendte dagsorden, at en sag skal behandles på lukket dagsorden, når særlige forhold taler for det.



Stk. 5. Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter. Punkter på lukket dagsorden jf. stk. 4 udelades helt eller delvist i den dagsorden, der gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere.

Stk. 6. Bestyrelsen kan, når særlige forhold taler for det, beslutte at tage et punkt til behandling, selvom det ikke fremgår af den udsendte dagsorden.

Stk. 7. Bestyrelsesmøder kan efter behov gennemføres digitalt eller telefonisk.

Stk. 8. Bestyrelsens møder ledes af en af bestyrelsen udpeget mødeleder. Mødelederen sikrer en effektiv og hensigtsmæssig ledelse af mødet i relation til dagsordenens punkter, mødets tidsplan og hensynet til, at alle relevante synspunkter bliver fremsat og taget i betragtning.

Stk. 9. Bestyrelsens forhandlinger finder sted, når bestyrelsen er samlet, hvor ethvert medlem fremfører sine synspunkter i relation til den foreliggende sag. "Forhåndsforhandlinger" mellem bestyrelsens medlemmer kan have negativ indflydelse på samarbejdsklimaet i bestyrelsen, og bør derfor i videst muligt omfang undgås.

Stk. 10. Forretningsfører – herunder relevante betroede medarbejdere – deltager i bestyrelsens møder uden stemmeret. Bestyrelsen kan dog i det enkelte tilfælde beslutte, at forretningsfører af habilitetsmæssige hensyn ikke skal overvære mødet eller dele af dette.

Stk. 11. Bestyrelsen kan beslutte at lade særlige sagkyndige, herunder revisor, deltage i bestyrelsens møder.

§ 11. Beslutningsdygtighed

Bestyrelsen er – medmindre andet er angivet i vedtægterne – beslutningsdygtig, når formand eller næstformand og yderligere mindst halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer er til stede.

§ 12. Afstemning

Bestyrelsens beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed blandt de tilstedeværende. Hvis stemmerne står lige, er formandens stemme og i dennes fravær næstformandens stemme udslagsgivende.

§ 13. Forretningsførers rolle

På bestyrelsesmøder orienterer forretningsfører om organisationens virksomhed siden sidste møde, og giver især orientering om, hvad der er passeret af særlig interesse for organisationen.

Stk. 2. Mellem bestyrelsens møder sikrer forretningsfører i samråd med formanden, at bestyrelsen holdes løbende orienteret om emner af relevans for bestyrelsens arbejde og boligorganisationens virksomhed.

4. Mødereferater

§ 14. Forhandlingsprotokollen

Der føres en protokol over forhandlingerne i bestyrelsen. Navnene på bestyrelsesmedlemmer, der deltog i mødet, skal fremgå af protokollen. Desuden skal beslutningerne vedrørende de enkelte sager angives.



Stk. 2. Hvis et eller flere medlemmer af bestyrelsen eller forretningsfører er uenig i en beslutning, har vedkommende ret til at få sit standpunkt og en kort begrundelse herfor indført i protokollen.

Stk. 3. Bestyrelsen kan bestemme, at en sag helt eller delvist skal behandles på lukket dagsorden, når det findes nødvendigt på grund af sagens beskaffenhed – herunder nødvendiggøres af hensynet til overholdelse af tavshedspligt samt reglerne om håndtering af persondata.

Stk. 4. Bestyrelsesmedlemmerne skal snarest efter mødet have tilsendt referatet. Indsigelser og rettelsesforslag til referatet fra medlemmer, der har deltaget i mødet, fremsendes skriftligt og inden 14 dage fra modtagelsen af referatet.

Stk. 5. En (eventuel foreløbig) udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest fire uger efter mødets afholdelse. Sager behandlet på lukket dagsorden jf. stk. 3 udelades helt eller delvist af det referat, der gøres tilgængeligt for organisationens lejere.

Stk. 6. Referatet med eventuelle rettelser sendes til digital underskrift ved den samlede bestyrelse (jf. dog stk. 7).

Stk. 7. Når fx tinglysning kræver det, er formanden berettiget til at godkende og underskrive referat af mødet på bestyrelsens vegne efter indarbejdelse af eventuelle indsigelser og rettelsesforslag, der er modtaget indenfor den i stk. 3 angivne frist. Referatet forelægges herefter til orientering på næstfølgende møde, og eventuelle kommentarer noteres i referat af dette møde.

5. Habilitet og tavshedspligt

§ 15. Inhabilitet

Et bestyrelsesmedlem eller forretningsfører må ikke deltage i afgørelsen af spørgsmål om aftaler mellem organisationen og den pågældende eller om søgsmål mod denne. Det samme gælder aftaler mellem organisationen og tredjemand, herunder firmaer, foreninger og institutioner eller lignende, hvis vedkommende har en særinteresse heri, som kan være stridende mod boligorganisationen.

Stk. 2. Bestyrelsens medlemmer har en særlig pligt til at oplyse om deres mulige inhabilitet. Påstand om inhabilitet imødekommes, hvis et flertal af de tilstedeværende stemmer herfor. Et inhabilt erklæret medlem skal forlade lokalet under sagens behandling og evt. afstemning.

Stk. 3. Bestyrelsen er ansvarlig for overholdelsen af almenboliglovens bestemmelser om habilitet:

§ 17. Hvis et medlem af organisationsbestyrelsen, en afdelingsbestyrelse, forretningsføreren eller en funktionær leder eller deltager i ledelsen af eller i øvrigt har en nær økonomisk tilknytning til byggevirksomhed uden for boligorganisationen, skal det indberettes til kommunalbestyrelsen. Denne kan straks eller senere nedlægge forbud mod, at forholdet fortsætter.

§ 18. Et medlem af boligorganisationsbestyrelsen, en afdelingsbestyrelse, forretningsføreren eller en funktionær må ikke deltage i behandlingen af sager, hvori den pågældende eller andre, som vedkommende ved slægtskab eller på anden måde er nært knyttet til, har en særinteresse.



§ 16. Tavshedspligt

Bestyrelsens medlemmer har tavshedspligt omkring personlige oplysninger (persondata), løbende forhandlinger om køb og salg af fast ejendom samt i andre forhold, hvor personlige interesser eller konkrete virksomheder eller institutioner har særlige interesser.

Stk. 2. Tavshedspligten omfatter tillige forretningsførere og andre, der deltager i bestyrelsesmøderne.

Stk. 3. Tavshedspligten er også gældende efter udtræden af bestyrelsen. Om overtrædelse af tavshedspligten gælder dansk rets almindelige regler om straf- og erstatningsansvar.

Stk. 4. Hvert enkelt medlem er ansvarlig for, at det materiale, som medlemmet modtager som led i bestyrelsesarbejdet, behandles fortroligt og opbevares på betryggende vis.

Stk. 5. Bestyrelsens *beslutninger* kan refereres, medmindre bestyrelsen beslutter, at en konkret afgørelse ikke må bekendtgøres før et nærmere angivet tidspunkt. Bestyrelsens interne drøftelser må ikke refereres.

6. Regnskaber og budgetter mv.

§ 17. Godkendelse af regnskaber, budgetter og styringsrapport

Bestyrelsen gennemgår og godkender de af forretningsførere forelagte udkast til budgetter og regnskaber samt dokumentationspakke til styringsdialog.

Stk. 2. Boligorganisationens årsregnskab godkendes af bestyrelsen og forelægges herefter repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Stk. 3. Afdelingernes årsregnskaber godkendes af afdelingsbestyrelsen (eller eventuelt på afdelingsmødet) inden forelæggelse for organisationsbestyrelsen. Findes ingen afdelingsbestyrelse, godkendes regnskabet af organisationsbestyrelsen på dennes vegne. Afdelingernes regnskaber godkendes af organisationsbestyrelsen og forelægges herefter repræsentantskabet til endelig godkendelse, medmindre repræsentantskabet har besluttet, at organisationsbestyrelsen kan foretage den endelige godkendelse.

Stk. 4. Boligorganisationens budget godkendes endeligt af bestyrelsen og forelægges herefter repræsentantskabet til orientering.

Stk. 5. Forslag til afdelingsbudgetter udarbejdes af forretningsføreren i samråd med afdelingsbestyrelsen i den pågældende afdeling, og godkendes af afdelingsbestyrelsen inden forelæggelse for afdelingsmødet. For afdelinger uden afdelingsbestyrelse, aftales det nærmere i hvert tilfælde, om forretningsførers udkast til budget skal forelægges organisationsbestyrelsen inden forelæggelse for afdelingsmødet.

Stk. 6. Afdelingernes budgetter forelægges organisationsbestyrelsen til endelig godkendelse efter forudgående godkendelse på afdelingsmødet i den enkelte afdeling.

Stk. 7. Udkast til dokumentationspakke til styringsdialog forelægges bestyrelsen til endelig godkendelse.



Stk. 8. Forretningsfører sikrer på bestyrelsens vegne, at indsendelse og indberetning af regnskaber mv. sker rettidigt og i overensstemmelse med gældende regler.

7. Revisor og revisionsprotokol

§ 18. Valg af revisor

Bestyrelsen afgiver indstilling til repræsentantskabet om valg af revisor.

§ 19. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen fremlægges ved alle bestyrelsesmøder. Tilføjelser eller ændringer siden sidste møde skal forud fremsendes i kopi til samtlige medlemmer, som ved deres underskrift i det originale revisionsprotokollat skal bekræfte, at de er gjort bekendt hermed.

8. Bestyrelsesvederlag

§ 20. Bestyrelsesvederlag

Der ydes vederlag for arbejdet i organisationsbestyrelsen iht. § 14 i driftsbekendtgørelsen.

Stk. 2. Bestyrelsen fastsætter skriftlige retningslinjer for vederlagets beregning, samlede størrelse og dets fordeling på medlemmerne.

Stk. 3. De fastsatte retningslinjer – herunder oplysning om vederlagets størrelse – gøres tilgængelig for offentligheden på boligorganisationens hjemmeside.

9. Suppleanter og vakancer

§ 21. Indkaldelse af suppleanter

Suppleanter indkaldes normalt ved et bestyrelsesmedlems varige eller længerevarende forfald. Ved varigt forfald indtræder suppleanten i valgperioden for det udtrådte medlem.

Stk. 2. Indkaldte suppleanter gøres bekendt bestyrelsens forretningsorden og underskriver denne i forbindelse med deres indtræden i bestyrelsen.

Stk. 3. Ved suppleanters indtræden foretager bestyrelsen nødvendig konstituering jf. § 9, stk. 2.

§ 22. Frivillig udtræden af bestyrelsen

Et bestyrelsesmedlems ønske om at udtræde af bestyrelsen imødekommes som hovedregel. Hvis formand eller næstformand ønsker at udtræde af bestyrelsen, kan dette dog først ske med virkning fra det tidspunkt, hvor ny formand eller næstformand er valgt/udpeget.

§ 23. Vakancer

Findes ingen suppleanter, når et medlem valgt af repræsentantskabet udtræder af bestyrelsen, eller opstår der på anden måde ledige poster i bestyrelsen, indkaldes uden unødigt ophør til ekstraordinært



repræsentantskabsmøde med henblik på gennemførelse af de nødvendige valg. Efter konkret vurdering kan ekstraordinært møde dog undlades, hvis ordinært møde er planlagt til afholdelse inden otte uger.

Stk. 2. Hvis andre end repræsentantskabet skal vælge/udpege til den ledigblevne post, rettes henvendelse til disse med henblik på valg/udpegning af nyt medlem hurtigst muligt.

10. Udvalg og udpegninger

§ 24. Intern fordeling af opgaver og ansvar

Bestyrelsen fordele særlige opgaver og ansvarsområder mellem bestyrelsens medlemmer med udgangspunkt i boligorganisationens aktuelle behov og i de enkelte medlemmers kompetencer og præferencer. Herunder tages stilling til om og i hvilket omfang det enkelte medlem er bemyndiget til at agere på bestyrelsens vegne.

For at sikre en robust bestyrelse informeres den fungerende næstformand om organisationens virke på lige fod med den valgte formand.

§ 25. Udvalg

Bestyrelsen kan nedsætte faste eller midlertidige udvalg af sin midte eller med ekstern deltagelse til varetagelse af særlige opgaver og ansvarsområder.

Stk. 2. For hvert udvalg udarbejdes særskilt kommissorium, der fastlægger udvalgets formål, funktionsperiode, sammensætning og arbejdsmåde samt eventuelt budget og særlig bemyndigelse.

Stk. 3. I udvalg med eksterne deltagere besættes formandsposten af et medlem af bestyrelsen.

§ 26. Eksterne repræsentationer

Bestyrelsen tilstræber, at boligorganisationen er repræsenteret i eksterne fora og organisationer, når det er påkrævet eller i øvrigt er relevant for boligorganisationens opbygning af viden, erfaringer, indflydelse og relationer.

Formand og direktør udtaler sig ved henvendelse fra pressen på Sønderborg Andelsboligforenings vegne.

Stk. 2. Bestyrelsen repræsenterer boligorganisationens afdelinger i de ejer- og grundejerforeninger, som afdelingerne måtte indgå i (jf. almenboliglovens § 37a).

Stk. 3. Udpegning til eksterne repræsentationer foretages af bestyrelsen og som hovedregel blandt bestyrelsens medlemmer.

Stk. 4. Ved udpegning til eksterne repræsentationer fastlægger bestyrelsen skriftlige retningslinjer for den udpegedes rolle og bemyndigelse som repræsentant for boligorganisationen.

Stk. 5. Omfanget og karakteren af eksterne repræsentationer evalueres i bestyrelsen mindst en gang årligt.

Stk. 6. Bestyrelsen udarbejder en løbende opdateret fortegnelse over de eksterne repræsentationer. Fortegnelsen gøres tilgængelig for offentligheden på boligorganisationens hjemmeside.



11. Politikker og retningslinjer

§ 27. Fastsættelse af politikker og retningslinjer

Bestyrelsen fastsætter boligorganisationens politikker og retningslinjer på de områder, hvor det er påkrævet eller hensigtsmæssigt indenfor rammerne af gældende lovgivning, nærværende forretningsorden samt boligorganisationens særlige behov, strategi og målsætninger. Boligorganisationens administrations- og byggepolitik fastsættes dog jf. vedtægterne af repræsentantskabet.

Stk. 2. Boligorganisationens politikker og retningslinjer udarbejdes og godkendes i skriftlig form.

Stk. 3. Bestyrelsen sikrer størst mulig åbenhed overfor omverdenen – i og udenfor boligorganisationen – om de vedtagne politikker og retningslinjer.

Stk. 4. De vedtagne politikker og retningslinjer evalueres og tilpasses løbende og gennemgås på bestyrelsesmøde mindst en gang årligt.

Stk. 5. Bestyrelsen udarbejder en løbende opdateret fortegnelse over de vedtagne politikker og retningslinjer. Fortegnelsen udgør et bilag til nærværende forretningsorden.

Stk. 6 Organisation administreres pt. af Salus Boligadministration og følger de politikker, der er godkendt i dennes bestyrelse. Ovennævnte vedrører derfor kun politikker, hvor Sønderborg Andelsboligforenings politik adskiller sig fra politikkerne i administrationsorganisationen

12. Ændring og ikrafttræden af forretningsorden

§ 28. Forretningsordenens ændring og ikrafttrædelse

Ændringer i denne forretningsorden kan foretages af bestyrelsen med den i § 12 angivne stemmeflerhed.

Stk. 2. Forretningsordenen træder i kraft dagen efter bestyrelsens vedtagelse.

Stk. 3. Gældende forretningsorden skal til stadighed være kendt og underskrevet af samtlige bestyrelsens medlemmer.

Stk. 4. Gældende forretningsorden lægges offentligt tilgængeligt på boligorganisationens hjemmeside.



Forretningsordenens godkendelse

Forretningsordenen er godkendt af boligorganisationens bestyrelse på møde den _____

Undertegnede medlemmer af bestyrelsen bekræfter med deres underskrift at være bekendt med forretningsordenens indhold og de vilkår og forpligtelser, der følger heraf.

Medlem	Navn	Underskrift
Formand		
Næstformand		
Medlem		
Medlem		
Medlem		
Medlem		
Medlem		
Medlem		
Medlem		
Medlem		



Bilag 1: Fortegnelse over politikker og retningslinjer

Emne	Seneste ændring	Seneste gennemsyn	Tilgængelighed
Bestyrelsesvederlag			chrome-extension://efaidnbmn-nibpcajpcgclclefindmkaj/https://salus-bolig.dk/media/7247/honorar-2025.pdf
Bestyrelsesudgifter i organisationsbestyrelsen			Hjemmeside >link<
Eksterne repræsentationer			Hjemmeside >link<
Godtgørelser til afdelingsbestyrelsesmedlemmer			Hjemmeside >link<
Anvendelse af dispositionsfond og arbejdskapital			Hjemmeside >link<
Anvendelse af egen trækingsret			Hjemmeside >link<
Gavepolitik			Hjemmeside >link<
Sponsorater og velgørenhed			Hjemmeside >link<
Introduktion af nye organisationsbestyrelsesmedlemmer			Hjemmeside >link<
Kompetenceudvikling af valgte i boligorganisation og -afdelinger			Hjemmeside >link<
Udlejningsregler			Hjemmeside >link<
Råderet udenfor boligen			Hjemmeside >link<
Indkøbspolitik			Hjemmeside >link<
Xxx			
Xxx			
Xxx			
Xxx			
Xxx			
Xxx			



Politik for sponsorater og velgørenhed

Vedtaget på organisationsbestyrelsesmøde den:

Formål

Denne politik har til formål at sikre, at boligorganisationens sponsorater og støtte til eksterne aktiviteter sker lovligt, sagligt og gennemsigtigt – og udelukkende som led i nødvendig markedsføring.

Lovgivningsmæssige rammer

Det er ikke lovligt for en almen boligorganisation at yde støtte til velgørende formål.

Boligorganisationen kan dog indgå sponsorater og yde støtte til velgørende formål som led i boligorganisationens markedsføring når og kun når:

- Den pågældende markedsføring er nødvendig
- Boligorganisationen får en modydelse svarende til de afholdte udgifter
- Markedsføringsbehovet kan ikke dækkes billigere eller bedre på andre måder
- Der ikke kan rejses tvivl om beslutningstagernes habilitet

Principper for sponsorater

Boligorganisationen yder som udgangspunkt ikke sponsorater. Dette indebærer, at organisationen ikke indgår aftaler om finansiel støtte til virksomheder, organisationer eller arrangementer i bytte for eksponering eller andre ydelser.

Markedsføring er dog undtaget og organisationen kan investere i aktiviteter, der har til formål at fremme organisationens synlighed eller understøtte strategiske mål som f.eks. udlejning af boliger i områder med stor tomgang.

Saglighed og gennemsigtighed

Alle sponsorater skal kunne tåle offentlighedens søgelys.

Der må ikke være tvivl om beslutningstagernes habilitet.

Modydelse

Sponsorater skal give boligorganisationen en konkret og dokumenterbar modydelse.

Der skal være valuta for pengene – f.eks. synlighed i lokalområdet.

Begrænsning og budget

Der fastsættes årlige rammer for sponsorater i forbindelse med budgetgodkendelse.

Direktionen kan indgå aftaler inden for disse rammer.

Evaluerings og kontrol

Oversigt over indgåede sponsorater gennemgås årligt af bestyrelsen.



Rammerne justeres efter behov.

Eksempler på acceptable sponsorater

- Støtte til lokale sportsklubber mod synlig eksponering af boligorganisationens navn.
- Bidrag til arrangementer i lokalområdet, hvor boligorganisationen fremhæves som sponsor.
- Samarbejde med foreninger, hvor sponsoratet indgår som en del af branding og rekruttering af lejere.

Ikke-acceptable sponsorater

- Direkte støtte til velgørende formål uden modydelse.
- Sponsorater til organisationer, hvor bestyrelsesmedlemmer eller ansatte har personlige interesser.
- Udgifter, der ikke kan dokumenteres som led i markedsføring.

Velgørenhed

Organisationen har mulighed for at støtte valgørenhed på følgende måder:

- Gaver til medarbejdere, beboerdemokrater eller samarbejdspartnere der gives jf. gaveregulativet, kan efter ønske konverteres til donationer til valgørenhed
- Direktøren kan godkende donationer til valgørenhed på op til 10.000 kr. i form af udtjente kontormøbler, ikke tidssvarende it-udstyr el.lign.

Godkendelse og dokumentation

Alle sponsorater skal dokumenteres med aftale og modydelse.

Bestyrelsen skal godkende sponsorater, der overstiger den fastsatte ramme.

Sponsorater offentliggøres på boligorganisationens hjemmeside for gennemsigtighed.

Orientering til hovedbestyrelsen

Ændring af børns alder

På hovedbestyrelsesmødet d. 06.10.2025 havde udlejningen en indstilling vedrørende ændring til fastsættelse af børns alder. Udlejning anmodede om at ændre aldersgrænsen for børn fra 10 år til 21 år.

Efterfølgende har vi konstateret, at i den nye udgave af **Vejledning for udlejning af almene boliger** anbefales der, at børns alder fastsættes til 18 år, så det følger reglerne i Boligstøtteleven.

Derfor vil vi i indstillingen om godkendelse til kommunen følge Vejledningen.



Sønderborg d. 7.11.2025

Modernisering i afdeling 6

Afdeling 6 Ege-, Bøge-, Gran-, og Rønnevænget har på seneste afdelingsmøde d. 05.11.2025 besluttet, at modernisere de lejemål der endnu ikke er moderniseret. Det drejer sig om i alt 9 lejemål.

Afdelingen består af 48 lejemål i dobbelthuse.

Der er 9 lejemål, som ikke er blevet renoveret, siden det blev opført i 1945. Forfatningen af disse lejemål er mere eller mindre derefter, køkkener er meget utidssvarende og indretningen i stueplan er ikke hensigtsmæssig for en bolig af den størrelse.

Der er ikke badeværelse i de originale lejemål, men i enkelte af de ikke renoverede lejemål har beboer selv indsat et badeværelse i kælderen. Det er dog i mange tilfælde meget mangelfuldt.

Afdelingen har fået opdaterede tegninger, som i høj grad "læner sig op ad" de seneste moderniseringer, disse tegninger skal danne grundlag for de resterende moderniseringer. Derfor kommer tegningerne både i en venstre og en højrevendt version.

På sigt kan alle lejemål få samme grundplan.

Iflg. afdelingens vedtagelse skal der søges om støtte fra dispositionsfonden.

Planforslag

Der er udarbejdet et forslag til moderniseringen, hvori også er indarbejdet afdelingsbestyrelsens forslag til indretning.

I processen vil der blive lagt vægt på beboernes præferencer, ved valg af f.eks. fliser, køkken-, og badeværelsesinventar.

I stueplan bliver der mulighed for at få et køkken, der er indrettet, så det opfylder dagens standarder med plads til f.eks. opvaskemaskine.

Køkkenet ligger i åbent plan med stuen, som kan indrettes både med dagligstue og spiseplads.

I kælderen bliver der indrettet badeværelse, hvor der også er plads til en vaskesøjle.

Installationer

Lejemålet får ny fjernvarmeunit, samtidig bliver alle varmeinstallationer og radiatorer udskiftet, i badeværelset bliver der installeret gulvvarme.

