

SAB - Organisationsbestyrelsen (SAB -
Organisationsbestyrelsen)

17-02-2026 14:00 - 17:00

Bygtoften 2, 6400 Sønderborg

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1
-----------------------------------	---

Kategori - 2. Bestyrelsesanliggender

Punkt 2.1: Bestyrelseshonorar	1
Punkt 2.2: Godkendelse dagsorden repræsentantskabsmøde	1
Punkt 2.3: Godkendelse dagsorden/oversigt afdelingsmøder	2
Punkt 2.4: Studietur	3
Punkt 2.5: Indbetaling arbejdskapital	3
Punkt 2.6: Temamøde - emne	4
Punkt 2.7: Afdelinger uden hårde hvidevarer	4
Punkt 2.8: Oversigt over afdelingers opførelsesår	5
Punkt 2.9: Bedre dialog mellem inspektører og afdelinger/beboere	6
Punkt 2.10: Energi-og Bæredygtigheds Strategi	6
Punkt 2.12: Henlæggelser	7
Punkt 2.13: Nykredit Invest	7
Punkt 2.14: Strategi	8
Punkt 2.15: Retningslinjer for lån og tilskud i dispositionsfonden	9
Punkt 2.16: Huslejen for ungebaser	10
Punkt 2.17: Tilskud til veteraner	11

Kategori - 3. Foreningsanliggender

Punkt 3.2.: 8. kreds	11
Punkt 3.3: Fjernvarmen	12
Punkt 3.4: Kontaktudvalg	12
Punkt 3.5: Kommunen	12
Punkt 3.6: Boligsocial helhedsplan	13
Punkt 3.7: Bordet rundt	13

Kategori - 5. Økonomi

Punkt 5.1: Økonomi	13
--------------------	----

Punkt 5.2: Landsbyggefondsmidler.....	13
Punkt 5.3: Dispositionsfonden.....	14

Kategori - 6. Afdelingerne

Punkt 6.1: Status byggesager.....	15
Punkt 6.3: Afdelingsanliggender.....	16

Kategori - 8. Øvrige orienteringssager

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport.....	16
Punkt 8.2: SALUS-Nyt.....	17
Punkt 8.3: Udvalg.....	17
Punkt 8.4: BL informerer.....	17
Punkt 8.5: LBF orienterer.....	17
Punkt 8.6: Intrum Justitia.....	17
Punkt 8.7: Investeringsaftale/PM aftaler.....	18

Kategori - 9. Kommende møder

Punkt 9: Kommende møder.....	19
------------------------------	----

Kategori - 10. Eventuelt

Punkt 10: Eventuelt.....	19
--------------------------	----

Kategori - 11. Underskriftsark

Punkt 11: Underskriftsark.....	19
--------------------------------	----

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referat fra sidste møde er godkendt og underskrevet i Penneo.

1. Revisionsprotokol

Punkt 2.1: Bestyrelseshonorar

Bestyrelseshonorar til godkendelse - bilag (lukket)

Punkt 2.2: Godkendelse dagsorden repræsentantskabsmøde

Godkendelse af foreløbig indkaldelse med dagsorden til
repræsentantskabsmødet - bilag



Indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 2. juni 2026, kl. 17.30



Sted:

**MULTIHUSET
Torvet 15, 6400 Sønderborg**

Foreløbig dagsorden:

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

Vi tildeler derfor mere tid til spørgsmål og svar.

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

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

- 1) Valg af dirigent**
- 2) Forretningsorden til godkendelse**
- 3) Bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelse for år 2025**
Endelig godkendelse af årsregnskab for år 2025 med tilhørende revisionsberetning samt gennemgang af budgettet for år 2027.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag**
- 5) Valg til bestyrelsen**
Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.
På valg:
Jan Radik, afdeling 24 – modtager genvalg
Allan Hansen, afdeling 10 – modtager genvalg
Tina M. Søndergaard, afdeling 6 – modtager genvalg
- 6) Valg af 2 suppleanter for bestyrelsen**
På valg:
Inga Skovlund, afdeling 47
Flemming Kjærsgaard, afdeling 52
- 7) Valg af 7 delegerede til kredsmøder**
Nuværende delegerede:
Else Thiessen, afdeling 10
Inga Skovlund, afdeling 47
Vivian Engelbrecht, afdeling 62
Flemming Kjærsgaard, afdeling 52
Ib Johannsen, afdeling 36
Jens Bøgner, afdeling 75
- 8) Valg af 4 repræsentanter til SALUS**
Nuværende repræsentanter:
Else Thiessen, afdeling 10
Inga Skovlund, afdeling 47
Jens Bøgner, afdeling 75
- 9) Valg af statsautoriseret revisor**
Nuværende – Revisionsfirmaet Ernst & Young, Sønderborg
- 10) Eventuelt**

Indlæg:

Og herefter –

- SABs Antenneforening:

- 1) Valg af dirigent**
- 2) Beretning for foreningens virksomhed i det forløbne år**
- 3) Indkomne forslag**
- 4) Valg til bestyrelsen**
Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
På valg:
Jan Thiessen, afdeling 10
Andreas Greve, afdeling 62
- 5) Valg af 2 suppleanter**
På valg:
Herluf Chr. Jensen, afdeling 47
Edel Birthe Mathiesen, afdeling 73
- 6) Eventuelt**

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

**Dette skal ske
senest tirsdag den 19. maj 2026 kl. 8**



Arrangør:
SALUS Boligadministration
Egevej 9
6200 Aabenraa

Punkt 2.3: Godkendelse dagsorden/oversigt afdelingsmøder

Ordinære afdelingsmøder

Godkendelse af foreløbig dagsorden samt mødeoversigt - bilag



Forslag til foreløbig dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Afdelingsbestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af regnskab for 2025
5. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2027
 - Herunder redegørelse og godkendelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
6. Behandling af eventuelle indkomne forslag
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
 - Eventuelt valg af formand
 - På valg er: _____ ønsker (ikke) genvalg
 - Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
 - På valg er: _____ ønsker (ikke) genvalg
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Valg af repræsentanter og suppleanter til SAB's repræsentantskab og fælles antenneforening
10. Orientering fra hovedbestyrelsen
11. Eventuelt

Afd	Afd. Navn	Mødedato	Tidspunkt	Mødelokale	Endelig indkaldelse	Forslag + regnskab + budget + beretning	Insp.	HB ansvarlig rød = bositdende	Traktement	Ejendomsfunktionærer	Rækkehus, Etage, Ældre	Bemærkninger	Kolonne1
11	Høj- Østertoften	24. august 2026	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	16. august 2026	10. august 2026	SBO	AH	Vand...35 stk. smørrebrød		Rækkehus		
10	Havretoften, Rugtoften, Ørstedsgade,	24. august 2026	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	16. august 2026	10. august 2026	SBO	JT/AH	Vand - 60 sandwich		Rækkehus		
36	Skovvej – Sundsvallgade	25. august 2026	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	17. august 2026	11. august 2026	SBO	AH	Vand		Rækkehus		
1	Viben, Rylen, Hijejen, Mågen og Ter	25. august 2026	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	17. august 2026	11. august 2026	SBO	TS	Vand - 50 sandwich		Rækkehus		
56	Sundquistsgade 20a-k	26. august 2026	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	18. august 2026	12. august 2026	SBO	TS	vand - 20 stk. sandwich				
37	Hjortevej 31-170	26. august 2026	kl. 19.00	Ulkebøl Forsamlingshus	18. august 2026	12. august 2026	SBO	JT	Kaffe/the – Boller m. ost + pålæg Ca. 20 deltagere		Rækkehus		
75	Damsmosevej 1a-19b	27. august 2026	kl. 16.30	Fællehus, Tøtlosevej	19. august 2026	13. august 2026	SBO	TS	vand - 40 stk. sandwich		Rækkehus		
9	Alsbo – Ringgade 186-198	27. august 2026	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	19. august 2026	13. august 2026	TOLE	JR	Vand	Brian L. Hansen			
71	Tøtlosevej 1-23, Ottensevej 1-23S	27. august 2026	kl. 19.00	Fælleshuset, Tøtlosevej	19. august 2026	13. august 2026	SBO	TS	vand - 40 stk. sandwich		Rækkehus		
46	Østerkøbbel 98-176	27. august 2026	kl. 19.00	Lagunen, Ringbakken 6	19. august 2026	13. august 2026	TOLE	EM	Vand – 20/2 boller m. ost + pålæg. Madlev. Bygtoften 2,	Brian L. Hansen		Ønsker møde i uge 35 til næste år	
43	Ungdomsboligerne Rebslagergade og Kærvej	31. august 2026	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	23. august 2026	17. august 2026	TOLE	JT	Vand	Brian L. Hansen			
5	Ringgade 71 – 87	31. august 2026	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	23. august 2026	17. august 2026	KHJ	JR	Vand – 40 stk. smørrebrød	Olaf Peters			
47	Østerkøbbel 1-75 og 77-151	31. august 2026	kl. 19.00	Lagunen, Ringbakken 6	23. august 2026	17. august 2026	TOLE	JT	Vand - 40/2 boller m. ost + pålæg. Madlev. til Bygtoften, senest kl.	Brian L. Hansen			
16	Ørstedsgade - Bygtoften	1. september 2026	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	24. august 2026	18. august 2026	KHJ	JR	Vand	Olaf Peters			
52	Perlegade, Longang, Rebslagergade,	1. september 2026	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	24. august 2026	18. august 2026	TOLE	AH	Vand	Brian L. Hansen			
30	Stenbjergparken 1-10	1. september 2026	kl. 19.00	Multihuset Ulkebøl, Torvet 15	24. august 2026	18. august 2026	KHJ	TS	Kaffe/the – 60 halve boller m. ost + pålæg. Ingen svinekød	Brian L. Hansen			
2	Tjørne- Pilevænget 1-14	1. september 2026	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	24. august 2026	18. august 2026	TOLE	AH	Vand /kaffe - 30/2 boller m. ost/pålæg		Rækkehus		
7	Ringgade 64-84	2. september 2026	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	25. august 2026	19. august 2026	KHJ	AH	Vand - 30 stk. smørrebrød	Olaf Peters			
40	Dannevirkevej 1-10	2. september 2026	kl. 16.30	Spejderhytten Vaskilde	25. august 2026	19. august 2026	SBO	JR	Vand		Rækkehus		
3	Ringgade, Rojumvej, Goethesgade	2. september 2026	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	25. august 2026	19. august 2026	TOLE	EM	Vand - 8 halve boller m. ost + pålæg	Olaf Peters			
73	SOLO	2. september 2026	kl. 19.00	Fælleshuset SOLO, Bjerggade 21	25. august 2026	19. august 2026	KHJ	TS	Vand – 100 sandwich Madlevering Bygtoften 2, senest	Olaf Peters			
41	Rendsborgvej 1-8C	2. september 2026	kl. 19.00	Spejderhytten Vaskilde	25. august 2026	19. august 2026	SBO	JR	Vand (Afd.best. sørger for drikkevarer)		Rækkehus		
15	Kloster- Majløkken, Alsgade	2. september 2026	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	25. august 2026	19. august 2026	TOLE	HJ	Vand	Brian L. Hansen			
44	Ældreboligerne Jørgensgård, Tandsbj	3. september 2026	kl. 14.30	Tandsbjerg 10 A	26. august 2026	20. august 2026	KHJ	JT	Kaffe/the - blødt brød..... SBO kober ind !!	Olaf Peters / Brian L. Hansen		Fælles-transport se herunder	
24	Søstjernevej m.v.	3. september 2026	kl. 16.30	Lagunen, Ringbakken 6	26. august 2026	20. august 2026	KHJ	EM	Kaffe/Vand – 30 sandwich – minus svinekød !!	Brian L. Hansen			
65	Lavbrinkevej 47-55	3. september 2026	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	26. august 2026	20. august 2026	TOLE	JT	Vand		Rækkehus		
27	Primulavej1A-15G	3. september 2026	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	26. august 2026	20. august 2026	KHJ	TS	Vand - 40 snitter – minus svinekød !!	Olaf Peters			
61	Øvesens- Eisingvej 9-11-13 Scharffenbergsvej 38-44	3. september 2026	kl. 19.00	Mødelokale 2, Bygtoften 2	26. august 2026	20. august 2026	TOLE	HJ	Vand - 12 stk. smørrebrød		Rækkehus		
39	Nyvang 1A-1M	7. september 2026	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	30. august 2026	24. august 2026	TOLE	TS	Vand – 20 stk. smørrebrød		Rækkehus		
18	Ryttervænget 2-36	7. september 2026	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	30. august 2026	24. august 2026	KHJ	TS	vand - 40 stk. sandwich	Olaf Peters			
13	Rådmands- og Borgmesterløkken	7. september 2026	kl. 19.00	Mødelokale 2, Bygtoften 2	30. august 2026	24. august 2026	TOLE	HJ	Vand - 10 sandwich	Brian L. Hansen			
62	Sigtunag-/Nellikevej/Kærmindevej	8. september 2026	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	31. august 2026	25. august 2026	SBO	HJ	Vand - 45 stk. smørrebrød		Rækkehus		
22	Hvede- Kløvermarken	8. september 2026	kl. 19.00	Aksen, Hvedemarken 1	31. august 2026	25. august 2026	KHJ	EM	Vand - Husk med tilmelding – 2 sandwich pr. person – minus	Olaf Peters		Tilmelding!	
50	Fiskervænget 1-16	9. september 2026	kl. 16.30	Mødelokale 1, Bygtoften 2	1. september 2026	26. august 2026	TOLE	AH	Vand 45 sandwich (30 stk. blandet på 2 fade med 4 forskellige slags	Olaf Peters		Kørelighed - se herunder	
33	Jørgensgård/Tandsbjerg	9. september 2026	kl. 19.00	Ulkebøl Forsamlingshus	1. september 2026	26. august 2026	SBO	EM	Vand/Kaffe/the – Boller m. ost + pålæg. Ca. 60 deltagere.	Olaf Peters			
45	Østerkøbbel 2-96	9. september 2026	kl. 19.00	Lagunen, Ringbakken 6	1. september 2026	26. august 2026	TOLE	JT	Vand – 36/2 boller m. ost + pålæg Madlevering Bygtoften 2, senest	Brian L. Hansen			
21	Rådmandsløkken2A-24F	10. september 2026	kl. 16.30	Mødelokale 2, Bygtoften 2	2. september 2026	27. august 2026	TOLE	EM	Vand	Brian L. Hansen			
20	Volundsgade, Grundtvigsalle	10. september 2026	kl. 19.00	Aksen, Hvedemarken 1	2. september 2026	27. august 2026	KHJ	AH	30 sandwich (også uden svinekød)	Olaf Peters			
6	Ege- Bøge- Gran- Ronnevænget, Rojumvej 34-36, Ronnevænget 1A-	10. september 2026	kl. 19.00	Mødelokale 1, Bygtoften 2	2. september 2026	27. august 2026	TOLE	JR / TS	Vand - 60 stk smørrebrød		Rækkehus		

Koder = se "Huskeliste" (H = Helhedsplan) 21 afdelinger med rækkehuse, 21 afdelinger i øvrigt = i alt 42 afdelinger
Mødeplan godkendt:

Alt udsendes via NP Digital Post

Forplejning øvrige afdelinger:

Ulkebøl forsamlingshus
Se under booking lokaler – i dette dokument

Bygtoften 2, Sønderborg
De afdelinger der alene skal have øl/vand stiller afdelingsinspektør/afdelingsbestyrelse frem. Opdækning/oprydning afdelingsinspektør/afdelingsbestyrelse.

Til alle afdelingsmøder der afholdes "ude"
Der tages øl/vand med fra Bygtoften til disse møder v/ TA, men ikke afd. 40 og 41

Tilmelding til afdelingsmøde:
Afdeling: 22

Fællestransport:
OBS afdeling 44, ældreboliger!
I lighed med tidligere år arrangeres fællestransport til afdelingsmødet – i år for beboerne på Tandsbjerg 10A og Jørgensgård 2. Tilmelding senest kl. 12.00 dagen før mødet, til administrationen – tlf. 73 12 34 34.

OBS afdeling 50
Ønskes kørelighed – rettes henvendelse til insp.sekr. senest dagen før mødet
Afd. 22: ALDRIG møde om mandagen
Afdelinger uden afdelingsbestyrelse:
Afdeling 5, 13 (kontaktperson), 15, 21 (kontaktperson), 33 (kontaktperson), 37 (kontaktperson),38 (kontaktperson), 43 (ingen kontaktperson), 52 (kontaktperson), 65 (kontaktperson)

Punkt 2.4: Studietur

Planlægning studietur.

Punkt 2.5: Indbetaling arbejdskapital

Indstilling vedr. indbetaling til arbejdskapitalen 2027 - bilag

Indbetaling til arbejdskapitalen i 2027.

Bestyrelsen bedes tage stilling til, om der i 2027 skal indbetales til arbejdskapitalen eller ikke.

Den disponible del pr. lejemåls enhed udgør i regnskabet for 2024 kr. 980,40.

Iflg. LBF's satser skal det udgøre 3.617,00 kr. i 2025. Det er tidligere besluttet at der indbetales i 2025 og 2026.

Punkt 2.6: Temamøde - emne

Muligt oplæg til næste temamøde:

Beboertilfredshedsundersøgelse og/eller sociale viceværter med fokus på samarbejde med kommunen, muligheder, udfordringer og konsekvenser.

Punkt 2.7: Afdelinger uden hårde hvidevarer

Indstilling til hovedbestyrelsen om indsættelse af hvidevarer som standard i de boliger, hvor der mangler ved fraflytning - bilag

FORSLAG

A

Forslagets emne:	Indsættelse af hvidevarer som standard i alle boliger ved fraflytning
Jeg/vi foreslår følgende:	Ved fraflytning af en bolig indsætter afdelingen hvidevarer (enten komfur eller indbygningsovn og kogeplade samt kølefryseskab) i boligen, afhængigt af køkkenløsningen i den enkelte bolig. Hvidevarerne bliver herefter en fast del af lejemålet. Dette medfører en stigning i grundhuslejen for den enkelte bolig, svarende til udgiften for indkøb og vedligehold af hvidevarerne.
Begrundelse for forslaget:	Formålet er at sikre, at alle boliger i afdelingen fremover har de nødvendige hvidevarer som standard, hvilket vil gøre det lettere for nye lejere at flytte ind og sikre en ensartet boligstandard. Det vil samtidig lette administrationen ved fraflytning og sikre, at alle hvidevarer lever op til gældende krav og standarder.
Økonomi:	Udgiften til indkøb og vedligehold af hvidevarerne finansieres via en stigning i grundhuslejen for de boliger, hvor hvidevarer indsættes. Den præcise huslejestigning fastsættes ud fra de faktiske omkostninger.
Forslagsstiller:	Hovedbestyrelsen

Selskab	afdeling	Køle/frys	Ovn	Kogeplader
3	1			
3	2			
3	3			
3	4			
3	5			
3	6			
3	7			
3	10			
3	11			
3	13			
3	14			
3	15			
3	16			
3	18			
3	21			
3	43			
3	61			
3	62			

Hvidevare tilstede

Udlejning er helt enig i, at vi skal arbejde hen imod, at hårde hvidevarer er en fast del af boligen.

Vi oplever, at ansøgerne vælger boligerne, især boliger uden et komfur/ovn fra.

Vi opfordrer meget ofte, at den nye lejer køber hårde hvidevarer ved fraflytteren.

Punkt 2.8: Oversigt over afdelingers opførelsesår

Oversigt over afdelingers opførelsesår - afdelingers jubilæer, 50 år - bilag
Der er i 2026 ingen afdelinger med 50 års jubilæum

Sønderborg Andelsboligforening

Afdelinger med 25, 50, 75 og 100 års jubilæum

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

Punkt 2.9: Bedre dialog mellem inspektører og afdelinger/beboere

Drøftelse af nye tiltag og input fra inspektørerne - bilag (lukket)

Punkt 2.10: Energi-og Bæredygtigheds Strategi

Status for Energi-og Bæredygtigheds Strategi til orientering.
Perioden 2020-2025 - bilag

SAB – Sønderborg Andelsboligforening

Status for SAB's Energi-og Bæredygtigheds Strategi

Perioden 2020-2025

25. november 2025

1. Baggrund.

I forbindelse med det nu afsluttede EU HAPPI projekt blev der i 2019 udarbejdet en strategi omfattende SAB's vision, målsætning og indsatsområder indenfor energi- og bæredygtigheds området. Strategien er gældende indtil udgangen af 2025.

I strategien sætter SAB yderligere fokus på området med konkrete mål for, hvorledes boligforeningen i fremtiden bør udvikle sig for at bidrage til EU's klimamål og FN's 17 verdensmål.

Nærværende rapport beskriver status for udviklingen i boligafdelingernes energiforbrug og CO2 udslip i 5-årsperioden 2019-2024.

Der redegøres for gennemførte energirenoverings projekter i perioden samt status for de i strategien beskrevne målsætninger og indsatsområder.

Indholdsfortegnelse.

1. Baggrund
2. Resume
3. Udviklingen i afdelingernes energiforbrug
 - 3.1. Afdelinger med investeringer i energibesparende tiltag
 - 3.2 Afdelinger uden investeringer i energibesparende tiltag
 - 3.3 Afdelinger med en varmebesparelse på over 10% og 20%
4. Reduktion i CO2 udslip
5. Mulighed for flere solcelleanlæg i næste strategiperiode 2025-2030
6. Mulighed for tilskud til energirenoverings projekter.
- 7.Status på målsætninger og indsatsområder
 - 7.1 Målsætning i energiforbrug
 - 7.2 Målsætning vedr. udbredelse af el-lade standere til biler
 - 7.3 Målsætning ved nedrivning af bygninger
 - 7.4 Målsætning ved nybyggeri
 - 7.5 Biodiversitet og miljø ifm nybyggeri
 - 7.6 Økonomisk beløb fra Hovedforeningen til energioptimering
 - 7.7 Grønne Ambassadører og Energioptimerings vejledere
 - 7.8 Uddannelse af Ejendomsfunktionærer
 - 7.9 Uddannelse af Grønne Ambassadører
- Bilag 1: SAB: Udviklingen i afdelingernes energiforbrug 2019-2024
- Bilag 2: SAB: Energiinvestering i afdelingerne 2019-2024
- Bilag 3: SAB: Detaljeret skema med afdelingernes energibesparelser 2019-2024

2. Resume

I rapporten er der redegjort for udviklingen i energiforbruget fra 2019 til 2024 i 42 af SAB's afdelinger.

Det samlede energiforbrug til opvarmning var:

2019: 21.555 MWh

2024: 19.852 MWh

En besparelse på 1.703 MWh svarende til 8 % af varmemeforbruget.

Derudover har solcelleanlæggene i 9 afdelinger sparet beboerne for 1.510 MWh strøm fra el-nettet pr. år, svarende til ca. 30 % af det samlede el-forbrug i de 9 afdelinger.

I 23 af de 42 afdelinger er der i perioden investeret i energibesparende tiltag.

I disse 23 afdelinger er der sparet 12 % af varmemeforbruget.

6 afdelinger har sparet mere end 20% af deres varmemeforbrug.

8 afdelinger har sparet mellem 10 og 20 % af deres varmemeforbrug.

De gennemførte energibesparende tiltag er listet i bilag 2:

"SAB: Energiinvesteringer i afdelingerne 2019-2024".

Udviklingen i de enkelte afdelinger er vist i bilag 1:

"SAB: Udviklingen i afdelingernes energiforbrug 2019-2024"

CO2 udslip er i perioden 2019 til 2024 reduceret med 320 tons CO2 pr. år.

Der er i perioden etableret el-ladestandere ved 9 etagebolig afdelinger og forberedt ved nybyggerierne Afd. 56: Sundquistsgade og Afd. 35: Damgade/Nørager.

I forbindelse med byggesagen Afd. 35 vil en stor del af byggematerialerne fra etageblokkene blive genbrugt i nybyggeriet af rækkehusene.

Der er taget højde for biodiversitet/miljø og lavet udeanlæg i forbindelse med nybyggeriet Afd. 75: Damsmosevej og Afd. 56: Sundquistsgade, ligesom det er forberedt ifm Afd. 35: Damgade.

Der er i perioden uddannet Grønne Ambassadører blandt beboere og uddannet energivejledere blandt ejendomsfunktionærer og inspektører.

I en kommende strategiperiode frem til 2030 kan man måske have den målsætning at reducere energiforbruget til opvarmning med 15 % og el-forbruget med 25 %.

En overordnet vurdering af mulighederne for solcelleanlæg på flere SAB etagebolig afdelinger viser, at solceller kan være en mulighed på yderligere 6-7 afdelinger.

Endvidere har ca. 12 afdelinger et energimærke, der giver dem mulighed for at opnå tilskud til mere traditionelle energibesparelses projekter.

I afsnittene nedenfor er status på de forskellige områder uddybet mere detaljeret.

3. Udviklingen i afdelingernes energiforbrug.

I nedenstående bilag 1: "SAB-Udviklingen i afdelingernes energiforbrug 2019-2024" og nedenstående bilag 3: "SAB: Detaljeret skema med afdelingernes energibesparelser 2019-2024" er angivet energiforbruget til opvarmning i 42 SAB afdelinger i henholdsvis 2019 og 2024.

Ud for hver afdeling er angivet ændring i varmemeforbruget i 5-års perioden (minus for et mindre varmemeforbrug og plus for et større varmemeforbrug i 2024 i forhold til 2019). Der er også angivet, hvilke afdelinger der har fået solcelleanlæg i perioden og hvor meget el-energi, de bidrager med pr. år.

Det samlede varmemeforbrug i de 42 afdelinger var i:

2019: 21.555 MWh (21.555.000 kWh)

2024: 19.852 MWh (19.852.000 kWh)

En besparelse på 1.703 MWh (1.703.000 kWh) svarende til 8 % af varmemeforbruget.

Solcelleanlæggene i de 9 afdelinger har sparet beboerne for 1.510 MWh (1.510.000 kWh) strøm fra el-nettet pr. år, svarende til ca. 30 % af det samlede el-forbrug i de 9 afdelinger.