Alle elinstallationer bliver opdateret, så de lever op til dagens standard mht. sikkerhed.

Antal stikkontakter bliver øget således, at det også på det punkt lever op til lovkravene i det omfang, det lader sig gøre og er hensigtsmæssigt.



Konkret drejer nærværende forslag sig om Rønnevænget 8.:

	vedligehold	Forbedring
Malerarbejde ekskl. syn	42.500	32.500
Murerarbejde	22.500	233.500
Elektriker	60.000	19.000
Snedker og tømrer	125.000	85.000
VVS inkl. kloak	100.000	90.000
Uforudsete udgifter	10.000	10.000
Byggesagshonorar		40.000
	360.000	510.000
Samlet i alt	870.000	

Afdelingens villighed til at henlægge

Afdelingen henlægger pt. 331 kr./m²/år. Det ligger på et gennemsnit for hele landet på 242 kr./m²/år, gældende for almene boliger opført før 1958.

Afdelingens opsparede henlæggelser er på 1.620 kr./m², hvor gennemsnittet for tilsvarende afdelinger ligger på 718,- (2019)

Husleje

Den gennemsnitlige husleje for afdelingen er på 860 kr./m²/år.

For det pågældende lejemål bliver det 972 kr./m²/år (875,- hvis arealet af badeværelset i kælderen bliver talt med i boligarealet). Det er temmelig højt i forhold til tilsvarende boliger, hvor huslejen i gennemsnit ligger på 733,-/m², men kan forsvares ved at der i kælderen forefindes et nyt badeværelse. Hele kælderen er ikke en del af boligarealet.

Finansiering og ansøgning

Ydelsen pr. måned er på 2.350,-/måned, hvis der ikke kan opnås tilskud. For øvrige moderniserede lejemål ligger huslejen typisk omkring 6.000,-/md., afhængig af hvornår renoveringen er foretaget.

Med den nævnte stigning er huslejen på 6.559,-/måned.

Skulle Hovedbestyrelsen nå frem til en beslutning om at støtte moderniseringen med 200.000 kr., vil regnestykket se således ud:

Tilskud fra Landsbyggefonden	200.000
Afdelingstilskud	360.000
Optagelse af lån	310.000
I alt	870.000



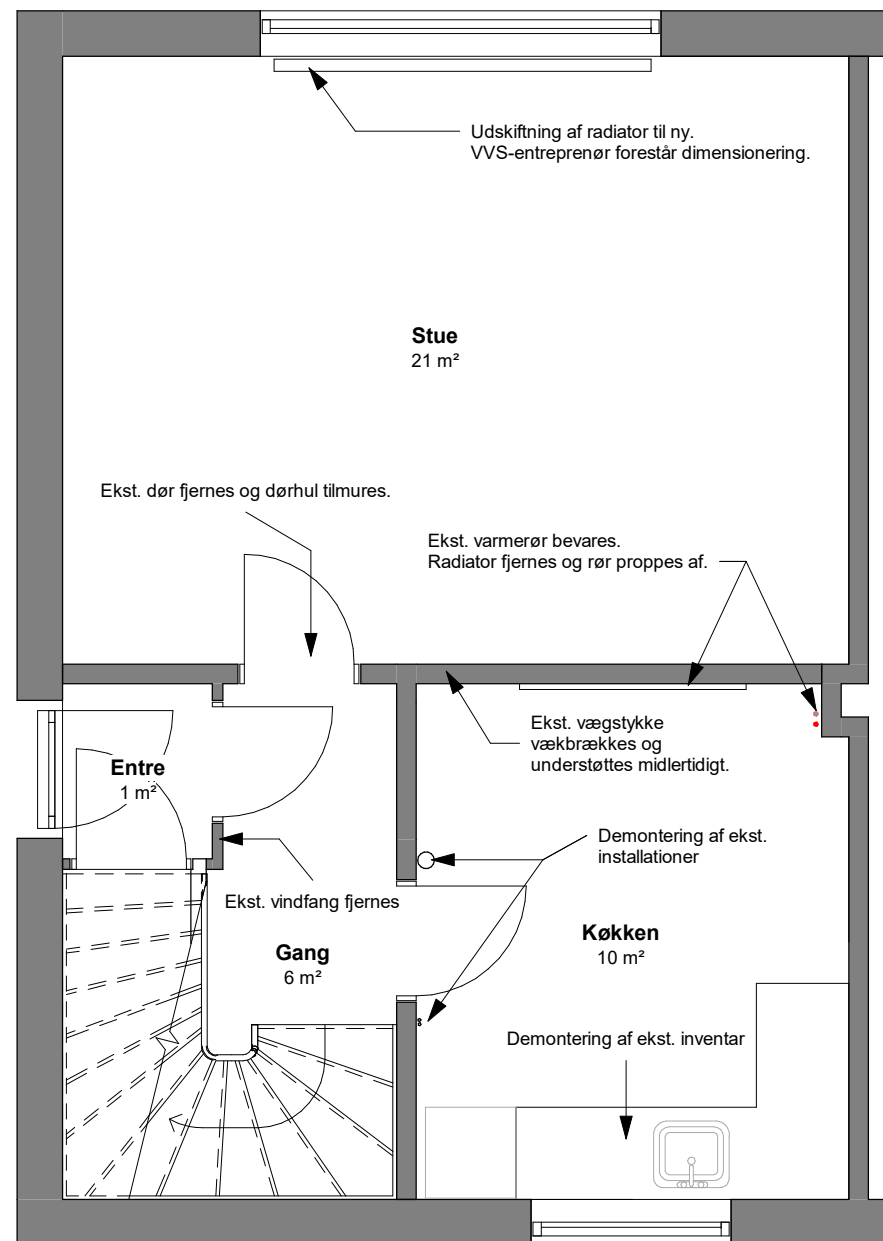
Det vil give en månedlig ydelse på 1.428 kr. og dermed en husleje på den nævnte bolig på 5.633 kr./md svarende til 830,- kr./m²/år (747,- hvis arealet af badeværelset i kælderen bliver talt med i boligarealet).

Projektet finansieres ad flere veje:

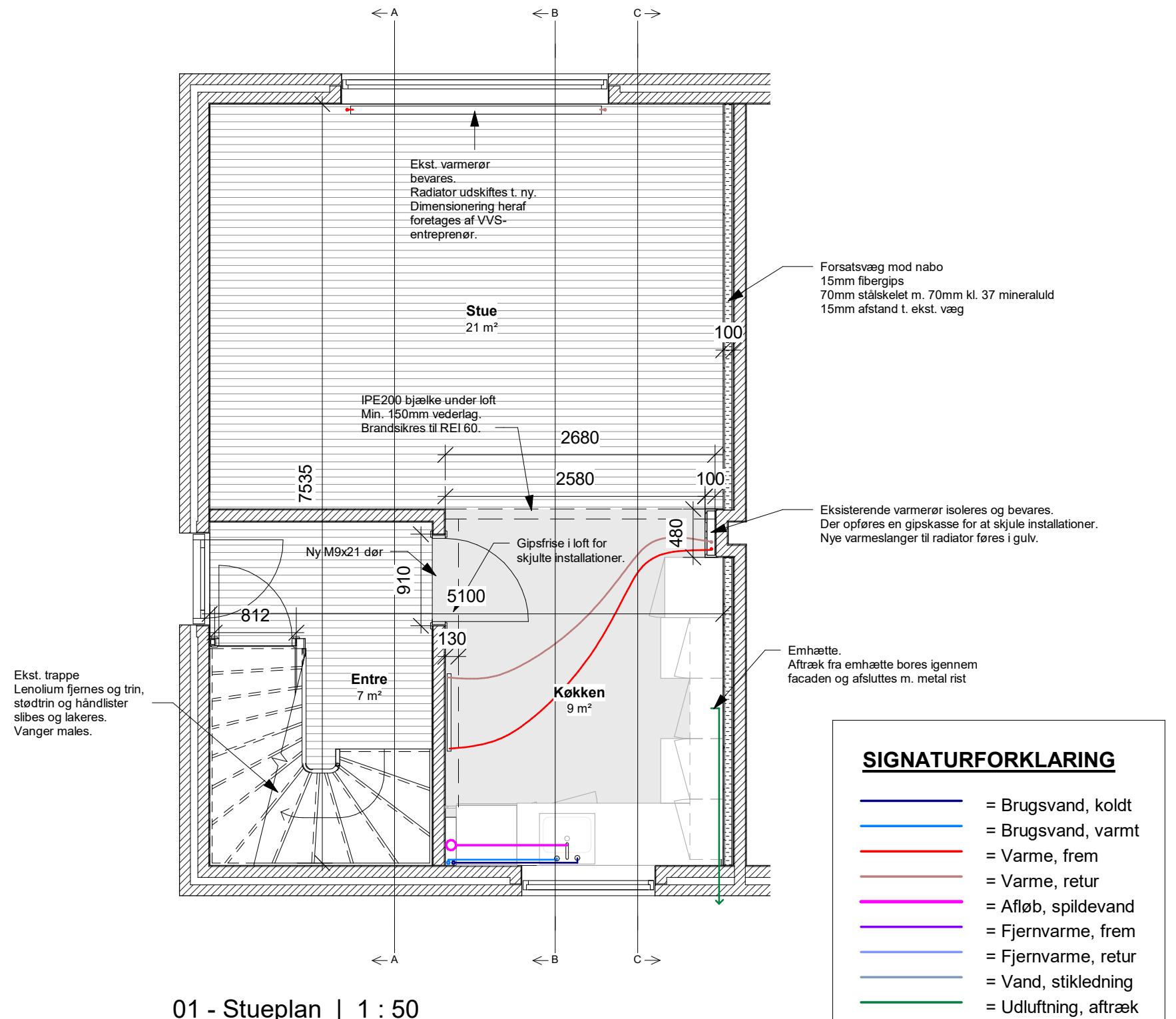
- Vedligehold betales af afdelingens henlæggelser.
- Der søges om tilskud fra landsbyggefonden.
- Der bliver oprettet en kollektiv råderetssag, hvor pengene hertil, i første omgang, lånes af afdelingens henlæggelser. Når det er hensigtsmæssigt eller når der er gennemført tilstrækkelig mange renoveringer, at der med fordel kan hjemtages et lån, vil lånet blive optaget.
- Den kollektive råderet, betyder at forbedringsdelen kun kommer til at belaste det enkelte lejemål.

Der indstilles således at arbejdet sættes i værk og at der:

- Ydes et tilskud på 200.000 kr. fra landsbyggefonden
- At der optages lån på 310.000 kr. som beskrevet.
- At afdelingen selv betaler 360.000 kr.



01 - Stueplan Eks. | 1 : 50



01 - Stueplan | 1 : 50

INDV. DØRE

Samtlige indvendige døre i stueplan og på 1. sal udskiftes.
Ny karm tilpasset ekst. dørhul.
Dørplade, Glat hvid, celledør.
Kalfatring og ny indfatning i hvid.

Rev. nr.:	Rev. dato	Revisions beskrivelse
-----------	-----------	-----------------------

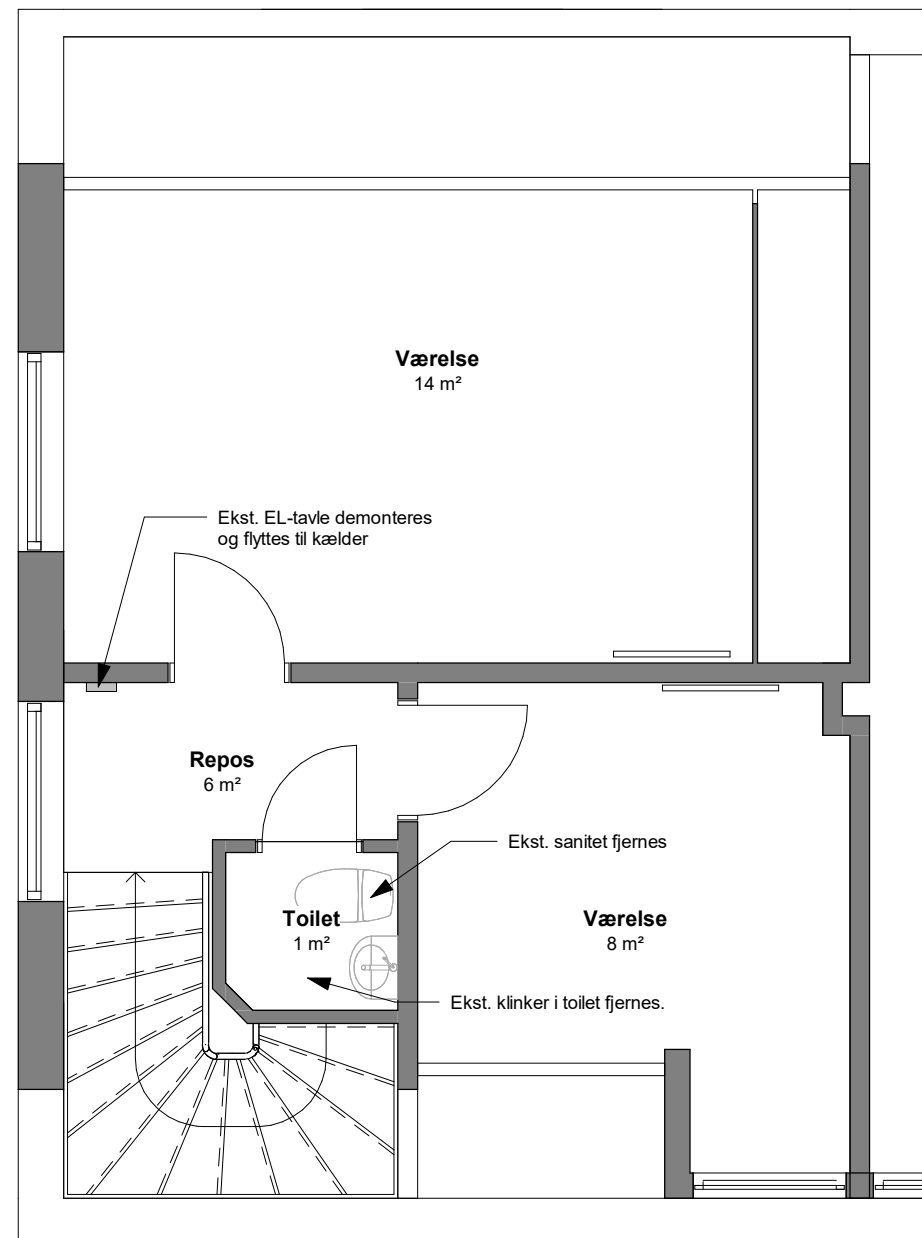
Byggesag: Rønnevænget

Bygherre: Salus

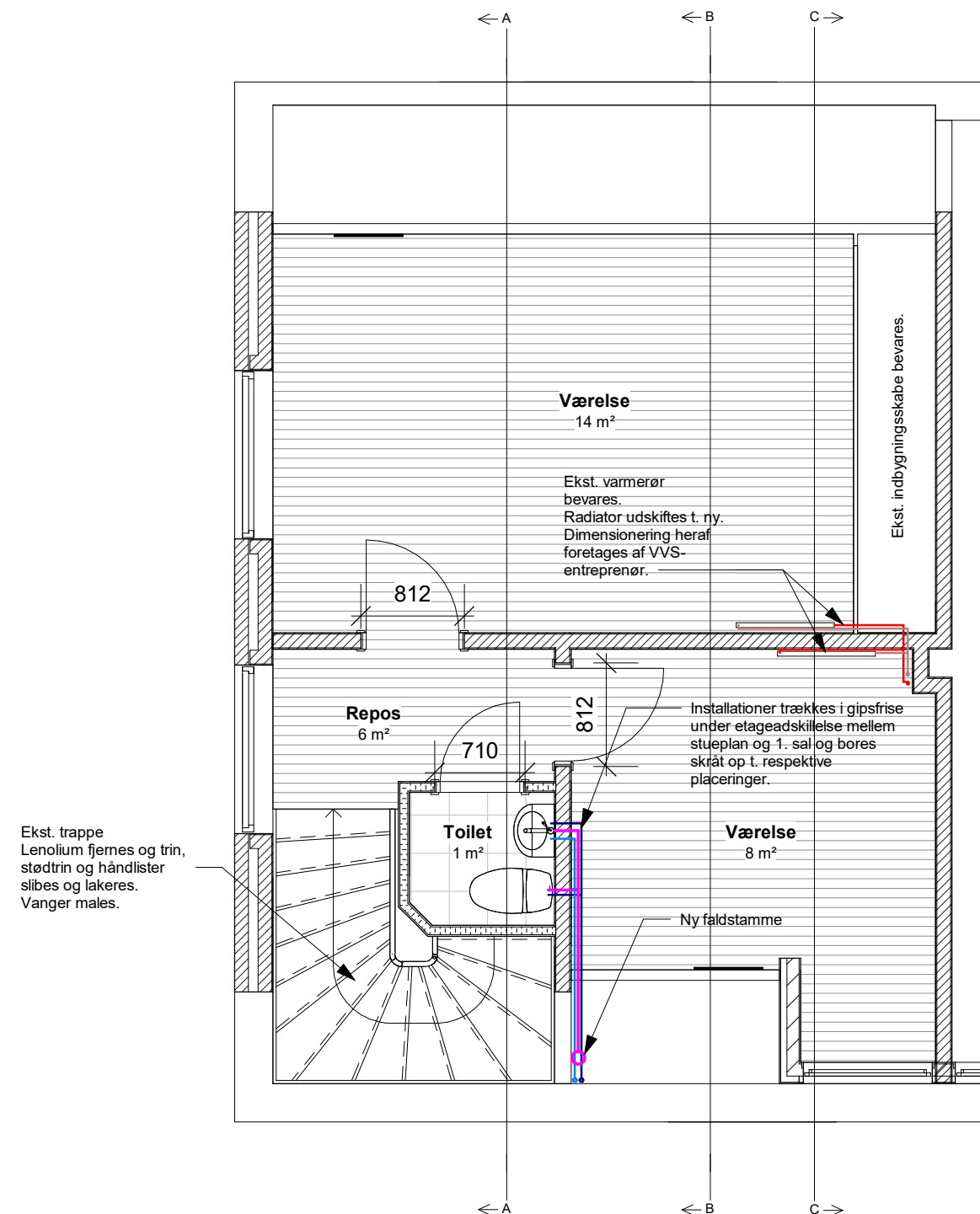
Emne: Stueplan
Dato: 2022.10.10
Mål: As indicated

Sagsnr.: 22-2747 Ansvarlig: - Godkendt af: - Tegn. af: EMHS
JKA - ARKITEKTER ApS
RINGGADE 62
DK - 6400 Sønderborg
TLF. 74432127 - MOBIL: 30687127
E-MAIL: jka@jka-arkitekter.dk

Tegn. nr.:
H1_N01



02 - 1. Sal plan Eks. | 1 : 50



02 - 1. Sal plan | 1 : 50

SIGNATURFORKLARING

- = Brugsvand, koldt
- = Brugsvand, varmt
- = Varme, frem
- = Varme, retur
- = Afløb, spildevand
- = Fjernvarme, frem
- = Fjernvarme, retur
- = Vand, stikledning
- = Udluftning, aftræk

INDV. DØRE

Samtlige indvendige døre i stueplan og på 1. sal udskiftes.
Ny karm tilpasset ekst. dørhul.
Dørplade, Glat hvid, celledør.
Kalfatring og ny indfatning i hvid.

Rev. nr.:	Rev. dato	Revisions beskrivelse
-----------	-----------	-----------------------

Byggesag:

Rønnevænget

Bygherre:

Salus

Emne:

Dato: 2022.10.10

1. sals plan

Mål: As indicated

Sagsnr.: 22-2747 Ansvarlig: - Godkendt af: - Tegn. af: EMHS

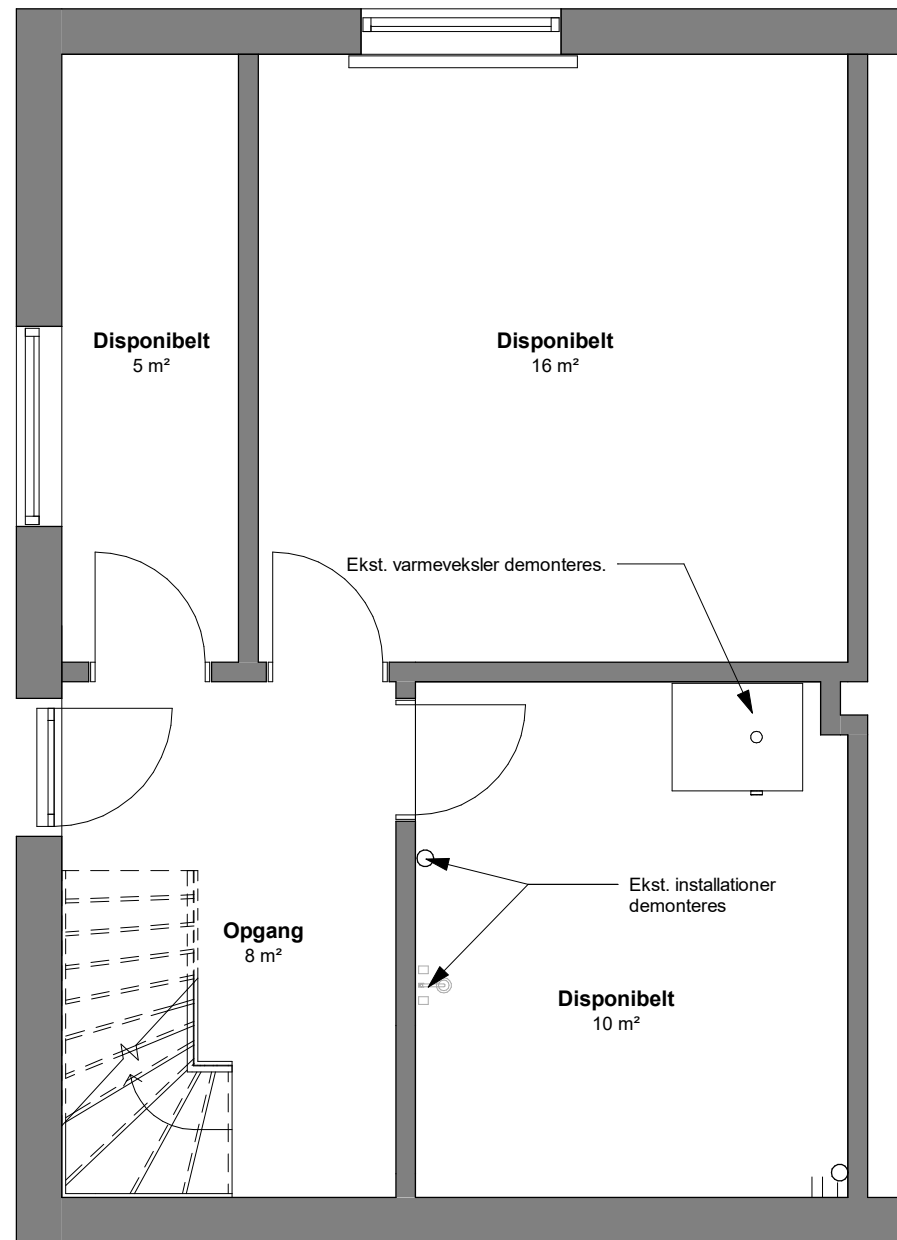
JKA - ARKITEKTER ApS

TLF. 74432127 - MOBIL: 30687127

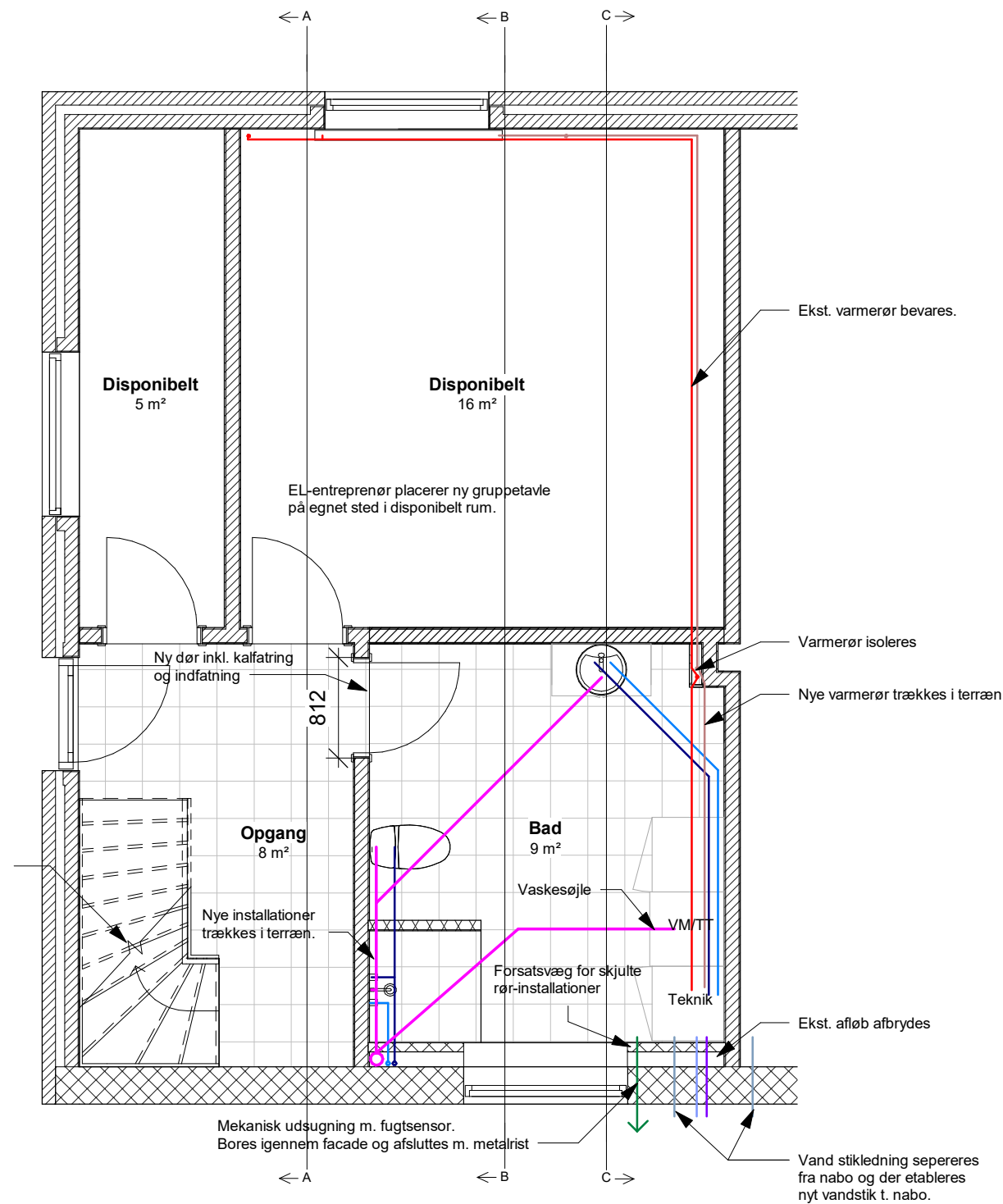
RINGGADE 62
DK - 6400 Sønderborg
E-MAIL: jka@jka-arkitekter.dk

Tegn. nr.:

H1_N02



-01 - Kælderplan Eks. | 1 : 50



-01 - Kælderplan | 1 : 50

SIGNATURFORKLARING	
	= Brugsvand, koldt
	= Brugsvand, varmt
	= Varme, frem
	= Varme, retur
	= Afløb, spildevand
	= Fjernvarme, frem
	= Fjernvarme, retur
	= Vand, stikledning
	= Udluftning, aftræk

Rev. nr.:	Rev. dato	Revisions beskrivelse
-----------	-----------	-----------------------

Byggesag: Rønnevænget

Bygherre: Salus

Emne: Kælderplan

Dato: 2022.07.26

Mål: As indicated

Sagsnr.: 22-2747 Ansvarlig: - Godkendt af: - Tegn. af: EMHS

JKA - ARKITEKTER ApS RINGGADE 62

TLF. 74432127 - MOBIL: 30687127 DK - 6400 Sønderborg E-MAIL: jka@jka-arkitekter.dk

Tegn. nr.:
H1_N03

Punkt 1.3: Forretningsanliggender

1. SALUS bestyrelsesmøde
Næste møde afholdes torsdag den 11. december
2. 8. Kreds – orientering v/Lisbeth Jakobsen
3. Fjernvarmen - orientering v/Lisbeth Jakobsen
4. Kontaktudvalg Sønderborg
Næste møde:
Tirsdag den 25. november 2025. Vært B42
5. Kommunen
6. Status boligsocial helhedsplan
7. Bordet rundt

Punkt 2.1: Økonomi

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

Punkt 3.1: Status byggesager

Oversigt over byggesager - bilag

Oversigt byggesager

Forening	Afd	Adresse	LBF Sag	Projekt	Status
Sønderborg Andelsboligforening	24/35	24: Søjstjernevej, Søgræsvej, Koralvej, Konkylie 35: Nørager/Damgade	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 (20250403) Projektet afventer færdiggørelse af etape 1, Nørager. (20250821) Afventer svar fra LBF ang. økonomi (20250904) SBST har sagt ok for etapeopdeling men LBF siger nej til etapevis udbetaling, der skal findes en løsning på den mellemliggende rente hvis vi vælge etapeløsning (20251112)
Sønderborg Andelsboligforening	35	Nørager/Damgade		Nedrivning / opførsel af 48 rækkehuse	Sagen er oprettet ved LBF med alle støtte muligheder. Budgetark er udarbejdet. Besigtelse med LBF er afholdet. 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) Der arbejdes videre med senarie 0 i revideret udgave (20250306) Projektet er opdelt i 2 etaper. Revideret budgetark er fremsendt til LBF. Notat til LBF er sendt. (20250403) Alle godkendelse på plads. Nedrivning opstartet. Markering af igangsættelse d. 6.8.2025 (20250626) Etape 1. kører som planlagt, byggetilladelse mangler og byggekredit kan derfor ikke åbnes - BSJL kigger på det (20250821) SIB rykker for byggetilladelse, BSJL rykker SIB. (20250904) Der forsøges at få en tilkendegivelse fra kommunen om at byggetilladelsen kommer, således at byggekrediten kan åbnes (20250918) Byggetilladelsen er kommet (20251002) Der har været granskning af projektet d. 29.10.2025, opstart på opførsel af rækkehuse starter omkring december (20251030)

Sønderborg Andelsboligforening	44	Jørgensgård, Mågevænget, Tandsbjerg		Brandsikring	Afventer tidsplan fra rådgiver. Udbud under udarbejdelse, der følges op på status (20250904) Der er licitation i november, planlagt udførelse marts 2026 (20251030)
Sønderborg Andelsboligforening	76			Nybyggeri - Mommarksvej - 14 familieboliger	Godkendt skema A (20250306) Der skal udarbejdes tidplan (20250403) der forventes udbud ultimo juni og licitation august opstart februar 2026(20250515) Udbudmateriale under udarbejdelse (20250626) Bliver sendt i udbud d. 24.9.2025 (20251002) Vi forventer snart at modtage materiale fra bygherres rådgiver omkring besparelser (20251030) Priserne ligger over rammebeløbet, der overvejes ny udbud. Forventer afklaring i uge 48
Sønderborg Andelsboligforening	77			Boldbanen	Opførelse af indtil 100 etageboliger (2024). Møde m. BMC 20230206. Er i dialog med Zeni arkitekter. Kommune sætter gang i lokalplansarbejde - der følges op på, om det sker. Intet nyt (052023) Møde kommunen og arkitekt uge 25 2023. Arkitekt projektere skitseforslag. Lokalplan med kommunen er på plads. (20231116) 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) udfordringer med lyd fra sygehuset (20250320) Møde med sygehuset d. 25.3.2025 (20250320) afventer lokalplan og udbudsmateriale (20250821) Møde med kommunen i uge 37 (20250904) Der er arbejds møde med kommunen d. 23.09.2025, hvor lyd/støj skal afklares (20250918) Der arbejdes på en løsning vedr. støj/lyd (20251002) Kommunen har taget beslutning omkring lyden, der er indkaldt til møde mellem kommunen og rådgiver for koordinering af udbudsmateriale og lokalplansfærdiggørelse (20251030) Tidsplan og lokalplan skal drøftes med kommunen. (20251112)
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. (20250320) der indkaldes til byggeudvalgsmøde (20250403) Udbudsmateriale under udarbejdelse (20250918) Sendes i udbud i november og licitation i januar 2026 (20251112)
Sønderborg Andelsboligforening	79			Nybyggeri - Bygtoften - 12 familieboliger	Skitseforslag godkendt af byggeudvalget og sagen sendes til kommunen efter aftale med kommunen (20250320) skema A forventes indsendt omkring 1 maj (20250403) Skema A er fremsendt til sønderborg kommune (20250612) Skema A er godkendt. Udbudsmateriale under udarbejdelse (20250918) Sendes i udbud i januar og licitation i marts 2026 (20251112)
Sønderborg Andelsboligforening	80			Nybyggeri - Skovvej - 550 ungdomsboliger	Økonomiudvalget har godkendt opførelse af 550 studieboliger. Kommunen har afsat 69 mio. kr til grundkapital. (20250403). Der skal aftales møde med kommunen (20250403) Alle aftale er ved at falde på plads, så projektet er ved at tage sin form. (20250821) Markedsdialog med entreprenør er igang (20250904) Skema A er fremsendt til kommunen og forventes behandlet i oktober (20251002) Skema A er godkendt og Miljøundersøgelser er færdige (20251030) PQ sendes ud i starten af januar (20251112)

Sønderborg Andelsboligforening	81			Nybyggeri -Skovvej - 32 familieboliger	Økonomiudvalget har godkendt opførelse af 32 familieboliger. Kommunen har afsat 6 mio.kr til grundkapital. (20250320) indkaldes til byggesudvalgsmøde inden 1 maj (20250403) Alle aftale er ved at falde på plads, så projektet er ved at tage sin form. (20250821) Markedsdialog med entreprenør er igang (20250904) Skema A er fremsendt til kommunen og forventes behandlet i oktober (20251002) Skema A er godkendt og Miljøundersøgelser er færdige (20251030)PQ sendes ud i starten af januar (20251112)
-----------------------------------	----	--	--	---	--

Punkt 3.3: Afdelingsanliggender

Intet under dette punkt.

Punkt 5.1.: Øvrige orienteringssager

1. Bestyrelsesrapport BoligBI - bilag
2. SALUS-Nyt, v/ Edel Birthe Mathiesen
Møde afholdt tirsdag den 30. september 2025 - bilag
Næste møde afholdes tirsdag den 24. marts 2026
3. Aktivitetsudvalg v/Tina Munch Søndergaard
4. Sammenlægningsudvalg v/Jan Thiessen
5. Byggeudvalg for renovering af montagebyggeri v/ Lisbeth Jakobsen
6. Byggeudvalg for nybyggeri v/Lisbeth Jakobsen
7. Byggeudvalg for ungdomsboligerne på Grundtvigs Alle og Skovvej v/Lisbeth Jakobsen
8. DOA og SABs antenneforening, v/Jan Radik
9. Rapport Danske Bank - bilag
10. Rapport Nordea - bilag
11. [BL Informerer](#)
12. [LBF Orienterer - Landsbyggefonden](#)

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 3

Økonomisk overblik

Selskab 3

Periode: 1. januar 2025 - 31. oktober 2025

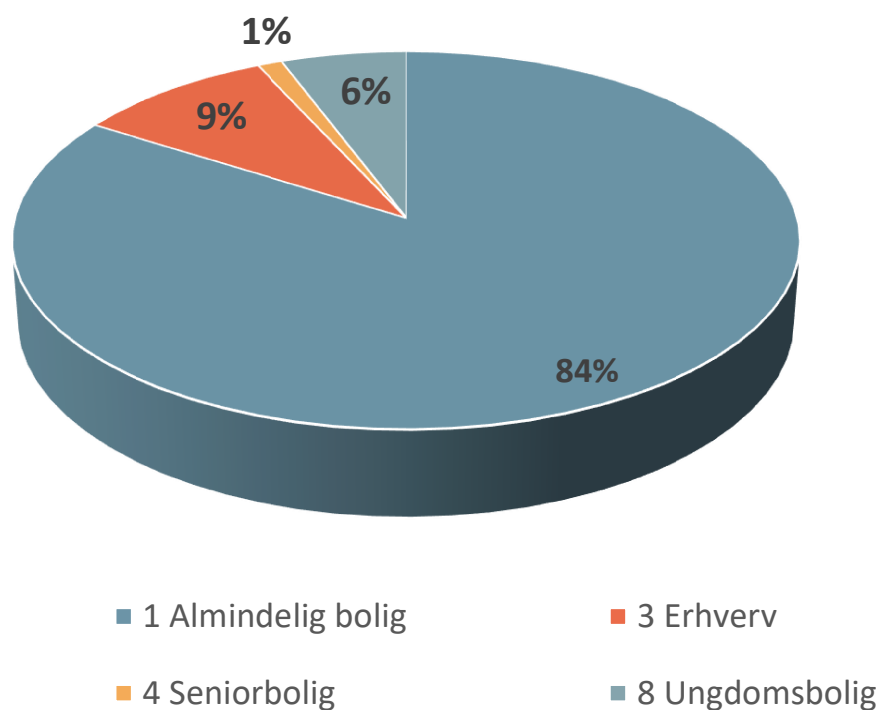


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	166.790	154.160	12.630	218.891
Mødeudgifter, 502	268.641	214.990	53.651	316.214
Personaleudgifter, 511	4.009.291	4.935.820	-926.529	5.374.228
Forretningsførelse, 512	6.257.552	6.257.910	-358	7.110.430
Kontorholdsudgifter, 513	756.304	891.960	-135.656	1.073.932
Kontorlokaleudgifter, 514	646.651	771.650	-124.999	1.056.619
Afskrivning driftsmidler, 515	32.243	50.000	-17.757	35.400
Særlige aktiviteter, 516	20.962	50.000	-29.039	32.203
Revision, 521	0	0	0	241.500
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	0	75.000	-75.000	12.567.229
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	25.419.770	26.695.000	-1.275.230	29.092.731
Ekstraordinære udgifter, 541	19.022.828	0	19.022.828	5.242.464
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	55.517
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	56.601.031	40.096.490	16.504.541	62.417.359
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	13.115.928	13.146.240	-30.312	15.004.814
Tillægsydelser, 601.5	87.000	0	87.000	120.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	46.700	183.000	-136.300	120.595
Renteindtægter, 603	363.190	70.000	293.190	12.899.588
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	25.419.770	26.695.000	-1.275.230	29.092.731
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag nybyggeri, 605.02	16.018	0	16.018	44.901
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	18.809.492	0	18.809.492	5.134.730
Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	57.858.099	40.094.240	17.763.859	62.417.359
Resultat	-1.257.068	2.250	-1.259.318	0
Balance	56.601.031	40.096.490	16.504.541	62.417.359

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	73
3	Erhverv	8
4	Seniorbolig	1
8	Ungdomsbolig	5
Hovedtotal		87

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
3	Almindelig bolig	22
	Erhverv	8
	Ungdomsbolig	1
3 Total		31

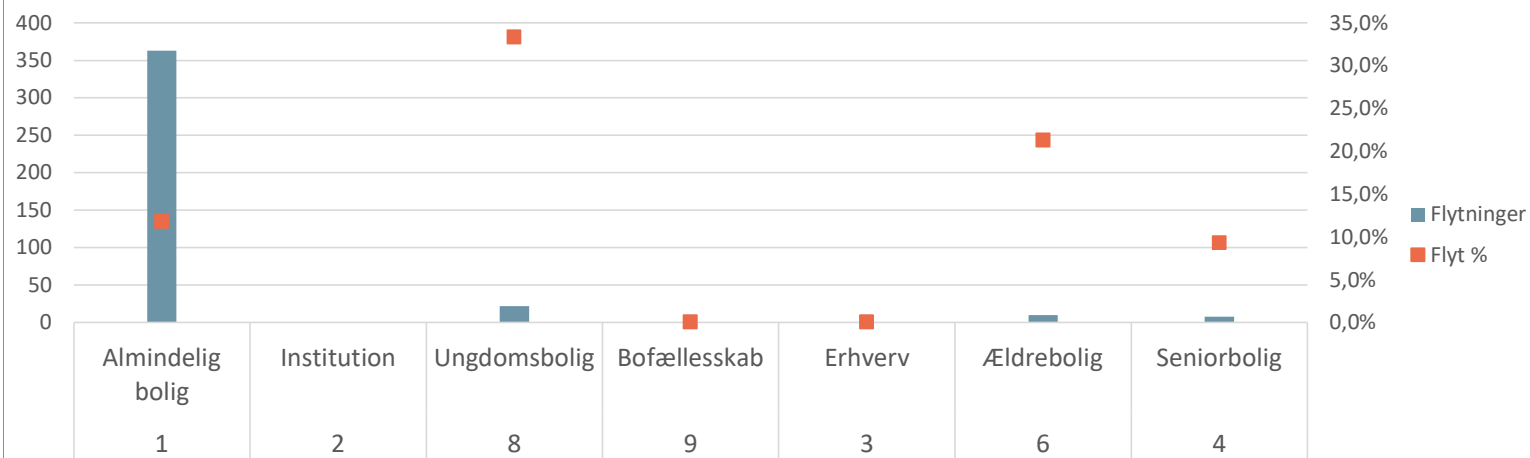
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
5	Erhverv	4
26	Erhverv	1
30	Almindelig bolig	2
	Erhverv	1
35	Almindelig bolig	18
43	Ungdomsbolig	1
44	Erhverv	2
10	Almindelig bolig	1
15	Almindelig bolig	1
Hovedtotal		31

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	363	11,8%
Institution	0	0,0%
Ungdomsbolig	22	33,3%
Bofællesskab	0	0,0%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	10	21,3%
Seniorbolig	8	9,3%
Totalt	403	12,2%

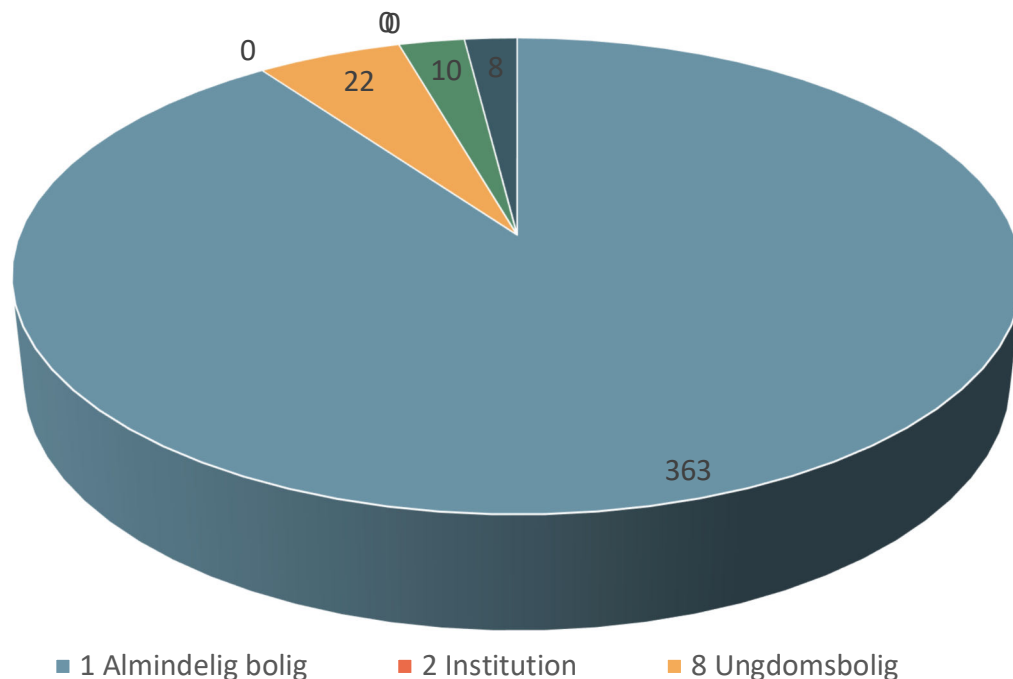
Der har i perioden været 403 flytninger svarende til 12,2%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	363	3079	11,8%
1	16	123	13,0%
2	94	761	12,4%
3	173	1584	10,9%
4	74	549	13,5%
5	6	62	9,7%
Institution	0	0	
0	0	0	
Ungdomsbolig	22	66	33,3%
1	19	59	32,2%
2	3	7	42,9%
Bofællesskab	0	4	0,0%
2	0	4	0,0%
Erhverv	0	24	0,0%
0	0	21	0,0%
1	0	3	0,0%
Ældrebolig	10	47	21,3%
2	10	47	21,3%
Seniorbolig	8	86	9,3%
2	5	51	9,8%
3	2	31	6,5%
4	1	4	25,0%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

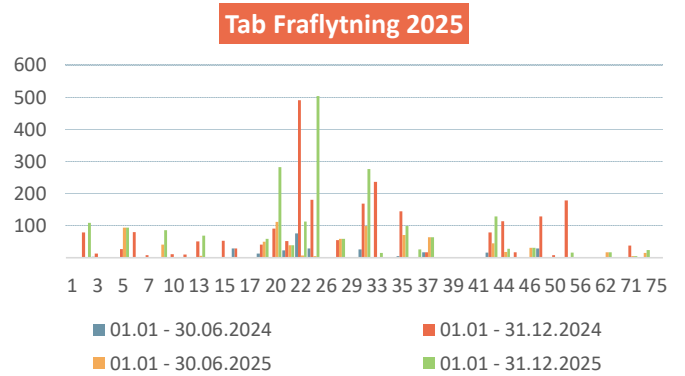
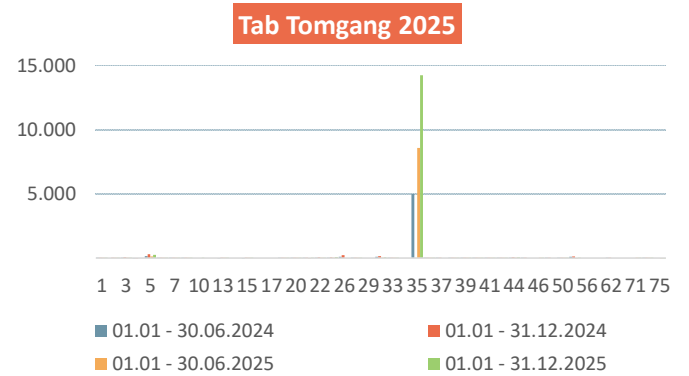
FRAFLYTNINGER PER AFDELING

Afdeling	Flytninger
1	2
2	3
3	5
4	4
5	8
6	2
7	8
9	10
10	6
11	1
13	4
15	15
16	3
18	10
20	11
21	10
22	23
24	30
27	4
30	25
33	6
35	125
36	2
37	3
38	1
39	2
40	2
41	2
43	20
44	13
45	5
46	3
47	4
50	14
52	3
61	1
62	3
71	1
73	9

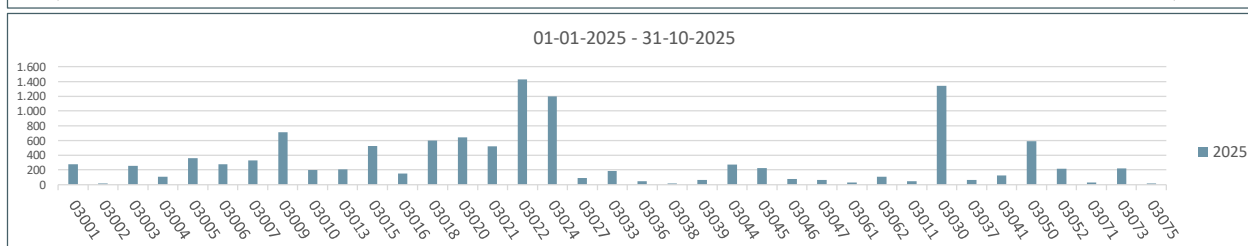
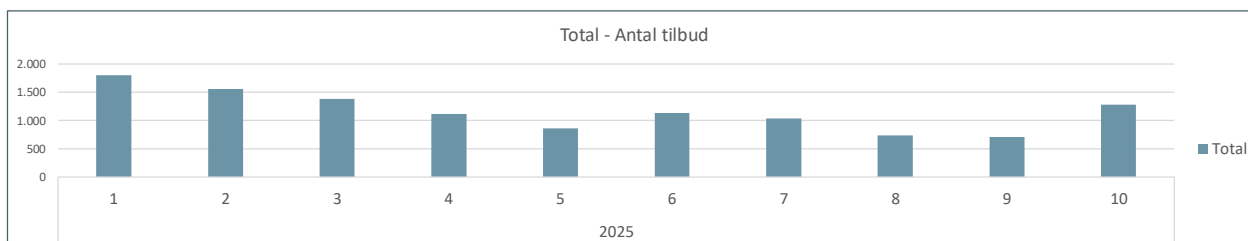
TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1	13.682	14.501	13.981	19.611
2		2.451	8.644	8.644
3	31.161	64.362	3.418	6.831
4	-361	-361		
5	156.052	302.500	137.904	253.953
6	9.381	26.269	7.070	7.070
7	6.858	12.575	2.940	17.085
9	10.014	15.226	22.304	22.532
10				14.436
11				
13	-1.654	11.498	4.051	4.551
14				
15	-6.599	8.503	491	7.453
16				
17				
18	3.210	10.609	11.844	13.594
20	4.102	28.526	35.605	36.235
21	21.897	30.564	-945	13.405
22	36.509	56.759	20.702	35.877
24	24.223	49.658	41.128	71.485
26	110.460	220.920		
27	1.272	2.580	7.235	7.955
29				
30	97.775	153.910	17.888	59.876
33	6.440	23.682	15.234	20.276
34				
35	5.002.199		8.601.966	14.251.571
36	2.100	4.200	2.100	3.850
37	2.646	2.646		
38	1.080	2.340	270	270
39	600	1.250	3.577	4.268
40	1.112	1.987	5.120	5.995
41	1.350	3.600	7.323	10.923
43	14.427	17.659	3.319	19.793
44	36.574	68.632	22.163	46.733
45	3.536	3.536		
46			2.721	2.721
47	3.230	3.230		
50	21.190	22.790	5.356	18.007
52	98.007	138.742	-5.309	8.607
56				
61				
62	2.283	2.649		
65				
71			4.809	4.809
73	8.747	22.170	20.113	32.613
75			-2.100	-2.100
	5.723.503	1.330.165	9.020.923	15.028.931

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1				
2		77.932		108.540
3	3.225	12.763	1.500	1.500
4				
5		26.760	93.872	93.972
6		78.867		
7		7.562	1.188	1.188
9			40.207	84.764
10	1.781	11.281	-107	-107
11		10.250		
13		50.391	6.124	68.457
14				
15	1.938	52.581	726	2.226
16	29.060	29.060		
17				
18	12.616	40.700	49.100	58.677
20		90.895	111.654	281.700
21	22.442	51.705	38.108	38.108
22	75.701	490.350	6.563	112.976
24	28.218	180.822	4.412	503.860
26				
27		54.141	58.595	58.595
29				
30	25.697	168.663	98.619	275.235
33		235.970		14.867
34				
35	4.848	144.278	70.478	99.300
36				25.443
37	16.358	16.358	63.846	63.846
38				
39				
40				
41				
43	15.918	78.272	44.064	128.911
44		113.940	17.892	27.699
45		16.412		
46			30.428	30.466
47	28.534	128.726		
50		7.415		
52		178.050	2.012	15.439
56				
61				
62			17.155	17.155
65				
71	125	37.788	4.788	4.788
73	1.188	1.188	14.966	24.173
75				
	267.648	2.393.118	776.190	2.141.774



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2025				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
Almindelig bolig	4.609	3.021	2.428	1.254	11.312
Seniorbolig	76	27	13		116
Ældrebolig	59	59	44	22	184
Hovedtotal	4.744	3.107	2.485	1.276	11.612

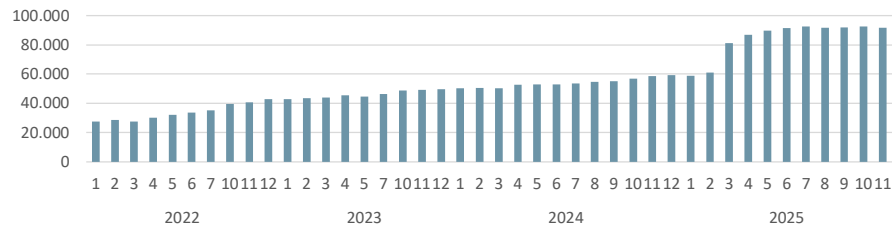
ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

Top 50 - Antal tilbud per afdeling

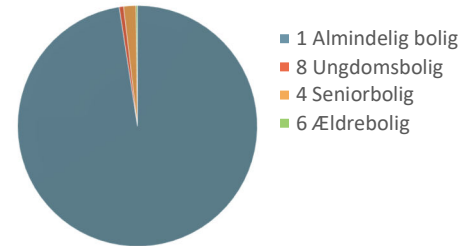
Afdeling	2025 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	Hovedtotal
03001	92	138		45	275
03002	16				16
03003	121	59	74		254
03004	77	30			107
03005	258	15	15	75	363
03006	141	18	31	87	277
03007	92	121	60	59	332
03009	205	227	30	251	713
03010	17	45	45	89	196
03011		16	30		46
03013	13	44	149		206
03015	168	107	223	29	527
03016	48	104			152
03018	330	108	106	55	599
03020	324	145	173		642
03021	225	105	162	28	520
03022	613	390	310	116	1.429
03024	608	150	297	146	1.201
03027	31		29	30	90
03030	403	566	247	127	1.343
03033	75	48	60		183
03036		33		15	48
03037	35		30		65
03038			15		15
03039	32		30		62
03041	46	1	45	30	122
03044	119	71	57	22	269
03045	77	15	103	27	222
03046	31	30	15		76
03047	31	31			62
03050	332	181	61	15	589
03052	106	107			213
03061		30			30
03062	47	60			107
03071	15		14		29
03073	16	112	59	30	217
03075			15		15
Hovedtotal	4.744	3.107	2.485	1.276	11.612

ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

Antal på venteliste (Total)

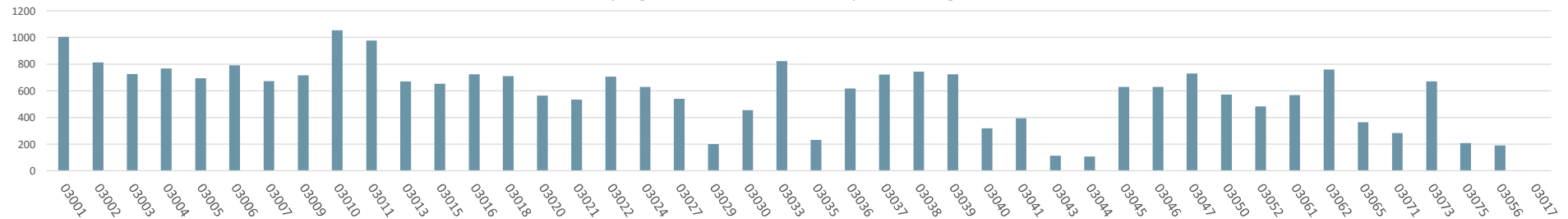


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	46.482
Ungdomsbolig	282
Seniorbolig	786
Ældrebolig	96
Garager	3

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	46.482
1	2.421
2	9.693
3	17.417
4	14.776
5	2.175
Ungdomsbolig	282
1	196
2	86
Seniorbolig	786
2	317
3	317
4	152
Ældrebolig	96
2	96
Garager	3
1	3

Venteliste Salus i alt	40.742
------------------------	--------

Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)

LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		2.166
Almindelig bolig		2.035
Ungdomsbolig		152
	1	133
	2	86
Seniorbolig		354
	2	206
	3	241
	4	135
Ældrebolig		192
	2	192

Antal lejemål i alt	3.290
---------------------	-------

Antal lejemål

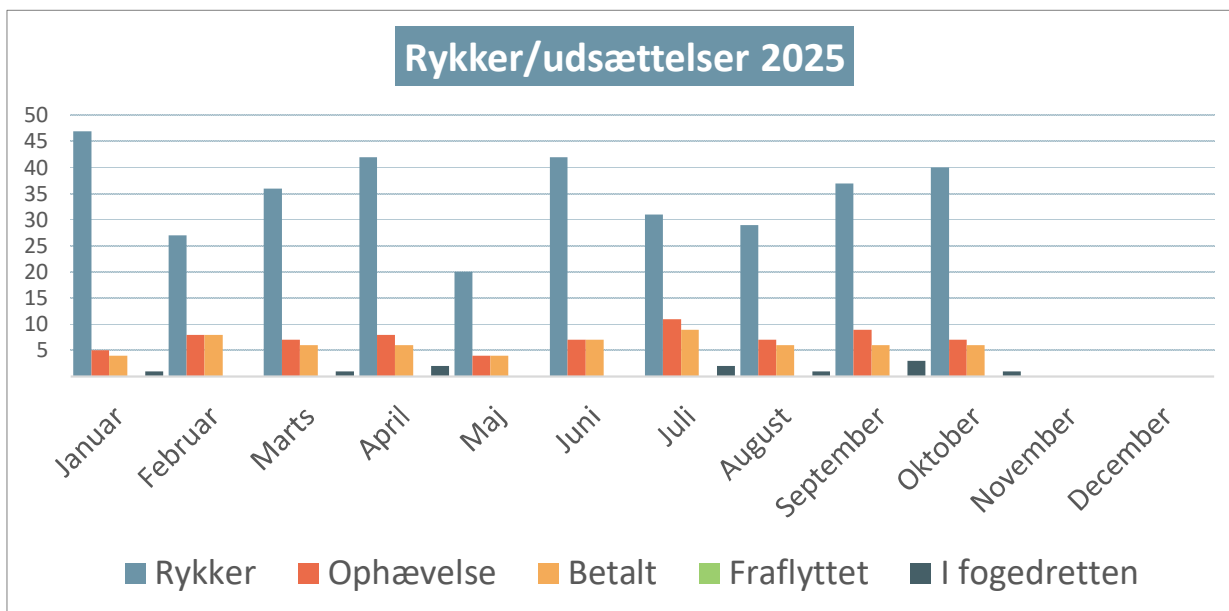
Afdeling	Antal lejemål
Almindelig bolig	1
	25
	2
	28
	3
	51
	4
	20
	5
	54
	6
	54
	7
	72
	9
	70
	10
	101
	11
	38
	13
	93
	15
	105
	16
	24
	18
	114
	20
	94
	21
	72
	22
	432
	24
	306
	27
	52
	29
	3
	30
	241
	33
	149
	35
	236
	36
	17
	37
	59
	38
	40
	39
	11
	40
	24
	41
	22
	45
	48
	46
	40
	47
	76
	50
	96
	52
	51
	56
	10
	61
	10
	62
	26
	65
	5
	71
	47
	73
	48
	75
	22
	97
	1
Almindelig bolig Total	3.087

ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

RYKKERLISTE

Selskab	3	Sønderborg Andelsboligforening
År	2025	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	47	5	4		1
Februar	27	8	8		
Marts	36	7	6		1
April	42	8	6		2
Maj	20	4	4		
Juni	42	7	7		
Juli	31	11	9		2
August	29	7	6		1
September	37	9	6		3
Oktober	40	7	6		1
November					
December					
	351	73	62	0	11



Referat – Redaktionsudvalgsmøde

30. september 2025

Egevej 9, 6200 Aabenraa kl. 16.00

Deltagere:

SAB: Edel Mathiesen.

DANBO: Bente Pia Christensen.

AAAB: Else Bonde.

KB: Henning Olsen.

SB: Aase Hansen.

SALUS: Annette Cecilie Jensen.

Journalist: Henriette Pilegaard.

1. Evaluering af beboerblade

- Juni 2025: Nyt design, gode henvisninger og informationer. Godt blad.
- September 2025: Meget godt. Tip til hjemmesiden bør fortsætte.

2. Temaer for kommende beboerblade

- Høje Kolstrup og Fuldræfferen: Status efter afsluttet social helhedsplan, lektiehjælp.
- Henlæggelser: Forklaring af formål og betydning. Emnet har været oppe og vende på mange afdelingsmøder i efteråret 2025.
- Beredskab: fokus på strømodfald, kommunens og boligforeningernes ansvar, forbedring af relationer mellem boligforeninger og kommuner m.fl., vandskader, oversvømmelser, kloakseparering, kystsikring, hackerangreb m.v. På afdelingsbestyrelsesseminar i SAB d. 25/10 kl. 10-15 på Bygtoften 2 er det overordnede emne afdelingssammenlægninger, men fra kl. 12.45 kan afdelingerne stille spørgsmål, og her vil nogle have emnet beredskabsplaner oppe og vende.

3. Faste indlæg

Eksisterende:

- Indholdsfortegnelse.
- Organisationens hjørne (næste: KB, december).
- NavneNyt.
- Tip til hjemmesiden.
- Tip til boligen.

- Vores Naboer: Kandidater sendes til redaktion@salus-bolig.dk.
- Bagside med kontaktinformationer.

4. Konkrete artikelidéer

- Den nye hjemmeside: sneak peek med stemningsbilleder.
- NavneNyt i december: ændring i SAB-bestyrelsen (Peter Martensen → Herluf).
- Julehilsener i december.
- Kurser efterår: i 2026 informeres der om dem på forhånd i september-bladet. Evt. opsamling i december.
- Boligsocial helhedsplan i Sønderborg og Nordborg.
- Historien om Høje Kolstrup.
- Totalrenovering af Hørgården (møde d. 2/10 kl. 17-18 på Folkehjem).
- 75-års jubilæum i afdeling 9 - Alsbo i SAB (Edel – har fundet sted).
- Event "Tak til medarbejdere for indsats i Nørager" i SAB (Edel – har fundet sted).
- Status og billeder af nedrevne blokke v. Nørager.
- Seniorbofællesskab AAAB (møde d. 9/10 kl. 15-17 i Guldbjergparkens festsal).
- Motion i AAAB afd. 6: stole-pilates, krolf og fitness-gåture med støtte fra kommunen. (Else).
- Ekstraordinært repræsentantskabsmøde TAB (d. 7/10 kl. 17 i Tønderhallerne, lokale 5). Ekstraordinær generalforsamling SB (d. 8/10 kl. 17 i Skærbækcenteret). TOAB træder ud af Salus pr. 2027.
- Nye køkkener i AAAB afd. 6 (2026) (Else).
- Nybyggeri på DANBO's tidligere hovedkontor, Søby-kro (2026). Kommunegaranti er dog netop givet.
- Opfølgning på tidligere "Vores Naboer"-snak med ukrainere fra Persillegade.

5. Organisationens hjørne

Hvem?	Hvornår?
KB	December 2025
SB	Marts 2026
SAB	Juni 2026
TOAB	September 2026
AAAB	December 2026

DANBO	Marts 2027
GAB	Juni 2027
TAB	September 2027
KB	December 2027

6. Eventuelt

- SalusNyt sider med akuttelefon og kontaktoplysninger sendes sammen med referatet til alle redaktionsudvalgsmedlemmer.
- Udvalgsmedlemmer sender løbende input til redaktion@salus-bolig.dk

Næste redaktionsudvalgsmøde er tirsdag d. 24. marts kl. 16-17.30 på Egevej 9, 6200.

30. september 2025

Punkt 5.1., Bilag 3: Pkt 5.1.9 -
BILAG - Rapport.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

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

KUNDEINFORMATION PR. 30-09-2025

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
henrik.m.larsen@danskebank.dk

Kommentarrapport

USA: FESTEN FORTSÆTTER, MEN HVOR LÆNGE?

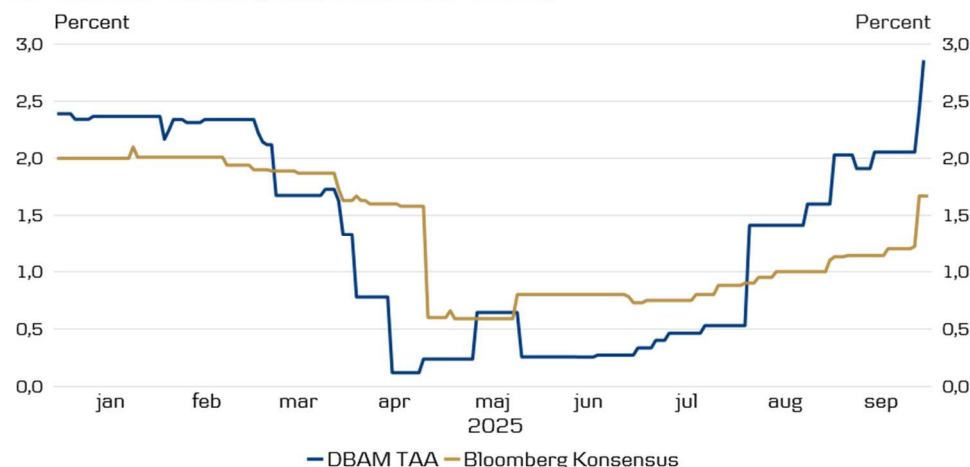
September var endnu en god måned for det amerikanske aktiemarked, der igen satte nye rekorder. Og det amerikanske obligationsmarked fortsatte de gode takter fra tidligere på året og cementerede dermed sin position som det bedste af de store obligationsmarkeder i år. Festen strakte sig dog ikke helt udover alle aktivklasser, idet den amerikanske dollar blev en smule svækket over måneden. Det var dog ikke nok til at tage glansen af det amerikanske aktiemarked, som nu synes at have efterladt forårets kaos omkring handelskrigen på perronen. Kan det vare ved?

For at svare på det spørgsmål skal vi svare på, hvorfor de finansielle markeder udvikler sig, som de gør. Starter vi med aktier, skal den primære drivkraft – efter vores vurdering – findes i økonomiens styrke. Væksten fortsætter med at overraske til den positive side. Vi vurderer, at væksten er steget til et fornuftigt niveau, der er højt nok til at stabilisere arbejdsmarkedet, dvs. omkring økonomiens langsigtede potentiale.

Og ser vi fremad, mener vi fortsat, at markederne undervurderer økonomiens evne til at levere vækst trods de åbenlyse udfordringer. Groft sagt vurderer vi, at de negative effekter fra handelskrigen var værst over sommeren, og efterhånden som økonomien ryster disse af sig, kommer væksten tilbage til sit potentiale. Det skyldes grundlæggende set, at økonomien ikke lider under fundamentale ubalancer i den private sektor, hvorfor chokket fra handelskrigen først og fremmest drejer sig om et skub i priserne, som ultimativt er et engangsløft til det generelle prisniveau, samt usikkerhed om den fremtidige handelspolitik. Og idet konturerne af netop handelspolitikken efterhånden begynder at stå mere klart, falder den usikkerhed, og virksomhederne kan indstille sig til den nye virkelighed.

Det hjælpes selvfølgelig på vej af en afgørende faktor – fornyet lempelse af pengepolitikken. Således genstartede den amerikanske centralbank rentenedsættelserne ved mødet i september, hvor den ledende rente blev sat ned med 0,25% til 4,125%. Sidste gang renten blev sat ned var i december 2024. Siden har Federal Reserve holdt renten uændret grundet deres bekymring om inflation overfor et stadigt solidt arbejdsmarked. Men den situation har ændret sig.

USA: Q3 2025 vækstprognose (kvartalsvis annuliseret)



Kilder: Bloomberg & Danske Bank Asset Management

Centralbankchef Jerome Powell forklarede nemlig ved pressekonferencen, at årsagen bag rentenedsættelsen primært skal findes i det svækkede arbejdsmarked. Selvom centralbanken ikke forventer en recession, er arbejdsmarkedet svagere end ventet, og der er øget risiko for, at det udvikler sig til en uønsket markant svækkelse. Samtidigt er de værste scenarier omkring en eskalering af inflationen som følge af handelskrigen blevet mindre sandsynlige, hvilket med Powells ord betyder, at balancen mellem vækst og inflation er rykket. De fleste medlemmer mener, at yderligere rentenedsættelser vil være passende.

Overordnet set hjælpes økonomien dermed på vej af lavere renter. Og selvom vi forventer, at centralbanken sætter renten yderligere ned, er det allerede indregnet i markedet. Derfor vurderer vi, at potentialet for yderligere fald i obligationsrenterne er begrænset herfra. Omvendt vurderer vi dog, at fortsat pæn og overraskende stærk amerikansk vækst vil løfte amerikanske aktier yderligere i årets sidste kvartal.

EUROOMRÅDET: ECB ER ET "GODT STED"

Euroområdet ser fortsat ud til at modstå presset fra handelskrigen overraskende godt. Arbejdsmarkedet viser stadig gode takter med historisk lav arbejdsløshed og fortsat moderat vækst i beskæftigelsen. Vi vurderer således, at væksten i euroområdet er steget til niveauer over økonomiens langsigtede potentiale.

Det var også budskabet fra ECB-chef Christine Lagarde. Centralbanken holdt endnu en gang renten uændret på 2% trods en prognose, der viser, at inflationen falder til under målsætningen i de kommende kvartaler. Dermed signalerer ECB, at de er villige til at se igennem den midlertidigt lave inflation af en årsag – og den årsag skal efter vores vurdering findes i netop arbejdsmarkedet.