3.1 Afdelinger med investeringer i energibesparende tiltag.

23 af de 42 afdelinger har i perioden 2019-2024 investeret i energibesparende tiltag.

Disse 23 afdelinger har sparet 1.777 MWh i varme svarende til 12 % af varmemeforbruget samt sparet 1.510 MWh i el-forbrug (solceller).

De gennemførte energibesparende tiltag er listet i bilag 2:

"SAB. Væsentlige konkrete energiinvesteringer i perioden 2019-2024"

3.2 Afdelinger uden investeringer i energibesparende tiltag.

I de 19 afdelinger, der ikke har investeret i energibesparende tiltag i perioden, er varmemeforbruget opgjort til stort set det samme i 2024 som i 2019.

3.3 Afdelinger med en varmebesparelse på over 10 % og over 20%.

Følgende SAB afdelinger har realiseret en varmebesparelse på mere end 20 %:

Afd. 1, 2, 3, 9, 10, 61.

Følgende SAB afdelinger har realiseret en varmebesparelse på mellem 10 og 20 %:

Afd. 5, 7, 15, 24, 27, 30, 45, 52

Følgende afdelinger har etableret solcelleanlæg:

Afd. 13, 15, 18, 20, 21, 22, 24, 27, 30

4. Reduktion i CO2 udslip.

Det reducerede energiforbrug til opvarmning samt etablering af solcelleanlæg medfører en reduktion af CO2 udslippet i perioden 2019-2024.

CO2-udslip (CO2 faktoren) ved produktion af fjernvarme hos Sønderborg Varme var:

2019: 81 kg pr. MWh

2024: 79 kg pr. MWh

CO2-faktoren for el-produktion er: 100 kg pr. MWh

Samlet varmemeforbrug i SAB i 2019: 21.555 MWh

Samlet varmemeforbrug i SAB i 2024: 19.852 MWh

CO2 udslip varme 2019: 21.555 MWh x 81 kg/MWh =	1745 tons CO2
CO2 udslip varme 2024: 19.952 MWh x 79 kg/MWh =	<u>1576 tons CO2</u>
Reduktion af CO2 udslip ifm varme fra 2019-2024:	169 tons CO2 pr. år
Reduktion af CO2 ifm solcelleanlæg: 1.510 MWh x 100 kg/MWh =	<u>151 tons CO2 pr. år</u>
Samlet reduktion af CO2 udslip i perioden:	320 tons CO2 pr. år

Af de 169 tons CO2 reduktion på varmesiden skyldes de 138 tons besparelsen i afdelingernes varmemeforbrug, og de 31 tons skyldes forbedringer i fjernvarmeproduktionen.

5. Mulighed for flere solcelleanlæg i næste strategiperiode 2025-2030.

Der er kommet en ny tilskudsordning til solceller, som kun gælder for etageboliger. Tilskudsordningen kører frem til 2030, og tilskuddet vil udgøre 20-25 % af udgifterne.

En overordnet vurdering af mulighederne for solcelleanlæg på de SAB etagebolig afdelinger, som ikke allerede har solceller, viser at solcelleanlæg kan være en mulighed på følgende 7 afdelinger:

Afd. 5: Ringgade 71-87 på den vestlige tagflade.

Afd. 7: Ringgade 64-84 på den vestlige tagflade.

Afd. 16: Bygtoften/Ørstedsgade.

Afd. 24: Konkylievej. De 2 sidste blokke i området som ikke fik solceller i 2020.

Afd. 43: Kærbo på Kærvej 67 samt nogle tagflader på Rebslagergade 16-18.

Afd. 50: Fiskervænget.

Afd. 73: Søndergade, Bjerggade, Stengade på nogle tagflader.

Følgende 3 etagebolig afdelinger vurderes *ikke* at være egnede til solceller, da der her er mange tagvinduer og tagkarnapper:

Afd. 3: Ringgade/Goethegade, Afd.9: Alsbo, Afd. 52: Løngang/Kongevej/Rebslagergade.

6. Mulighed for tilskud til energirenoverings projekter.

Der er også mulighed for at få tilskud til de mere traditionelle energirenoveringsprojekter.

Tilskud kan ydes til de afdelinger, som har energimærker D,E,F eller G.

Blandt andet følgende 12 SAB afdelinger har et af disse energimærker:

Afd. 6,11,12,36,38,39,43,61,62,63,64,65.

7. Status på målsætninger og indsatsområder.

I SAB's Energi-og Bæredygtigheds Strategi fra 2020 er der beskrevet en række målsætninger og indsatsområder, planlagt igangsat i perioden 2020-2025.

7.1 Målsætning i energiforbrug.

I energistrategien fra 2020 står der, at energiforbruget i SAB's afdelinger skal reduceres med 30 % inden udgangen af 2025.

Det samlede varmemeforbrug i de 42 undersøgte afdelinger er reduceret med 8 %.

I de 21 afdelinger, der har gennemført energibesparende tiltag på varmesiden, er varmemeforbruget reduceret med 12 %.

I de 9 afdelinger, der har etableret solcelleanlæg og batterier, er el-forbruget fra el-nettet reduceret med 30 %.

Hvis målsætningen om en generel 30 % reduktion af energiforbruget skal opnås inden for en kort årrække, kan det kun ske ved at etablere solceller. Det tager længere tid at reducere energiforbruget til opvarmning med 30 %, med mindre bygningerne bliver totalrenoveret inden for en kort periode. I f.eks. SAB Afd. 22: Kløver/Hvedemarken er energiforbruget til opvarmning reduceret med 27 % i perioden 2003-2023 ved at energirenovere bygningerne og opdatere de tekniske installationer løbende over perioden. I en kommende strategiperiode kan man måske have den målsætning at reducere energiforbruget til opvarmning med 15 % og el-forbruget med 25 %.

7.2 Målsætning ved udbredelse af el-lade standere til biler.

I strategien står det, at ved nybyggeri og renovering af udeområder skal der etableres eller forberedes til el-lade standere til biler.

I nybyggeriet af rækkehuse i Afd. 56 Sundquistgade er der forberedt og trukket el-rør ud til skurene, således nye beboere selv kan sætte ladebokse op.

I nybyggeriet ved Afd. 35 Damgade/Nørager bliver der trukket el-rør i fællesarealerne, således der kan etableres fælles el-lade standere. De nye rækkehuse i området forventes også at blive forberedt til el-lade standere ved boligerne.

I forbindelse med renoveringen af Afd. 9: Alsbo, herunder renovering af P-pladser blev der etableret el-lade standere.

Derudover er der nu etableret el-lade standere med 4 ladepunkter ved følgende 9 afdelinger:

Kløver/Hvedemarken, Søstjernevej, Ryttervænget, Primulavej, Stenbjergparken, Borgmesterløkken, Fiskervænget, Havre/Rugtoften og Jørgensgård.

7.3 Målsætning ved nedrivning af bygninger.

I strategien står der, at ved nedrivning af bygninger skal der foretages en kortlægning og klargøres, hvor meget materiale der vil kunne genanvendes i andre byggerier.

I forbindelse med transformationen af Nørager området vil en stor del af materialerne fra det gamle Nørager blive brugt ved opførelsen af de 48 nye rækkehuse på området. De materialer, som ikke kunne genanvendes på Nørager, er blevet tilbudt offentligheden ved flere planlagte arrangementer.

7.4 Målsætning ved nybyggeri.

I strategien står der, at nybyggerier skal opføres som DGNB-certificerede byggerier eller opfylde laveste energiklasse.

SAB's bestyrelse har besluttet, at man gerne vil bygge efter DGNB kravene, men i stedet for at bruge større summer på papirarbejdet til selve certificeringen, vil man hellere bruge disse midler til selve byggeriet.

7.5 Biodiversitet og miljø ifm nybyggeri.

I strategien står der, at der ved nybyggeri skal tages højde for biodiversitet og miljø.

I nybyggeriet Afd. 75 Damsmosevej i Vollerup er der etableret en ny lille sø, og der er etableret flere åbne områder under overskriften "vild med vilje".

I nybyggeriet Afd. 56 Sundquistgade er der grønne tage på skurene, og i skel til naboen er der lavet et grønt bælte med træer. Under træerne er der anlagt små blomsterbede, som skal fremme insektlivet i området.

I det nye område ved Afd. 35 Damgade/Nørager bliver der anlagt forskellige biotoper, og i det store grønne område vil der komme små søer og vandhuller. SAB prøver at indtænke biodiversitet i alle projekter.

7.6 Økonomisk beløb fra Hovedforeningen til energioptimering.

I strategien står der, at SAB's hovedforening vil afsætte et beløb til en Energioptimeringspulje, hvor afdelingerne kan søge støtte til finansiering af gode ideer indenfor energioptimering og bæredygtighed.

Der er ikke som sådan afsat et bestemt beløb til denne pulje, men afdelingernes ansøgninger behandles individuelt og normalt positivt.

Der er bl.a. givet tilskud til alle de solcelleanlæg, som er blevet etableret gennem årene.

7.7 Grønne Ambassadører og Energioptimerings vejledere.

I strategien står der, at der vil blive uddannet energioptimerings- og bæredygtigheds medarbejdere, som kan vejlede i energirigtige tiltag.

Der er flere medarbejdere i den tekniske administration, som fungerer som vejledere; og der fokuseres på dette fagområde, når der vælges efteruddannelse.

7.8 Uddannelse af Ejendomsfunktionærer.

I strategien står der, at ejendomsfunktionærer skal uddannes til at opdage tydelige "energislugere" i afdelingerne og motiveres til at sprede budskabet om energirigtig adfærd.

Der har været stor fokus på dette område. Når der skal udskiftes pumper og automatik m.v bliver der udskiftet til energibesparende modeller, og mange steder installeres der moderne teknologi til at hjælpe med at spare energi.

7.9 Uddannelse af Grønne Ambassadører.

I strategien står der, at afdelingerne skal tilbydes at uddanne Grønne Ambassadører til at sprede budskabet om energirigtig adfærd og fortælle, hvordan man kan opnå energibesparelser i boligen.

Der har været god aktivitet mht Grønne Ambassadører i forbindelse med EU HAPPI projektet, som kørte 2018-2022, og kursusplanerne er i mindre omfang fortsat i EU ARV projektet, som kører 2022-2027.

Rapport udarbejdet 25.11.2025

Torben Esbensen
Rådgivende civilingeniør
Sønderborg

Herunder bilag 1, 2, 3

Bilag 1.

SAB – Sønderborg Andelsboligforening

Udvikling i energiforbrug i perioden 2019-2024

Afdeling og adresse	Investeret i energibesparende tiltag i perioden	Varmeforbrug 2019 (MWh)	M: Målt varmekonsum EM: Forbrug taget fra Energimærke rapport	Varmeforbrug 2024 (MWh)	M: Målt varmekonsum EM: Forbrug taget fra Energimærke rapport	Ændring varmekonsum (MWh)	Ændring (%)	Solcelle ydelse (MWh)
04: Mågen/Ternen		145	M	140	M	-5	-4%	
05: Ringgade 71-87	X	307	M	278	M	-29	-10%	
06: Egevænget m.fl.		530	EM	530	EM	0	0%	
07: Ringgade 64-84	X	481	M	407	M	-74	-16%	
09: Alsgade/Ringgade	X	536	M	374	M	-162	-30%	
10: Havretoften	X	993	EM	808	EM	-185	-20%	
11: Høj/Østertoften		585	EM	585	EM	0	0%	
12: Eng/Hasseltoften		440	EM	440	EM	0	0%	
13: Borgmesterløkken	X	623	M	586	EM	-37	-6%	115
14: Rojum/Rønnevænget		157	EM	157	EM	0	0%	
15: Kloster/Majløkken	X	745	M	636	EM	-109	-15%	125
16: Bygtoften/Ørstedsgade	X	135	M	146	M	+10	+8%	
18: Ryttervænget	X	587	M	537	M	-50	-9%	140
20: Vølundsgade	X	553	M	528	M	-25	-5%	125
21: Rådmandsløkken	X	435	M	458	M	+23	+5%	75
22: Kløver/Hvedemarken	X	3380	M	3085	M	-294	-9%	360
24: Søstjernevej m.fl.	X	1072	M	947	M	-125	-12%	240
27: Primulavej	X	393	M	356	M	-38	-10%	50
30: Stenbjergparken	X	2278	M	2095	M	-256	-11%	280
36: Sundsvallsgade		266	EM	266	EM	0	0%	
37: Hjortevej		390	EM	390	EM	0	0%	
38: Hjortevej		384	EM	384	EM	0	0%	
39: Nyvang		143	EM	143	EM	0	0%	
40: Dannevirkevej		255	EM	255	EM	0	0%	
41: Rendsborgvej	X	211	EM	195	EM	-16	-7%	

43: Kærvej/Rebslagergade	X	237	M	239	M	2	+1%	
44: Jørgensgård, Tandsbjerg		433	M	403	M	-30	-7%	
45: Østerkobbel 48 huse	X	310	EM	270	EM	-40	-13%	
46: Østerkobbel		314	EM	314	EM	0	0%	
47: Østerkobbel		576	EM	576	EM	0	0%	
50: Fiskervænget	X	579	M	525	M	-54	-9%	
53: Løngang, Kongevej	X	384	M	341	M	-43	-11%	
61: Ovesensvej, Eisingsvej	X	155	EM	125	EM	-30	-20%	
62: Sigtunagade/Nellikevej		220	EM	220	EM	0	0%	
63: Kærmindevej		253	EM	253	EM	0	0%	
64: Sharffenbergsgade		90	EM	90	EM	0	0%	
65: Lavbrinkevej		44	EM	44	EM	0	0%	
71: Svanemosevej m.fl.		430	EM	430	EM	0	0%	
73: Sønder Havnehade m.fl.		563	EM	563	EM	0	0%	
I alt 42 afdelinger:		21555		19852				1510

13.10.2025 / Torben Esbensen

Bilag 2:

SAB. Væsentlige konkrete energiinvesteringer i perioden 2019- 2024

Afdeling og adresse	Energiltag	Energibesparelse pr. år
Adm Bygtoften	Solceller + loftsisolering	30 MWh
Adm Bygtoften	Nyt ventilationsanlæg	50 MWh
01: Viben, Rypen, Hjejlen	Loftsisolering ifm nyt tag	15 MWh
01: Viben, Rypen, Hjejlen	Nye vinduer	30 MWh
02: Pile/Tjørnevænget	Nye vinduer	75 MWh
03: Ringgade/Goethesgade	Nye varmtvandsbeholdere + pumper	25 MWh
03: Ringgade/Goethesgade	Nye vinduer	65 MWh
05: Ringgade 71-87	Nye varmtvandsbeholdere + automatik	40 MWh
07: Ringgade 64-84	Nye varmtvandsbeholdere + automatik	50 MWh
07: Ringgade 64-84	Ny varmeautomatik	20 MWh
09: Alsgade/Ringgade	Nye vinduer	75 MWh
09: Alsgade/Ringgade	Nyt varme-og ventilationssystem	50 MWh
09: Alsgade/Ringgade	Isolering af vægge	75 MWh
10: Havretoften	Nye vinduer	185 MWh
13: Borgmesterløkken	Solcelle/batterianlæg	115 MWh
15: Klosterløkken	Solcelle/batterianlæg	125 MWh
16: Bygtoften/Ørstedsgade	Nye varmtvandsbeholdere + automatik	20 MWh
18: Ryttervænget	Nye køkkener og ventilation	100 MWh
18: Ryttervænget	Solcelle/batterianlæg	140 MWh
20: Vølundsgade	Ny varmtvandsbeholder + rørisolering	20 MWh
20: Vølundsgade	Solcelle/batterianlæg	125 MWh
20: Vølundsgade	Nye vinduespartier ved altaner	20 MWh
21: Rådmandsløkken	Nye fjernvarmerør og automatik	50 MWh
21: Rådmandsløkken	Solcelle/batterianlæg, varmeaut., ventilation	100 MWh
22: Kløver/Hvedemarken	Solcelle/batterianlæg	360 MWh
22: Kløver/Hvedemarken	LeanHeat varmeautomatik	230 MWh
22: Kløver/Hvedemarken	Reduktion af fjernvarmeretur i boligblokke	30 MWh
22: Kløver/Hvedemarken	Smart Styring af batterier i solcelleanlæg	30 MWh
24: Søstjernevej, Korallvej	Solcelle/batterianlæg	240 MWh
27: Primulavej	Ny varmtvandsbeholder + rørisolering	30 MWh
27: Primulavej	Solcelle/batterianlæg	50 MWh
30: Stenbjergparken	Solcelle/batterianlæg	280 MWh
41: Rendsborgvej	Loftsisolering/nyt tag	15 MWh
43: Kærvej/Rebslagergade	Ny varmeautomatik	25 MWh
45: Østerkobbøl 48 huse	Nye vinduer	40 MWh
50: Fiskervænget	Nye vinduer	55 MWh
53: Løngang, Kongevej	Ny varmeautomatik	60 MWh
61: Ovesensvej, Eisingsvej	Nye vinduer	20 MWh
75: Damsmosevej/Vollerup	Solcelle/batterianlæg	45 MWh
75: Damsmosevej/Vollerup	Smart Home Lighting System	<u>15 MWh</u>
Energibesparelse i alt pr. år:		3.125 MWh

Bilag 3: Detaljeret skema med afdelingernes energibesparelse 2019-2024

SAB- Sønderborg Andels- boligforening. Vurdering af opnåede energibesparelser pr. afdeling fra 2019 til 2024 Udarbejdet 10.2025	Bolitgtype	Byg år	Anta l Leje- mål	Varme- forsynin g	Areal	Varmeforbrug fra Energimærke rapporter før 2018		Målt energiforbrug 2018			Energimær ke før 2018	Varmeforbr ug i 2024. Beregnet/ vurderet ud fra Energimær- ke rapporter Udtrykt i	Udtryk t i	Målt varmeforbr ug i 2024 i kWh og i kWh/m2	Ændret varmeforbrug fra 2019-2024. (M)= Målt ændring, (B)=Beregnet/vurd eret ændring. Minus=Besparelse Plus=Merforbrug.		Energimærk e 2023 ud fra målte eller beregnete varmeforbru g	Nyt Energi- mærke
Afdeling:	Bolitgtype:	Byg år	Ant al	Varme kilde og selskab	m2	kWh	kWh/ m2	Varmeforbr ug	Elforbr ug	Vandforbr ug	Energi- mærke	kWh	kWh/ m2	Målt varme 2024 kWh	Målt varme 2024 kWh/ m2	Ændret varme forbrug kWh	Ændring i %	Nyt Energi- mærke
SAB Afdeling 1: Viben, Ryben Højlen	Rækkehuse	1938	26	DIREKTE	1332	241711	181	DIREKTE			E	180.000 (B)	135			Minus 61.000 (B)	Minus 25 %	D
SAB Afdeling 2: Tjørne/Pilevænget	Rækkehuse/dobbelt huse	1940	28	DIREKTE	2364	377778	160	DIREKTE			E	302.000 (B)	127			Minus 75.000 (B)	Minus 20 %	D
SAB Afdeling 3: Ringgade/Goethesga de	Etageboliger	1942/5 0	55	Sønderbo rg Varme	3699	363889	98	322.975		2976	C			251.000	68	Minus 72.000 (M)	Minus 22 %	B
SAB Afdeling 4: Mågen/Ternen	Rækkehuse	1943	20	Sønderbo rg Varme	1710			145.378		210	E			140.300	82	Minus 5.000 (M)	Minus 4 %	C
SAB Afdeling 5: Ringgade	Etageboliger	1946	58	Sønderbo rg Varme	4532			306.980		3455	C			278.000	61	Minus 29.000 (M)	Minus 10 %	B
SAB Afdeling 6: Ege, Bøge, Gran, Rønnevænget	Rækkehuse	1945	48	DIREKTE	.899	53.000	136	DIREKTE			D	530.000 (B)	136			0 (B)	0	D
SAB Afdeling 7: Ringgade	Etageboliger	1947	73	Sønderbo rg Varme	5629			480.900		4503	C			406.600	70	Minus 74.300 (M)	Minus 16 %	B
SAB Afdeling 9: Ringgade/Alsgade	Etageboliger	1949	70	Sønderbo rg Varme	.512	639445	116	535.778		4508	D			373.715	68	Minus 162.000 (M)	Minus 30 %	B
SAB Afdeling 10: Havretoften. Rugtoften. Porsgrunnsgade. Ørstedsgade.	Rækkehuse/dobbelt huse	1952	67	DIREKTE	5982	993056	166	DIREKTE			E	808.000 (B)	135			Minus 185.000 (B)	Minus 20 %	DD
SAB Afdeling 11: Høj-og Østertoften	Rækkehuse/dobbelt huse	1954	38	DIREKE	3062	585000	191	DIREKTE			E	585.000 (B)	191			0 (B)	0	E
SAB Afdeling 12: Eng-, Hassel- Østertoften	Rækkehuse	1954	36	DIREKTE	3169	44.000	139	DIREKTE			D	440.000 (B)	139			0 (B)	0	D
SAB Afdeling 13: Rådmandsløkken, Borgmesterløkken	Etageboliger	1957	93	Sønderbo rg Varme	6517			622.639		5793	D			586.000	90	Minus 36.700 (M)	Minus 6 %	C
SAB Afdeling 13: Solceller																Sol: 115.000 (B)		

SAB Afdeling 14: Røjumvej, Rønnevænget	Rækkehuse	1957	6	DIREKTE	504	157778	313	DIREKTE			G	157.000 (B)	313		0 (B)	0	G	
SAB Afdeling 15: Klosterløkken, Majløkken	Etageboliger	1958	105	Sønderbo rg Varme	7448	790278	106	745.167		5974	C			636.000	85	Minus 109.167 (M)	Minus 15 %	C
SAB Afdeling 15: Solceller																Sol: 125.000 (B)		
SAB Afdeling 16: Bygtoften, Ørstedsgade	Etageboliger	1960	24	Sønderbo rg Varme	1427	13.833	95	135.294		977	C			145.630	102	Plus 10.330 (M)	Plus 8 %	C
SAB Afdeling 18: Rutervænget	Etageboliger	1962	116	Sønderbo rg Varme	7990			586.694		3820	D			536.734	67	Minus 49.960 (M)	Minus 9 %	B
SAB Afdeling 18: Solceller																Sol: 140.000 (B)		
SAB Afdeling 20: Vølundsgade/Grunt Vigs Alle	Etageboliger	1963	94	Sønderbo rg Varme	7418			553.250		5329	D			528.400	70	Minus 24.850 (M)	Minus 5 %	B
SAB Afdeling 20: Solceller																Sol: 125.000 (B)		
SAB Afdeling 21: Rådmandsløkken	Etageboliger	1960	72	Sønderbo rg Varme	.129			435.031		3140	E			458.400	89	Plus 23.370 (M)	Plus 5 %	C
SAB Afdeling 21: Solceller																Sol: 75.000 (B)		
SAB Afdeling 22: Kløvermarken/ Hvedemarken	Etageboliger	1964	434	Sønderbo rg Varme	31.80 2			3.379.194	573013	26643	D			3.084.900	97	Minus 294.300 (M)	Minus 9 %	C
SAB Afdeling 22: Solceller																Sol: 360.000 (M)		
SAB Afdeling 24: Søstjernevej, Søgræsvej, Koralvej, Konkylievej	Etageboliger	1967	327	Sønderbo rg Varme	24.78 5			1.072.000	880.000	22552	B			947.000	38	Minus 125.000 (M)	Minus 12%	B
SAB Afdeling 24: Solceller																Sol: 238.000 (B)		
SAB Afdeling 27: Primulavej	Etageboliger	1970	52	Sønderbo rg Varme	4366			393.286	101116	2494	D			355.700	81	Minus 38.000 (M)	Minus 10%	C
SAB Afdeling 27: Solceller																Sol: 50.000 (B)		
SAB Afdeling 30: Stenbjergparken	Etageboliger	1968	243	Sønderbo rg Varme	21.25 5	2.351.1 13	111	2.277.778	695505	22792	D			2.095.300	98	Minus 255.800 (M)	Minus 11 %	C
SAB Afdeling 30: Solceller																Sol: 280.000 (B)		
SAB Afdeling 36: Skovvej, Sundsvallgade	rækkehuse	1971	17	DIREKTE	1893	266389	141	DIREKTE			D	266.000 (B)	141			0 (B)	0	E
SAB Afdeling 37: Hjortevej	rækkehuse	1980	59	DIREKTE	4309	389250	90	DIREKTE			C	390.000 (B)	90			0 (B)	0	C

SAB Afdeling 38: Hjortevej	rækkehuse	1987	40	DIREKTE	2949	384767	130	DIREKTE			D	384.000 (B)	130			0 (B)	0	D
SAB Afdeling 39: Nyvang	rækkehuse	1984	11	DIREKTE	909	143000	157	DIREKTE			D	143.000 (B)	157			0 (B)	0	E
SAB Afdeling 40: Dannevirkevej	rækkehuse	1981	24	DIREKTE	2124	255667	120	DIREKTE			D	255.000 (B)	120			0 (B)	0	D
SAB Afdeling 41: Rendsborgvej	rækkehuse	1982	22	DIREKTE	1798	210653	117	DIREKTE			D	195.000 (B)	108			Minus 15.000 (B)	Minus 7 %	C
SAB Afdeling 43: Kærvej/Rebslagergade	ungdomsboliger	1984 1989	48	Sønderborg Varmer	1550	238681	154			895	E			239.400	154	Plus 2.000 (M)	Plus 1 %	E
SAB Afdeling 44: Jørgensgård, Måge- nget, Tandsbjerg	ældreboliger	1988- 89-94	70	Sønderborg Varmer	3949			433.333		972	D			403.000	102	Minus 30.300 (M)	Minus 7 %	C
SAB Afdeling 45: Østerkobbel	rækkehuse	1990	48	DIREKTE	3942	310300	79	DIREKTE			B	270.000 (B)	68			Minus 40.000 (B)	Minus 13 %	C
SAB Afdeling 46: Østerkobbel	rækkehuse	1992	40	DIREKTE	3258	314167	96	DIREKTE			C	314.000 (B)	96			0 (B)	0	C
SAB Afdeling 47: Østerkobbel	rækkehuse	1998	76	DIREKTE	6276	576723	92	DIREKTE			C	576.000 (B)	92			0 (B)	0	C
SAB Afdeling 50: Fiskervænget	etageboliger	1984	96	Sønderborg Varmer	7846			579.014		4830	C			525.200	67	Minus 53.800 (M)	Minus 9 %	B
SAB Afdeling 53: Løngang, Rebslagergade, Perlegade	etageboliger	1985	52	Sønderborg Varmer	4069			384.300			D			341.500	84	Minus 42.800 (M)	Minus 11 %	C
SAB Afdeling 61: Ovesensvej/Eisingsvej	rækkehuse	1953	6	DIREKTE	467	155034	332	DIREKTE			G	125.000 (B)	267			Minus 30.000 (B)	Minus 20 %	G
SAB Afdeling 62: Sigtunagade/Nellik- gade	rækkehuse	1953	14	DIREKTE	1550	220809	142	DIREKTE			D	220.000 (B)	142			0 (B)	0	D
SAB Afdeling 63: Kærmindevej	rækkehuse	1954/ 1957	12	DIREKTE	941	253000	269	DIREKTE			G	253.000 (B)	269			0 (B)	0	G
SAB Afdeling 64: Scharffenbergs gade	rækkehuse	1956	4	DIREKTE	379	89.639	237	DIREKTE			F	90.000 (B)	237			0 (B)	0	F
SAB Afdeling 65: Lavbrinkevej	rækkehuse	1959	5	DIREKTE	382	44.167	116	DIREKTE			D	44.000 (B)	116			0 (B)	0	D
SAB Afdeling 71: Tøtvej, Ottevej, Svanemosevej	rækkehuse	2004	70	DIREKTE	4659	430000	92	DIREKTE			C	430.000 (B)	92			0 (B)	0	C
SAB Afdeling 73: (Rækkehuse): Bjerggade, Søndergade, Sdr.Havnegade, Stengade	rækkehuse	2003	47	DIREKTE	212	26.459	125	DIREKTE			D	26.000 (B)	125			0 (B)	0	D
SAB Afdeling 73: (Etageboliger): Bjerggade, Søndergade, Sdr. Havnegade, Stengade	Etageboliger	2003	28	DIREKTE	6840	537584	79	DIREKTE			C -	537.000 (B)	79			0 (B)	0	C

Punkt 2.12: Henlæggelser

Indstilling til bestyrelsen:

Der er udfordringer med manglende henlæggelserne i en del af afdelingerne i Sønderborg Andelsboligforening.