Som nævnt er arbejdsløsheden stadig historisk lav i euroområdet på lidt over 6%. Solid vækst i beskæftigelsen er den primære årsag, og havde det ikke været for en kraftig vækst i arbejdsstyrken, havde arbejdsløsheden været endnu lavere. Deltagelsesgraden på arbejdsmarkedet er steget på tværs af alle aldersgrupper, hvilket selv sagt er positivt. Og idet deltagelsesgraden stadig er lav i flere lande såsom Italien og Spanien og derfor må ventes at stige yderligere de kommende år, er der selvfølgelig et øvre loft over, hvor høj deltagelsesgraden ultimativt kan stige.

Dermed lander vi ved sagens kerne – med solid vækst allerede nu og markant finanspolitisk lempelse på vej især i Tyskland forbliver væksten sandsynligvis relativt høj de kommende kvartaler. Det betyder solid vækst i beskæftigelsen og dermed udsigt til fornyet pres på arbejdsmarkedet, når væksten i arbejdsstyrken uundgåeligt aftager. Med disse udsigter giver det ganske enkelt ikke mening at lempe pengepolitikken yderligere, medmindre inflationen for alvor lander under målsætningen. Det forventer ECB ikke – og det gør vi heller ikke. Vi understreger derfor igen, at ECB er færdige med at lempe pengepolitikken, og får vi ret i vores forventninger om, at inflationen lander lidt højere, end ECB p.t. vurderer, og arbejdsløsheden falder mere, end ECB p.t. forventer, vil der være behov for moderate renteforhøjelser, når vi kommer ind i 2027.

De finansielle markeder har i stigende grad rettet sig ind og indregner ikke længere yderligere rentenedsættelser. Vi mener, det er en drivende årsag bag de seneste stigninger i blandt andet tyske obligationsrenter. Ser vi fremad, mangler markedet stadig at indregne højere sandsynlighed for de renteforhøjelser, vi venter. Vi understreger dog, at vi ikke venter kraftige rentestigninger i obligationsmarkedet, idet markedet som nævnt i tiltagende grad afspejler vores forventninger.

KINA: KEDELIG ØKONOMI, STÆRKT AKTIEMARKED

Kinas vækst er stadig positiv, men svag. Myndighederne balancerer behovet for lempelser, der modvirker handelskrigen, overfor risikoen for at lempe for meget. Vi vurderer, at den udvikling fortsætter. Det vil betyde, at Kina leverer lav, men positiv vækst i de kommende kvartaler. Vigtigst er dog, at det er relativt stabil vækst.

Til gengæld lever aktiemarkedet sit eget liv med rekordstore stigninger. Det er dels drevet af den generelle eufori om teknologiselskaber, dels drevet af forventning om lempelig økonomisk politik i lang tid. Begge dele ser ikke ud til at ændre sig foreløbig.

AKTIVALLOKERING: VI FASTHOLDT HØJ TAKTISK RISIKO

Vi startede september med en meget høj eksponering til aktier i primært USA og Europa. Specielt de amerikanske aktier leverede stærke afkast i september, drevet af den overraskende solide vækst i USA, moderat inflation trods omstændighederne og fornyede rentenedsættelser. Vores taktiske allokering fungerede derfor godt i september.

Vi har fastholdt den høje aktieovervægt grundet vores optimistiske forventninger til USA. Vi mener stadig, at de finansielle markeder undervurderer amerikansk vækst på den helt korte bane. Får vi ret i det, får specielt amerikanske aktier et yderligere løft. Den største risiko mod disse optimistiske forventninger er fortsat amerikansk politik, hvorfor vi står klar til at reducere den taktiske risiko ved salg af aktier, hvis uventet tumult opstår.

Investeringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

PORTEFØLJEØVERBLIK PR. 30-09-2025

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder	Siden start
Portefølje	0,44	0,96	2,03	2,08	2,68	24,27

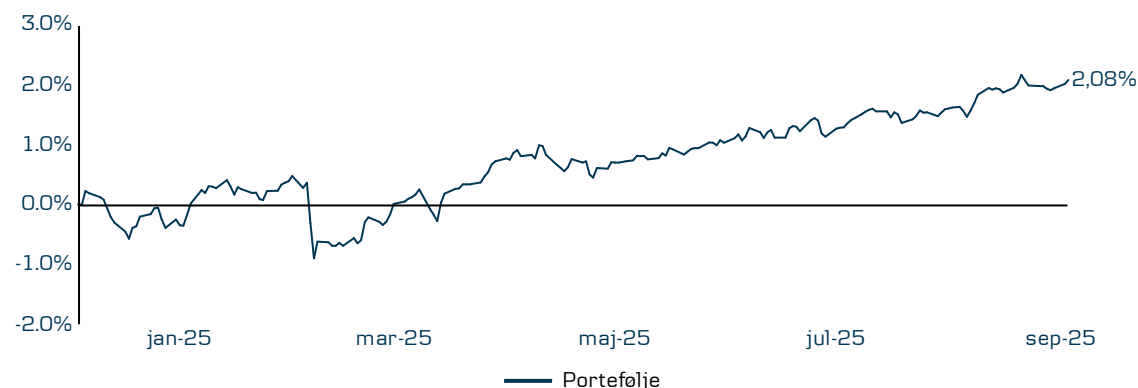
Aktivallokering	Markedsværdi	%
● Obligationer	77.153.625	99,9
● Kontanter	51.459	0,1
Total	77.205.084	100,0



Porteføljens afkast	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato
Afkast	337.481	735.674	1.571.825
Pengevægtet afkast i %	0,44	0,96	2,08

Beholdninger	Markedsværdi	%
DI SELE AlmenBolig Mellemlange Obl. klasse	77.153.625	99,9
PM0287 DKK CASH Normal	51.459	0,1
I alt for Porteføljen	77.205.084	100,0

Akkumuleret afkast år til dato



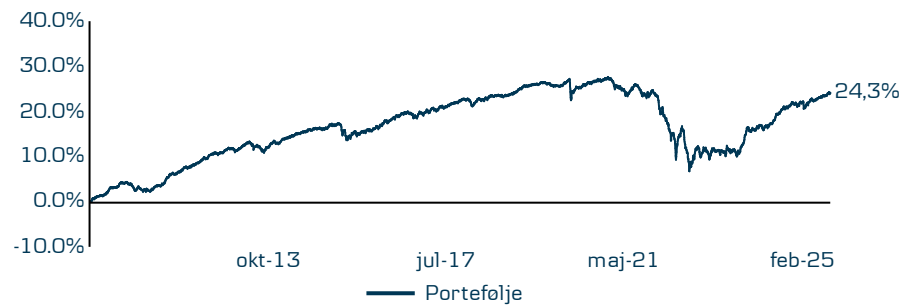
Nøgletal for porteføljen	
Effektiv rente i %	3,67
Korrigeret varighed	3,71
Korrigeret spænd varighed	5,16
Ukorrigeret varighed	6,06
VaR i %	4,83

Sønderborg Andelsboligforening

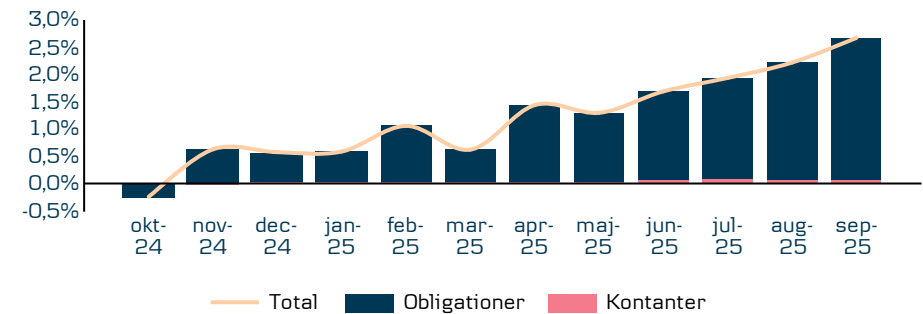
Danske Bank

PERFORMANCE PR. 30-09-2025

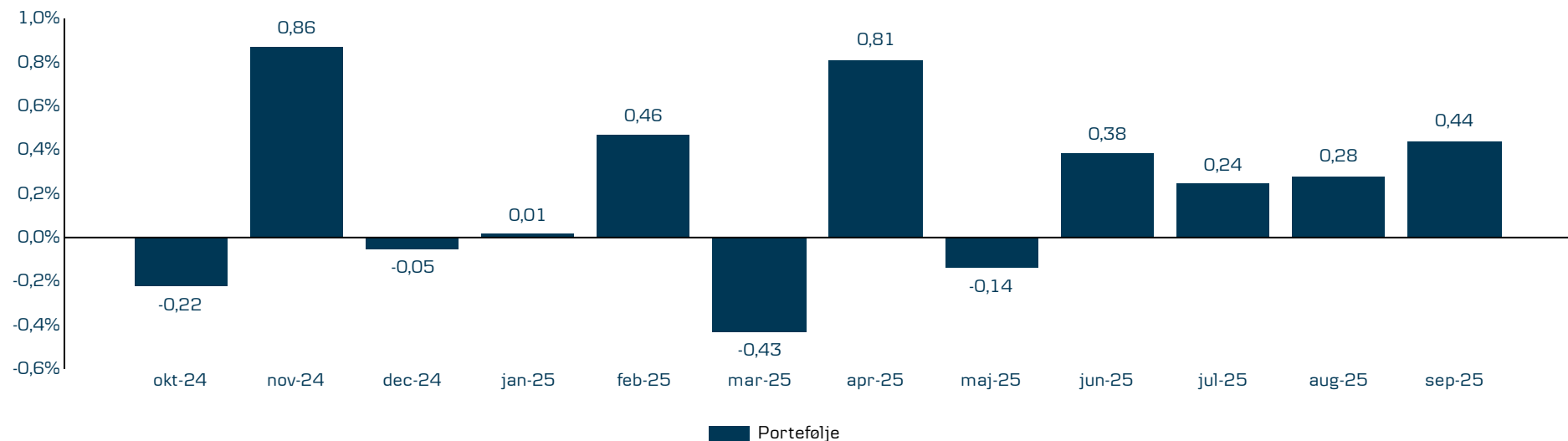
Akkumuleret afkast siden start



Akkumuleret afkastbidrag seneste 12 måneder



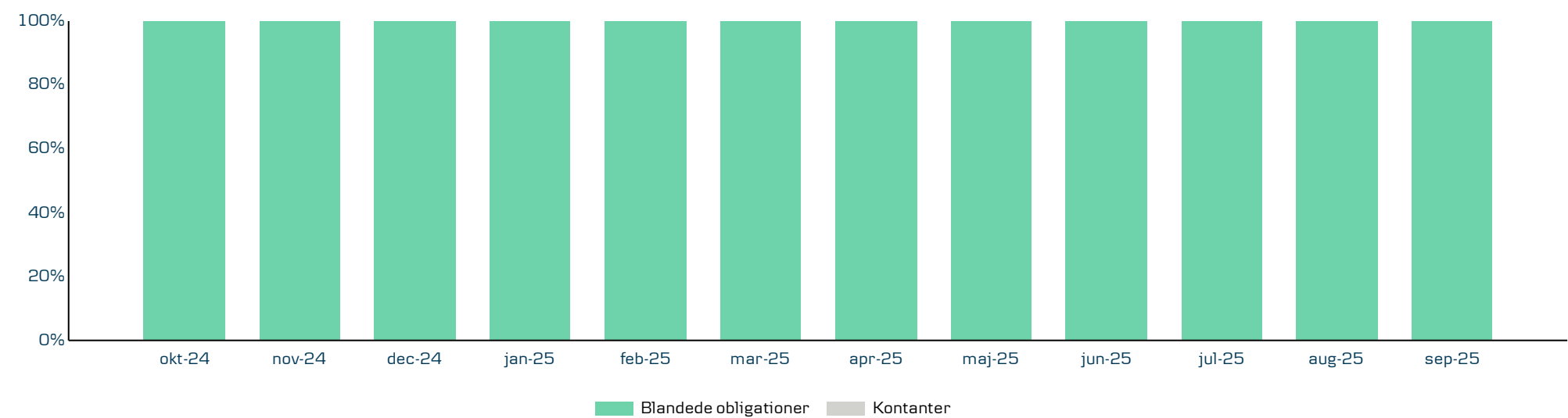
Månedlig afkast seneste 12 måneder



Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato
	Portefølje	Portefølje	Portefølje
Obligationer	0,44	0,96	2,02
Blandede obligationer	0,44	0,96	2,02
Total	0,44	0,96	2,08

Reference afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder
CIBOR 1 Month, DKK	0,17%	0,49%	1,03%	1,68%	2,47%

Månedlig aktivallokering seneste 12 måneder

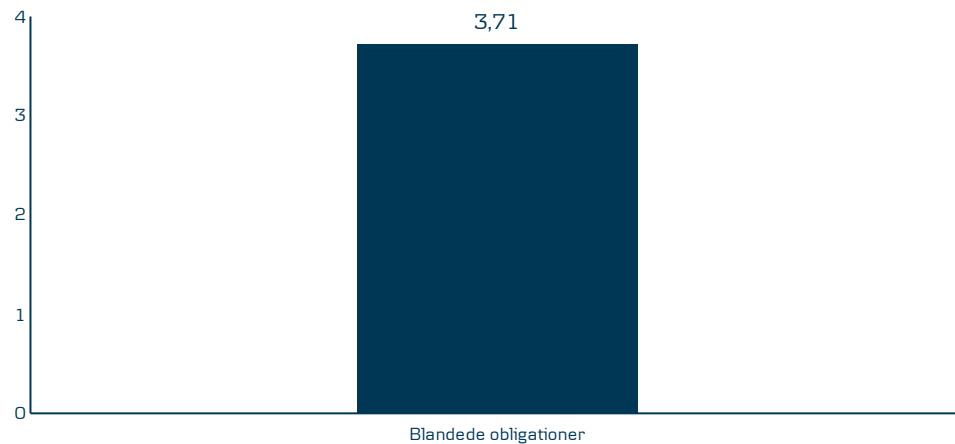


Aktivallokering	31-12-2024		30-06-2025		31-08-2025		30-09-2025	
	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%
Obligationer	75.584.872	99,9	76.417.951	99,9	76.816.144	99,9	77.153.625	99,9
Blandede obligationer	75.584.872	99,9	76.417.951	99,9	76.816.144	99,9	77.153.625	99,9
Kontanter	48.387	0,1	51.459	0,1	51.459	0,1	51.459	0,1
Total	75.633.259	100,0	76.469.410	100,0	76.867.603	100,0	77.205.084	100,0

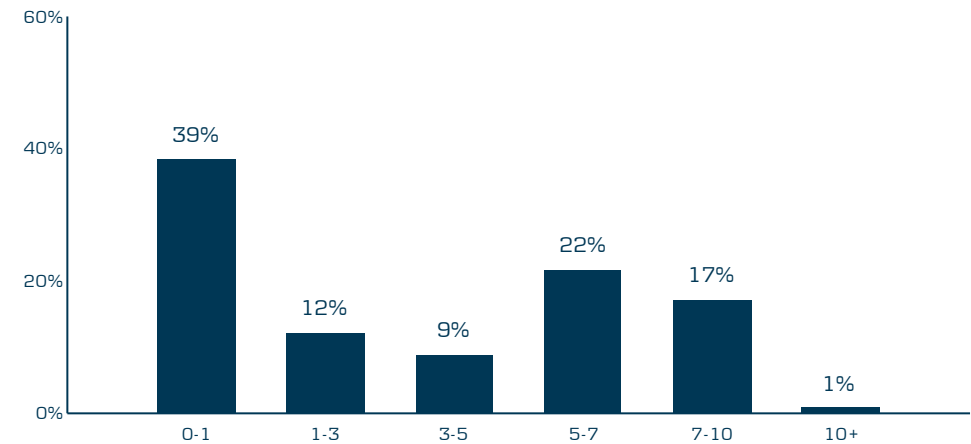
Papirnavn	Fondskode	Markedsværdi primo	Afkast	Nettobevægelser	Markedsværdi ultimo	TWR i %	% af kapital
Blandede obligationer							
DIE AlmBoMelObWd	DK0060791218	75.584.871,97	1.530.820,46	37.932,75	77.153.625,18	2,02	99,93
Kontanter							
PM0287DKKCASH		48.387,24	49,37	3.022,21	51.458,82		0,07
Gebyrer							
Reimbursement		-	40.967,46	-40.967,46	-		-
Custody fee		-	-12,50	12,50	-		-
Total Gebyrer		-	40.954,96	-40.954,96	-	-	-
I alt for Porteføljen		75.633.259,21	1.571.824,79	0,00	77.205.084,00	2,08	100,00
Tidsvægtet afkast efter skat						2,08	

Nøgletal for porteføljen	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
I alt for Porteføljen	3,67	3,71	5,16

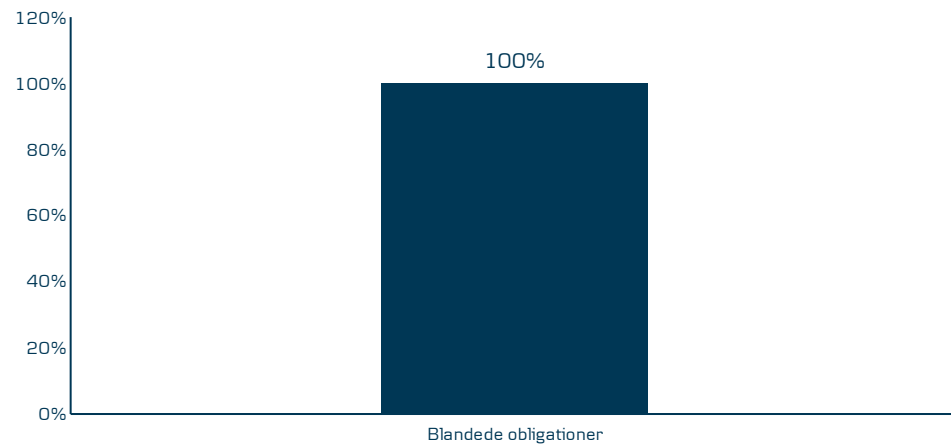
Obligationer bidrag: Korrigeret varighed



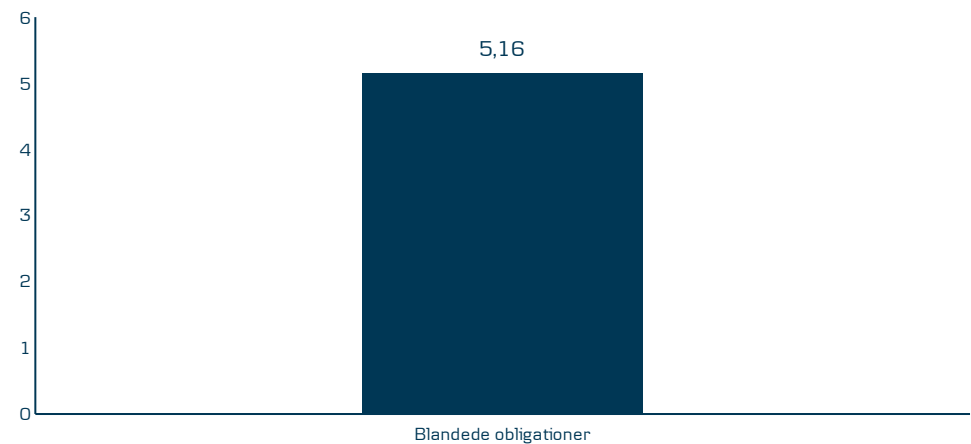
Obligationer og kontanter allokering: Korrigeret varighed



Obligationer allokering: Eksponering



Obligationer bidrag: Korrigeret spændvarighed



Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RISIKO PR. FONDSKODE PR. 30-09-2025

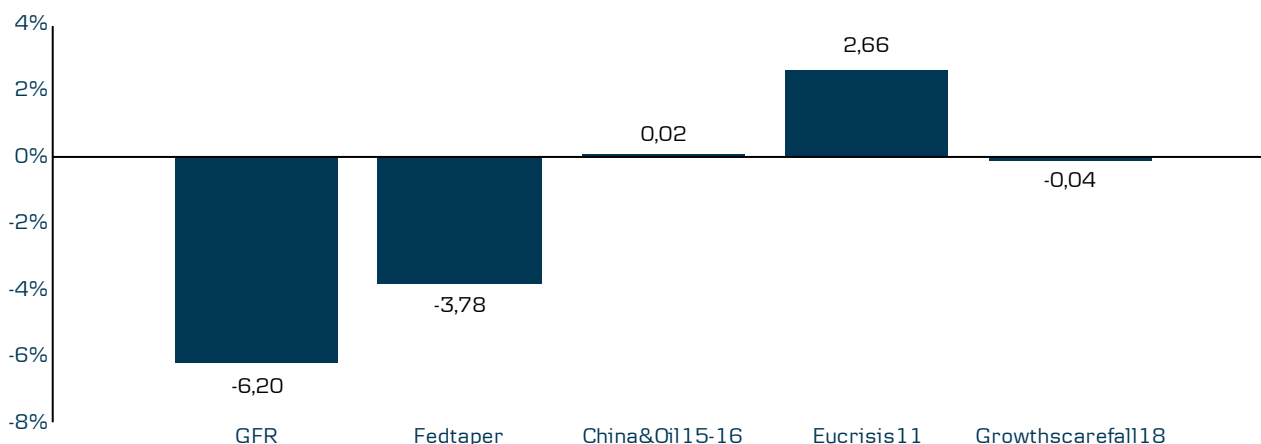
Papirnavn	Fondskode	Eksponering	Eksponering i %	12 mdr. horisontafkast + 100 bp i %	12 mdr. horisontafkast i %	12 mdr. horisontafkast - 100 bp i %	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
Obligationer									
Blandede obligationer									
DIE AlmBoMelObWd	DK00607912	77.154.895,41	99,93	-0,64	2,87	5,63	3,67	3,72	5,17
Total Blandede obligationer		77.154.895,41	99,93	-0,64	2,87	5,63	3,67	3,72	5,17
Total Obligationer		77.154.895,41	99,93	-0,64	2,87	5,63	3,67	3,72	5,17
Total Kontanter		51.458,82	0,07						
I alt for Porteføljen		77.206.354,23	100,00				3,67	3,71	5,16