Efter opfordring fra administrationen indstilles derfor til, at hovedbestyrelsen træffer beslutning om, at i afdelinger, hvor der jf. D&V planer opstår behov for ekstern belåning for at gennemføre de planlagte opgaver, skal henlæggelserne stige med min. 3% i 2027.

Der kan være afdelinger, hvor det efter en konkret vurdering er nødvendigt med en højere stigning.

Punkt 2.13: Nykredit Invest

Orientering fra Nykredit Invest Almen Bolig - bilag

Korte obligationer

2025-12-31

Investeringsbeskrivelse

Fonden investerer i danske stats- og realkreditobligationer, og henvender sig alene til danske almene boligorganisationer. Fonden søger at opnå en lav renterisiko ved at holde den samlede varighed under 3 år. Fonden investerer i overensstemmelse med § 49, stk. 2, i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Produktinformation

Strategi	Bonds / Fixed income
ISIN	DK0016027212
Porteføljevaluta	DKK
Indre værdi (Pr. 31-12-2025)	99,50
Morningstar rating(31-12-2025)	★ ★ ★
Formue afdeling (DKK mio.)	3.481
Benchmark (BM)	50% Nykredit CM Government Bonds 2Y og 50% Nykredit CM Bullet Covered Bonds 2Y
Portføjlemanager	Nicolai Kjer Rasmussen, Carsten Lundtoft
Forening	Investeringsforeningen Nykredit Invest Almen Bolig
Startdato	30-09-1999
Risikoprofil	1 2 3 4 5 6 7
Positioner	93
Handelsomkostninger	0,00 %
Forvaltningsgebyr	0,11 %
SFDR artikel	Artikel 8

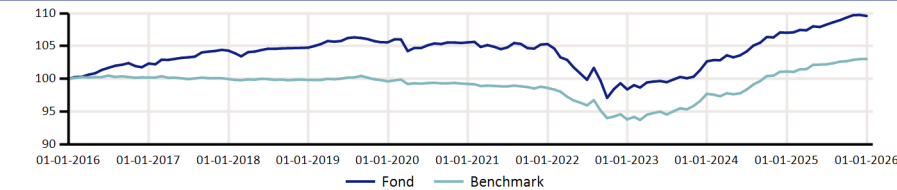
Afkast

	Fond	BM
ÅTD	2,40%	1,90%
1 måned	-0,14%	0,02%
3 måneder	0,23%	0,34%
1 år	2,40%	1,90%
3 år p.a.	3,66%	3,18%
5 år p.a.	0,75%	0,76%
10 år p.a.	0,92%	0,30%
Siden start p.a.	2,55%	2,01%

Nøgletal - 3 år

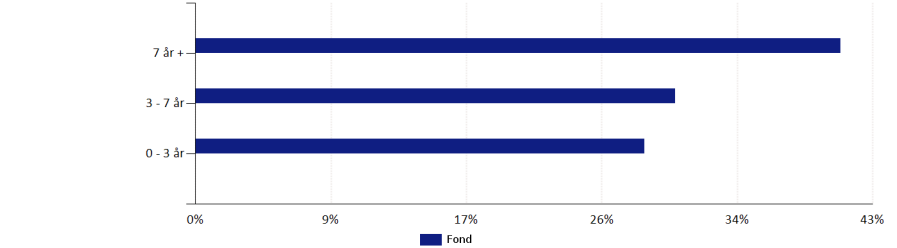
	Fond	BM
Volatilitet	1,33%	1,29%
Sharpe ratio	0,50	0,14
Tracking error		0,57%
Varighed	2,38	
Effektiv rente	3,07%	2,11%
OAS	3	1

Akkumulerede afkast

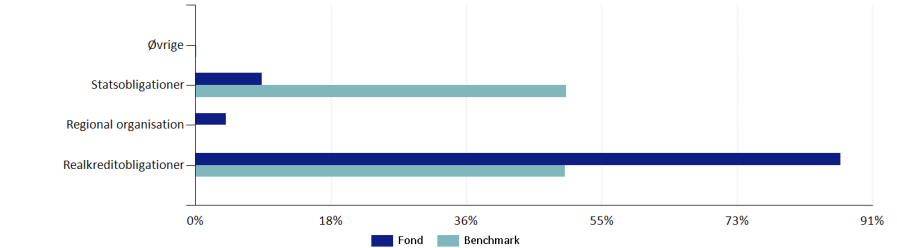


	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fond	2,34%	1,93%	0,43%	0,78%	-0,01%	-0,24%	-6,57%	4,35%	4,25%	2,40%
Benchmark	0,20%	-0,22%	-0,14%	-0,21%	-0,39%	-0,61%	-4,88%	4,18%	3,47%	1,90%

Varighedsfordeling



Obligationstypfordeling

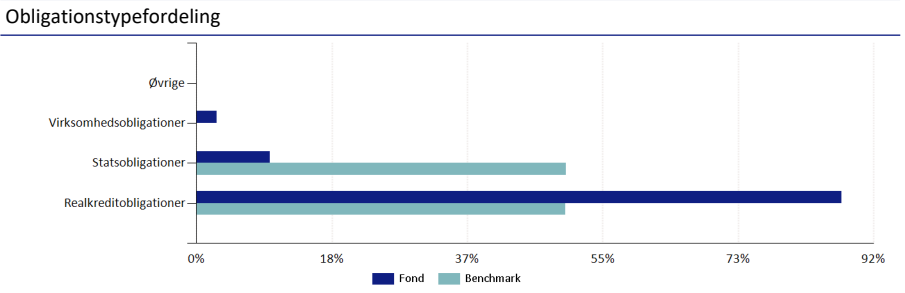
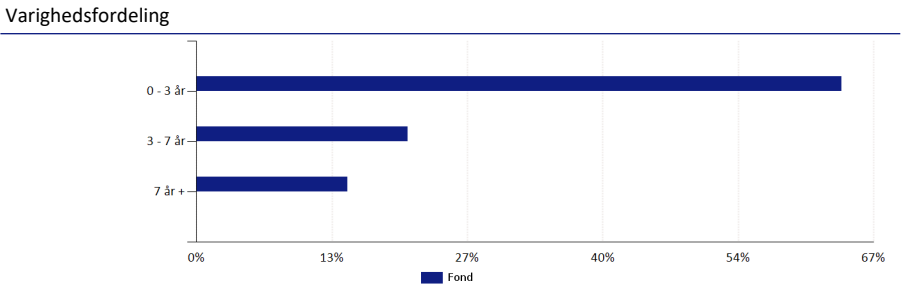
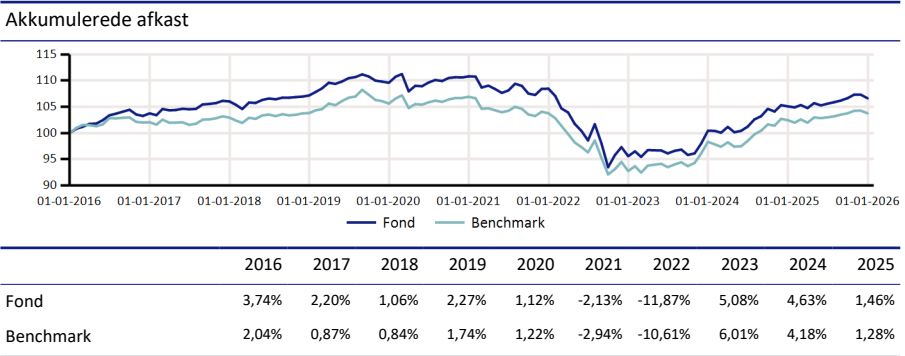


Top 10 udstedere

Selskab/Udsteder	Positioner	Land	Vægt
Dlr Kredit A/S	22	Danmark	24,48%
Nykredit A/S	25	Danmark	22,59%
Nordea Bank Abp	14	Finland	16,11%
Danske Bank A/S	17	Danmark	12,35%
Kingdom Of Denmark	1	Danmark	8,76%
Jyske Bank A/S	7	Danmark	4,76%
Magellan Capital Holdings Plc	1	Danmark	4,57%
Nordic Investment Bank	2	Supranational	4,06%
Forenet Kredit Fmba	3	Danmark	0,20%
Nykredit Realkredit A/S	1	Danmark	0,01%

Investeringsbeskrivelse	
Fonden investerer i danske stats- og realkreditobligationer, og henvender sig alene til danske almene boligorganisationer. Fonden søger at opnå en middel renterisiko ved at holde den samlede varighed mellem 3 og 6 år. Fonden investerer i overensstemmelse med § 49, stk. 2, i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.	
Produktinformation	
Strategi	Bonds / Fixed income
ISIN	DK0016027485
Porteføljevaluta	DKK
Indre værdi (Pr. 31-12-2025)	97,96
Morningstar rating(31-12-2025)	★★★
Formue afdeling (DKK mio.)	1.450
Benchmark (BM)	50% Nykredit CM Gvt. 5Y og 25% Nykredit CM Bullet Cov. 3Y og 25% Nykredit CM Callable Mtg. 5Y
Portføjlemanager	Nicolai Kjer Rasmussen, Carsten Lundtoft
Forening	Investeringsforeningen Nykredit Invest Almen Bolig
Startdato	30-09-1999
Risikoprofil	1 2 3 4 5 6 7
Positioner	77
Handelsomkostninger	0,00 %
Forvaltningsgebyr	0,11 %
SFDR artikel	Artikel 8

Afkast			Nøgletal - 3 år		
	Fond	BM		Fond	BM
ÅTD	1,46%	1,28%	Volatilitet	2,81%	2,77%
1 måned	-0,64%	-0,49%	Sharpe ratio	0,25	0,29
3 måneder	-0,02%	0,00%	Tracking error		0,66%
1 år	1,46%	1,28%	Varighed	4,95	
3 år p.a.	3,71%	3,80%	Effektiv rente	3,43%	2,88%
5 år p.a.	-0,77%	-0,60%	OAS	5	2
10 år p.a.	0,64%	0,37%			
Siden start p.a.	3,22%	3,00%			



Top 10 udstedere			
Selskab/Udsteder	Positioner	Land	Vægt
Danske Bank A/S	17	Danmark	23,29%
Nykredit A/S	23	Danmark	22,84%
Dlr Kredit A/S	16	Danmark	22,62%
Kingdom Of Denmark	1	Danmark	9,89%
Nordea Bank Abp	8	Finland	8,05%
Magellan Capital Holdings Plc	1	Danmark	4,94%
Jyske Bank A/S	9	Danmark	4,64%
Federal Republic Of Germany	1	Tyskland	2,75%
Forenet Kredit Fmba	1	Danmark	0,03%

Punkt 2.14: Strategi

Indstilling til Hovedbestyrelsen – Strategi 2026/2027 - bilag



Indstilling til Hovedbestyrelsen, Sønderborg Andelsboligforening.

Strategi for Sønderborg Andelsboligforening 2026/2027

På temamødet den 4. november 2025 drøftede bestyrelsen følgende tre forhold 1) hvordan styrkes relationen mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne, 2) hvordan styrkes rekrutteringen til bestyrelserne og 3) hvilke områder skal være i fokus i 2026/2027. Noter fra temamødet er vedlagt som bilag. Derudover er opsamling på medarbejdernes drøftelse af sidstnævnte ligeledes vedlagt som bilag.

På baggrund af disse drøftelser bedes bestyrelsen tage stilling til følgende:

1. Skal der igangsættes initiativer til at styrke relationen mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne? Hvis ja, hvilke?
2. Skal der igangsættes initiativer til at styrke rekrutteringen til bestyrelserne? Hvis ja, hvilke?
3. Drøftelse samt godkendelse af udkast til strategi for Sønderborg Andelsboligforening for 2026/2027. Udkast til strategien er vedlagt som bilag.

Venlig hilsen

Salus Boligadministration a.m.b.a.

Martine Greve Justesen

Vicedirektør



Egevej 9

6200 Aabenraa

Tlf. 73 45 65 00

Mail: salus@salus-bolig.dk

STRATEGI FOR SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING 2026/2027

HVEM ER VI?

Boligorganisationen er en andelsboligorganisation, og øverste myndighed er repræsentantskabet. Foreningen har et bredt udbud af boligtyper. Størrelsesmæssigt varierer boligerne fra 1 værelses ungdomsboliger til 5 værelses rækkehuse. Boligerne er beliggende i Sønderborg kommune. Det er foreningens formål at bygge og administrere beboelsesejendomme efter gældende regler for almene boligorganisationer.

Sønderborg Andelsboligforening består af en hovedforening, et antal boligafdelinger samt Håndværkergården, der er en selvstændig afdeling. Sønderborg Andelsboligforening er en demokratisk forening, som efter vedtægterne styres af beboerne.

Sammen med en række andre sønderjyske boligforeninger administreres vi af Salus Boligadministration.

HVAD STÅR VI FOR?

Vores mission er:

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

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

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

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

Åben og troværdig betyder, at alle føler sig velkomne og kan stole på, at det vi siger, er det vi gør. Tingene siger vi lige ud og kommer på den måde hinanden i møde. Ved spørgsmål svarer vi hurtigst muligt. Vi skal være så imødekommende, at beboerne åbner sig, og præcis så professionelle, at de ikke tvivler på vores tavshedspligt. Vi skal turde stå ved vores fejl - kun så-dan bliver vi troværdige.

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

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

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

HVAD VIL VI?

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

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

1. VI VIL FREMTIDSSIKRE BOLIGUDBUDET GENNEM RENOVERING OG NYBYG

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

I 2026/2027 betyder det, at vi vil arbejde målrettet på at **øge udbuddet af boliger** til flere målgrupper bl.a. gennem omdannelse af Nørager, nye familieboliger på både Mommarksvej, Skovvej og Bygtoften, bynære boliger på Boldbanen samt ungdomsboliger ved Skovvej og Grundvigsallé, hvor de grønne løsninger er i højsæde.

Vi vil fortsætte indsatsen for at **forbedre standen** i vores boliger gennem renoveringer og helhedsplaner, så de fremstår tidssvarende og indbydende samtidig med, at vi inddrager beboerne aktivt i processen

Derudover vil vi prioritere systematisk **vedligeholdelse** højt både ude og inde. Dette gælder både i driften samt i forbindelse med renovering og nybyg, så vi indtænker vedligeholdelsesfrie elementer, hvor det er muligt. I den forbindelse vil vi også prioritere energioptimering og **grønne løsninger**.

For at gøre ovenstående muligt, vil vi styrke vores **henlæggelser**, så vi sikrer en boligorganisation og afdelinger, der er økonomisk bæredygtige, og hvor omkostningerne kommer over tid, fremfor at der kommer en stor økonomisk byrde på én gang.

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

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

I 2026/2027 betyder det, at vi vil fokusere på at styrke **samarbejdet med eksterne aktører** for at sikre, at vi tager hånd om vores beboere og handler, når der opstår behov.

Vi vil arbejde for større **forståelse og respekt for hinanden**, og prioritere en åben og involverende kommunikation, hvor beboerne bliver hørt og får tid og plads.

Derudover vil vi fokusere på, at vores boligområder er et godt og trygt sted at være med gode **rammer for fællesskabet**. Dette bl.a. gennem naboambassadører og prioritering af fysiske faciliteter.

3. VI VIL HAVE ET STÆRKT BEBOERDEMOKRATI

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

I 2026/2027 betyder det, at vi vil arbejde for at gøre **afdelingsmøderne mere attraktive**, så flere perspektiver bliver hørt, og flere beboere får lyst til at deltage. Her spiller afdelingsbestyrelserne en afgørende rolle, som vi meget gerne vil bakke op om.

Vi vil have fokus på, at der alle steder er en åben og **respektfuld kommunikation** både mellem beboerne og mellem de ansatte og beboerne.

Vi vil prioritere **rekruttering til bestyrelserne**, da bestyrelserne er vigtige for et stærkt samarbejde mellem beboerne, driften og administrationen. Dette vil vi gøre ved bl.a. proaktivt at prikke til egnede kandidater, synliggørelse af Sønderborg Andelsboligforening samt ved at støtte sociale aktiviteter for derved at arbejde med både det formelle og uformelle demokrati. Samtidig vil vi gerne undersøge muligheden for at udvikle andre former for inddragelse, som for eksempel beboerråd og aktivitetsudvalg. Herudover vil vi også arbejde med sammenlægning af afdelinger for at styrke rekrutteringsgrundlaget.

4. VI VIL SIKRE EN EFFEKTIV DRIFT OG ADMINISTRATION

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

I 2026/2027 betyder det, at vi vil **effektivisere arbejdsgange** gennem digitalisering, automatisering og omlægning samt sikre adgang til kompetenceudvikling, gode værktøjer og hjælpemidler.

Vi vil arbejde med **kommunikation, planlægning og tydelige ansvarsfordelinger** for at sikre, at alle ved, hvem der gør hvad, og at samarbejdet fungerer både internt og på tværs af organisationen. Dette så vi sammen kan opnå bedre resultater og skabe en robust organisation.

Vi vil prioritere et **godt arbejdsmiljø**, hvor medarbejderne tør handle, og hvor trivsel, engagement og arbejdsglæde er i høj sæde.

Derudover vil vi arbejde for **sammenlægning af afdelinger**, der ligger geografisk tæt ved hinanden.

HVORDAN ARBEJDER VI MED STRATEGIEN?

Med afsæt i strategien udarbejdes der en implementeringsplan, så der sikres, at alle ved, hvem der skal gøre hvad, så vi kommer i mål med de ambitioner, vi har. Denne plan vil der blive følge op på kvartalsvis i den administrative ledelse i Salus Boligadministration. Derudover vil hovedbestyrelsen hvert halve år modtage en afrapportering. Dette har til formål at sikre, at der er den ønskede fremdrift samt mulighed for løbende at justere og tilpasse indsatsen.

Input fra personaledagen oktober 2025

1) Hvordan fremtidssikrer vi boligudbuddet gennem renovering og nybolig?

Resumé:

Der er fokus på at vedligeholde og modernisere boliger, både gennem nybyggeri samt renovering af boliger. Vigtige indsatsområder inkluderer energioptimering, ældrevenlige løsninger, flere rækkehuse, boliger til unge, grønne og vedligeholdelsesfrie områder, samt åbne og lyse boligindretninger med moderne køkken og bad. Der lægges vægt på bæredygtighed, brug af digitale løsninger, og inddragelse af beboere i valg af løsninger. Prisen og servicen skal være attraktiv, og boligerne skal kunne rumme alle aldersgrupper.

Input:

- **Vedligeholdelsesplaner*.**
- **Bedre parkeringsforhold og flere ladestandere.**
- **Få lavet en henlæggelsesstrategi.**
- **Energi optimering**
- Mere ældrevenligt
- Flere rækkehuse
- Boliger for unge uden studie
- **Grønne, vedligeholdelsesfrie områder og gangstier (gummiunderlag).**
- Tilbyde tidsvarende boliger.
- At ting er lavet i standardmål.
- Åbne løsninger med masser af lys, samt nyere køkken og bad.
- Lang tid: opkøb/bygge nye boliger. Kort tid: renovering af ældreboliger som har brug for det.
- **Fokus på renoveringer og grønne løsninger/bæredygtighed i hverdagen.**
- Større gruppe til at kigge på dagligdagen, så der ikke kun er én inspektør.
- Højere inddragelse af bestyrelser og beboere.
- Istandsættelse ved indflytning.
- **Fokus på renovering, indvendig og udvendig.**
- **Røgfrie/allergivenlige boliger**
- **Vedligeholdelsesfrie boliger.**
- Lade være med at sætte husleje højere op bagefter.
- At sikre henlæggelser (udnytte at HOB trumfer økonomien).
- Solceller på boliger og LED belysning.

- At sikre rigtige valg af byggematerialer, samt bruge digitale løsninger til fremtidens drift og inddrage beboerne til valg af løsninger i deres lejemål.
- Bygge boliger for alle, unge som gamle, så man kan blive i boligen, indtil man skal bæres ud.
- **Modernisering af boliger, især af ældre dato (køkken – bad – strøm). Isolering.**
- Attraktivt område – beliggenhed – pris – leje – service.
- **Tidssvarende boliger, nutidens standard: Større leve rum, køkken-alrum og badeværelser.** Tænk smart med vægge, der kan vælges til og fra.
- Flere rækkehuse. Flere rum/værelser. Miljø sikring.
- Mere personale for bedre service.
- Opladningsmuligheder til scootere/cykler

*Input markeret med **fed** går igen flere gange.

2) Hvordan tager vi et socialt ansvar og værner om fællesskabet?

Resumé:

Her handler det om at styrke det sociale ansvar og fællesskabet gennem kommunikation, sociale tiltag, og beboerdemokrati. Der foreslås sociale viceværter, bedre samarbejde mellem instanser, og lytning til beboernes behov. Fokus er på rådgivning, aktiviteter, og støtte til sårbare beboere. Initiativer som beboerklubber, arrangementer, og værktøjer til ikke-dansktalende skal understøtte fællesskabet. Der er også forslag om at samarbejde med lokale myndigheder og give viceværter mere tid til beboerne.

Input:

- **Gennem kommunikation**
- **Sociale tiltag, der styrker fællesskabet.**
- **Værne om beboerdemokratiet og give dem indflydelse.**
- **Sociale viceværter**, nemmere samarbejde mellem instanser, og at der må deles oplysninger mellem instanserne.
- **Lytter til beboernes behov og ønsker.**
- **Flexjob og unge i job. Beboer rådgivning. Økonomisk vejledning. Aktiviteter i afdelingen. Nabo ambassadør. Fokus på sårbare beboere f.eks. med social vicevært. At der er plads til alle. Vi rummer forskellighed.**
- Understøtte de initiativer og tiltag der implementeres.
- **Indendørs og udendørs faciliteter til samvær – arrangementer.**

- **At vi holder øje med vores lejere og tager action via rigtige kanaler, hvis vi ser noget, som ikke er som det skal være, eller hvis der er en uheldig adfærd.**
- At sikre der er forståelse mellem effektivisering og socialt ansvar.
- Boligsocial helhed. Praktikpladser. Boligsociale viceværter. Nabo ambassadører. Grønne ambassadører. FGU-elever. Flere medarbejdere til at styrke dette.
- Vi tager os ikke kun af boligerne, men også mennesker som ønsker at bo ved os, f.eks. viceværter med til at spotte udsatte beboere, demens spottere mv. Forståelsen for "anderledeshed".
- Værksteder til unge. Forskellige aktiviteter.
- Sikre at de forskellige afdelinger bibeholder deres foreninger, så de kan holde ved deres egne værdier for afdelingen, som ville sikre nye lejere kan passe ind i fællesskabet.
- Gennem administrativ og ledelsens ansvar. Det er deres opgave at have de fornødne tilbud til det.
- **Samarbejder med de sociale, lokale myndigheder i kommunen. Sørge for at vores afdelinger er rare at være i.**
- **Viceværter bør få mere tid til at tale med beboerne – vores bedste bindeled til beboerne.**
- **Beboerklub.**
- Nærvær med beboere. Værktøj til ikke-dansktalende beboere.
- Mere personale. Bedre kommunikationskanaler. Mere aktiv indsats v. henvendelser. Mere opmærksomhed på resourcesvage beboere.
- Søg puljer ved landsbyggefonden. Støt mere op om det frivillige arbejde, som beboerne har i diverse klubber i afdelingerne. Videreuddannelse for ejendomsfunktionærerne ift. socialt.

3) Hvordan får vi et stærkt beboerdemokrati?