Sønderborg Andelsboligforening

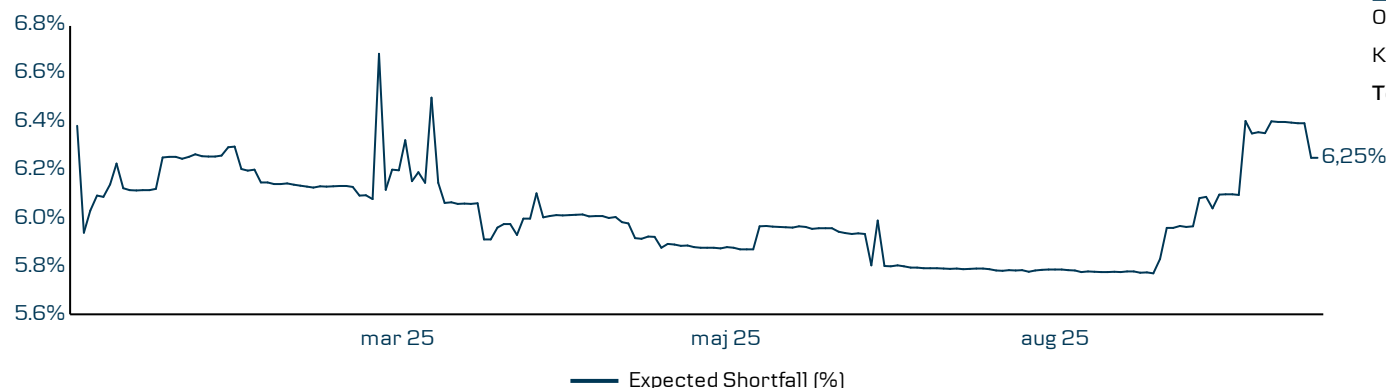
Danske Bank

RISIKO BEREGNINGER PR. 30-09-2025

Scenarie Afkast



Expected Shortfall år til dato



Type	%	Markedsværdi
Værdi	-	77.206.354,23
VaR	4,8	3.729.792,61
Expected Shortfall	6,3	4.826.417,90
Volatilitet	3,0	2.292.429,37

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	6,2	4.816.876,03
Konter	0,0	9.541,87
Total	6,3	4.826.417,90

Bogføringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

KAPITALUDVIKLING OG PORTEFØLJEOMKOSTNINGER FOR PERIODEN 31-12-2024 TIL 30-09-2025

Markedsværdi primo	75.633.287,82
Realiseret afkast	-
Urealiseret afkast	657.817,28
Vedhængende renter	-50,39
Handelsrenter	-
Rentebetalinger	99,76
Udbytter	874.244,80
Gebyrer	40.954,96
Afkast før skat	1.573.066,41
Skat på udbytter og kuponer	-
Afkast efter skat	1.573.066,41
Periodens ind- og udbetalinger	-
Market value end of period	77.206.354,23

Porteføljeomkostninger	
Transaktionsomkostninger	
Kurtage	-
Øvrige omkostninger	-
Total Transaktionsomkostninger	-
Gebyrer	
Depotgebyr	-12,50
Etableringsomkostninger	-
Management honorar	40.967,46
Øvrige omkostninger	-
Total Gebyrer	40.954,96
Total Porteføljeomkostninger	40.954,96

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

BEHOLDNINGER PR. 30-09-2025

Papirnavn	Valuta	Fondskode	Beholdning	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Vedhængende renter	Markedsværdi
Bankkonto								
S.A.B.	DKK	3227039493	51.458,820000	100,0000	1,00000	51.458,82	0,00	51.458,82
Total Bankkonto						51.458,82	0,00	51.458,82
Investeringsforeningsbeviser								
DIE AlmBoMelObWd	DKK	DK0060791218	804.451,000000	100,0000	95,91000	77.154.895,41	0,00	77.154.895,41
Total Investeringsforeningsbeviser						77.154.895,41	0,00	77.154.895,41
I alt for porteføljen						77.206.354,23	0,00	77.206.354,23

AFKAST FOR PERIODEN 31-12-2024 TIL 30-09-2025

Værdipapir	Valuta	Fondskode	Kursværdi	Realiseret valutaafkast	Urealiseret valutaafkast	Realiseret kursafkast	Urealiseret kursafkast	Rente/udbytte	Total afkast
Bankkonto									
S.A.B.	DKK	3227039493	51.458,82	-	-	-	-	49,37	49,37
Total Bankkonto			51.458,82	-	-	-	-	49,37	49,37
Investeringsforeningsbeviser									
DIE AlmBoMelObWd	DKK	DK0060791218	77.154.895,41	-	-	-	657.817,28	874.244,80	1.532.062,08
Total Investeringsforeningsbeviser			77.154.895,41	-	-	-	657.817,28	874.244,80	1.532.062,08
I alt for porteføljen før gebyr			77.206.354,23	-	-	-	657.817,28	874.294,17	1.532.111,45
Gebyr									40.954,96
I alt for Porteføljen									1.573.066,41

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

AFSTEMNING PR. 30-09-2025

Papirnavn	Fondskode	Beholdning handelsdato	Beholdning valørdato	Forskel
Bankkonto				
S.A.B.	3227039493	51.458,82	51.458,82	0,00
Investeringsforeningsbeviser				
DIE AlmBoMelObWd	DK0060791218	804.451,00	804.451,00	0,00

Der er ingen uafviklede handler

TRANSAKTIONER: KØB OG SALG FOR PERIODEN 01-01-2025 TIL 30-09-2025

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	NomineI Valuta	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Trans.omk.	Rente	Afregningsbeløb	Realiseret afkast
Depotnummer 3227128496											
Køb											
11-02-2025	13-02-2025	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	402,00 DKK	100,00	94,3800	37.940,76	-	0,00	37.940,76	-
Total Køb							37.940,76	-	0,00	37.940,76	-
Corporate actions, køb											
05-02-2025	07-02-2025	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	9.281,00 DKK	100,00	94,1964	874.236,79	-	0,00	874.236,79	-
Total Corporate actions, køb							874.236,79	-	0,00	874.236,79	-

TRANSAKTIONER: RENTE, UDTRÆK OG UDBYTTER FOR PERIODEN 01-01-2025 TIL 30-09-2025

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	Nominel	Valuta	Valutakurs	Udb. pr. aktie	Kursværdi	Omk.	Realiseret afkast	Rente	Afregningsbeløb
Depotnummer 3227128496												
Udbytte												
05-02-2025	07-02-2025	DK0060791218	DIE AlmBoMeIObWd	794.768,00	DKK	100,00	1,10	874.244,80	-	-	-	874.244,80
Total Udbytte								874.244,80	-	-	-	874.244,80

TRANSAKTIONER: ØVRIGE FOR PERIODEN 01-01-2025 TIL 30-09-2025

Handelsdato	Valørdato	Navn	Nominal	Valuta	Valutakurs	Kursværdi	Kurtage	Øvrige omkostninger	Rente	Afregningsbeløb
Bankkonto 3227039493										
Kontantrente										
01-01-2025	01-01-2025		50,39	DKK	100,00	0,00	-	-	50,39	50,39
01-04-2025	01-04-2025		46,91	DKK	100,00	0,00	-	-	46,91	46,91
01-07-2025	01-07-2025		2,46	DKK	100,00	0,00	-	-	2,46	2,46
Total Kontantrente						0,00	-	-	99,76	99,76
Depotgebyr										
10-06-2025	10-06-2025		12,50	DKK	100,00	12,50	-	-	-	-12,50
Total Depotgebyr						12,50	-	-	-	-12,50
Management honorar										
24-06-2025	30-06-2025	Reimbursement	40.967,46	DKK	100,00	40.967,46	-	-	-	40.967,46
Total Management honorar						40.967,46	-	-	-	40.967,46

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 30-09-2025



Ordliste

AFKAST (INVESTERING)

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

AKKUMULERET AFKASTBIDRAG

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

BENCHMARK

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

EFFEKTIV RENTE

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

EKSPONERING

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

GEBYRER

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

KUNDEKATEGORI

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

KURSVÆRDI

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

MARKEDSVÆRDI

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

KORRIGERET VARIGHED

Varighed er et mål for obligationens renterisiko udtrykt ved prisændringen som funktion af en ændring i rentekurven. I daglig tale defineres varighed ofte som udtryk for obligationens kursfølsomhed i forbindelse med renteændringer. Jo højere varighed obligationen har, jo større kursudsving vil den være udsat for ved en renteændring. Til beregning af korrigeret varighed på realkreditobligationer anvender Danske Bank en realkreditmodel, som tager udgangspunkt i: Rentescenarier beregnet ud fra de nuværende markedsforhold ved hjælp af en rentestrukturmodel En konverteringsmodel, der bruges til at modellere låntagers konverteringsadfærd på deres realkredit lån

KORRIGERET VARIGHED ALLOKERING

Udtrykker hvordan varighed er fordelt på forskellige løbetider.

KORRIGERET VARIGHED BIDRAG

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

KORRIGERET SPÆND VARIGHED

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

KORRIGERET SPÆND VARIGHED BIDRAG

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

NETTOBEVÆGELSER

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

PENGEVÆGTET AFKAST I %

Pengevægtet afkast er den rente, der gør nutidsværdien af 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. 30-09-2025



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.



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. 30-09-2025



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.

30. september 2025

Punkt 5.1., Bilag 4: Pkt 5.1.9.1 -
BILAG - Rapport.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

Danske Bank

KUNDEINFORMATION PR. 30-09-2025

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
henrik.m.larsen@danskebank.dk

Kommentarrapport



DANSKE OBLIGATIONER

Den danske obligationsportefølje gav i sidste kvartal et afkast på 0,90%

Årets tredje kvartal bød på en lille rentestigning. Således endte kvartalet med, at de 2-årige renter steg med 0,11 procentpoint, de 10-årige renter steg 0,02 procentpoint og de 30-årige steg 0,11 procentpoint. Den Europæiske Centralbank (ECB) har holdt renten uændret, så indlånsrenten er fortsat 2,00 pct. I Danmark fulgte Nationalbanken ECB, så indskudsbevisrenten er uændret 1,60 pct.

Obligation	Rente	Obligation	Rente/ Kurs
1-årige rentetilpasningsobligationer	1,92 %	5-årige rentetilpasningsobligationer	2,46 %
3-årige rentetilpasningsobligationer	2,17 %	30-årige 4%-obligationer	100,38

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

Konverterbare realkreditobligationer har haft et godt kvartal, da de fortsat er understøttet af meget lav udstedelse. Desuden er rentevolatiliteten faldet hen over kvartalet, hvilket er positivt for konverterbare obligationer. Rentespændet til sammenlignelige statsobligationer er generelt blevet indsnævret hen over kvartalet. Så selvom renterne er steget, har de 30-årige 4%-obligationer bevæget sig over kurs 100. Bevægelsen har dog ikke været nok til at gøre det attraktivt for låntagere at konvertere deres realkreditlån, hvorfor 30-årige 5%-obligationer også har klaret sig godt.

Rentespænd til statsobligationer 4% RD 2056



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 40 pct.

De stigende renter hen over kvartalet har generelt bidraget negativt til afkastet på obligationer, men investorer i danske realkreditobligationer har oplevet positivt afkast, da de er blevet understøttet af faldende rentespænd til statsobligationer og faldende volatilitet.



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 fortsat over middel.

USA: FESTEN FORTSÆTTER, MEN HVOR LÆNGE?

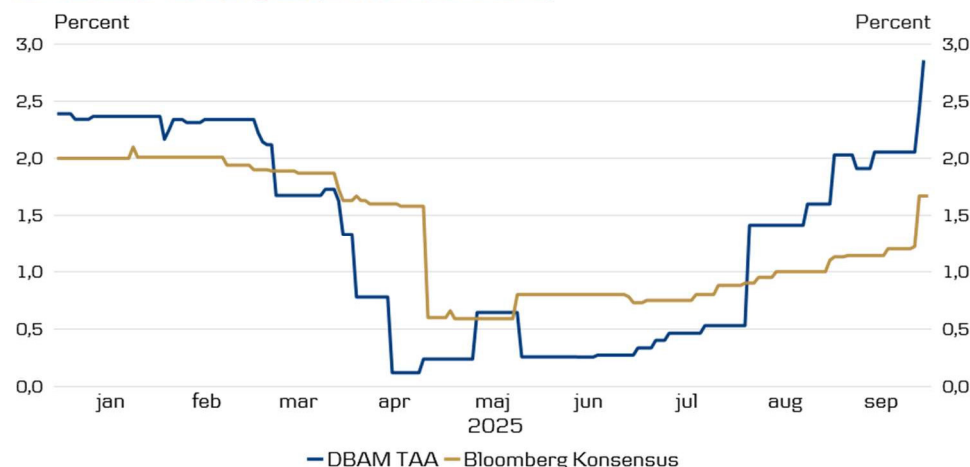
September var endnu en god måned for det amerikanske aktiemarked, der igen satte nye rekorder. Og det amerikanske obligationsmarked fortsatte de gode takter fra tidligere på året og cementerede dermed sin position som det bedste af de store obligationsmarkeder i år. Festen strakte sig dog ikke helt udover alle aktivklasser, idet den amerikanske dollar blev en smule svækket over måneden. Det var dog ikke nok til at tage glansen af det amerikanske aktiemarked, som nu synes at have efterladt forårets kaos omkring handelskrigen på perronen. Kan det vare ved?

For at svare på det spørgsmål skal vi svare på, hvorfor de finansielle markeder udvikler sig, som de gør. Starter vi med aktier, skal den primære drivkraft – efter vores vurdering – findes i økonomiens styrke. Væksten fortsætter med at overraske til den positive side. Vi vurderer, at væksten er steget til et fornuftigt niveau, der er højt nok til at stabilisere arbejdsmarkedet, dvs. omkring økonomiens langsigtede potentiale.

Og ser vi fremad, mener vi fortsat, at markederne undervurderer økonomiens evne til at levere vækst trods de åbenlyse udfordringer. Groft sagt vurderer vi, at de negative effekter fra handelskrigen var værst over sommeren, og efterhånden som økonomien ryster disse af sig, kommer væksten tilbage til sit potentiale. Det skyldes grundlæggende set, at økonomien ikke lider under fundamentale ubalancer i den private sektor, hvorfor chokket fra handelskrigen først og fremmest drejer sig om et skub i priserne, som ultimativt er et engangsløft til det generelle prisniveau, samt usikkerhed om den fremtidige handelspolitik. Og idet konturerne af netop handelspolitikken efterhånden begynder at stå mere klart, falder den usikkerhed, og virksomhederne kan indstille sig til den nye virkelighed.

Det hjælpes selvfølgelig på vej af en afgørende faktor – fornyet lempelse af pengepolitikken. Således genstartede den amerikanske centralbank rentenedsættelserne ved mødet i september, hvor den ledende rente blev sat ned med 0,25% til 4,125%. Sidste gang renten blev sat ned var i december 2024. Siden har Federal Reserve holdt renten uændret grundet deres bekymring om inflation overfor et stadigt solidt arbejdsmarked. Men den situation har ændret sig.

USA: Q32025 vækstprognose (kvartalsvis annuliseret)



Kilder: Bloomberg & Danske Bank Asset Management

Centralbankchef Jerome Powell forklarede nemlig ved pressekonferencen, at årsagen bag rentenedsættelsen primært skal findes i det svækkede arbejdsmarked. Selvom centralbanken ikke forventer en recession, er arbejdsmarkedet svagere end ventet, og der er øget risiko for, at det udvikler sig til en uønsket markant svækkelse. Samtidigt er de værste scenarier omkring en eskalering af inflationen som følge af handelskrigen blevet mindre sandsynlige, hvilket med Powells ord betyder, at balancen mellem vækst og inflation er rykket. De fleste medlemmer mener, at yderligere rentenedsættelser vil være passende.

Overordnet set hjælpes økonomien dermed på vej af lavere renter. Og selvom vi forventer, at centralbanken sætter renten yderligere ned, er det allerede indregnet i markedet. Derfor vurderer vi, at potentialet for yderligere fald i obligationsrenterne er begrænset herfra. Omvendt vurderer vi dog, at fortsat pæn og overraskende stærk amerikansk vækst vil løfte amerikanske aktier yderligere i årets sidste kvartal.

EUROOMRÅDET: ECB ER ET "GODT STED"

Euroområdet ser fortsat ud til at modstå presset fra handelskrigen overraskende godt. Arbejdsmarkedet viser stadig gode takter med historisk lav arbejdsløshed og fortsat moderat vækst i beskæftigelsen. Vi vurderer således, at væksten i euroområdet er steget til niveauer over økonomiens langsigtede potentiale.

Det var også budskabet fra ECB-chef Christine Lagarde. Centralbanken holdt endnu en gang renten uændret på 2% trods en prognose, der viser, at inflationen falder til under målsætningen i de kommende kvartaler. Dermed signalerer ECB, at de er villige til at se igennem den midlertidigt lave inflation af en årsag – og den årsag skal efter vores vurdering findes i netop arbejdsmarkedet.

Som nævnt er arbejdsløsheden stadig historisk lav i euroområdet på lidt over 6%. Solid vækst i beskæftigelsen er den primære årsag, og havde det ikke været for en kraftig vækst i arbejdsstyrken, havde arbejdsløsheden været endnu lavere. Deltagelsesgraden på arbejdsmarkedet er steget på tværs af alle aldersgrupper, hvilket selv sagt er positivt. Og idet deltagelsesgraden stadig er lav i flere lande såsom Italien og Spanien og derfor må ventes at stige yderligere de kommende år, er der selvfølgelig et øvre loft over, hvor høj deltagelsesgraden ultimativt kan stige.

Dermed lander vi ved sagens kerne – med solid vækst allerede nu og markant finanspolitisk lempelse på vej især i Tyskland forbliver væksten sandsynligvis relativt høj de kommende kvartaler. Det betyder solid vækst i beskæftigelsen og dermed udsigt til fornyet pres på arbejdsmarkedet, når væksten i arbejdsstyrken uundgåeligt aftager. Med disse udsigter giver det ganske enkelt ikke mening at lempe pengepolitikken yderligere, medmindre inflationen for alvor lander under målsætningen. Det forventer ECB ikke – og det gør vi heller ikke. Vi understreger derfor igen, at ECB er færdige med at lempe pengepolitikken, og får vi ret i vores forventninger om, at inflationen lander lidt højere, end ECB p.t. vurderer, og arbejdsløsheden falder mere, end ECB p.t. forventer, vil der være behov for moderate renteforhøjelser, når vi kommer ind i 2027.

De finansielle markeder har i stigende grad rettet sig ind og indregner ikke længere yderligere rentenedsættelser. Vi mener, det er en drivende årsag bag de seneste stigninger i blandt andet tyske obligationsrenter. Ser vi fremad, mangler markedet stadig at indregne højere sandsynlighed for de renteforhøjelser, vi venter. Vi understreger dog, at vi ikke venter kraftige rentestigninger i obligationsmarkedet, idet markedet som nævnt i tiltagende grad afspejler vores forventninger.

KINA: KEDELIG ØKONOMI, STÆRKT AKTIEMARKED

Kinas vækst er stadig positiv, men svag. Myndighederne balancerer behovet for lempelser, der modvirker handelskrigen, overfor risikoen for at lempe for meget. Vi vurderer, at den udvikling fortsætter. Det vil betyde, at Kina leverer lav, men positiv vækst i de kommende kvartaler. Vigtigst er dog, at det er relativt stabil vækst.

Til gengæld lever aktiemarkedet sit eget liv med rekordstore stigninger. Det er dels drevet af den generelle eufori om teknologiselskaber, dels drevet af forventning om lempelig økonomisk politik i lang tid. Begge dele ser ikke ud til at ændre sig foreløbig.

AKTIVALLOKERING: VI FASTHOLDT HØJ TAKTISK RISIKO

Vi startede september med en meget høj eksponering til aktier i primært USA og Europa. Specielt de amerikanske aktier leverede stærke afkast i september, drevet af den overraskende solide vækst i USA, moderat inflation trods omstændighederne og fornyede rentenedsættelser. Vores taktiske allokering fungerede derfor godt i september.

Vi har fastholdt den høje aktieovervægt grundet vores optimistiske forventninger til USA. Vi mener stadig, at de finansielle markeder undervurderer amerikansk vækst på den helt korte bane. Får vi ret i det, får specielt amerikanske aktier et yderligere løft. Den største risiko mod disse optimistiske forventninger er fortsat amerikansk politik, hvorfor vi står klar til at reducere den taktiske risiko ved salg af aktier, hvis uventet tumult opstår.

Investeringsrapport

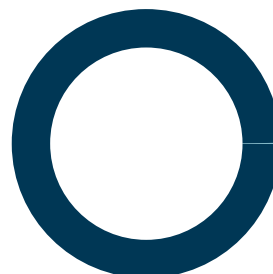
Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

PORTEFØLJEØVERBLIK PR. 30-09-2025

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder	Siden start
Portefølje	0,37	0,90	1,77	2,18	2,92	4,59

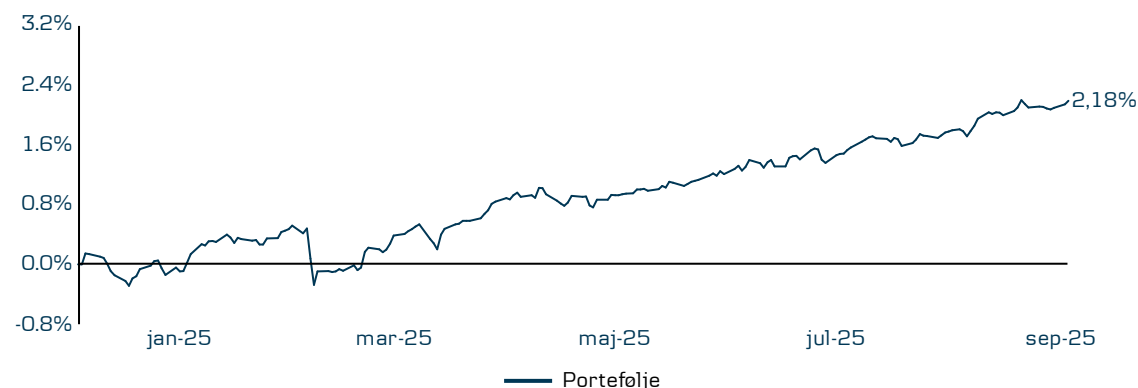
Aktivallokering	Markedsværdi	%
● Obligationer	22.189.660	99,9
● Kontanter	16.768	0,1
Total	22.206.428	100,0



Porteføljens afkast	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato
Afkast	81.955	197.853	474.789
Pengevægtet afkast i %	0,37	0,90	2,18

Beholdninger	Markedsværdi	%
DI SELE AlmenBolig Korte Obligationer, kl. DKK	22.189.660	99,9
PM6806 DKK CASH	16.768	0,1
I alt for Porteføljen	22.206.428	100,0

Akkumuleret afkast år til dato



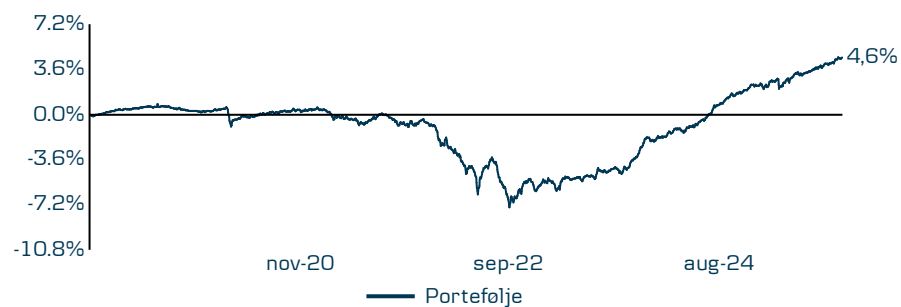
Nøgletal for porteføljen	
Effektiv rente i %	3,76
Korrigeret varighed	2,39
Korrigeret spænd varighed	4,36
Ukorrigeret varighed	4,26
VaR i %	3,41