Resumé:

For at styrke beboerdemokratiet foreslås god og åben kommunikation, større involvering af beboerne, og attraktive vilkår for bestyrelsesmedlemmer. Der kan arbejdes med nye inddragelsesformer, som arbejdsgrupper og udvalg, og der skal afsættes ressourcer til støtte. Det er vigtigt at alle bliver hørt, og at tonen på møderne er god. Der skal være plads til yngre bestyrelsesmedlemmer og flere aldersgrupper, samt oplysning om medindflydelse og økonomisk støtte. Materiale skal være tilgængeligt på flere sprog, og der skal være fokus på at skabe forståelse og engagement.

Input:

- **God kommunikation gennem afdelings- og hovedbestyrelse.**
- **Involvere beboerne mere. Prøve at få alle beboerne i hver afdeling til at deltage i afdelingsmøder for at få input fra alle og derved skabe bedre samarbejde mellem beboere og administrationen/driften.**
- At man max må være formand 4 år i streg, i bestyrelsen i 6 år og i hovedbestyrelsen 4 år.
- **Åben kommunikation og finde de bedst egnede til bestyrelsen, samt gøre det mere attraktivt at sidde i bestyrelsen.**
- Skab tydelige og åbne rammer, samt arranger sociale aktiviteter.
- **Arbejde med andre inddragelsesformer end afdelingsmøder, som f.eks. Arbejdsgrupper, have udvalg, beboerråd, aktivitetsudvalg – kræver der afsættes medarbejderressourcer til mere støtte.**
- Gode vilkår f.eks. børnepasning, så alle har mulighed for at stille op.
- Holdningsændring for hvad bestyrelsen skal og ikke skal
- Skab forståelse. Mere afbalanceret/påklædt bestyrelse. Materiale på flere sprog. Info allerede når boligen søges. Fokus på at den enkelte faktisk har indflydelse på husordenen. Naboamb. informerer om det.
- Tonen til afd. møder skal være bedre. Den hårde tone kan afholde nogen i at møde op. Gode dirigenter til møderne. En mere overskuelig fremlæggelse af regnskab f.eks. 5 ting der bliver gennemgået. Uden for mange tal. Dem, som vil have det mere dybdegående, kan få det efterfølgende.
- Alle skal blive hørt, ikke kun dem der råber højest.
- Plads til beboernes henvendelser.
- **Yngre bestyrelsesmedlemmer.** Konfliktkursus/løsninger.
- Infomøder/kurser. Flere aldersgrupper repræsenteret. Oplysning om medindflydelse.
- Fusion.
- Lyt til afdelingsbestyrelse. Power to the people. Mere fri råderet. Uddan beboerambassadører bedre. Afdelingsmøder: Mere tid til den "lille" beboer.
- Oplys beboere om hvilke muligheder de i virkeligheden har: Hvad er beboerdemokrati? Økonomisk støtte? Aktiviteter i afd.? Medindflydelse på egne boforhold?

4) Hvordan sikrer vi en effektiv drift og administration?

Resumé:

Effektiv drift og administration skal sikres gennem kompetencestyring, omkostningsbevidsthed, fleksibilitet og løbende kommunikation. Bedre planlægning, realistiske driftsbudgetter, og brug af digitale løsninger er centrale elementer. Der foreslås investering i moderne hjælpemidler, samling af drift og administration på én adresse, og optimering af arbejdsgange. Fokus er også på arbejdsmiljø, trivsel, og uddannelse af personale. Der skal være frihed under ansvar, et godt arbejdsklima, og systematisk vedligeholdelse. AI og vidensdeling nævnes som muligheder for at styrke effektiviteten.

Input:

- Effektivitet kan opnås gennem kompetencestyring, omkostningsbevidsthed, fleksibilitet og løbende kommunikation for at skabe et engageret og handlekraftigt miljø.
- **Bedre kommunikation og planlægning af arbejdsopgaver.**
- **Mere realistisk driftsbudget for sæsonarbejdere.**
- Vi lytter til beboerne uden at gå på kompromis med faglighed.
- At bruge og udbygge de digitale løsninger for at sikre en effektiv drift, hvor man kan hjælpe på tværs af organisationen.
- Måske en medarbejder som er meget mere aktiv med at sikre kommunikationen mellem boligforeningen, HOB og afdelingsbestyrelsen. Ikke kun på deres opfordring, men aktivt deltager i bestyrelsesmøde.
- Tidsregistrering, som kan overvåge medarbejdernes effektivitet.
- Investering af ordenlige hjælpemidler og maskiner, samt hænder nok til at løfte opgaverne når der er afskaffet mulighed for brug af gift.
- Finde løsning på momsproblematik på andel af arbejdet ejendomsfunktionærerne udfører. TimeMap vil være en oplagt mulighed.
- Mere konkret tidsregistrering for gårdmænd, samt mere kontrol med de udførte opgaver. Er der brug for den mængde gårdmænd nu. Bedre effektivitet i diverse afdelinger.
- Investeringer i omlægning af anlæg, så de kan driftes med de tilladte bekæmpelsesmidler.
- **Et IT system der fungerer. En support del der fungerer.**
- **Kurser/udd. Vidensdeling.**
- **En god intern kommunikation. Samarbejde på tværs.**

- **Tid til at færdiggøre projekter inden nye opstår. Frihed under ansvar. Godt arbejdsklima.**
- **Ved at investere i moderne løsninger (el-køretøjer – robotplæneklippere).**
- Bedre udnyttelse af ressourcer på tværs af organisationer (moms problematikken spænder dog lidt ben for der).
- I stedet for at have så mange bygninger rundt omkring til drift og administration, som skal drives, burde det samles på én adresse. De resterende adresser kan der bygges nye boliger på (indtægt).
- Optimering af arbejds gange.
- Frugtordning.
- Fokus på fravær og arbejdsmiljø.
- Giver det mening med udlicitering?
- **Fokus på at sikre den enkelte medarbejder føler sig effektiv i hverdagen. Der er mange platforme og programmer i brug for at understøtte effektivitet, men det opleves også som det modsatte.**
- At alle led i organisationen bliver hørt. At nogen arbejdsopgaver bliver ensartet på tværs af organisationen. **AI.**
- Folk nok og effektiv fordeling af folk.
- Motivere medarbejderne. Involvere medarbejderne mere i projekter.
- Systematisk vedligehold. **Årshjul.**
- Kompetente ledere – sund øko – callcenter – netværk.
- God og effektiv maskine park. Mere mandskab i de større afd.
- Beboer samarbejde på tværs og samme standard (kommunikation).
- Mandskab til at afvikle driften. En administration der lytter og hjælper. En struktureret hverdag. Driftsplaner. Ordentlige henlæggelser.
- Nedlægge servicecenter. Uddannelse af personale. Effektive transportmuligheder. Større lokalt ansvar.
- Fokus på arbejdsmiljø og trivsel – sociale tiltag. Uddannelse og kurser. Fleksibilitet. Fokus væk fra ”plejer” og hen på ”udvikling”.

NOTER FRA TEMAMØDET DEN 4. NOVEMBER 2025

På temamødet den 4. november 2025 drøftede bestyrelsen følgende tre forhold 1) hvordan styrkes relationen mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne, 2) hvordan styrkes rekrutteringen til bestyrelserne og 3) hvilke områder skal være i fokus i 2026/2027. Noter fra temamødet fremgår nedenfor.

Relationen mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen

- Har arbejdet med relationen i 2 år, og det er op af bakke.
- Har lige afholdt afdelingsseminar som var planlagt af aktivitetsudvalget. Første afdeling var om sammenlægning, og anden afdeling var spørgsmål fra afdelingsbestyrelserne. Programmet medførte, at der var en betydelig fremgang i antal deltagere.
- Sender mails ud 2-3 gange om året.
- Sørg for at være en del af forsamlingen, når der holdes fællesmøder.

Rekruttering til bestyrelserne

- Vi skal arbejde mere med sammenlægning af afdelinger, så der bliver et større rekrutteringsgrundlag.
- anbefaler at man starter med en afdelingsbestyrelse på 3 personer.
- Flere af de anbefalinger der er kommet i dag er hørt tidligere, men der er ikke blevet gjort noget ved det.
- Mentorordning og udarbejdelse af guide.
- Få det budskab ud inden der er valg.
- SALUS kursus om organisationsbestyrelsens ansvar faciliteret af BL.

Områder der skal være i fokus i 2026/2027

- Nybyggeri,
- sammenlægning af afdelinger,
- kommunikation.

Punkt 2.15: Retningslinjer for lån og tilskud i dispositionsfonden

Godkendelse af retningslinjer for lån og tilskud i dispositionsfonden - bilag

Retningslinjer og procedurer for tildeling af tilskud fra egen trækingsret, dispositionsfond og arbejdskapital

Dokumentet beskriver retningslinjer og procedurer for fordeling af midler fra egen trækingsret, dispositionsfonden og arbejdskapitalen.

Målet er at sikre en sund økonomi, et rimeligt huslejeniveau, en høj bygningskvalitet i afdelingerne samt løbende udvikling af organisationen og bestyrelsens kompetencer.

Kriterierne skal sikre, at administrationen bedre kan kvalificere de enkelte tilskudsansøgninger, så disse løbende kan behandles og prioriteres i organisationsbestyrelsen.

Da der er begrænsede midler til rådighed, kan det ikke forventes, at der kan ydes tilskud til alle projekter.

Tilskudsbehandling og -tildeling sker løbende på organisationsbestyrelsesmøder og det tilstræbes, at en evt. tilskudsmulighed er afklaret før en evt. beboerafstemning.

Egen trækingsret

Trækingsretten er en opsparingsordning i Landsbyggefonden, hvor 60 % af boligafdelingernes pligtmæssige bidrag (A- og G-indskud) overføres til en særlig konto. Hver boligorganisation har sin egen konto, hvorfra de kan trække midler til delvis finansiering af arbejder i afdelingerne.

Pengene tilhører boligorganisationen og midlerne kan anvendes som tilskud på tværs af afdelinger, uanset om de selv har bidraget.

Tilskud kan ydes til opførelse, om- og tilbygning, modernisering, miljøforbedrende foranstaltninger, særligt udgiftskrævende opretningsarbejder, brandsikring, byfornyelse og boligforbedring af almene boligorganisationers byggeri og bygninger med socialt og kulturelt formål i tilknytning til almene boligorganisationers byggeri.

Tilskud kan kun ydes til egentlige forbedringer, der hæver bygningens og boligens standard og tilfører ejendommen og/eller dens omgivelser - og dermed boligerne - en øget brugsværdi for beboerne. Dog kan tilskud tillige ydes til større og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.

Der kan ikke ydes tilskud til finansiering af udgifter til vedligeholdelse eller til hovedistandsættelse og fornyelse af tekniske installationer (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse), hvortil der skal foretages årlige henlæggelser.

Tilskuddet kan i hvert enkelt tilfælde højst udgøre 2/3 af de af fonden godkendte rimelige udgifter til de udførte arbejder. Tilskud ydes kun til projekter, der ikke er igangsat, før tilsagn er givet, og midlerne kan disponeres fem år frem.

Projekter, hvortil der søges om egen trækingsret fra Landsbyggefonden, skal som hovedregel tilmeldes Byggeskadefonden.

Tildeling af tilskud

Trækingsretten skal primært anvendes til arbejder, som den enkelte afdeling ikke umiddelbart kan finansiere på egen hånd. I vurderingen tages der hensyn til afdelingens nuværende og fremtidige økonomiske situation, samt hvilken af nedenstående kategorier afdelingen er placeret i. Kategorierne er oplistet i prioriteret rækkefølge, så afdelinger i kategori 4 har størst prioritet.

Kategori 4 der karakteriseres ved:

- Afdelingens henlæggelser **er ikke** tilstrækkelige til at opfylde de planlagte vedligeholdelsesarbejder i PPV-planen over en 30-årig periode.
- Behov for ekstern finansiering over en 30-årig periode.
- Stigningsbehovet (beregnet som behov for ekstern finansiering / 30 år / antal m²) i afdelingens henlæggelser over en 30-årig periode **er over** 100 kr./m².
- Der er ikke tilstrækkelige henlæggelser til de planlagte arbejder på det planlagte tidspunkt, heller ikke selvom arbejdernes udførelse flyttes tidsmæssigt

Kategori 3 der karakteriseres ved:

- Afdelingens henlæggelser **er ikke** tilstrækkelige til at opfylde de planlagte vedligeholdelsesarbejder i PPV-planen over en 30-årig periode.
- Behov for ekstern finansiering over en 30-årig periode.
- Stigningsbehovet (beregnet som behov for ekstern finansiering / 30 år / antal m²) i afdelingens henlæggelser over en 30-årig periode **er under** 100 kr./m².
- Der er ikke tilstrækkelige henlæggelser til de planlagte arbejder på det planlagte tidspunkt, heller ikke selvom arbejdernes udførelse flyttes tidsmæssigt

Kategori 2 der karakteriseres ved:

- Afdelingens henlæggelser **er** tilstrækkelige til at opfylde de planlagte vedligeholdelsesarbejder i PPV-planen over en 30-årig periode.
- Behov for ekstern finansiering over en 30-årig periode.
- Der er ikke tilstrækkelige henlæggelser til de planlagte arbejder på det planlagte tidspunkt, men set over en 30-årig periode er der henlæggelser nok. Det betyder at låneydelsen kan finansieres ved nedsættelse af de fremtidige henlæggelser – en slags lån af egne henlæggelser.

Kategori 1 der karakteriseres ved:

- Afdelingens henlæggelser **er** tilstrækkelige til at opfylde de planlagte vedligeholdelsesarbejder i PPV-planen over en 30-årig periode.

- Ingen behov for ekstern finansiering over en 30-årig periode.
- Der er tilstrækkelige henlæggelser til de planlagte arbejder på det planlagte tidspunkt.

Afdelinger, som er placeret i kategori 2-4, vil vejledende maximalt kunne opnå støtte til henholdsvis 50%, 75% og 100% af de støtteberettigede udgifter, alle procentsatser er på baggrund af 2/3 dele af udgiften.

Eksempel: Udgift 12 mill. kr., 2/3 heraf: 8 mill. kr.

Max. tilskud til kategori 4, 100%: 8 mill. kr.

Max. tilskud til kategori 2, 50%: 4 mill. kr.

Støtten vil altid bero på en konkret vurdering, hvor afdelingens generelle økonomiske forhold samt huslejeniveau indgår.

Tilskud kan ydes til alle typer projekter, der opfylder Landsbyggefondens tildelingskriterier, men følgende projekter prioriteres:

- a. Renovering af klimaskærmen. Det kan f.eks. være udskiftning af vinduer, efterisolering af facader, udskiftning af tagbeklædning, efterisolering og fugtbeskyttelse af kældervægge
- b. Isoleringsarbejder og andre energibesparende arbejder. Det kan f.eks. være efterisolering af tage, ventilationsanlæg med varmegenvinding, solfanger- og solcelleanlæg og grønne tiltag

Efter indstilling fra administrationen træffer organisationsbestyrelsen beslutning om, hvilke arbejder, der kan gives tilskud til og tilskuddets størrelse.

Ansøgning om tilskud fremsendes af administrationen til Landsbyggefonden med beskrivelse af det udarbejdede projekt med tilhørende overslag over udgifterne ved arbejdets udførelse og oplysning om arbejdets forventede igangsætning og afslutning.

Læs mere om egen trækingsret på Landsbyggefondens hjemmeside:

<https://lbfdk.dk/regler-og-satser/regulativer-og-vejledninger/regulativ-om-tilskud-fra-landsbyggefonden-til-forbedrings-og-opretningsarbejder-mv-egen-traekningsret/>

Dispositionsfonden

Dispositionsfondens midler udgør en særlig sikkerhedskapital, der skal kunne anvendes som stødpude over for evt. uforudsete begivenheder. Hertil kommer, at dispositionsfonden i stigende grad tager sigte på at sikre boligafdelingernes fortsatte eksistens gennem støtte til renovering, sociale indsatser, forebyggelse af tab ved en afdelings drift mv.

Ifølge almenboligloven skal dispositionsfonden dække en afdelings udgifter til tab som følge af lejeledighed, hvor der ikke er kommunal anvisning. Herudover skal dispositionsfonden dække en afdelings udgifter til tab ved fraflytning, der ligger over det gældende beløb pr. lejemålsenhed, og hvor der ikke er kommunal anvisning.

Udover at skulle anvendes til dækning af tab i forbindelse med lejeledighed og fraflytning skal dispositionsfondens midler anvendes til at sikre afdelingernes fortsatte beståen som tidssvarende og velfungerende bebyggelser ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne.

Dispositionsfondens midler kan desuden udlånes midlertidigt, hvis boligorganisationens økonomi eller likviditet ikke bringes i fare. Ved udlån gælder det, at dispositionsfondens midler forrentes med diskontoen plus 1%-point.

Lån gives kun når den disponible saldo i dispositionsfonden overstiger Landsbyggefondens minimumskrav (2026: 6.714 kr. pr. lejemålsenhed). Hvis minimumskravet ikke er opfyldt, kan der undtagelsesvis ydes lån til nødvendige vedligeholdelsesarbejder i afdelinger, der ikke kan få kreditforeningslån.

Tildeling af tilskud og lån

Dispositionsfonden skal primært anvendes til udgifter, som ikke kan finansieres af trækingsretten. Der ydes kun tilskud og lån til afdelinger, som af økonomiafdelingen er placeret i kategori 2-4 jf. afsnittet om egen trækingsret.

Tilskud kan ydes til alle typer projekter, men følgende projekter prioriteres:

- Gennemførelse af forskellige undersøgelser og analyser
- Byggeskader
- Modernisering af ældre bygninger til nutidig standard
- Boligsocial indsats
- Formål, der fremmer bæredygtighed
- Håndtering af udlejningsvanskeligheder
- Moderniseringer/vedligeholdelse med lånebehov under 1 mio. kr., hvor kreditforeningslån vil medføre høje udgifter til tinglysning og gebyrer
- Ved afslag på kreditforeningslån med kommunal garanti for nødvendige vedligeholdelsesarbejder

Ved nybyggeri kan der ansøges om tilskud udover rammebeløbet for at leve op til nutidig standard kvalitetsmæssigt, størrelsesmæssigt og arkitektonisk. Der kan også søges tilskud til bæredygtighedsfremmende formål.

Lån i dispositionsfonden skal primært ydes til afhjælpning af likviditetsforskydning, hvor der midlertidigt mangler penge til at dække afdelingens udgifter. Dvs. afdelinger, som af økonomiafdelingen er placeret i kategori 2-4.

- a. Det er en forudsætning for lån, at afdelingen ikke har likviditet til, at lånebehovet kan dækkes af egne midler
- b. Afdragsperioden aftales ud fra projektets levetid, dog max. 30 år
- c. Hvis afdelingen har overskud, skal dette bruges til at afdrage på lånet i dispositionsfonden, dog således, at lån af egne midler går forud herfor.

Organisationsbestyrelsen kan bevilge tilskud til særlige indsatser på baggrund af konkrete ansøgninger. F.eks. nedbringelse af opsparet underskud.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen dels til diverse udlæg, dels til opstart af projekter, til tiltag der ikke er kendte på budgettidspunktet, til imødegåelse af tab, til tilskud til afdelingerne m.v. Organisationsbestyrelsen kan beslutte opkrævning fra afdelingerne til arbejdskapitalen om nødvendigt.

Tildeling af tilskud

Der er ikke fastsat specifikke regler for arbejdskapitalens anvendelse i det almene regelsæt, men det er forudsat, at dens midler anvendes inden for almenboliglovens generelle formålsbestemmelser, sideaktivitetsregler mv.

Følgende anvendelser af arbejdskapitalen prioriteres:

Udvikling

Kompetenceudvikling af bestyrelse og medarbejdere

Uddannelse- og inspirationsaktiviteter

Effektivitetsfremmende projekter

Kommunikationsprojekter

Tilskud til kompetenceudvikling kan omfatte deltagelse i kurser, seminarer og konferencer. Bestyrelsesuddannelse, individuel eller gruppebaseret coaching og ledelsesudvikling

Det er et krav, at aktiviteten har relevans for bestyrelsens eller organisationens arbejde. I ansøgningen skal det beskrives, hvordan de erhvervede kompetencer kan bringes i spil.

Kvalitetskriterium

Projekter, der forbedrer boligkvalitet eller beboertilfredshed, herunder også tilskud til bæredygtige tiltag i f.eks. nybyggeri

Politisk kriterium

Aktiviteter, der understøtter boligorganisationens vision og værdier.

Ansøgningsprocedure

Ansøgning/indstilling om tilskud fra trækingsret, dispositionsfond eller arbejdskapital sendes til organisationsbestyrelsen/sekretariatet med henblik på behandling på først-kommende bestyrelsesmøde.

Ansøgningen skal indeholde:

- Beskrivelse af projektets formål
- Tydelig angivelse af beløb på det ansøgte tilskud/lån
- Ved lån skal der udarbejdes et forslag om tilbagebetaling og huslejekonsekvens
- Ved tilskud til kompetenceudvikling skal det desuden beskrives, hvordan de erhvervede kompetencer kan/skal bruges

Efter bestyrelsesmødet fremsendes referat og resultatet af indstillingen til den ansvarlige medarbejder.

Punkt 2.16: Huslejen for ungebasen

SAB's dispositionsfond betaler huslejen for Ungebasen i lejemål 3-22-1401-12.
Der indstilles til bestyrelsen, at ordningen gælder for årene 2026 og 2027.
Udgiften udgør 71.616 kr. i 2026.

Ungebasen, Kløvermarken 5 st.tv.

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

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

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

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

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

Punkt 2.17: Tilskud til veteraner

Indstilling om fortsat tilskud til pensionerede medarbejderes deltagelse i nytårstaffel - bilag (lukket)

Punkt 3.2.: 8. kreds

8. Kreds – orientering v/Lisbeth Jakobsen
Kandidatopstilling til Kredsvalg den 15. april c/o Folkehjem
Udpegning af kandidater til valg i 8. kreds
Informationsbrev - bilag

Til boligorganisationerne i 8. kreds

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

Så nærmer tiden sig for valg til BL's repræsentantskab, bestyrelse og kredse. Der afholdes valg-møde i 8. kreds

Onsdag, den 15. april 2026, kl. 19.00
på
Folkehjem, Haderslevvej 7, 6200 Aabenraa

Dagsorden og forretningsorden vil blive lagt på [Valg: 8. Kreds | BL - Danmarks Almene Boliger](#) senest en måned før kredsvvalgsmødet.

Som noget nyt vil vi denne gang sende en mail direkte til de tilmeldte kredsdelegerede med en QR-kode, som skannes af BL-medarbejdere på selve mødet. Når koden er skannet, vil den kredsdelegerede have adgang til at stemme til kredsvvalg. Mailen erstatter de tidligere adgangskort og vil blive sendt ca. 8. dage før valgsmødet.

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

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

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

Opstilling af kandidater

Der kan opstilles kandidater til kredsformand, kredsformand, kredsrepræsentanter og suppleanter på [Valg: 8. Kreds | BL - Danmarks Almene Boliger](#)

Her kan kandidater og boligorganisationer logge ind og udfylde en online-opstillingsformular, som sendes automatisk til BL.

I forbindelse med kandidatopstillingen skal både et **portrætfoto af kandidaten, kort skriftlig præsentation** samt **dokumentation for boligorganisationens godkendelse af kandidaturet** uploades. Dokumentation er f.eks. referat fra det organisationsbestyrelsesmøde, hvor kandidaturet blev godkendt.

Opstillingerne offentliggøres løbende på hjemmesiden, når materialet er modtaget og godkendt i BLs sekretariat.

Der opfordres til tidlig indsendelse af opstilling, så de kredsvalgdelegerede har mulighed for at orientere sig om kandidaterne forud for valgmødet. Kandidaternes rækkefølge på hjemmesiden og på stemmematerialet følger BL's modtagelse og godkendelse af opstillingen.

Kandidatens navn og boligorganisation vil fremgå på hjemmesiden [Valg: 8. Kreds | BL - Danmarks Almene Boliger](#) og på stemmematerialet ved valgmødet, når opstillingen er modtaget og godkendt i BL senest den 7. april 2026 eller 8 hverdage før valget.

Det er muligt at opstille frem til afstemning ved valgmødet, men man opfordres til at melde sit kandidatur tidligt. Ved valgmødet vil det som udgangspunkt ikke være muligt at motivere sit kandidatur.

Stemmeret på valgmødet

Boligorganisationerne udpeger egne kredsvalgdelegerede, som har stemmeret på valgmødet.

Det fremgår af BL's medlemsstatistik på BL's hjemmeside, hvor mange kredsvalgdelegerede den enkelte boligorganisation råder over – linket til statistikken med mandatfordeling er her: <https://bl.dk/om-bl/om-organisationen/bl-medlemmer-og-medlemsstatistik/>. Statistikken vil være tilgængelig primo februar

På kredsvalgmødet vil BL anvende Eventbuizz til afstemningen på mødet. Og den tilmeldte kredsdelegerede, skal logge ind i Eventbuizz med sin personlige email for at kunne stemme. Hvis dette ikke er muligt, bedes I kontakte BL inden mødet.

I app'en (Eventbuizz) er der en QR-kode, som skannes af en BL-medarbejder. Bemærk, at den kredsdelegerede skal medbringe en smartphone eller tablet/iPad, der kan gå på Wifi. Hvis dette ikke er muligt, bedes I kontakte BL inden mødet.

Tilmelding til Kredsvalgmøde i 8. kreds

Af hensyn til det praktiske skal vi bede om tilmelding til kredsvalgmødet. – Tilmelding sker via BL's hjemmeside her: [8. kreds - Kredsvalg 2026 \(25-122\) | BL - Danmarks Almene Boliger](#). Fristen for tilmelding er senest den 7. april 2026. Bemærk, at det er muligt at tilmelde sig som **enten kredsdelegeret eller gæst uden stemmeret**.

Arbejdsweekend

Der er planlagt arbejdsweekend for det nyvalgte repræsentantskab den 29. og 30. maj 2026. Nærmere information følger direkte til de valgte efter kredsvalget.

Intrømøder

Der vil blive afholdt Intrømøder for de valgte repræsentanter og suppleanter på følgende datoer:

- Torsdag den 9. april - (efter valg i 1., 5., 6., 7. og 11. kreds)
- Torsdag den 23. april - (efter valg i de resterende kredse)
- Onsdag den 29. april - (sikrer mulighed for alle)

Alle intrømøderne afholdes på Teams i tidsrummet kl. 17.00 – 18.00 og vil have til formål at give (nye) repræsentanter og suppleanter en kort intro til de IT-systemer, de vil møde i BL.

Mere information om rollen som kredsrepræsentant

På hjemmesiden <https://bl.dk/kredsvvalg> bliver alle dagsordener, forretningsordener, kandidatopstillinger og valgresultater løbende offentliggjort **under de enkelte kredse**. Her kan man også læse mere om forventninger til og roller i BL's repræsentantskab, bestyrelse og kredsene. BL's vedtægter, medlemsstatistik, målsætningsprogram og handlingsplan findes også på bl.dk.

Venlig hilsen

Mette Tams,
kredskonsulent

Punkt 3.3: Fjernvarmen

Fjernvarmen - orientering v/Lisbeth Jakobsen

Punkt 3.4: Kontaktudvalg

Kontaktudvalg Sønderborg

Møde afholdt den 25. november 2025, vært B42 - bilag (lukket)

Punkt 3.5: Kommunen

Referat Styringsdialog - bilag

Styringsdialogmøde

Sønderborg Andelsboligforening

Dato: 28. november 2025	Tid: 11.00-12.00	Sted: Mødelokale 201 Anneks
Mødedeltagere Sønderborg Andelsboligforening: Forretningsfører Lisbeth Jacobsen. Sønderborg Kommune: Stabschef Rikke Blindbæk, konsulent på Tilsyn Trine Johannsen Beck og konsulent på Tilsyn Elise Hindkjær.		
Bilag		
Referent Elise Hindkjær		

	Dagsorden	Referat
1.	Tilsynsforhold - drøftelse af modtaget styringsrapport med regnskab for 2024. - Boligorganisation - Afdelinger - Landsbyggefondens regnskabs gennemgang	Styringsrapport: Administrationsbidraget er steget og ligger nu over benchmark jf. styringsrapport. Jf. Revisionsprotokollat er administrationsbidraget 4.371 kr. pr. lejemålsenhed og er under landsgennemsnittet for 2023. Dispositionsfond er faldet og er under benchmark. Den disponible del af dispositionsfonden udgør 5.716 kr. pr. lejemålsenhed. Det lovmæssige minimum på 6.602 kr. pr. lejemålsenhed er dermed ikke opfyldt. Den disponible del primo året var på 6.906 kr. pr. lejemålsenhed og opfyldte dermed det lovmæssige minimum. Afdelingerne har derfor ikke bidraget til dispositionsfonden i indeværende år. Sønderborg Andelsboligforening har i 2024 valgt at dække lejetab i Nørager med dispositionsfondsmidler. Arbejdskapitalen er lav i forhold til benchmark men er steget i forhold til 2023. Sønderborg Andelsboligforening oplyste sidste år, at det skyldes et underskud, der tidligere har været. Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at Bygtoften generelt er dyr at drive, herunder store vedligeholdelsesudgifter. Antal afdelinger/boliger: Stamdata pr. 24/11-25 viser at der er 53 afdelinger (6 byggesager) og 3.280 lejemål, fordelt på 3.148 familie-, 66 ungdoms-, 47 ældre- og 19 Enkeltværelseboliger, hertil kommer 134 familieboliger og 232 ungdomsboliger under byggesager. Regnskabet pr. 31/12-2025 viser 46 afdelinger med i alt 3.433 lejemål.

Styringsdialogmøde

		Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at de 6 byggesager er årsagen til forskellen. Afd. 26 (tidligere børnehaven). Damsmosevej blev taget i brug i foråret 2024. Sundquistgade blev taget i brug i august 2024. Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at noget af forskellen ligger i, at der er garager med i protokollatet Derudover kan Sønderborg Andelsboligforening ikke forklare forskellen. Årsregnskabet er afsluttet med et overskud på 56 t.kr. mod et underskud på 600 t. kr. i 2023. Årets drift har ifølge revisionsprotokollat resulteret i, at 41 afdelinger udviser et samlet overskud på 7.892 t.kr. 6 afdelinger viser et underskud på i alt 578 t.kr. og to afdelinger med et 0-resultat, hvilket skyldes, at afdelingerne ikke var i drift pr. statusdato. 2 væsentlige omkostninger for Sønderborg Andelsboligforening er tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning. Der er 22 afdelinger med kritiske nøgletal. Sammenlignet med 2023 fremgår afd. 15 (fraflytning), afd. 29 (fraflytning), afd. 30 (henlæggelser) ikke længere som kritiske i styringsrapporten. Nye afdelinger med kritiske nøgletal er afd. 1 (fraflytning) og afd. 14 (fraflytning). Ud af de 22 antal afdelinger med kritiske nøgletal er der 19 afdelinger, som har været røde de seneste 3 år. Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at de ikke oplever problemer med at leje ud. Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at afd.14; Rønnevænget er slået sammen med afd. 6. Før var det en meget lille afdeling, hvilket var årsagen til de kritiske tal for 2024. Sønderborg Andelsboligforening har i rapporten oplyst, at <i>"Effektiviteten er generelt faldet i alle organisationer i SAB, hvilket til dels skyldes dyre overenskomster og etablering af et servicecenter"</i>. Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at de gerne vil istandsætte ungdomsboligerne Rebslagergård, men afdelingen har ikke helt midlerne til det. Beliggenheden gør dog, at det formentlig vil være nemt at udleje dem efterfølgende. Ifølge revisorprotokollatet er henlæggelserne for flere afdelinger under landsgennemsnittet.
--	--	---

Styringsdialogmøde

		Der står i styringsrapporten, at Sønderborg Andelsboligforening ønsker at drøfte ALSBO. Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at det ikke er relevant pt. Afdelingen er renoveret og fungerer godt. Landsbyggefondens regnskabs gennemgang har alene påpeget forhold, som der ikke forventes en tilbagemelding på. Der er ifølge LBF 0 sager i beboerklagenævnet. Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at der har været: - En sag med delvist tabt/delvist medhold - En på Mågevænget - Flere andre små sager - En tabt - Flere med medhold til Sønderborg Andelsboligforening Revisions gennemgang af udgifter til bestyrelsen og andre folkevalgte har ikke givet anledning til bemærkninger. Revisor har ikke givet anledning til bemærkning på den udførte forvaltningsrevision, den udførte juridisk-kritiske revision eller den foretagne egenkontrol. Regnskabet tages til efterretning uden bemærkninger.
2.	Igangværende projekter ▪ Renoveringer ▪ Nedrivninger ▪ Nybyggeri	Byggeprojekter jf. årsberetningen: Rækkehuse i Vollerup, rækkehuse i Nørager, familieboliger på Boldbanen, studieboliger på Grundtvigs Allé, familieboliger på Bygtoften og ikke mindst studie- og familieboliger på Skovvej/Materialegården. Sønderborg Andelsboligforening oplyser i styringsrapport: Pt. er der en del nye byggerier på vej. En del som følge af omdannelsen af Nørager og andre på grund af tilvækst af studerende. "Vi er altid åbne for muligheden for opførelse af flere bynære boliger, også gerne i partnerskab med andre." Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at der skal laves brandsikring i ældreboligerne på Mågevænget og Tandsbjerg. Planlagt til udførelse i marts 2026.
3.	Udlejningssituationen	Sønderborg Andelsboligforening oplyser i deres årsberetning, at der i 2024 var 521 fraflytninger, hvilket er flere end 2023, hvor tallet lå på 494. Det svarer til en fraflytningsprocent på 15,7%. Der har været flest fraflytninger i afdeling 35, Nørager, grundet genhusning. De 521 fraflytninger fordeler sig på: - 4 seniorboliger

Styringsdialogmøde

		- 18 ældreboliger - 1 boligfællesskab - 26 ungdomsboliger - 472 almindelige boliger Generelt ikke problemer med at leje boliger ud.
4.	Boligsociale forhold	Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at den tidligere boligsociale helhedsplan er afsluttet 31.8.2025. Den nye boligsociale helhedsplan er startet op sammen med Søbo, B42 og Danbo. De virker til at være godt på vej. Sønderborg Andelsboligforening oplever, at Stenbjergparken virker til at fungere ok.
5.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger	Sønderborg Andelsboligforening arbejder på sammenlægning af afdelinger for at blive mere effektive og forbedre beboerdemokratiet. Afd. 1 og 4. er slået sammen. Fungerer godt med byggeri, hvor man blander privat og alment.
6.	Anvisningsaftale	Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at de ikke er interesseret i at overtage ældreboliger. Forsøgsaftale fungerer fint.
7.	Næste styringsdialogmøde	Oktober/november og formiddag fungerer godt.
8.	Evt. og gensidig orientering	Fællesmøde er sat til d. 15. april 2026

Punkt 3.6: Boligsocial helhedsplan

Status boligsocial helhedsplan.

Punkt 3.7: Bordet rundt

Bordet rundt ved bestyrelsesmedlemmerne.

Punkt 5.1: Økonomi

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

Punkt 5.2: Landsbyggefondsmidler

Reservation trækningsmidler Landsbyggefonden - bilag

OPGØRELSE OVER TRÆKNINGSRET I LANDSBYGGEFONDEN									
Sønderborg Andelsboligforening januar 2026									
	2024	2025	2026 realiseret	2026 tilsagn	2026 skøn	2027 skøn	2028 skøn	2029 skøn	2030 skøn
Samlede træk i Landsbyggefond									
Primosaldo	25.204.201	26.410.522							
Årets tilgang	4.586.314	4.674.140							
Årets afgang	-4.019.836	-5.728.568							
Tilskrevne renter	639.843	793.558							
Ultimosaldo	26.410.522	26.149.652	26.149.652	26.149.652	25.861.115	20.459.762	19.970.613	23.500.773	27.050.350
Afgang:	Afslut.	LBF.nr.							
Afd. 02 Tjørnevænget 5	April 2020	R.19.302			-482.000				
Afd. 06 Egevænget 8	April 2020	R.19.303			-411.000				
Afd. 12 Engtoften, Østertoften, mf.	Okt 2020	R.19.166		-288.537					
Afd. 35 helhedsplan					-8.000.000				
Saldo midler Landsbyggefonden									
Reserveret:									
Afd. 9, helhedsplan									
(Buffer 4 mio. ingen ansøgning LBF)						-4.000.000			
I alt afgang			26.149.652	-288.537	-8.893.000	-4.000.000	0	0	0
Tilgang:									
Indbetalinger 2025 (0,55%)					3.491.647	3.510.851	3.530.160	3.549.576	3.569.099
Reg. pligtmæssige bidrag									
Renter								0	0
Saldo ultimo til disponering				25.861.115	20.459.762	19.970.613	23.500.773	27.050.350	30.619.449

Punkt 5.3: Dispositionsfonden

Udvikling dispositionsfond - bilag

OPGØRELSE OVER DISPOSITIONSFOND														
	SAB (Maj 2024)													
	2023	2024	% skøn	2025 skøn	2026 skøn	2027 skøn	2028 skøn	2029 skøn	2030 skøn	2031 skøn	2032 skøn	2033 skøn	2034 skøn	2035 skøn
Saldo primo: (Kt. 803000)	61.622.732	67.262.407		73.777.000	62.862.000	57.905.000	58.389.000	59.047.000	59.677.000	59.954.000	60.203.000	60.207.000	60.020.000	60.002.000
Tilgang:														
Bidrag, afdelinger period.ydelse	0	0												
Bidrag, afdelinger, Kt 803020	2.105.687	0	1,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentetilskrivning	1.022.898	371.591		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ydelser (beboerbetalning,) udamort., kt 803050	19.990.608	20.779.975		23.979.000	25.053.000	25.558.000	25.558.000	25.558.000	25.234.000	25.234.000	25.018.000	24.856.000	24.856.000	24.667.000
Afd. 22 fritagelse, kt. 803050														
Afd. 33 fritagelse, kt. 803050														
Afd. 52 Fritagelse, kt. 803050														
Nettoprovenu ved låneopt. efter §24 LAB	0	0												
Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling	0	0												
Overskydende beboerbet. vedr. bygn.ren. m.v. (jf. §91)	0	0												
Overført fra arbejdskapitalen	0	0												
Provenu ved belån./salg af adm.byg.	0	0												
Indskud i LBF overført fra byggefonden	0	0												
Pligtmæssig bidrag jf. §§79 og 80, kt: 803150	7.609.134	7.643.857	0,55%	9.119.820	9.170.000	9.220.000	9.271.000	9.322.000	9.373.000	9.425.000	9.477.000	9.529.000	9.581.000	9.634.000
Renter af egen trækningsret LBF	180.219	639.843												
Tilgang- skøn:	30.908.546	29.435.267		33.098.820	34.223.000	34.778.000	34.829.000	34.880.000	34.607.000	34.659.000	34.495.000	34.385.000	34.437.000	34.301.000
Ydelsesstøtte til afdelinger	0	0												
Tilskud t/tab ved lejeledighed og fraflyttere, kt. 803215	-6.373.497	-2.718.241	1,00%	-2.745.423	-2.772.878	-2.801.000	-2.829.000	-2.857.000	-2.886.000	-2.915.000	-2.944.000	-2.973.000	-3.003.000	-3.033.000
Tilskud nøgdlidende m.m., kt 803210	-828.329	-1.755.080		0										
Diverse (afd. 30 - multihus tbf. Hensættelse BSF = indtægt), kt 803220	0	0		0	0									
Negativ ydelsesstøtte, Kt. 803240	-908.494	-1.206.221	1,00%	-1.218.000	-1.230.000	-1.242.000	-1.254.000	-1.267.000	-1.280.000	-1.293.000	-1.306.000	-1.319.000	-1.332.000	-1.345.000
Indbetalt til Landsbyggefonden, Kt. 803230	-17.158.551	-17.241.404		-14.401.000	-15.024.000	-15.360.000	-15.360.000	-15.360.000	-15.360.000	-15.360.000	-15.360.000	-15.360.000	-15.360.000	-15.360.000
Indbetaling til Nybyggerifonden (40%), kt. 803230				-3.648.000	-3.684.000	-3.721.000	-3.758.000	-3.796.000	-3.834.000	-3.872.000	-3.911.000	-3.950.000	-3.990.000	-4.030.000
Tilskud m.v. (egen trækningsret), Kt. 803260	0	0		-13.712.505	-5.499.600	0								
Fritagelse dispositionsfond afd. 22				-690.321	-690.321	-690.321	-690.321	-690.321	-690.321	-690.321	-690.321	-690.321	-690.321	-690.321
Fritagelse dispositionsfond afd. 33				-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305	-2.782.305
Reserverede dispositioner:														
Maj 22: afd. 40 - Dannevirke tilskud til lån (udløb: 2032)				-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000
afd. 22 - Ungebasen (helhedsplan af 2008)				-73.104	-73.104	-73.104	-73.104	-73.104	-73.104	-73.104	-73.104	-73.104	-73.104	-73.104
Boligsocial Helhedsplan år 2021 - 2025: 1,4 mio. kr.				-250.400										
Afd. 35, Næraer Kapitaltilførsel						-200.000								
Afd. 35, Næraer huslejestøtte (fra 2026)					-6540000	-6.540.000	-6.540.000	-6.540.000	-6.540.000	-6.540.000	-6.540.000	-6.540.000	-6.540.000	-6.540.000
Afd. 9, driftstøttelån (start 2021, slut 2051)				-684.000	-684.000	-684.000	-684.000	-684.000	-684.000	-684.000	-684.000	-684.000	-684.000	-684.000
Afd. 71 byggeskadesag				-924.000										
Afd. 78 Nybyg ungdomsboliger				-2.685.000										
Afgang - skøn:	-25.268.871	-22.920.946		-44.014.059	-39.180.208	-34.293.730	-34.170.730	-34.249.730	-34.329.730	-34.409.730	-34.490.730	-34.571.730	-34.454.730	-34.537.730
Saldo ultimo (Kt. 803500)	67.262.407	73.776.727		62.861.761	57.904.792	58.389.270	59.047.270	59.677.270	59.954.270	60.203.270	60.207.270	60.020.270	60.002.270	59.765.270
Saldo ultimo opdelt:														
Bunden del:														
Udlån afdelingerne og HVG, Kt. 803610	382.237	5.943.897		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udlån administrationsbygning, Kt. 803620	9.012.211	8.775.811		8.598.000	8.420.000	8.242.000	8.064.000	7.886.000	7.708.000	7.530.000	7.352.000	7.174.000	6.996.000	6.818.000
Indskud i Landsbyggefonden, Kt. 803641	34.208.463	35.414.785		18.169.837	18.156.237	23.655.237	29.168.237	34.694.237	40.233.237	45.786.237	51.352.237	56.931.237	62.522.237	68.126.237
Disponibel del: (Kt. 803650)	23.659.496	23.642.234		36.093.924	31.328.555	26.492.033	21.815.033	17.097.033	12.013.033	6.887.033	1.503.033	4.084.967	9.515.967	15.178.967
Saldo pr. 31/12	67.262.407	73.776.727		62.861.761	57.904.792	58.389.270	59.047.270	59.677.270	59.954.270	60.203.270	60.207.270	60.020.270	60.002.270	59.765.270
Note (indskud kt. 716)														
Primo				26.410.522,22	18.169.837,02	18.156.237,02	23.655.237,02	29.168.237,02	34.694.237,02	40.233.237,02	45.786.237,02	51.352.237,02	56.931.237,02	62.522.237,02
Afgang trækningsret SAB (2023 og frem)				-13.712.505,00	-5.499.600,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilgang indbetalinger trækningsret				5.471.819,80	5.486.000,00	5.499.000,00	5.513.000,00	5.526.000,00	5.539.000,00	5.553.000,00	5.566.000,00	5.579.000,00	5.591.000,00	5.604.000,00
Forrentning trækningsret				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Indskud Landsbyggefonden (konto 716)				18.169.837,02	18.156.237,02	23.655.237,02	29.168.237,02	34.694.237,02	40.233.237,02	45.786.237,02	51.352.237,02	56.931.237,02	62.522.237,02	68.126.237,02
Husk ret formel ved tomgang til det nyeste år														

Punkt 6.1: 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 (20260205)
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 afholdt. Der skal udarbejdes helhedsplan eventuelt suppleret med infrastrukturplan. Budgetark er udarbejdet og fremsendt til LBF d. 5. marts 2019. (HEA). På baggrund af tilkendegivelser fra kommunen arbejdes, der med principperne i scenarie 1. Dispensationsansøgning godkendt af ministeriet, udviklingsplan skal udarbejdes og indsendes inden udgang af juni 2021. Udkast til tidsplan er udarbejdet. Bygherrerådgiver er fundet, afventer aftale-udkast. Budget skal revideres. Beboermøde 28. sep. 2022 for godkendelse af projekt / skema-A, forventet husleje = nybyggeri. Møde m. LBF uge 43 2022. Der er fremsendt nyt budgetark til LBF. Er kommet tilbage med bemærkning om, at den byggetekniske tilstandsrapport ikke er fyldestgørende. (20221103). Genbrug af materialer kommer med i udbudet. 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) Blaa vand&Hansson skal justerer budgetark. LBF afventer ny støttebekendtgørelse. Flytteudbud sendes august 2023. Forventet godkendelse af skema B juni 2024. Skema A sendt til kommunen 20230907 og godkendt ved økonomiudvalget, afventer byrådet (20231019) 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 (20260108) kører som planlagt (20260205)

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) Nye konsekvensberegninger skal udarbejdes (20260108) Byggesagsbehandling genopstartet (20260205) Rådgiver rykkes (20260205)
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 nyt udbud. Forventer afklaring i uge 48. Afklaring er udskudt til januar 2026 (20260108) møde i uge 5 med privat udvikler (20260122) Møde med byggeudvalg d. 5.2.2026 (20260205)
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. (20251211) Lokalplanen forventes færdig i ultimo 2026. Rådgiver udarbejder udbudstidsplan (20251211) Der er møde med rådgiver 22/1 med henblik på udbudsform. (20260122) Fristforlængelse af Skema A er godkendt at kommunen (20260205)
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) Afventer svar fra LBf vedrørende lukning af gammel afd. 26 (20260108) sendt i udbud svar forventes 1 februar (20260122) Skema B er fremsendt til kommunen (20260205)
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 (20260205)

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 d. 27.marts (20260205)
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 d. 27. marts (202600205)

Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

Intet under dette punkt.

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

Bestyrelsesrapport BoligBI - bilag

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 3

Økonomisk overblik

Selskab 3

Periode: 1. januar 2025 - 31. december 2025

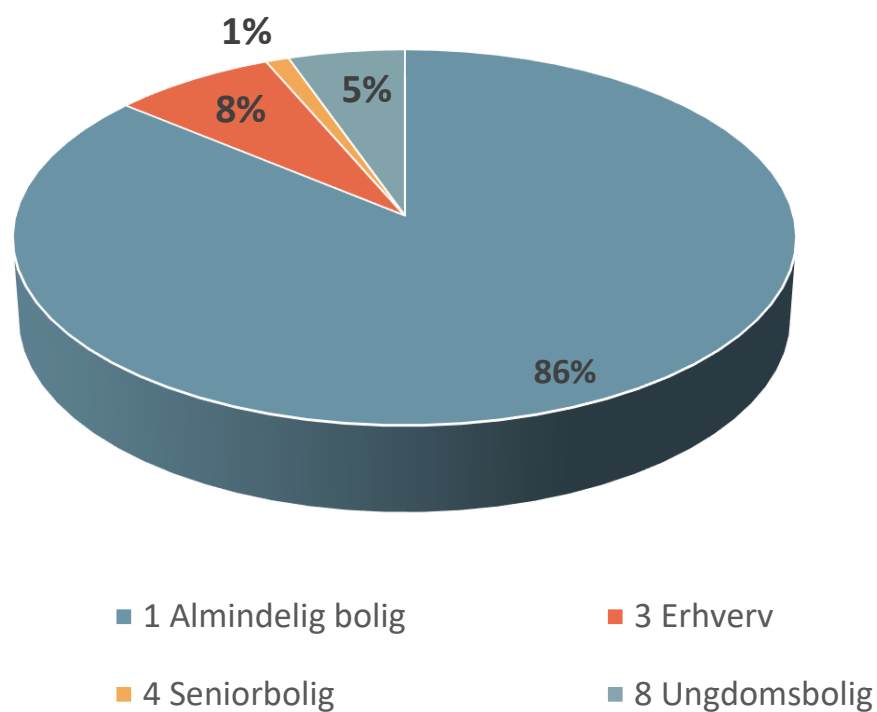


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	216.887	185.000	31.887	218.891
Mødeudgifter, 502	343.444	258.000	85.444	316.214
Personaleudgifter, 511	5.439.988	5.912.000	-472.012	5.374.228
Forretningsførelse, 512	7.509.063	7.509.500	-437	7.110.430
Kontorholdsudgifter, 513	1.049.036	1.060.000	-10.964	1.073.932
Kontorlokaleudgifter, 514	859.094	975.000	-115.906	1.056.619
Afskrivning driftsmidler, 515	42.990	50.000	-7.010	35.400
Særlige aktiviteter, 516	29.703	70.000	-40.297	32.203
Revision, 521	244.500	260.000	-15.500	241.500
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	0	405.000	-405.000	12.567.229
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	34.382.014	29.567.000	4.815.014	29.092.731
Ekstraordinære udgifter, 541	22.346.481	0	22.346.481	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	72.463.200	46.251.500	26.211.700	62.417.359
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	15.739.113	15.775.500	-36.387	15.004.814
Tillægsydelser, 601.5	123.300	0	123.300	120.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	77.182	504.000	-426.818	120.595
Renteindtægter, 603	1.265.442	405.000	860.442	12.899.588
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	34.382.014	29.567.000	4.815.014	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	22.114.009	0	22.114.009	5.134.730
Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	73.717.079	46.251.500	27.465.579	62.417.359
Resultat	-1.253.879	0	-1.253.879	0
Balance	72.463.200	46.251.500	26.211.700	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	80
3	Erhverv	7
4	Seniorbolig	1
8	Ungdomsbolig	5
Hovedtotal		93

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
3	Almindelig bolig	8
	Erhverv	7
3 Total		15

AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
5	Erhverv	4
6	Almindelig bolig	1
26	Erhverv	1
30	Erhverv	1
35	Almindelig bolig	5
44	Erhverv	1
33	Almindelig bolig	2
Hovedtotal		15

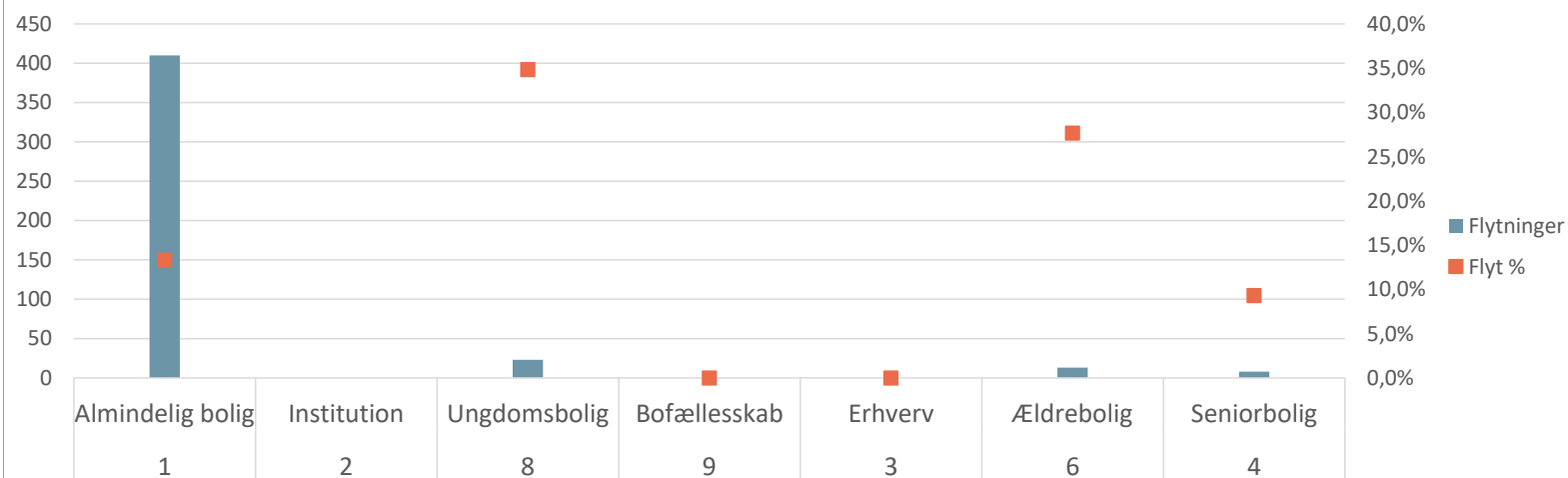
ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	410	13,3%
Institution	0	
Ungdomsbolig	23	34,8%
Bofællesskab	0	0,0%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	13	27,7%
Seniorbolig	8	9,3%
	454	13,7%