Sønderborg Andelsboligforening

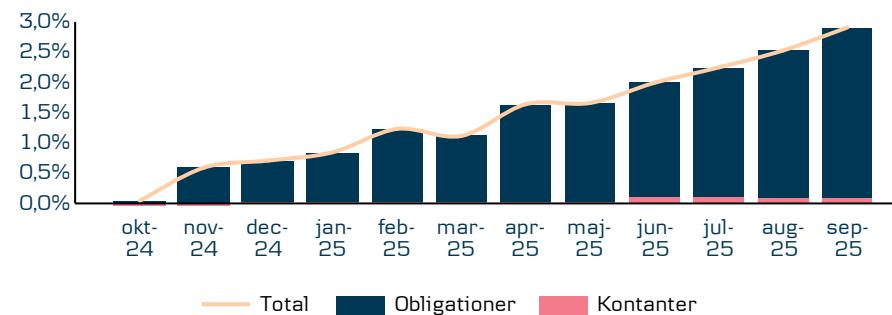
Danske Bank

PERFORMANCE PR. 30-09-2025

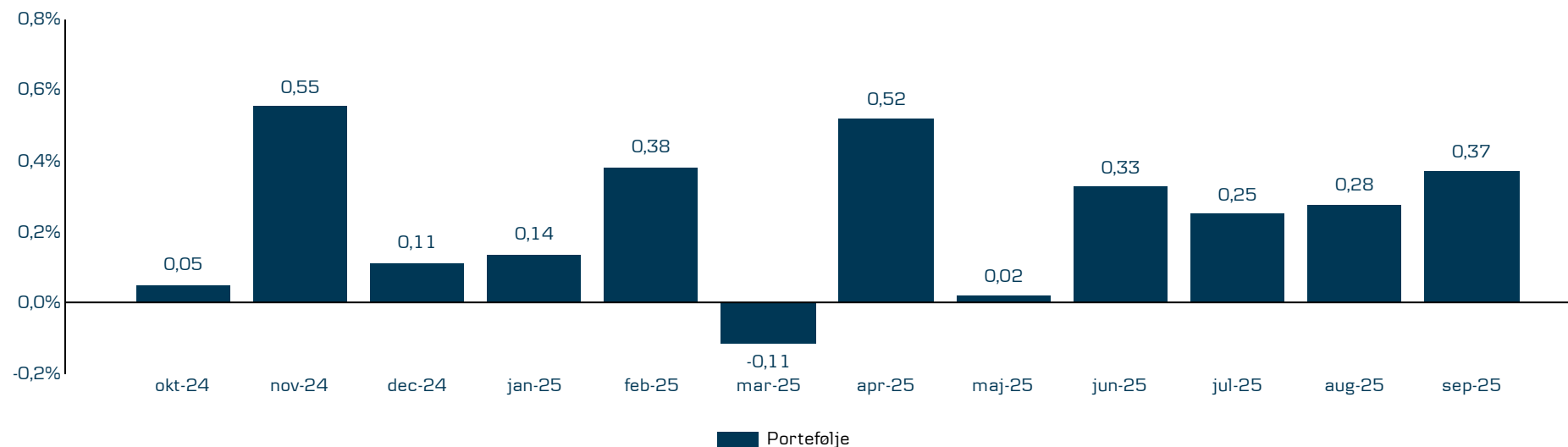
Akkumuleret afkast siden start



Akkumuleret afkastbidrag seneste 12 måneder



Månedlig afkast seneste 12 måneder



Sønderborg Andelsboligforening

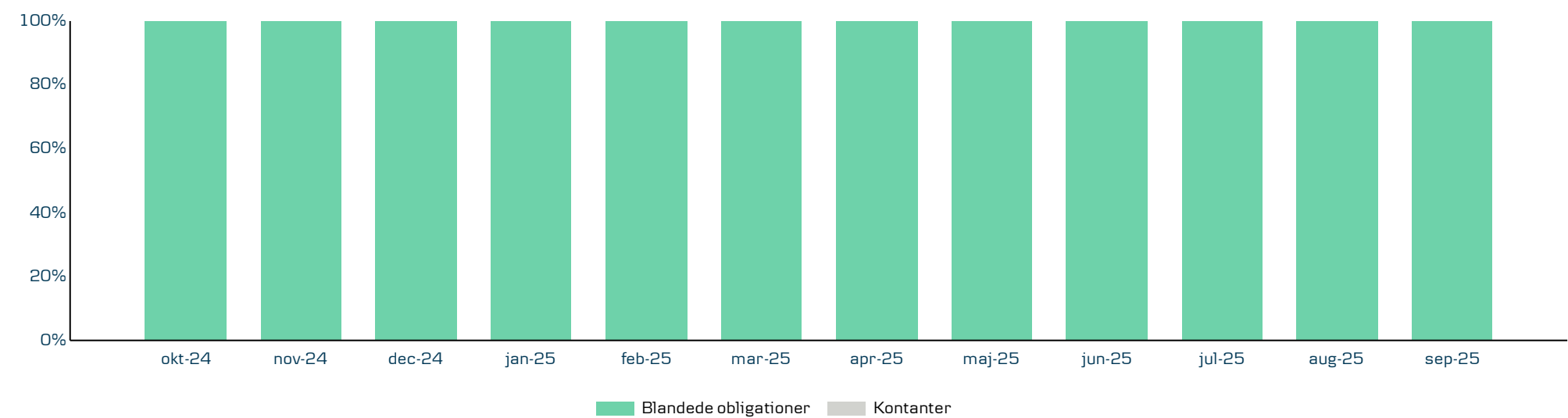
Danske Bank

PERFORMANCE PR. 30-09-2025

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato	Siden start
	Portefølje	Portefølje	Portefølje	Portefølje
Obligationer	0,37	0,90	2,13	3,84
Blandede obligationer	0,37	0,90	2,13	3,84
Total	0,37	0,90	2,18	4,59

Reference afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder	Siden start
CIBOR 1 Month, DKK	0,17%	0,49%	1,03%	1,68%	2,47%	8,23%

Månedlig aktivallokering seneste 12 måneder

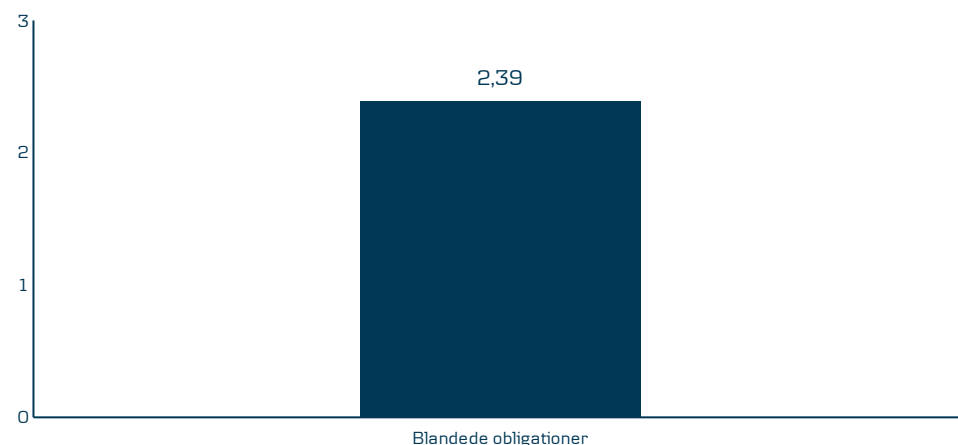


Aktivallokering	31-12-2024		30-06-2025		31-08-2025		30-09-2025	
	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%
Obligationer	21.700.195	99,9	21.991.807	99,9	22.107.705	99,9	22.189.660	99,9
Blandede obligationer	21.700.195	99,9	21.991.807	99,9	22.107.705	99,9	22.189.660	99,9
Kontanter	31.444	0,1	16.768	0,1	16.768	0,1	16.768	0,1
Total	21.731.639	100,0	22.008.575	100,0	22.124.474	100,0	22.206.428	100,0

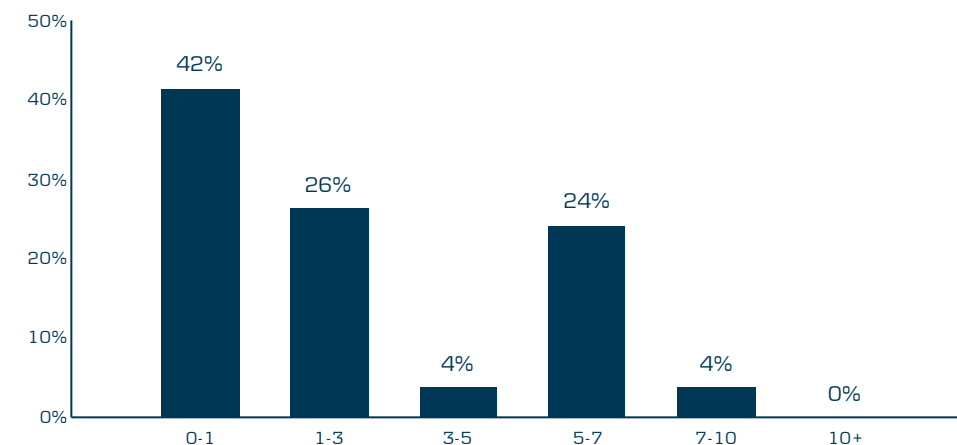
Papirnavn	Fondskode	Markedsværdi primo	Afkast	Nettobevægelser	Markedsværdi ultimo	TWR i %	% af kapital
Blandede obligationer							
DIE AlmBolKtObWd	DK0060791721	21.700.195,20	462.584,91	26.879,77	22.189.659,88	2,13	99,92
Kontanter							
PM6806DKKCASH		31.443,69	30,36	-14.705,68	16.768,37		0,08
Gebyrer							
Reimbursement		-	12.186,59	-12.186,59	-		-
Custody fee		-	-12,50	12,50	-		-
Total Gebyrer		-	12.174,09	-12.174,09	-	-	-
I alt for Porteføljen		21.731.638,89	474.789,36	-	22.206.428,25	2,18	100,00
Tidsvægtet afkast efter skat						2,18	

Nøgletal for porteføljen	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
I alt for Porteføljen	3,76	2,39	4,36

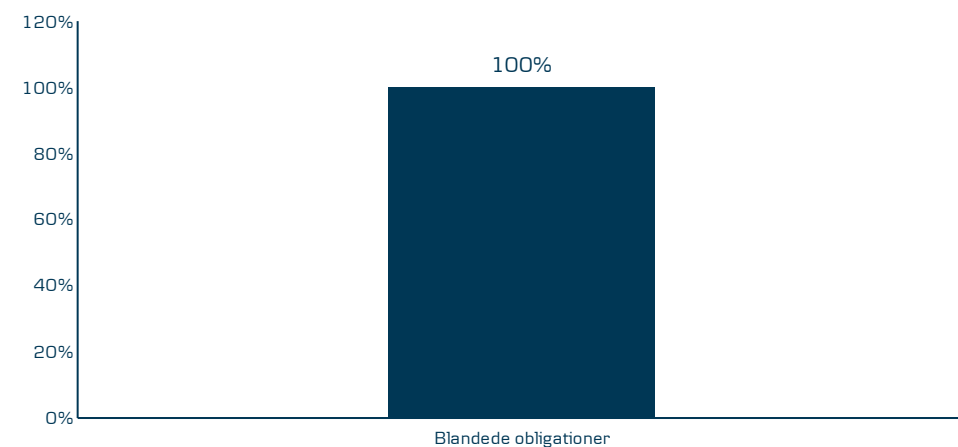
Obligationer bidrag: Korrigeret varighed



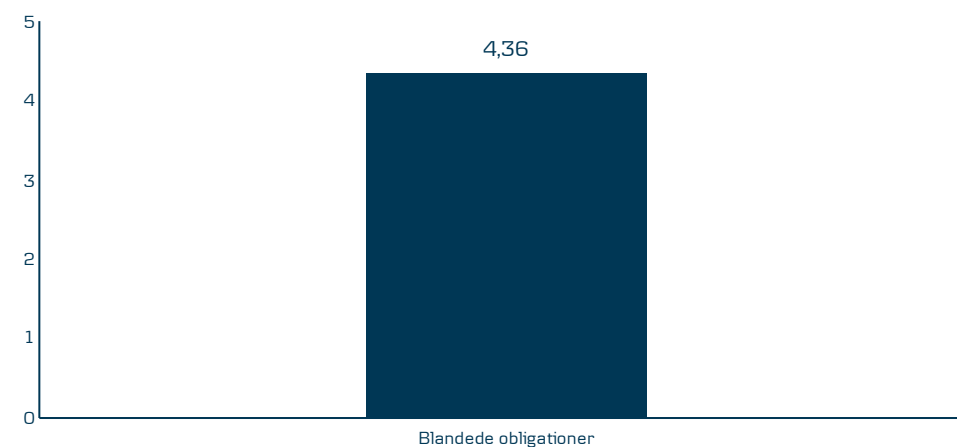
Obligationer og kontanter allokering: Korrigeret varighed



Obligationer allokering: Eksponering



Obligationer bidrag: Korrigeret spændvarighed



Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RISIKO PR. FONDSKODE PR. 30-09-2025

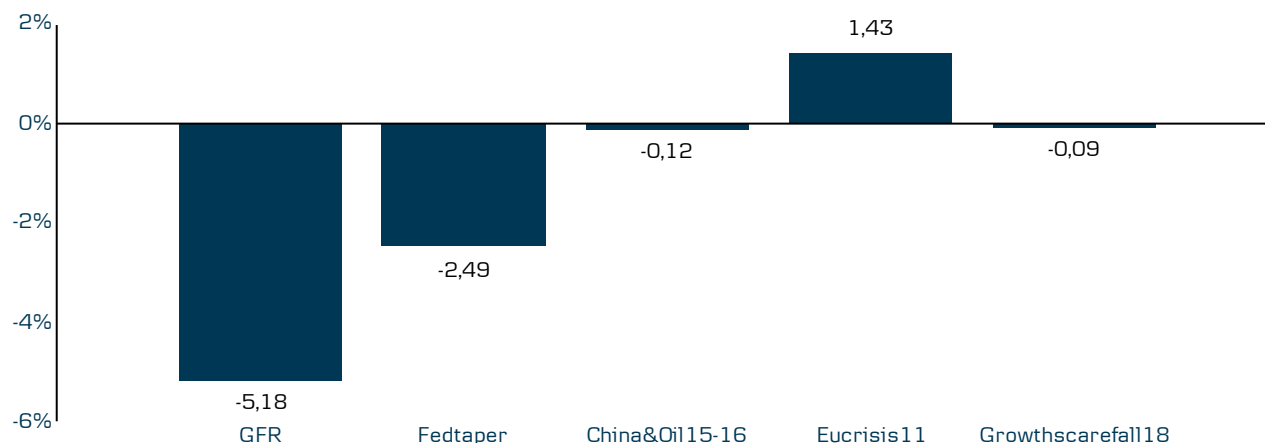
Papirnavn	Fondskode	Eksposering	Eksposering i %	12 mdr. horisontafkast + 100 bp i %	12 mdr. horisontafkast i %	12 mdr. horisontafkast - 100 bp i %	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
Obligationer									
Blandede obligationer									
DIE AlmBolKtObWd	DK00607917	22.190.246,40	99,92	0,51	2,69	4,02	3,76	2,39	4,36
Total Blandede obligationer		22.190.246,40	99,92	0,51	2,69	4,02	3,76	2,39	4,36
Total Obligationer		22.190.246,40	99,92	0,51	2,69	4,02	3,76	2,39	4,36
Total Kontanter		16.738,01	0,08						
I alt for Porteføljen		22.206.984,41	100,00				3,76	2,39	4,36

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RISIKO BEREGNINGER PR. 30-09-2025

Scenarie Afkast

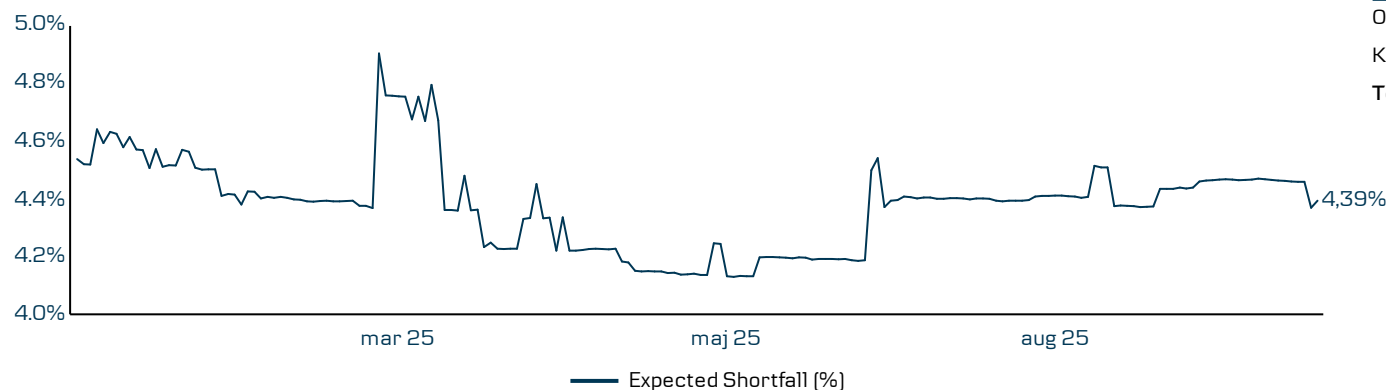


Type	%	Markedsværdi
Værdi	-	22.206.984,41
VaR	3,4	756.365,73
Expected Shortfall	4,4	975.979,51
Volatilitet	2,1	476.139,89

Forklaring af Volatilitet, VaR og Expected Shortfall

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

Expected Shortfall år til dato



Kategori	%	ES værdi
Obligationer	4,4	975.398,75
Konter	0,0	580,76
Total	4,4	975.979,51

Bogføringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

KAPITALUDVIKLING OG PORTEFØLJEOMKOSTNINGER FOR PERIODEN 31-12-2024 TIL 30-09-2025

Markedsværdi primo	21.731.629,84
Realiseret afkast	-
Urealiseret afkast	220.167,38
Vedhængende renter	-188,28
Handelsrenter	-
Rentebetalinger	218,64
Udbytter	243.013,10
Gebyrer	12.174,09
Afkast før skat	475.384,93
Skat på udbytter og kuponer	-
Afkast efter skat	475.384,93
Periodens ind- og udbetalinger	-
Market value end of period	22.207.014,77

Porteføljeomkostninger	
Transaktionsomkostninger	
Kurtage	-
Øvrige omkostninger	-
Total Transaktionsomkostninger	-
Gebyrer	
Depotgebyr	-12,50
Etableringsomkostninger	-
Management honorar	12.186,59
Øvrige omkostninger	-
Total Gebyrer	12.174,09
Total Porteføljeomkostninger	12.174,09

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

BEHOLDNINGER PR. 30-09-2025

Papirnavn	Valuta	Fondskode	Beholdning	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Vedhængende renter	Markedsværdi
Bankkonto								
Sønderborg Andelsboligforening	DKK	12690770	16.738,010000	100,0000	1,00000	16.738,01	30,36	16.768,37
Total Bankkonto						16.738,01	30,36	16.768,37
Investeringsforeningsbeviser								
DIE AlmBolKtObWd	DKK	DK0060791721	223.692,000000	100,0000	99,20000	22.190.246,40	0,00	22.190.246,40
Total Investeringsforeningsbeviser						22.190.246,40	0,00	22.190.246,40
I alt for porteføljen						22.206.984,41	30,36	22.207.014,77

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

AFKAST FOR PERIODEN 31-12-2024 TIL 30-09-2025

Værdipapir	Valuta	Fondskode	Kursværdi	Realiseret valutaafkast	Urealiseret valutaafkast	Realiseret kursafkast	Urealiseret kursafkast	Rente/udbytte	Total afkast
Bankkonto									
Sønderborg Andelsboligforening	DKK	12690770	16.738,01	-	-	-	-	30,36	30,36
Total Bankkonto			16.738,01	-	-	-	-	30,36	30,36
Investeringsforeningsbeviser									
DIE AlmBolKtObWd	DKK	DK0060791721	22.190.246,40	-	-	-	220.167,38	243.013,10	463.180,48
Total Investeringsforeningsbeviser			22.190.246,40	-	-	-	220.167,38	243.013,10	463.180,48
I alt for porteføljen før gebyr			22.206.984,41	-	-	-	220.167,38	243.043,46	463.210,84
Gebyr									12.174,09
I alt for Porteføljen									475.384,93

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

AFSTEMNING PR. 30-09-2025

Papirnavn	Fondskode	Beholdning handelsdato	Beholdning valørdato	Forskel
Bankkonto				
Sønderborg Andelsboligforening	12690770	16.738,01	16.738,01	0,00
Investeringsforeningsbeviser				
DIE AlmBolKtObWd	DK0060791721	223.692,00	223.692,00	0,00

Der er ingen uafviklede handler

TRANSAKTIONER: KØB OG SALG FOR PERIODEN 01-01-2025 TIL 30-09-2025

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	NomineI Valuta	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Trans.omk.	Rente	Afregningsbeløb	Realiseret afkast
Depotnummer 3029136211											
Køb											
11-02-2025	13-02-2025	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	276,00 DKK	100,00	97,5400	26.921,04	-	0,00	26.921,04	-
Total Køb							26.921,04	-	0,00	26.921,04	-
Corporate actions, køb											
05-02-2025	07-02-2025	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	2.495,00 DKK	100,00	97,3835	242.971,83	-	0,00	242.971,83	-
Total Corporate actions, køb							242.971,83	-	0,00	242.971,83	-

TRANSAKTIONER: RENTE, UDTRÆK OG UDBYTTER FOR PERIODEN 01-01-2025 TIL 30-09-2025

Handelsdato	Valørdato	Fondskode	Papirnavn	Nominel	Valuta	Valutakurs	Udb. pr. aktie	Kursværdi	Omk.	Realiseret afkast	Rente	Afregningsbeløb
Depotnummer 3029136211												
Udbytte												
05-02-2025	07-02-2025	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	220.921,00	DKK	100,00	1,10	243.013,10	-	-	-	243.013,10
Total Udbytte								243.013,10	-	-	-	243.013,10

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

TRANSAKTIONER: ØVRIGE FOR PERIODEN 01-01-2025 TIL 30-09-2025

Handelsdato	Valørdato	Navn	Nominal	Valuta	Valutakurs	Kursværdi	Kurtage	Øvrige omkostninger	Rente	Afregningsbeløb
Bankkonto 12690770										
Kontantrente										
01-01-2025	01-01-2025		218,64	DKK	100,00	0,00	-	-	218,64	218,64
Total Kontantrente						0,00	-	-	218,64	218,64
Depotgebyr										
10-06-2025	10-06-2025		12,50	DKK	100,00	12,50	-	-	-	-12,50
Total Depotgebyr						12,50	-	-	-	-12,50
Management honorar										
24-06-2025	30-06-2025	Reimbursement	12.186,59	DKK	100,00	12.186,59	-	-	-	12.186,59
Total Management honorar						12.186,59	-	-	-	12.186,59

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 30-09-2025



Ordliste

AFKAST (INVESTERING)

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

AKKUMULERET AFKASTBIDRAG

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

BENCHMARK

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

EFFEKTIV RENTE

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

EKSPONERING

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

GEBYRER

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

KUNDEKATEGORI

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

KURSVÆRDI

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

MARKEDSVÆRDI

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

KORRIGERET VARIGHED

Varighed er et mål for obligationens renterisiko udtrykt ved prisændringen som funktion af en ændring i rentekurven. I daglig tale defineres varighed ofte som udtryk for obligationens kursfølsomhed i forbindelse med renteændringer. Jo højere varighed obligationen har, jo større kursudsving vil den være udsat for ved en renteændring. Til beregning af korrigeret varighed på realkreditobligationer anvender Danske Bank en realkreditmodel, som tager udgangspunkt i: Rentescenarier beregnet ud fra de nuværende markedsforhold ved hjælp af en rentestrukturmodel En konverteringsmodel, der bruges til at modellere låntagers konverteringsadfærd på deres realkredit lån

KORRIGERET VARIGHED ALLOKERING

Udtrykker hvordan varighed er fordelt på forskellige løbetider.