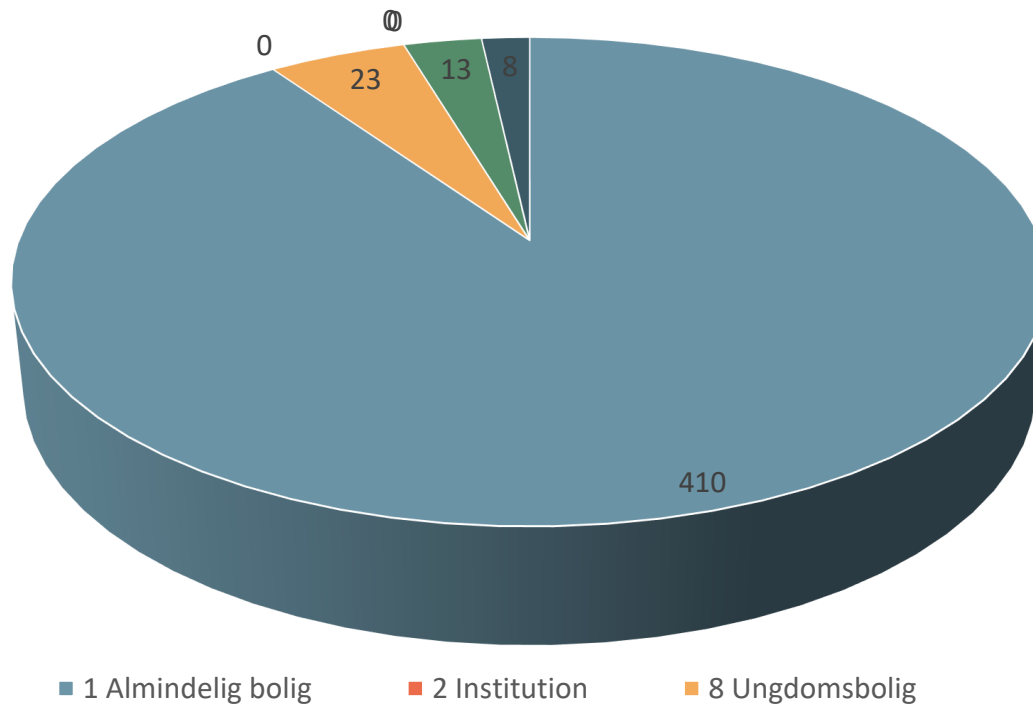
Der har i perioden været 454 flytninger svarende til 13,7%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	410	3079	13,3%
1	20	123	16,3%
2	103	761	13,5%
3	194	1584	12,2%
4	84	549	15,3%
5	9	62	14,5%
Institution	0	0	
0	0	0	
Ungdomsbolig	23	66	34,8%
1	20	59	33,9%
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	13	47	27,7%
2	13	47	27,7%
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

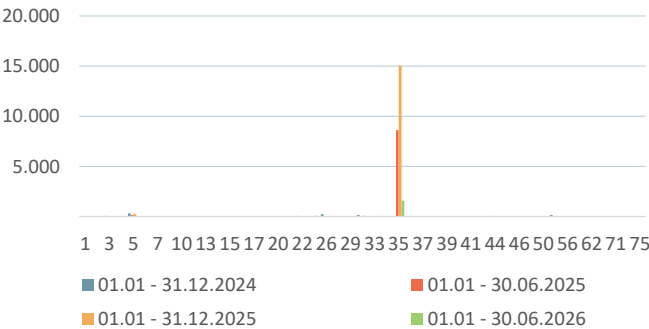
Afdeling	Flytninger
1	2
2	3
3	6
4	4
5	8
6	5
7	8
9	12
10	8
11	2
13	6
15	17
16	3
18	13
20	12
21	11
22	28
24	35
27	5
30	33
33	8
35	125
36	3
37	4
38	1
39	2
40	2
41	2
43	21
44	16
45	6
46	3
47	5
50	15
52	3
61	1
62	3
71	2
73	10

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

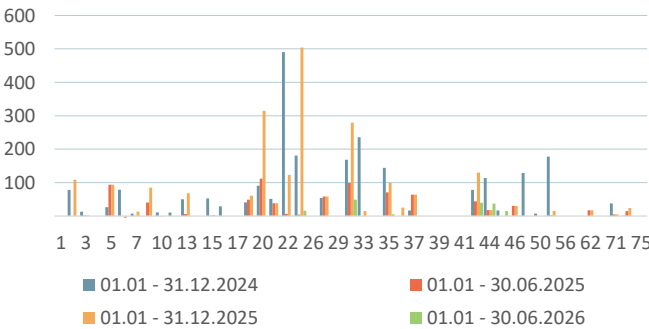
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025	01.01 - 30.06.2026
1	14.501	13.981	19.611	3.494
2	2.451	8.644	8.644	
3	64.362	3.418	7.031	400
4	-361			
5	302.500	137.904	277.255	47.236
6	26.269	7.070	10.343	7.879
7	12.575	2.940	17.635	3.330
9	15.226	22.304	22.532	
10			14.830	
11				
13	11.498	4.051	4.651	200
14				
15	8.503	491	14.126	4.253
16				
17				
18	10.609	11.844	13.944	700
20	28.526	35.605	36.340	210
21	30.564	-945	13.545	280
22	56.759	20.702	39.127	9.792
24	49.658	41.128	73.640	13.899
26	220.920			
27	2.580	7.235	8.115	400
29				
30	153.910	17.888	88.430	12.573
33	23.682	15.234	20.984	9.750
34				
35		8.601.966	15.063.625	1.585.227
36	4.200	2.100	4.200	3.335
37	2.646			
38	2.340	270	270	
39	1.250	3.577	4.268	
40	1.987	5.120	6.170	350
41	3.600	7.323	11.823	10.428
43	17.659	3.319	19.793	
44	68.632	22.163	53.331	1.746
45	3.536			
46		2.721	2.721	
47	3.230		5.767	14
50	22.790	5.356	18.421	828
52	138.742	-5.309	8.607	
56				
61				
62	2.649			
65				
71		4.809	4.809	
73	22.170	20.113	35.113	5.000
75		-2.100	-2.100	
	1.330.165	9.020.923	15.927.602	1.721.322

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025	01.01 - 30.06.2026
1				
2	77.932		108.540	
3	12.763	1.500	1.500	
4				
5	26.760	93.872	93.972	300
6	78.867		-6.113	
7	7.562	1.188	13.309	
9		40.207	84.764	
10	11.281	-107	-107	
11	10.250			
13	50.391	6.124	68.457	
14				
15	52.581	726	2.976	75
16	29.060			
17				
18	40.700	49.100	60.702	133
20	90.895	111.654	314.752	
21	51.705	38.108	38.108	300
22	490.350	6.563	122.923	1.125
24	180.822	4.412	503.860	15.667
26				
27	54.141	58.595	58.595	
29				
30	168.663	98.619	278.985	49.191
33	235.970		14.867	
34				
35	144.278	70.478	99.300	5.422
36			25.443	
37	16.358	63.846	63.846	
38				
39				
40				
41				
43	78.272	44.064	129.661	39.676
44	113.940	17.892	17.892	37.002
45	16.412			15.014
46		30.428	30.466	25
47	128.726			
50	7.415			
52	178.050	2.012	15.439	
56				
61				
62		17.155	17.155	
65				
71	37.788	4.788	4.788	
73	1.188	14.966	24.173	
75				
	2.393.118	776.190	2.188.250	163.930

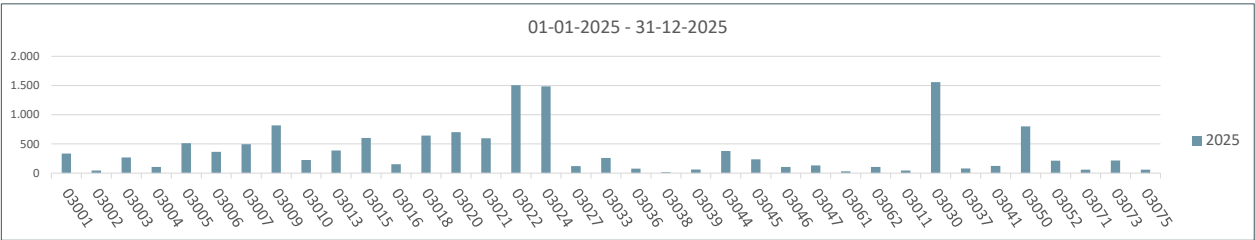
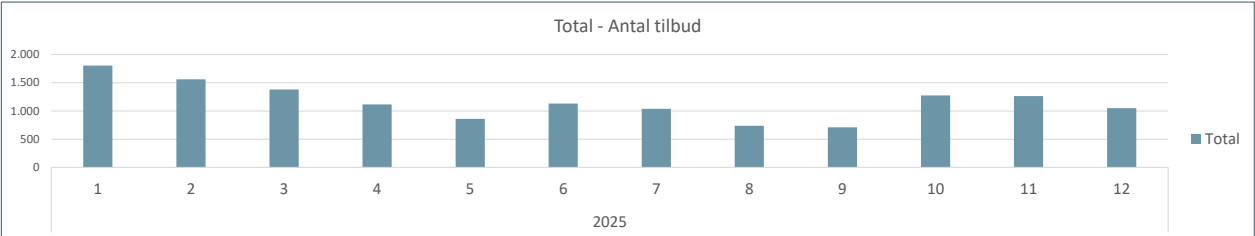
Tab Tomgang 2026



Tab Fraflytning 2026



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	3.383	13.441
Seniorbolig	76	27	13	74	190
Ældrebolig	59	59	44	133	295
Hovedtotal	4.744	3.107	2.485	3.590	13.926

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

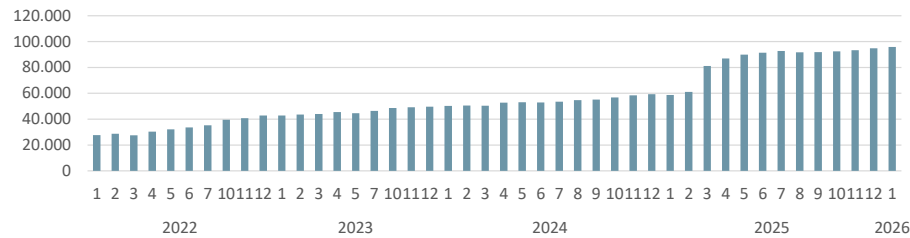
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2025				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
03001	92	138		105	335
03002	16			30	46
03003	121	59	74	15	269
03004	77	30			107
03005	258	15	15	224	512
03006	141	18	31	175	365
03007	92	121	60	221	494
03009	205	227	30	354	816
03010	17	45	45	119	226
03011		16	30		46
03013	13	44	149	181	387
03015	168	107	223	104	602
03016	48	104			152
03018	330	108	106	100	644
03020	324	145	173	58	700
03021	225	105	162	104	596
03022	613	390	310	194	1.507
03024	608	150	297	431	1.486
03027	31		29	60	120
03030	403	566	247	341	1.557
03033	75	48	60	78	261
03036		33		45	78
03037	35		30	15	80
03038			15		15
03039	32		30		62
03041	46	1	45	30	122
03044	119	71	57	133	380
03045	77	15	103	42	237
03046	31	30	15	30	106
03047	31	31		71	133
03050	332	181	61	226	800
03052	106	107			213
03061		30			30
03062	47	60			107
03071	15		14	29	58
03073	16	112	59	30	217
03075			15	45	60
Hovedtotal	4.744	3.107	2.485	3.590	13.926

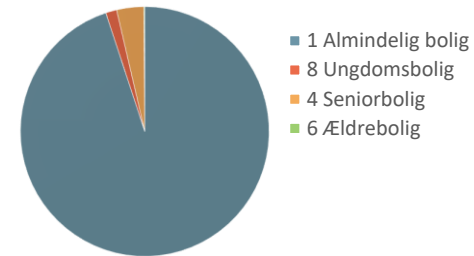
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)

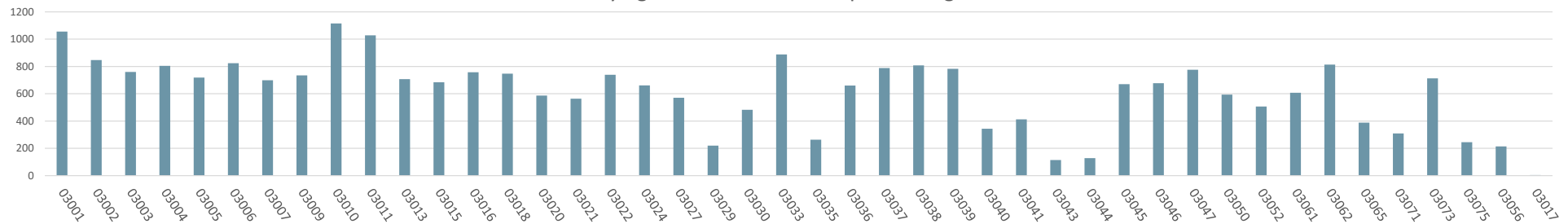


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	24.748
Ungdomsbolig	372
Seniorbolig	917
Ældrebolig	30
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	24.748
1	701
2	4.003
3	8.615
4	9.851
5	1.578
Ungdomsbolig	372
1	270
2	102
Seniorbolig	917
2	295
3	392
4	230
Ældrebolig	30
2	30
Garager	3
1	3

Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)

LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		1.947
Almindelig bolig		1.701
Ungdomsbolig		218
	1	181
	2	102
Seniorbolig		432
	2	233
	3	319
	4	209
Ældrebolig		60
	2	60

Antal lejemål

Afdeling	Antal lejemål
Almindelig bolig	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	9
	10
	11
	13
	15
	16
	18
	20
	21
	22
	24
	27
	29
	30
	33
	35
	36
	37
	38
	39
	40
	41
	45
	46
	47
	50
	52
	56
	61
	62
	65
	71
	73
	75

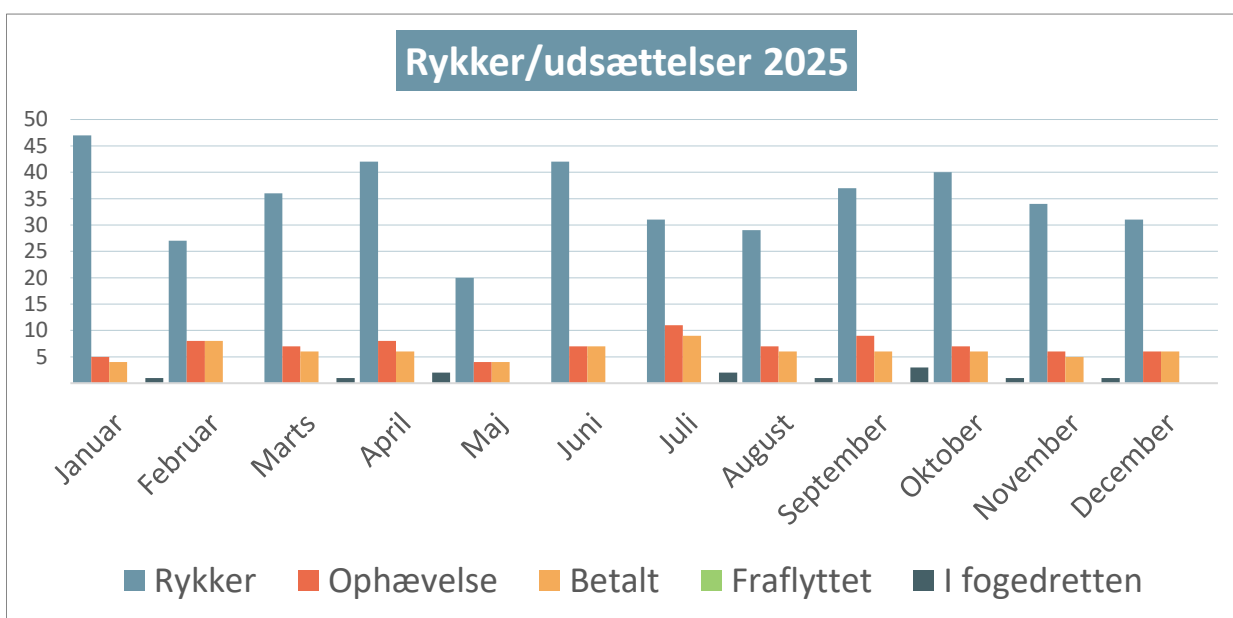
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 3 SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

Almindelig bolig	97	1
Almindelig bolig Total		3.088

RYKKERLISTE

Selskab	3	Sønderborg Andelsboligforening
År	2025	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fagedretten
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	34	6	5		1
December	31	6	6		
	416	85	73	0	12



Punkt 8.2: SALUS-Nyt

SALUS-Nyt, v/ Edel Birthe Mathiesen
Næste møde afholdes tirsdag den 24. marts 2026

Punkt 8.3: Udvalg

1. Aktivitetsudvalg v/Tina Munch Søndergaard
2. Sammenlægningsudvalg v/Jan Thiessen
3. Byggeudvalg for renovering af montagebyggeri v/ Lisbeth Jakobsen
4. Byggeudvalg for nybyggeri v/Lisbeth Jakobsen
5. Byggeudvalg for ungdomsboligerne på Grundtvigs Alle og Skovvej
v/Lisbeth Jakobsen
6. DOA og SABs antenneforening, v/Jan Radik

Punkt 8.4: BL informerer

[BL- Informerer](#)

Punkt 8.5: LBF orienterer

[LBF - Orienterer](#)

Punkt 8.6: Intrum Justitia

Intrum statistik - bilag

Oversigt sager hos Intrum Justitia - SAB

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Antal sager pr. 31/12	312	303	309	309	312	302	322	326	383	390	390
Hovedstol restgæld pr. 31/12	4.923.684 kr.	4.882.050 kr.	5.164.798 kr.	5.466.464 kr.	6.847.700 kr.	5.750.633 kr.	6.184.910 kr.	6.339.449 kr.	8.261.978 kr.	8.788.194 kr.	9.836.262 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	15.781 kr.	16.112 kr.	16.715 kr.	17.691 kr.	21.948 kr.	19.042 kr.	19.208 kr.	19.446 kr.	21.572 kr.	22.534 kr.	25.221 kr.
Indgået i året	162.273 kr.	271.226 kr.	182.461 kr.	239.232 kr.	163.365 kr.	266.329 kr.	323.313 kr.	223.009 kr.	245.196 kr.	298.295 kr.	249.507 kr.

Punkt 8.7: Investeringsaftale/PM aftaler

1. Rapport Danske Bank - bilag
2. Rapport Nordea - bilag



31. december 2025

Punkt 8.7, Bilag 1: Pkt 8.7.1 -
BILAG - Rapport PM0287.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. 31-12-2025

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: AMERIKA SUPREME?

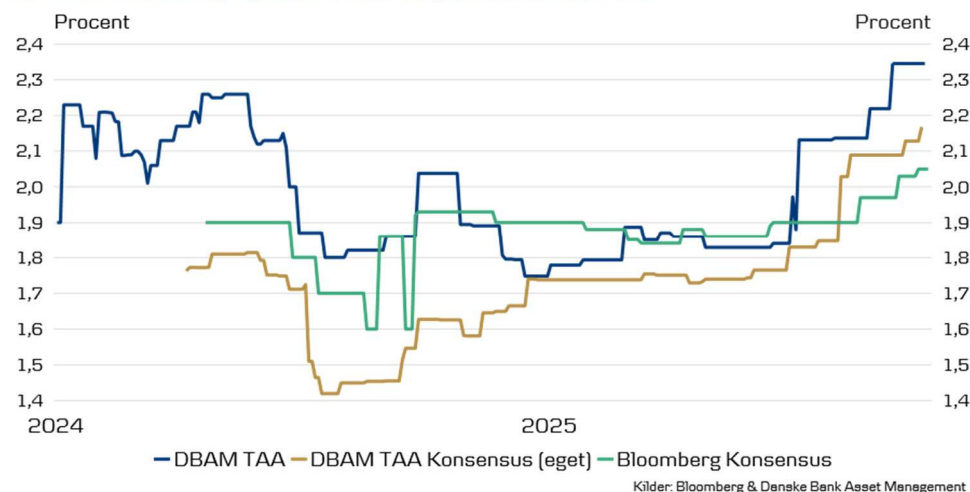
De globale aktiemarkeder fik sig en moderat forskrækkelse i november. Det kom bag på os, men vi vurderede ved indgangen til december, at det var midlertidig støj. Det viste sig at være rigtigt, idet de globale aktiemarkeder steg igen i december og lukkede året tæt på rekordniveauer. Generelt gjorde de primære markeder udenfor USA det bedre end det amerikanske marked i årets sidste måned.

Træder vi et skridt tilbage, er det vigtigt at bemærke, at globale aktier (målt i lokal valuta) leverede afkast på ca. 20% for kalenderåret 2025 trods historisk store omvæltninger af det globale handelssystem, exceptionel usikkerhed om såvel handelspolitik som geopolitik, direkte angreb på ledelsen af den amerikanske centralbank og fortsat krig på det europæiske kontinent. Årsagen skal – efter vores vurdering – findes ét sted: det amerikanske (og globale) økonomiske opsving fortsatte. Og efter de historiske dage i april, hvor nervøsiteten om en forestående amerikansk recession sprang i vejret, har den økonomiske vækst ovenikøbet overrasket til den positive side i den tidlige sommer og årets andet halvår.

Det tema blev cementeret i december, hvor den stærkt forsinkede nationalregnskabsrapport for årets 3. kvartal blev frigivet. Væksten i 3. kvartal var markant stærkere end ventet, drevet af kraftig vækst i privatforbruget. Selv med betydelig svaghed i årets sidste kvartal, drevet af nedlukningen af den føderale sektor, leverede USA sandsynligvis vækst lidt over 2% for 2025 (på Q425/Q424-basis). Det skal sammenlignes med konsensusforventninger omkring 2% ved årets start og betydeligt under 1% i april, da usikkerheden om handelskrigen var på sit allerhøjeste, og mange blev – unødvendigt, viste det sig – nervøse.

December bød også på en arbejdsmarkedsrapport for både oktober og november, og det var generelt gode nyheder. Dels cementerede rapporten, at jobskabelsen bundede ud i sommers, dels var der – igen – uventet vækst i arbejdsstyrken, hvilket førte til en yderligere stigning i ledigheden. Slutteligt var lønvæksten overraskende lav. Dermed understregede rapporten igen, at selvom USA undgik recession, har væksten ikke været stærk nok til at forhindre en moderat svækkelse af arbejdsmarkedet.

USA: Real tids vækstprognoser for BNP for perioden Q426/Q425



Kombineret med en inflationsprognose, der er *lavere* end konsensus, og dermed yderligere, om end moderat, lempelse af pengepolitikken, står vi her ved indgangen til 2026 og venter endnu et godt aktieår for amerikanske aktier med udsigt til afkast i lokal valuta tæt på 15%. Men de gode nyheder stopper ikke der.

EUROOMRÅDET: EN MERE REALISTISK ECB-PROGNOSE

For USA er ikke alene om at klare det godt – hverken i 2025, ej heller i 2026, hvis vi får ret i vores forventninger til euroområdet. Således lukkede regionen nemlig også et godt år med betydelig fremgang i beskæftigelsen og dermed stabil ledighed trods fortsat pæn vækst i arbejdsstyrken og lavere inflation – og trods al den tidligere omtalte usikkerhed og omvæltning.

Og beskeden fra Den Europæiske Centralbank er klar – opsvinget fortsætter. Ved ECB-mødet i december besluttede ECB at holde den ledende rente uændret. De ledende medlemmer havde modtaget dugfriske økonomiske prognoser til mødet, og de viste højere vækst i både 2025 og i de kommende år end tidligere forventet og dermed lavere ledighed og højere inflation.

Det gjorde ECB-chef Christine Lagarde en del ud af under pressekonferencen. Først noterede hun, at væksten havde været stærkere end ventet grundet den indenlandske efterspørgsel, herunder forbrug (også udenfor den offentlige sektor) og investeringer. Arbejdsmarkedet havde også overrasket til den positive side (et tilbagevendende tema), og når ECB's økonomer ser ud i fremtiden, er det præcis de kræfter, der skal bære opsvinget. Lagarde fokuserede nemlig på, at det er den indenlandske og serviceorienterede del af økonomien, der ventes at drive væksten, herunder investeringer i kunstig intelligens.

Lagarde kædede også udsigterne for servicesektoren sammen med deres overvejelser om inflation. Serviceinflationen har (igen) overrasket ECB til opsidet, og hun noterede, at det givetvis er løninflationen, der er drivkraften. ECB vil således fokusere på at forstå vækst- og inflationsdynamikken i denne sektor. Med andre ord bliver det den indenlandske økonomi, der afgør, hvad det næste pengepolitiske skridt er.

Vi deler ECB's (reviderede) opfattelse af situationen. Vi har længe fokuseret på netop styrken i arbejdsmarkedet som den primære årsag til, at ECB ikke lempede pengepolitikken yderligere. Kigger vi frem, er ECB's nye prognoser efter vores vurdering mere realistiske. Trods ECB's revideringer venter vi stadig højere vækst, lavere ledighed og højere inflation end ECB. Derfor understreger vi igen, at næste skridt fra ECB er en renteforhøjelse – højst sandsynligt op til eller lige efter overgangen til 2027. Med de seneste rentestigninger in mente er markedet dog langt om længe tættere på vores forventninger.

KINA: DET SVAGE BOLIGMARKED DOMINERER

Efter at have modstået det initiale pres fra handelskrigen overraskende godt levede Kina igen skuffende vækstdata. Det er boligmarkedet, der kaster lange skygger, idet den voldsomme recession i sektoren fortsætter. Vi vurderer fortsat, at dette tema også dækker 2026 – en svag indenlandsk økonomi, der holdes oven vande via moderat økonomisk stimulans samt fornuftig fremgang i eksporten.

AKTIVALLOKERING: VI FASTHOLDT DEN TAKTISKE RISIKO

Vi sænkede den taktiske risiko i november, men fastholdt en pæn taktisk aktieovervægt ved indgangen til december, idet vi forventede, at aktieurolighederne i november ville aftage. Det viste sig at være rigtigt, idet aktiemarkederne rettede sig igen. Vores primære fokus i december var risikoen for fornyet tumult omkring det afgørende møde i den amerikanske centralbank. Mødet viste sig dog at have begrænsede konsekvenser for markedet. Dermed blev 2025 endnu et godt år for vores taktiske allokering drevet af vores optimistiske holdninger til især det amerikanske opsving.

Som tidligere nævnt er vi stadig optimistiske omkring udsigterne for den globale økonomi. Væksten bliver solid, specielt i USA og Europa, inflationen er under kontrol, og pengepolitikken bør ikke levere betydelige overraskelser i forhold til den nuværende markedsprisning. Vi starter derfor 2026 med en pæn taktisk overvægt i aktier med forventning om relativt høje risikojusterede aktieafkast. Som altid afdækker vi som udgangspunkt valutakursrisikoen i den taktiske risikotagning.

Investeringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

PORTEFØLJEØVERBLIK PR. 31-12-2025

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder	Siden start
Portefølje	-0,40	0,13	1,09	2,21	2,21	24,43

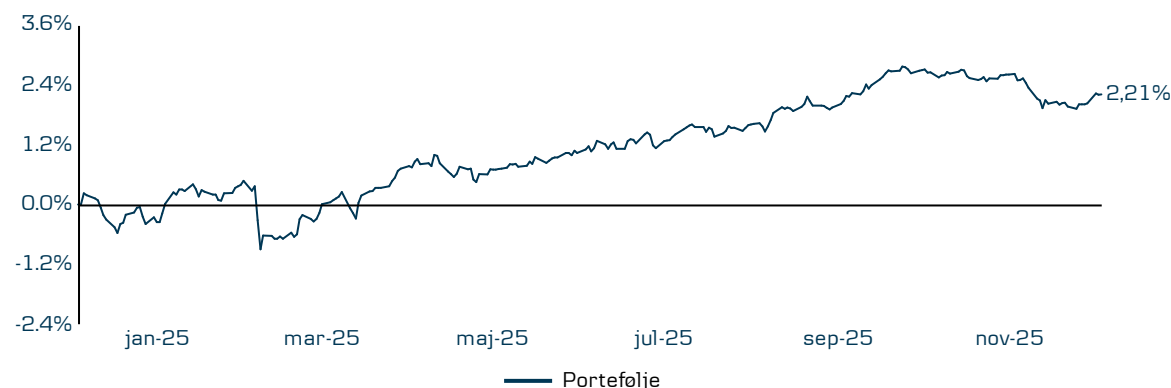
Aktivallokering	Markedsværdi	%
● Obligationer	77.248.724	99,9
● Kontanter	55.513	0,1
Total	77.304.237	100,0



Porteføljens afkast	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato
Afkast	-309.919	99.153	1.670.978
Pengevægtet afkast i %	-0,40	0,13	2,21

Beholdninger	Markedsværdi	%
DI SELE AlmenBolig Mellemlange Obl. klasse	77.248.724	99,9
PM0287 DKK CASH Normal	55.513	0,1
I alt for Porteføljen	77.304.237	100,0

Akkumuleret afkast år til dato



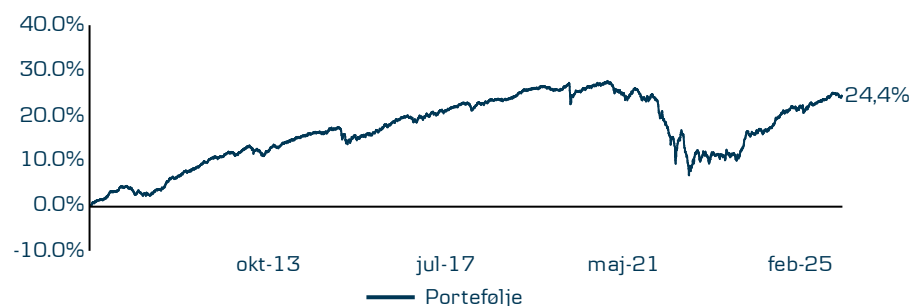
Nøgletal for porteføljen	
Effektiv rente i %	3,70
Korrigeret varighed	3,94
Korrigeret spænd varighed	5,21
Ukorrigeret varighed	5,86
VaR i %	4,77

Sønderborg Andelsboligforening

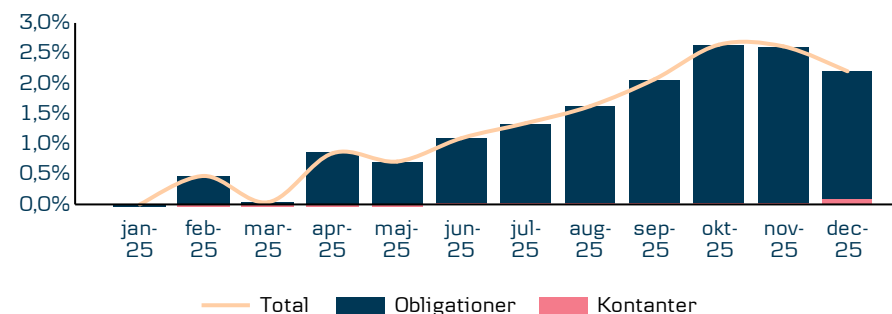
Danske Bank

PERFORMANCE PR. 31-12-2025

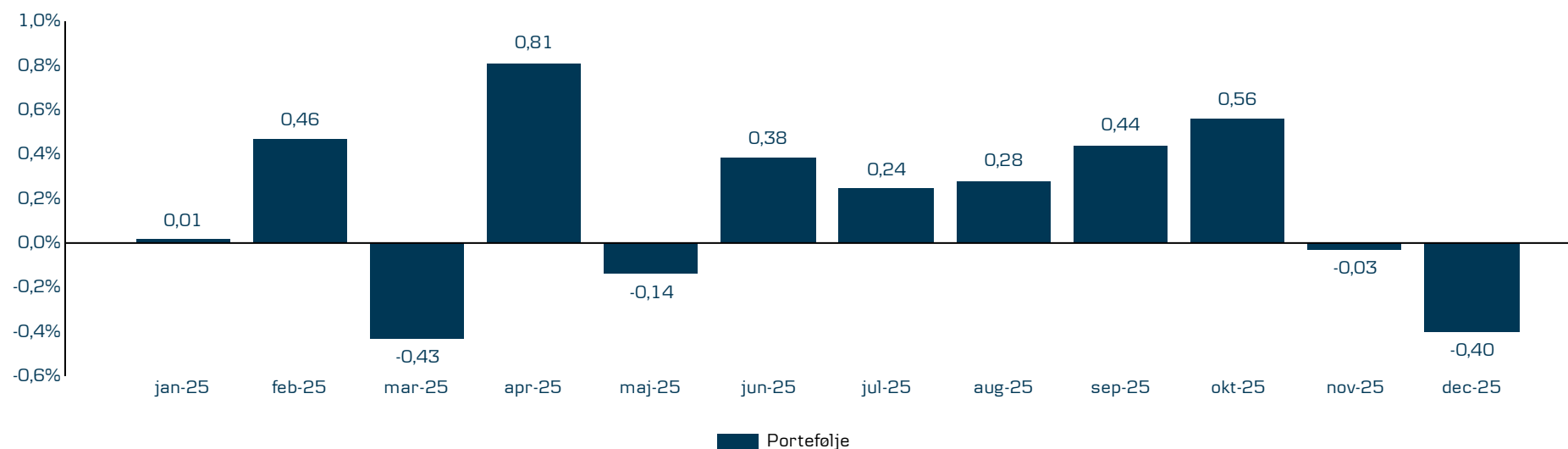
Akkumuleret afkast siden start



Akkumuleret afkastbidrag seneste 12 måneder



Månedlig afkast seneste 12 måneder



Sønderborg Andelsboligforening

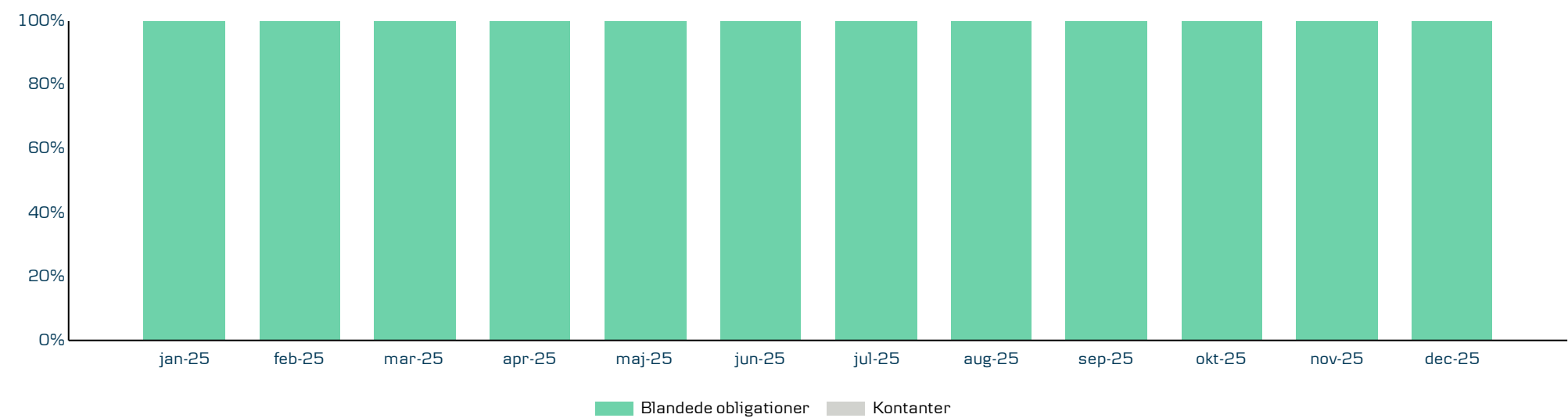
Danske Bank

PERFORMANCE PR. 31-12-2025

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato
	Portefølje	Portefølje	Portefølje
Obligationer	-0,45	0,07	2,10
Blandede obligationer	-0,45	0,07	2,10
Total	-0,40	0,13	2,21

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%	0,98%	2,18%	2,18%

Månedlig aktivallokering seneste 12 måneder

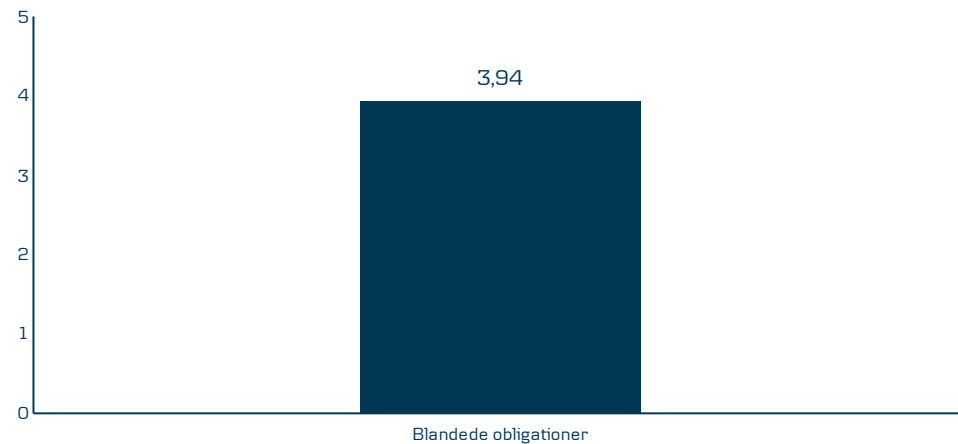


Aktivallokering	31-12-2024		30-09-2025		30-11-2025		31-12-2025	
	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%
Obligationer	75.584.872	99,9	77.153.625	99,9	77.600.580	100,0	77.248.724	99,9
Blandede obligationer	75.584.872	99,9	77.153.625	99,9	77.600.580	100,0	77.248.724	99,9
Kontanter	48.387	0,1	51.459	0,1	13.576	0,0	55.513	0,1
Total	75.633.259	100,0	77.205.084	100,0	77.614.156	100,0	77.304.237	100,0

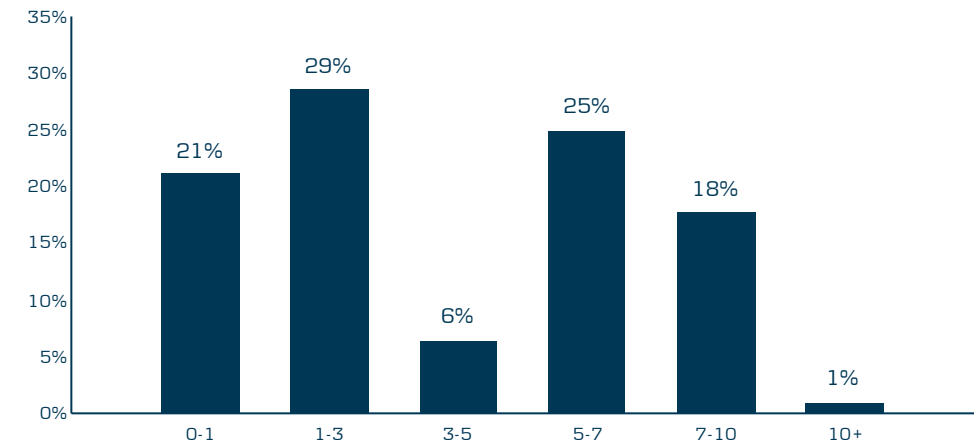
Papirnavn	Fondskode	Markedsværdi primo	Afkast	Nettobevægelser	Markedsværdi ultimo	% af kapital	TWR i %
Blandede obligationer							
DIE AlmBoMelObWd	DK0060791218	75.584.871,97	1.588.036,28	75.815,78	77.248.724,03	99,93	2,10
Kontanter							
PM0287DKKCASH		48.387,24	49,37	7.076,47	55.513,08	0,07	
Gebyrer							
Reimbursement		-	82.917,25	-82.917,25	-	-	
Custody fee		-	-25,00	25,00	-	-	
Total Gebyrer		-	82.892,25	-82.892,25	-	-	-
I alt for Porteføljen		75.633.259,21	1.670.977,90	-0,00	77.304.237,11	100,00	2,21
Tidsvægtet afkast efter skat							2,21

Nøgletal for porteføljen	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
I alt for Porteføljen	3,70	3,94	5,21

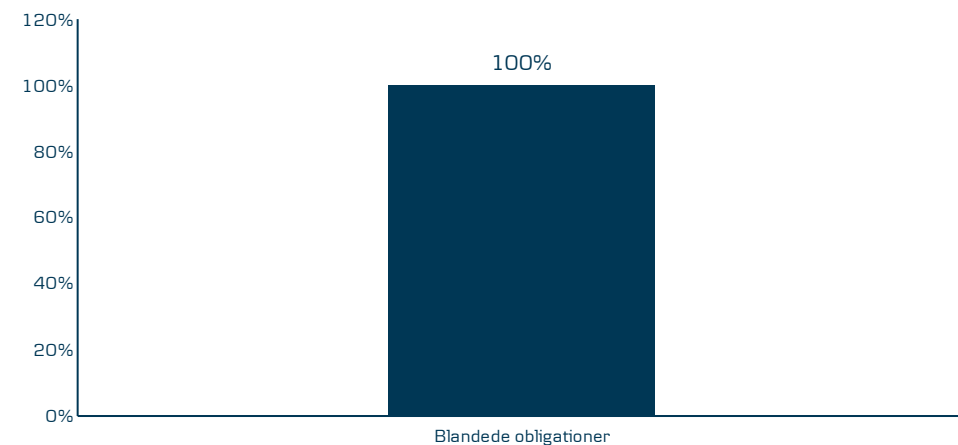
Obligationer bidrag: Korrigeret varighed



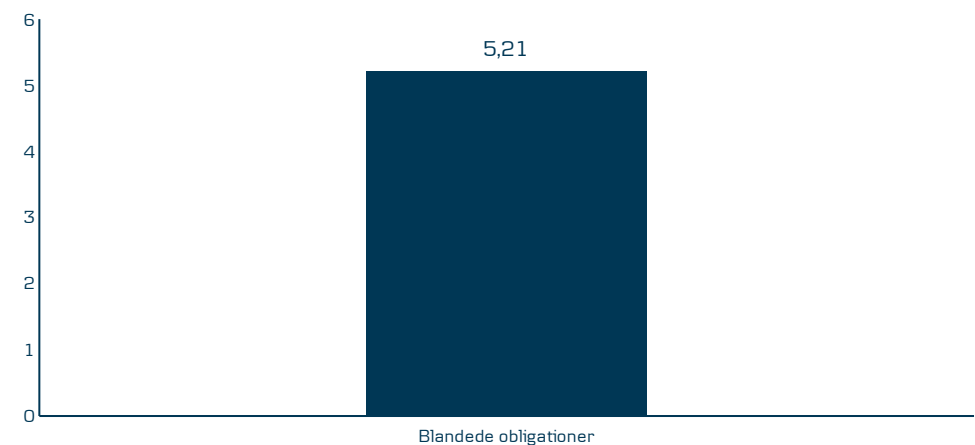
Obligationer og kontanter allokering: Korrigeret varighed



Obligationer allokering: Eksponering



Obligationer bidrag: Korrigeret spændvarighed



Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RISIKO PR. FONDSKODE PR. 31-12-2025

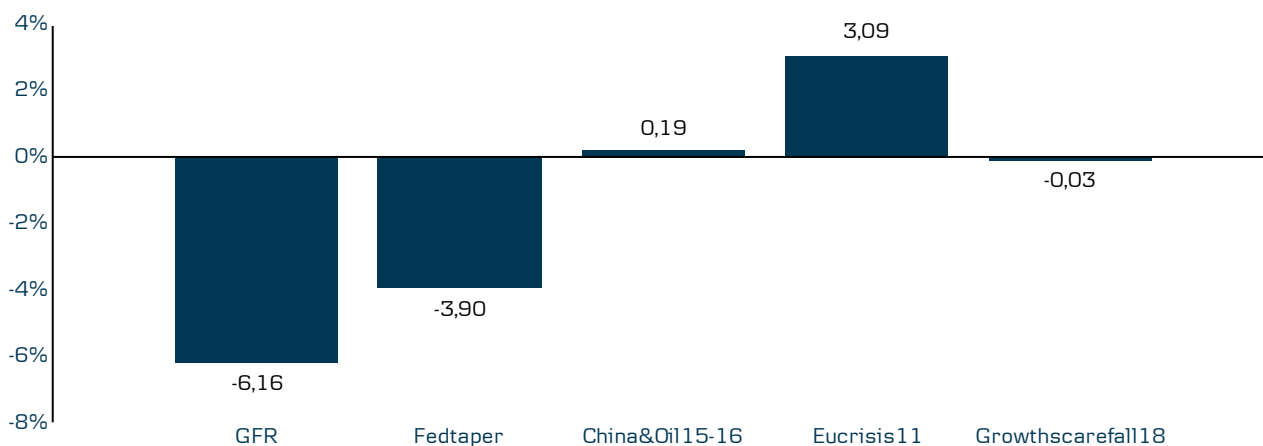
Papirnavn	Fondskode	Eksposering	Eksposering i %	12 mdr. horisontafkast + 100 bp i %	12 mdr. horisontafkast i %	12 mdr. horisontafkast - 100 bp i %	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
Obligationer									
Blandede obligationer									
DIE AlmBoMelObWd	DK00607912	77.248.639,36	99,93	-0,73	2,96	5,92	3,70	3,94	5,21
Total Blandede obligationer		77.248.639,36	99,93	-0,73	2,96	5,92	3,70	3,94	5,21
Total Obligationer		77.248.639,36	99,93	-0,73	2,96	5,92	3,70	3,94	5,21
Total Kontanter		55.513,08	0,07						
I alt for Porteføljen		77.304.152,44	100,00				3,70	3,94	5,21

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RISIKO BEREGNINGER PR. 31-12-2025

Scenarie Afkast

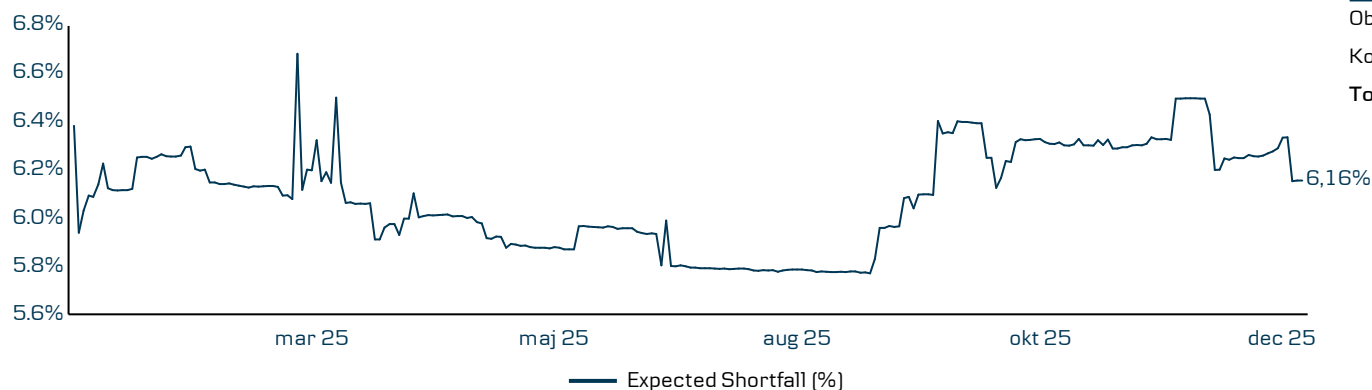


Type	%	Markedsværdi
Værdi	-	77.304.152,44
VaR	4,8	3.688.749,22
Expected Shortfall	6,2	4.759.702,28
Volatilitet	3,0	2.280.710,50

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	6,1	4.748.014,34
Kontanter	0,0	11.687,94
Total	6,2	4.759.702,28

Bogføringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

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

Markedsværdi primo	75.633.287,82
Realiseret afkast	-
Urealiseret afkast	-171.136,48
Vedhængende renter	-50,39
Handelsrenter	-
Rentebetalinger	99,76
Udbytter	1.759.140,90
Gebyrer	82.892,25
Afkast før skat	1.670.946,04
Skat på udbytter og kuponer	-
Afkast efter skat	1.670.946,04
Periodens ind- og udbetalinger	-
Market value end of period	77.304.233,86

Porteføljeomkostninger	
Transaktionsomkostninger	
Kurtage	-
Øvrige omkostninger	-
Total Transaktionsomkostninger	-
Gebyrer	
Depotgebyr	-25,00
Etableringsomkostninger	-
Management honorar	82.917,25
Øvrige omkostninger	-
Total Gebyrer	82.892,25
Total Porteføljeomkostninger	82.892,25

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

BEHOLDNINGER PR. 31-12-2025

Papirnavn	Valuta	Fondskode	Beholdning	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Vedhængende renter	Markedsværdi
Bankkonto								
S.A.B.	DKK	3227039493	55.513,080000	100,0000	1,00000	55.513,08	0,00	55.513,08
Total Bankkonto						55.513,08	0,00	55.513,08
Investeringsforeningsbeviser								
DIE AlmBoMelObWd	DKK	DK0060791218	814.172,000000	100,0000	94,88010	77.248.720,78	0,00	77.248.720,78
Total Investeringsforeningsbeviser						77.248.720,78	0,00	77.248.720,78
I alt for porteføljen						77.304.233,86	0,00	77.304.233,86

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

Værdipapir	Valuta	Fondskode	Kursværdi	Realiseret valutaafkast	Urealiseret valutaafkast	Realiseret kursafkast	Urealiseret kursafkast	Rente/udbytte	Total afkast
Bankkonto									
S.A.B.	DKK	3227039493	55.513,08	-	-	-	-	49,37	49,37
Total Bankkonto			55.513,08	-	-	-	-	49,37	49,37
Investeringsforeningsbeviser									
DIE AlmBoMelObWd	DKK	DK0060791218	77.248.720,78	-	-	-	-171.136,48	1.759.140,90	1.588.004,42
Total Investeringsforeningsbeviser			77.248.720,78	-	-	-	-171.136,48	1.759.140,90	1.588.004,42
I alt for porteføljen før gebyr			77.304.233,86	-	-	-	-171.136,48	1.759.190,27	1.588.053,79
Gebyr									82.892,25
I alt for Porteføljen									1.670.946,04

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

AFSTEMNING PR. 31-12-2025

Papirnavn	Fondskode	Beholdning handelsdato	Beholdning valørdato	Forskel
Bankkonto				
S.A.B.	3227039493	55.513,08	55.513,08	0,00
Investeringsforeningsbeviser				
DIE AlmBoMelObWd	DK0060791218	814.172,00	814.172,00	0,00

Der er ingen uafviklede handler

Sønderborg Andelsboligforening



TRANSAKTIONER: KØB OG SALG FOR PERIODEN 01-01-2025 TIL 31-12-2025

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	-
24-11-2025	26-11-2025	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	398,00 DKK	100,00	95,3400	37.945,32	-	0,00	37.945,32	-
Total Køb							75.886,08	-	0,00	75.886,08	-
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	-
02-10-2025	06-10-2025	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	9.323,00 DKK	100,00	94,9087	884.833,81	-	0,00	884.833,81	-
Total Corporate actions, køb							1.759.070,60	-	0,00	1.759.070,60	-

TRANSAKTIONER: RENTE, UDTRÆK OG UDBYTTER FOR PERIODEN 01-01-2025 TIL 31-12-2025

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 AlmBoMelObWd	794.768,00	DKK	100,00	1,10	874.244,80	-	-	-	874.244,80
02-10-2025	06-10-2025	DK0060791218	DIE AlmBoMelObWd	804.451,00	DKK	100,00	1,10	884.896,10	-	-	-	884.896,10
Total Udbytte								1.759.140,90	-	-	-	1.759.140,90

TRANSAKTIONER: ØVRIGE FOR PERIODEN 01-01-2025 TIL 31-12-2025

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
08-12-2025	08-12-2025		12,50	DKK	100,00	12,50	-	-	-	-12,50
Total Depotgebyr						25,00	-	-	-	-25,00
Management honorar										
24-06-2025	30-06-2025	Reimbursement	40.967,46	DKK	100,00	40.967,46	-	-	-	40.967,46
17-12-2025	30-12-2025	Reimbursement	41.949,79	DKK	100,00	41.949,79	-	-	-	41.949,79
Total Management honorar						82.917,25	-	-	-	82.917,25

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 31-12-2025



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. 31-12-2025



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. 31-12-2025



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.