KORRIGERET VARIGHED BIDRAG

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

KORRIGERET SPÆND VARIGHED

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

KORRIGERET SPÆND VARIGHED BIDRAG

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

NETTOBEVÆGELSER

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

PENGEVÆGTET AFKAST I %

Pengevægtet afkast er den rente, der gør nutidsværdien af 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. 30-09-2025



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.



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. 30-09-2025



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.

Afkastrapport

Sønderborg Andelsboligforening 30-09-2025



Markedskommentar

September 2025

I september fokuserede markedet særligt på centralbankernes tiltag verden over, og Europa oplevede samtidig en vis uro på den politiske front. I USA viste de seneste økonomiske data en robust amerikansk økonomi – dog med undtagelse af arbejdsmarkedet, som er begyndt af vise nogle svaghedstegn.

Feds afventende holdning blev brudt på mødet i september, hvor centralbanken sænkede renten med 25bp. Det skete som følge af svage arbejdsmarkedsdata og risiko for yderligere tilbagegang i beskæftigelsen. ECB fastholdt renten på 2 pct. på mødet i september. Bank of England og Bank of Japan holdt som ventet renten i ro.

I euroområdet holdt den overordnede inflation sig på 2,0 pct., mens kerneinflationen var 2,3 pct. i august. Fødevarepriserne steg fortsat, mens energipriserne stadig falder. I USA steg kerneinflationen kun svagt til 3,1 pct., mens den overordnede inflation steg lidt mere til 2,7 pct.

Det samlede PMI-indeks for euroområdet lå tæt på sidste måneds niveau på 51,2 point, mens PMI-tallet for servicesektoren steg mere end ventet til 51,4 point. Til gengæld viste fremstillingssektoren svagere momentum, hvor PMI-tallet faldt til 49,5 point. De amerikanske PMI-tal fra S&P viste som ventet et mindre fald, men tallene peger stadig klart i retning af vækst – trods afmatning i både fremstillingssektoren (52,0) og servicesektoren (53,9).

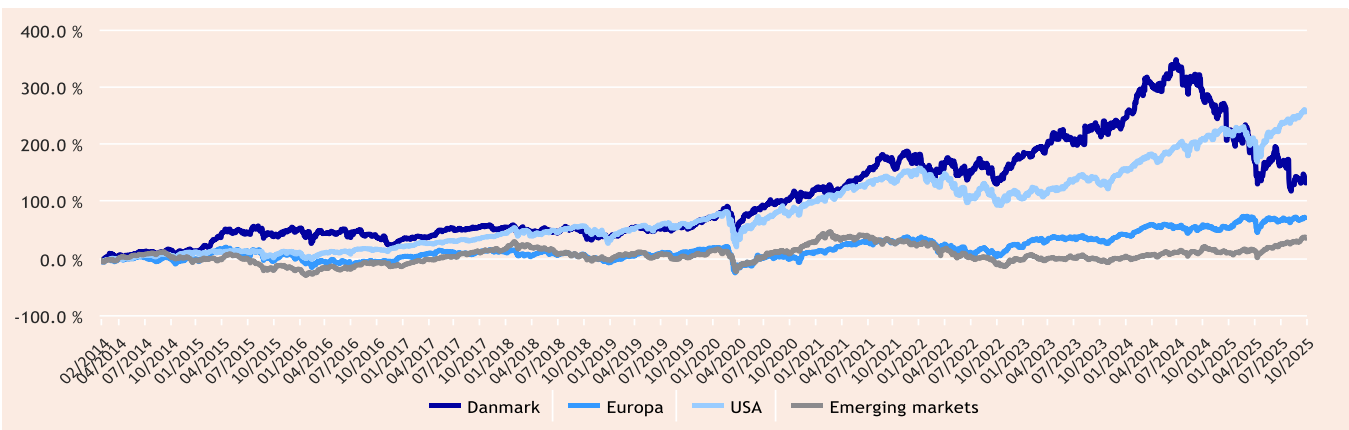
Den 2-årige amerikanske statsrente endte, på trods af et fald i starten af måneden, i 3.60 pct. efter en stigning på 1 bp. Den 10-årige rente faldt derimod med 7 bp til 4.16 % pct. Den 2-årige tyske rente sluttede september i 2.02% pct. efter en stigning på 8 bp, mens den 10-årige endte i 2.71% pct. efter et fald på 1 bp.

De danske markedsrenter var nogenlunde uændrede i løbet af måneden, og endte samlet med en lille stigning. De rolige markedsforhold og en indsnævring af kreditspænd medførte, at danske stats- og realkreditobligationer generelt gav positive afkast, hvor særligt lange konverterbare obligationer gav de højeste afkast.

Dollaren blev svækket overfor euroen i begyndelsen af måneden på forventninger om en rentenedsættelse fra Fed, men rettede sig mod slutningen af måneden. Valutakrydset sluttede september i 1.173 efter en stigning på 0.4%.pct. USD/JPY sluttede derimod måneden markant højere end måneden før efter en stigning på 0.6% pct. til JPY 148

S&P 500 sluttede endnu en stærk måned med en stigning på 1.9% pct., og STOXX 600 steg 1.5% pct. i forhold til måneden før. Udviklingen var også stærk i Asien, hvor Hang Seng sluttede måneden 7.1% pct. højere, CSI 300 steg 3.2% pct. i forhold til måneden før, og Topix viste også en stigning på 2.0% pct. i forhold til måneden før.

Performance på udvalgte aktiemarkeder



Indhold

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

Ansvarsfraskrivelse

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

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

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

Materialet er gennemgået omhyggeligt, og

vurderingerne er foretaget efter vores bedste skøn.

Oplysningerne i dette materiale er ikke investeringsrådgivning og skal ej heller ses som et tilbud om eller en opfordring til køb eller salg af finansielle instrumenter. Oplysningerne heri tager ikke højde for bestemte modtageres 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

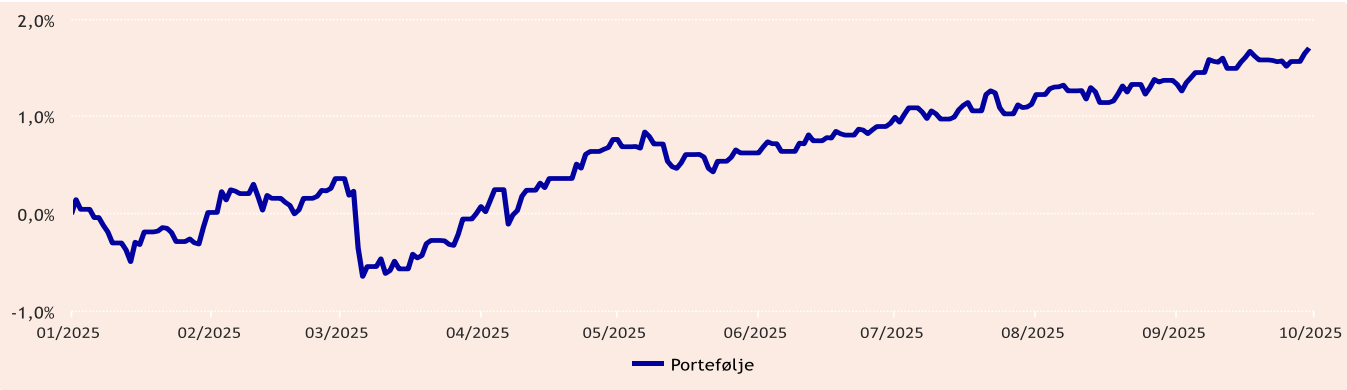
Gevinst/tab (DKK)

	ÅTD (2025)	QTD (SEPTEMBER)
Markedsværdi ved periodens start	73.509.569	73.691.433
Markedsværdi på rapporteringsdato	74.265.741	74.265.741
Netto cashflow	491.959	-9.277
GEVINST OG TAB	1.248.131	565.031

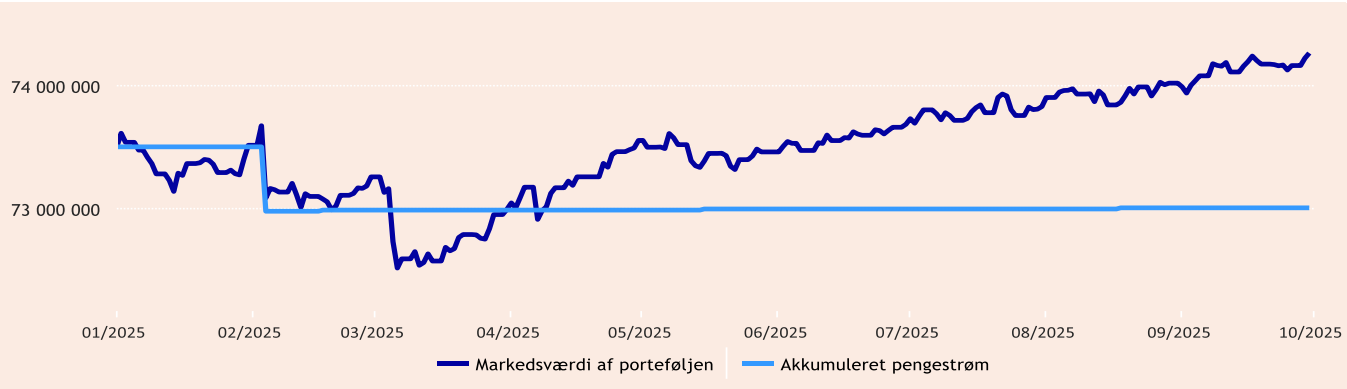
Performance (%)

	ÅTD (2025)	QTD (SEPTEMBER)
Afkast	1,71	0,77
Volatilitet	1,51	1,07

Historisk performance (%)



Historisk performance (kr)



1. Porteføljeoverblik

Fordeling mellem aktivklasser

AKTIVTYPE	VÆGT
● Aktier	0%
● Realkreditobligationer	85%
● Statsobligationer	11%
● Virksomhedsobligationer IG	4%
● Virksomhedsobligationer højrente	0%
● Emerging Markets obligationer	0%
● Uden rating	0%
● Korte obligationer	0%
● Alternative investeringer	0%



Geografisk fordeling

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



Fordeling på valuta

VALUTA	VÆGT
● DKK	100%



2. Obligationer

Nøgletal

Markedsværdi (kr)	74.265.741
Effektiv rente (%)	2,86
Varighed (korrig.)	2,99
Spreadrisiko	3,72

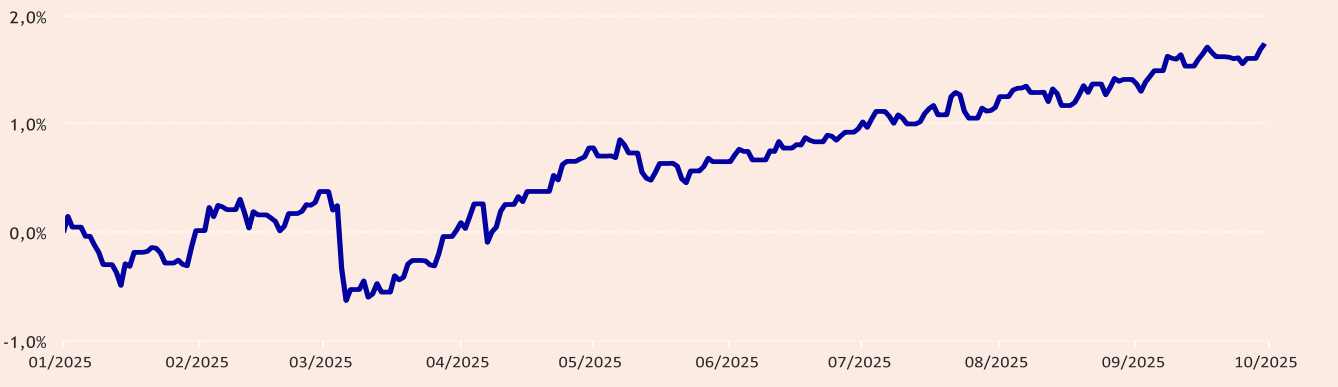
100%

Vægt i porteføljen

Performance (%)

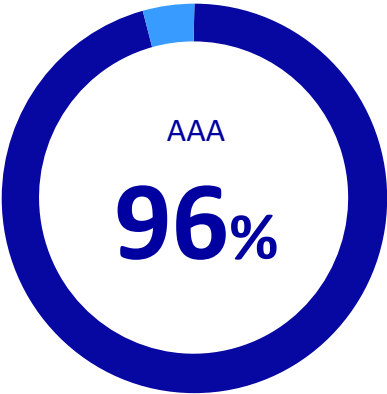
	ÅTD (2025)	QTD (SEPTEMBER)
Afkast	1,75	0,78
Volatilitet	1,51	1,07

Historisk performance (%)



Fordeling på rating

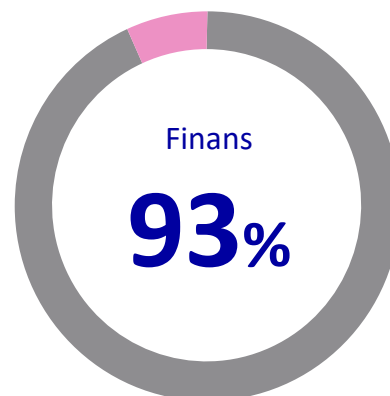
RATING	VÆGT
AAA	96%
AA	4%
A	0%
BBB	0%
BB	0%
B	0%
CCC	0%
CC	0%
C	0%
Uden rating	0%



2. Obligationer

Sektorfordeling

SEKTOR	VÆGT
● Cyklisk forbrug	0%
● Stabilt forbrug	0%
● Energi	0%
● Finans	93%
● Medicinal	0%
● Industri	0%
● IT	0%
● Råvarer	0%
● Kommunikationservice	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	100,09	74.265.741	2,99	2,86
TOTAL	100,0				74.265.741	2,99	2,86

3. Afkastopgørelse

Obligationer

PAPIRNAVN	REALISERET KURSGEVINST/TAB	UREALISERET KURSGEVINST/TAB	RENTE/KUPON	OMK.	AFKAST I ALT	IRR (%)
Nordea Invest Danske Obligationer Bolig 0	-	756.172,20	519.400,00	0,00	1.275.572,20	1,75
TOTAL	0,00	756.172,20	519.400,00	0,00	1.275.572,20	1,75

Andre

PAPIRNAVN	REALISERET KURSGEVINST/TAB	UREALISERET KURSGEVINST/TAB	RENTE/KUPON	OMK.	AFKAST I ALT	IRR (%)
Honorar for invest. rådgivning	-	-	-	27.440,83	-27.440,83	-
TOTAL	0,00	0,00	0,00	27.440,83	-27.440,83	0,00

PORTEFØLJE I ALT	0	756.172	519.400	27.441	1.248.131	1,71
-------------------------	----------	----------------	----------------	---------------	------------------	-------------

4. Andre transaktioner

Pengestrømme

PAPIRNAVN	ISIN	VALUTA	TYPE	DATO	BEHOLDNING	BELØB (KR)
Nordea Invest Danske Obligationer Bolig 0 – 5	DK0061280419	DKK	Udbytte	04-02-2025	742.000	519.400
TOTAL						519.400

Forvaltningsomkostninger

	DEPOTNUMMER	DATO	VALUTA	BELØB (KR)
Honorar for invest. rådgivning	1010414828	18-08-2025	DKK	9.277
Honorar for invest. rådgivning	1010414828	15-05-2025	DKK	8.908
Honorar for invest. rådgivning	1010414828	17-02-2025	DKK	9.256
TOTAL				27.441

Appendiks 1 - Nøgletal for porteføljen

Gevinst og tab (kr)

	ÅTD (2025)	QTD (SEPTEMBER)
Markedsværdi ved periodens start	73.509.569	73.691.433
Markedsværdi på rapporteringsdato	74.265.741	74.265.741
ÆNDRING I MARKEDSVÆRDI	756.172	574.308
	ÅTD (2025)	QTD (SEPTEMBER)
Investeringer - solgt eller udløbet	0	0
Investeringer - købt	0	0
Udbytte	519.400	0
Rente	0	0
Forvaltningsomkostninger	-27.441	-9.277
NETTO CASHFLOW	491.959	-9.277
GEVINST OG TAB	1.248.131	565.031

Performance

	ÅTD (2025)		QTD (SEPTEMBER)	
	PORTEFØLJE	BENCHMARK	PORTEFØLJE	BENCHMARK
Afkast	1,71%	-	0,77%	-
Volatilitet	1,51%	-	1,07%	-
Sharpe ratio	0,15	-	0,81	-
Intern rente (IRR)	1,71%	-	0,77%	-

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	01-01-2025
Rapporteringsdato	30-09-2025
Beregningsgrundlag	ÅTD
Regnskabskonvention	Valørdato

Anvendte valutakurser

EUR	
DKK	7,4649

Depoter

1010414828

Appendiks 3 - Yderligere information

Beregningsdetaljer

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

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

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

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

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

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

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

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

Appendiks 4 - Honorarafregning

Til
Lisbeth Jakobsen
Sønderborg Andelsboligforening

Nordea

Vi har hævet det aftalte honorar for perioden 01-11-2024 - 31-01-2025 således

Kontonummer: 8603001550

NAVN	DATO	DEPOTNUMMER	BELØB
Porteføljehonorar	17-02-2025	1010414828	9.256
HONORAR I ALT			9.256

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 01-02-2025 - 30-04-2025 således

Kontonummer: 8603001550

NAVN	DATO	DEPOTNUMMER	BELØB
Porteføljehonorar	15-05-2025	1010414828	8.908
HONORAR I ALT			8.908

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 01-05-2025 - 31-07-2025 således

Kontonummer: 8603001550

NAVN	DATO	DEPOTNUMMER	BELØB
Porteføljehonorar	18-08-2025	1010414828	9.277
HONORAR I ALT			9.277

Beregningsgrundlag er de enkeltes porteføljers gennemsnitlige værdi i perioden.

Ved spørgsmål bedes I kontakte

Med venlig hilsen

Appendiks 5 - Definitioner

Markedsværdi (kr)

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

ÅTD / QTD / MTD

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

Netto cashflow (kr)

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

Gevinst/tab (kr)

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

Afkast (%)

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

Volatilitet (%)

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

Markedskurs

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

Handelskurs

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

Købskurs

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

Appendiks 5 - Definitioner

Varighed (korrig.)

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

Effektiv rente (%)

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

Afkast (%)

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

Sharpe ratio

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

Intern rente (IRR) (%)

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

Merafkast (%)

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

Appendiks 5 - Definitioner

Tracking error (%)

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

Information ratio

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

Næste call/estimeret udløb

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

Prioritetsrækkefølge

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

Kunde

Sønderborg Andelsboligforening

Rådgiver

Kontaktperson

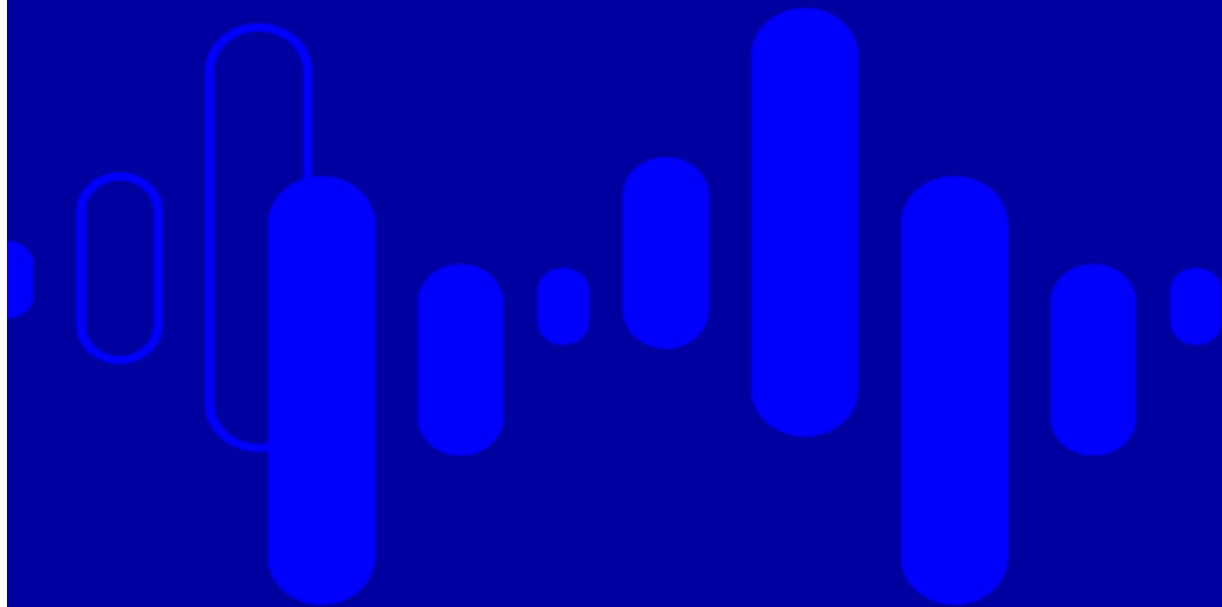
Lisbeth Jakobsen

E-mail

Rapporteringsdato

30-09-2025

Telefon



Nordea

Punkt 6: Kommende møder

Kommende møder:

SAB organisationsbestyrelsesmøde 2026:

Tirsdag den 17. februar kl. 14.00

Tema-møder 2026:

Onsdag den 11. marts, kl. 12.30 - 16.00

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

Afdelingsbestyrelsesseminar 2026:

Dato endnu ikke planlagt

Ordinært repræsentantskabsmøde 2026:

Tirsdag den 2. juni kl. 17.30 c/o Multihuset, Torvet 15, Sønderborg
(efterfølgende konstituerende møde)

Fælleskurser i SALUS:

Dirigentkursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer:

Dato for 2026 endnu ikke planlagt

Underviser: BL

Vedligeholdelse og fraflytning

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

Dato endnu ikke planlagt

Undervisere: AJ/JEAN

Fælleskursus Budget + Introduktion for nyvalgte:

Dato endnu ikke planlagt

Underviser: BL

Punkt 7: Eventuelt

Punkt 8: Underskrift via Penneo

Sønderborg, den 20. november 2025

Underskrift via Penneo