31. december 2025

Punkt 8.7, Bilag 2: Pkt 8.7.1.1 -
BILAG - Rapport PM6806.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. 31-12-2025

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

Sønderborg Andelsboligforening

STRATEGI KOMMENTAR PR. 31-12-2025



DANSKE OBLIGATIONER

Den danske obligationsportefølje gav i sidste kvartal et afkast på 0,33%

Årets sidste kvartal bød på rentestigninger. Således endte kvartalet med, at de 2-årige renter steg med 0,11 procentpoint, de 10-årige renter steg 0,22 procentpoint og de 30-årige steg 0,24 procentpoint. Den Europæiske Centralbank (ECB) holdt renten uændret, hvorfor indlånsrenten fortsat er 2,00 pct. I Danmark fulgte Nationalbanken ECB, hvilket betyder, at indskudsbevisrenten uændret er 1,60 pct.

Obligation	Rente	Obligation	Rente/ Kurs
1-årige rentetilpasningsobligationer	1,99 %	5-årige rentetilpasningsobligationer	2,64 %
3-årige rentetilpasningsobligationer	2,32 %	30-årige 4%-obligationer	99,85

Kilde: Danske Bank Asset Management - En division af Danske Bank A/S

Kvartalet begyndte godt for specielt konverterbare realkreditobligationer, da de godt understøttet af lav udstedelse oplevede en indsnævring i rentespændet til sammenlignelige statsobligationer. Stigende kurser i første halvdel af kvartalet fik indfrielse til at stige i specielt 5%-obligationerne, men stigende renter i sidste halvdel af december betød, at de 30-årige 4%-obligationer atter kom under kurs 100. Udstedelsen af fastforrentede konverterbare realkreditobligationer er fortsat på et lavt niveau, da låntagere overvejende vælger variabelt forrentede lån.

Rentespænd til statsobligationer 4% RD 2056



Kilde: Danske Bank Asset Management - 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 disse obligationer er blevet understøttet af fortsat faldende rentespænd til statsobligationer.



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

USA: AMERIKA SUPREME?

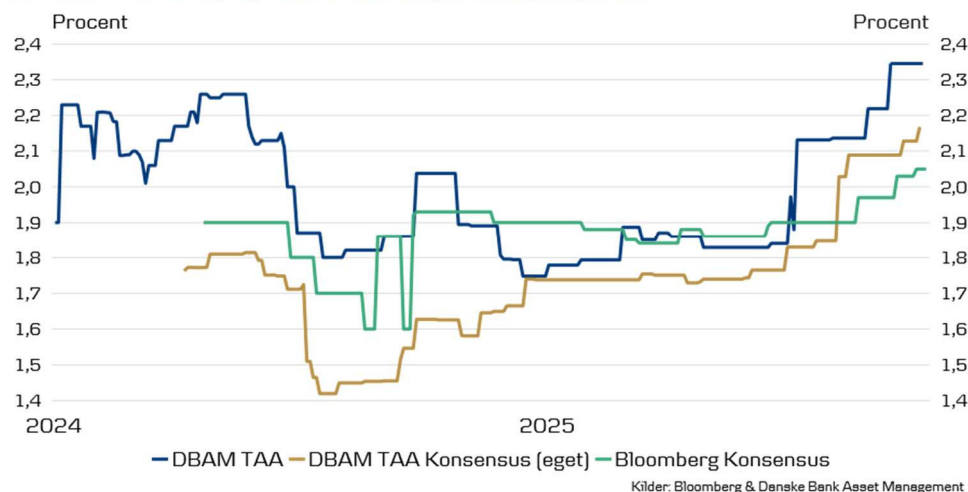
De globale aktiemarkeder fik sig en moderat forskrækkelse i november. Det kom bag på os, men vi vurderede ved indgangen til december, at det var midlertidig støj. Det viste sig at være rigtigt, idet de globale aktiemarkeder steg igen i december og lukkede året tæt på rekordniveauer. Generelt gjorde de primære markeder udenfor USA det bedre end det amerikanske marked i årets sidste måned.

Træder vi et skridt tilbage, er det vigtigt at bemærke, at globale aktier (målt i lokal valuta) leverede afkast på ca. 20% for kalenderåret 2025 trods historisk store omvæltninger af det globale handelssystem, exceptionel usikkerhed om såvel handelspolitik som geopolitik, direkte angreb på ledelsen af den amerikanske centralbank og fortsat krig på det europæiske kontinent. Årsagen skal – efter vores vurdering – findes ét sted: det amerikanske (og globale) økonomiske opsving fortsatte. Og efter de historiske dage i april, hvor nervøsiteten om en forestående amerikansk recession sprang i vejret, har den økonomiske vækst ovenikøbet overrasket til den positive side i den tidlige sommer og årets andet halvår.

Det tema blev cementeret i december, hvor den stærkt forsinkede nationalregnskabsrapport for årets 3. kvartal blev frigivet. Væksten i 3. kvartal var markant stærkere end ventet, drevet af kraftig vækst i privatforbruget. Selv med betydelig svaghed i årets sidste kvartal, drevet af nedlukningen af den føderale sektor, leverede USA sandsynligvis vækst lidt over 2% for 2025 (på Q425/Q424-basis). Det skal sammenlignes med konsensusforventninger omkring 2% ved årets start og betydeligt under 1% i april, da usikkerheden om handelskrigen var på sit allerhøjeste, og mange blev – unødvendigt, viste det sig – nervøse.

December bød også på en arbejdsmarkedsrapport for både oktober og november, og det var generelt gode nyheder. Dels cementerede rapporten, at jobskabelsen bundede ud i sommers, dels var der – igen – uventet vækst i arbejdsstyrken, hvilket førte til en yderligere stigning i ledigheden. Slutteligt var lønvæksten overraskende lav. Dermed understregede rapporten igen, at selvom USA undgik recession, har væksten ikke været stærk nok til at forhindre en moderat svækkelse af arbejdsmarkedet.

USA: Real tids vækstprognoser for BNP for perioden Q426/Q425



Og lige netop det – svagheden i arbejdsmarkedet – er afgørende for pengepolitikken. Ved december-mødet sænkede den amerikanske centralbank igen renten, for tredje gang i 2025, og centralbankchef Jerome Powell understregede, at den primære drivkraft var bekymring om arbejdsmarkedet. Powell signalerede dog også, at der var betydelig uenighed om beslutningen, og at data vil afgøre, hvad næste skridt bliver i 2026. Kort efter blev de forsinkede inflationsdata frigivet, og de overraskede med lavere end ventet inflation.

Dermed gik 2025 på hæld med en meget aktievenlig cocktail – solid vækst, inflation under kontrol og lempeligere pengepolitik. Og kigger vi frem, forventer vi basalt set mere af det samme. Vores grundlæggende analyse af den amerikanske økonomi er uændret – økonomien lider ikke under de ubalancer, der normalt forårsager recession. Dvs. overdrevne investeringer og/eller overforbrug typisk for lånte penge. Vores vækstprognose for 2026 er endda højere end de flestes.

Sønderborg Andelsboligforening

MARKEDSKOMMENTAR PR. 31-12-2025

Kombineret med en inflationsprognose, der er *lavere* end konsensus, og dermed yderligere, om end moderat, lempelse af pengepolitikken, står vi her ved indgangen til 2026 og venter endnu et godt aktieår for amerikanske aktier med udsigt til afkast i lokal valuta tæt på 15%. Men de gode nyheder stopper ikke der.

EUROOMRÅDET: EN MERE REALISTISK ECB-PROGNOSE

For USA er ikke alene om at klare det godt – hverken i 2025, ej heller i 2026, hvis vi får ret i vores forventninger til euroområdet. Således lukkede regionen nemlig også et godt år med betydelig fremgang i beskæftigelsen og dermed stabil ledighed trods fortsat pæn vækst i arbejdsstyrken og lavere inflation – og trods al den tidligere omtalte usikkerhed og omvæltning.

Og beskeden fra Den Europæiske Centralbank er klar – opsvinget fortsætter. Ved ECB-mødet i december besluttede ECB at holde den ledende rente uændret. De ledende medlemmer havde modtaget dugfriske økonomiske prognoser til mødet, og de viste højere vækst i både 2025 og i de kommende år end tidligere forventet og dermed lavere ledighed og højere inflation.

Det gjorde ECB-chef Christine Lagarde en del ud af under pressekonferencen. Først noterede hun, at væksten havde været stærkere end ventet grundet den indenlandske efterspørgsel, herunder forbrug (også udenfor den offentlige sektor) og investeringer. Arbejdsmarkedet havde også overrasket til den positive side (et tilbagevendende tema), og når ECB's økonomer ser ud i fremtiden, er det præcis de kræfter, der skal bære opsvinget. Lagarde fokuserede nemlig på, at det er den indenlandske og serviceorienterede del af økonomien, der ventes at drive væksten, herunder investeringer i kunstig intelligens.

Lagarde kædede også udsigterne for servicesektoren sammen med deres overvejelser om inflation. Serviceinflationen har (igen) overrasket ECB til opsidens, og hun noterede, at det givetvis er løninflationen, der er drivkraften. ECB vil således fokusere på at forstå vækst- og inflationsdynamikken i denne sektor. Med andre ord bliver det den indenlandske økonomi, der afgør, hvad det næste pengepolitiske skridt er.

Vi deler ECB's (reviderede) opfattelse af situationen. Vi har længe fokuseret på netop styrken i arbejdsmarkedet som den primære årsag til, at ECB ikke lempede pengepolitikken yderligere. Kigger vi frem, er ECB's nye prognoser efter vores vurdering mere realistiske. Trods ECB's revideringer venter vi stadig højere vækst, lavere ledighed og højere inflation end ECB. Derfor understreger vi igen, at næste skridt fra ECB er en renteforhøjelse – højst sandsynligt op til eller lige efter overgangen til 2027. Med de seneste rentestigninger in mente er markedet dog langt om længe tættere på vores forventninger.

KINA: DET SVAGE BOLIGMARKED DOMINERER

Efter at have modstået det initiale pres fra handelskrigen overraskende godt levede Kina igen skuffende vækstdata. Det er boligmarkedet, der kaster lange skygger, idet den voldsomme recession i sektoren fortsætter. Vi vurderer fortsat, at dette tema også dækker 2026 – en svag indenlandsk økonomi, der holdes oven vande via moderat økonomisk stimulans samt fornuftig fremgang i eksporten.

AKTIVALLOKERING: VI FASTHOLDT DEN TAKTISKE RISIKO

Vi sænkede den taktiske risiko i november, men fastholdt en pæn taktisk aktieovervægt ved indgangen til december, idet vi forventede, at aktieurolighederne i november ville aftage. Det viste sig at være rigtigt, idet aktiemarkederne rettede sig igen. Vores primære fokus i december var risikoen for fornyet tumult omkring det afgørende møde i den amerikanske centralbank. Mødet viste sig dog at have begrænsede konsekvenser for markedet. Dermed blev 2025 endnu et godt år for vores taktiske allokering drevet af vores optimistiske holdninger til især det amerikanske opsving.

Som tidligere nævnt er vi stadig optimistiske omkring udsigterne for den globale økonomi. Væksten bliver solid, specielt i USA og Europa, inflationen er under kontrol, og pengepolitikken bør ikke levere betydelige overraskelser i forhold til den nuværende markedsprisning. Vi starter derfor 2026 med en pæn taktisk overvægt i aktier med forventning om relativt høje risikojusterede aktieafkast. Som altid afdækker vi som udgangspunkt valutakursrisikoen i den taktiske risikotagning.

Investeringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

PORTEFØLJEØVERBLIK PR. 31-12-2025

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	Seneste 6 måneder	År til dato	Seneste 12 måneder	Siden start
Portefølje	-0,14	0,39	1,29	2,58	2,58	4,99

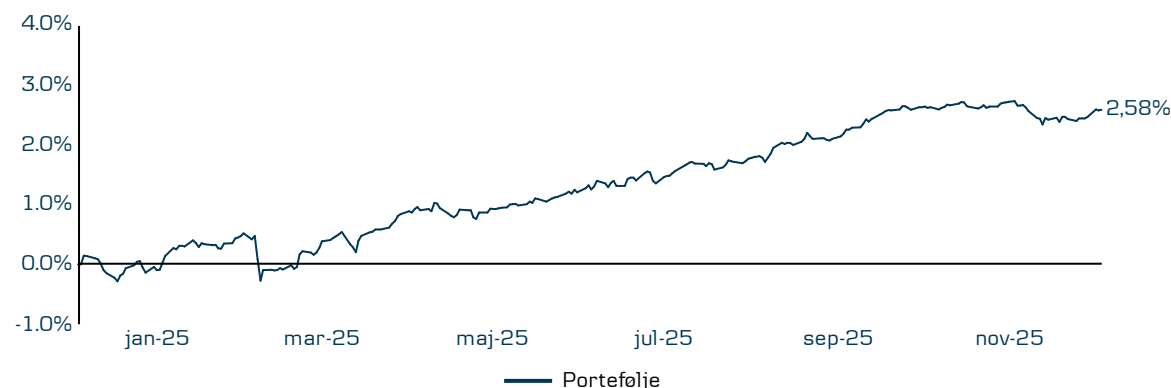
Aktivallokering	Markedsværdi	%
● Obligationer	22.273.305	99,9
● Kontanter	19.308	0,1
Total	22.292.613	100,0



Porteføljens afkast	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato
Afkast	-32.249	86.185	560.974
Pengevægtet afkast i %	-0,14	0,39	2,58

Beholdninger	Markedsværdi	%
DI SELE AlmenBolig Korte Obligationer, kl. DKK	22.273.305	99,9
PM6806 DKK CASH	19.308	0,1
I alt for Porteføljen	22.292.613	100,0

Akkumuleret afkast år til dato



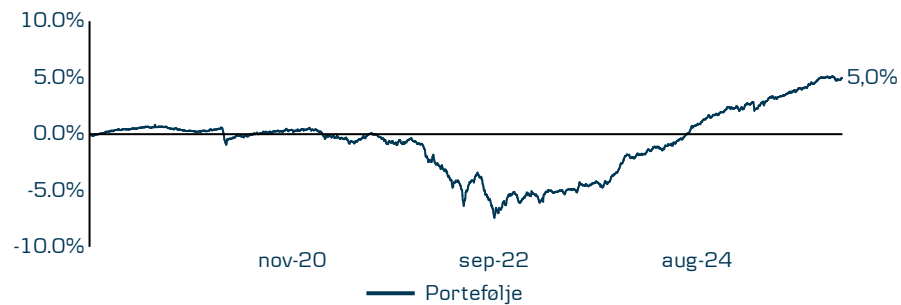
Nøgletal for porteføljen	
Effektiv rente i %	3,80
Korrigeret varighed	2,41
Korrigeret spænd varighed	4,14
Ukorrigeret varighed	3,93
VaR i %	3,23

Sønderborg Andelsboligforening

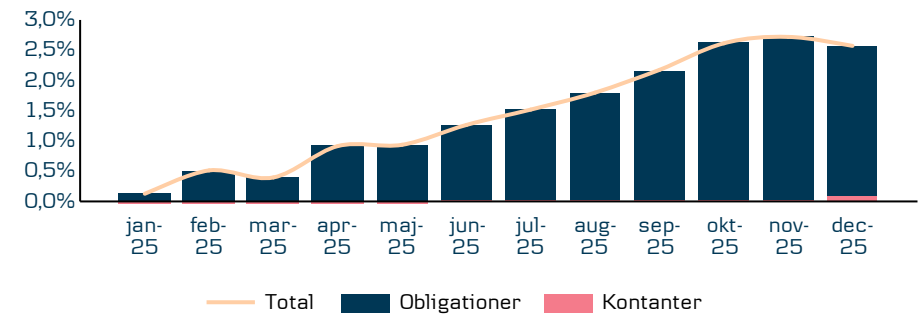
Danske Bank

PERFORMANCE PR. 31-12-2025

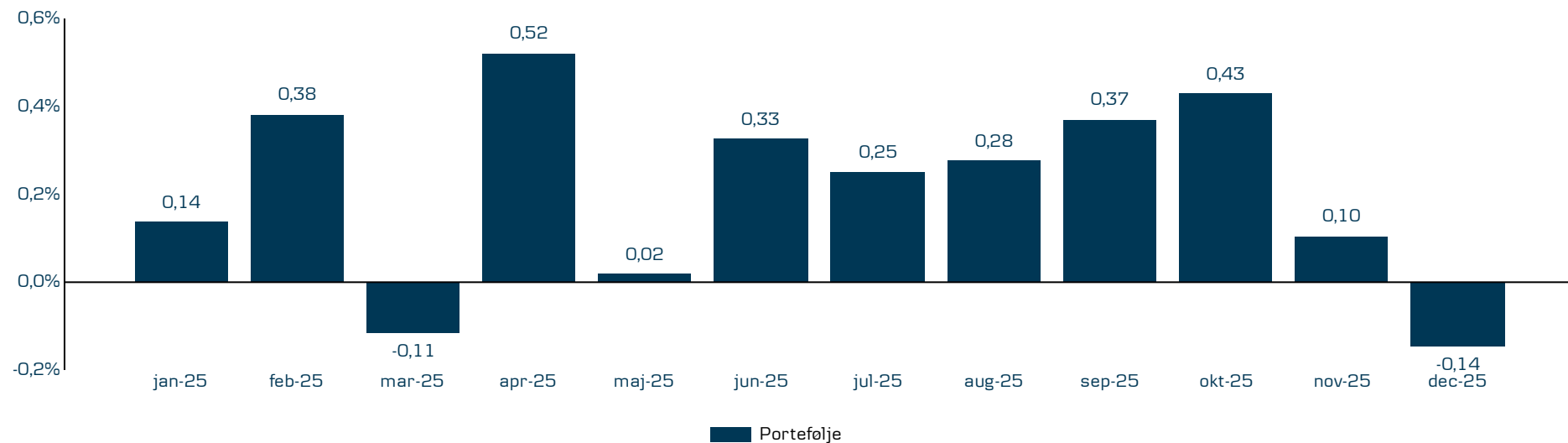
Akkumuleret afkast siden start



Akkumuleret afkastbidrag seneste 12 måneder



Månedlig afkast seneste 12 måneder



Sønderborg Andelsboligforening

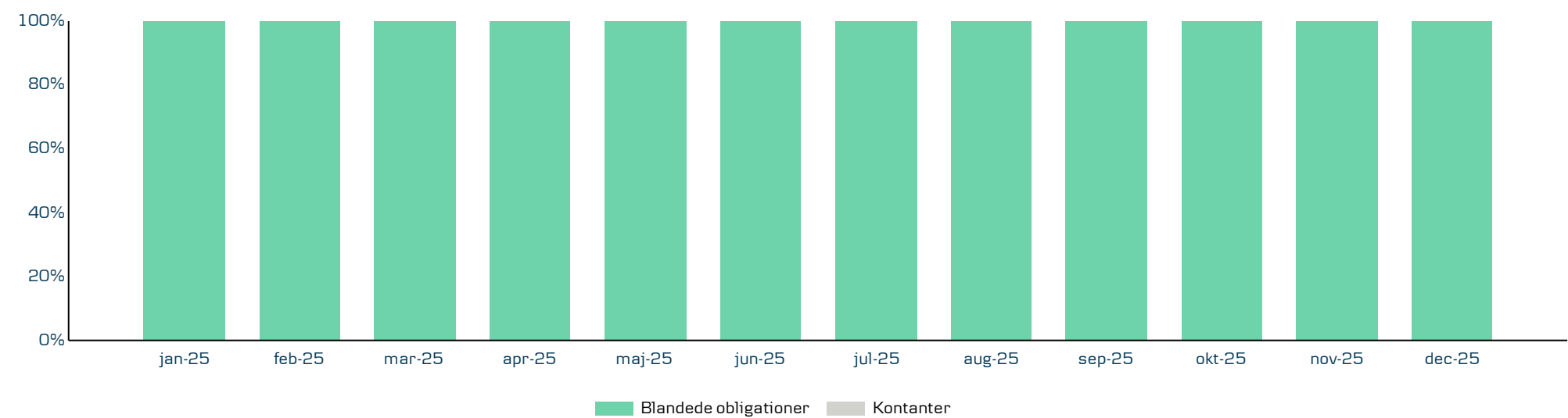
Danske Bank

PERFORMANCE PR. 31-12-2025

Tidsvægtet afkast i %	Seneste måned	Seneste 3 måneder	År til dato	Siden start
	Portefølje	Portefølje	Portefølje	Portefølje
Obligationer	-0,20	0,33	2,47	4,18
Blandede obligationer	-0,20	0,33	2,47	4,18
Total	-0,14	0,39	2,58	4,99

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%	0,98%	2,18%	2,18%	8,76%

Månedlig aktivallokering seneste 12 måneder

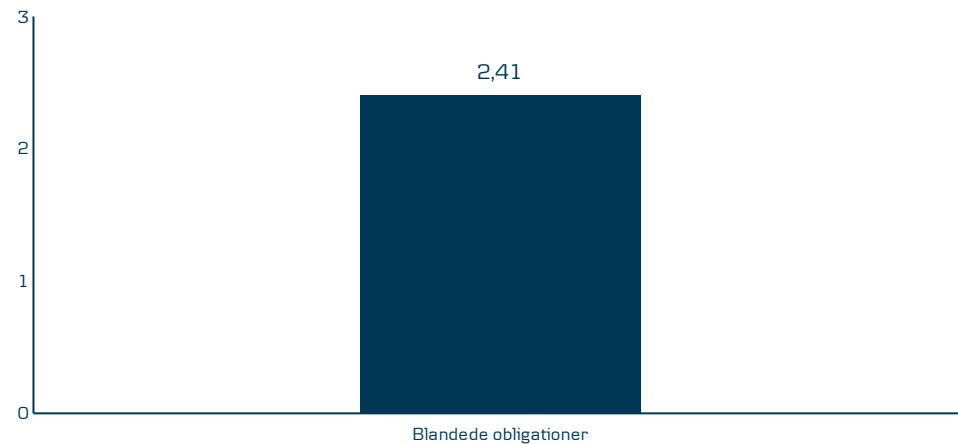


Aktivallokering	31-12-2024		30-09-2025		30-11-2025		31-12-2025	
	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%	Markedsværdi	%
Obligationer	21.700.195	99,9	22.189.660	99,9	22.318.010	100,0	22.273.305	99,9
Blandede obligationer	21.700.195	99,9	22.189.660	99,9	22.318.010	100,0	22.273.305	99,9
Kontanter	31.444	0,1	16.768	0,1	6.852	0,0	19.308	0,1
Total	21.731.639	100,0	22.206.428	100,0	22.324.862	100,0	22.292.613	100,0

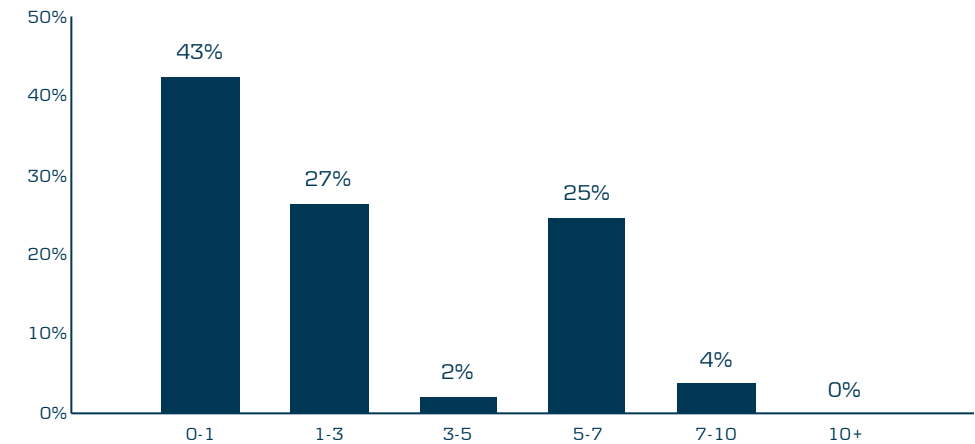
Papirnavn	Fondskode	Markedsværdi primo	Afkast	Nettobevægelser	Markedsværdi ultimo	% af kapital	TWR i %
Blandede obligationer							
DIE AlmBolKtObWd	DK0060791721	21.700.195,20	536.313,83	36.796,09	22.273.305,12	99,91	2,47
Kontanter							
PM6806DKKCASH		31.443,69	30,36	-12.166,06	19.307,99	0,09	
Gebyrer							
Reimbursement		-	24.655,03	-24.655,03	-	-	
Custody fee		-	-25,00	25,00	-	-	
Total Gebyrer		-	24.630,03	-24.630,03	-	-	-
I alt for Porteføljen		21.731.638,89	560.974,22	0,00	22.292.613,11	100,00	2,58
Tidsvægtet afkast efter skat							2,58

Nøgletal for porteføljen	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
I alt for Porteføljen	3,80	2,41	4,14

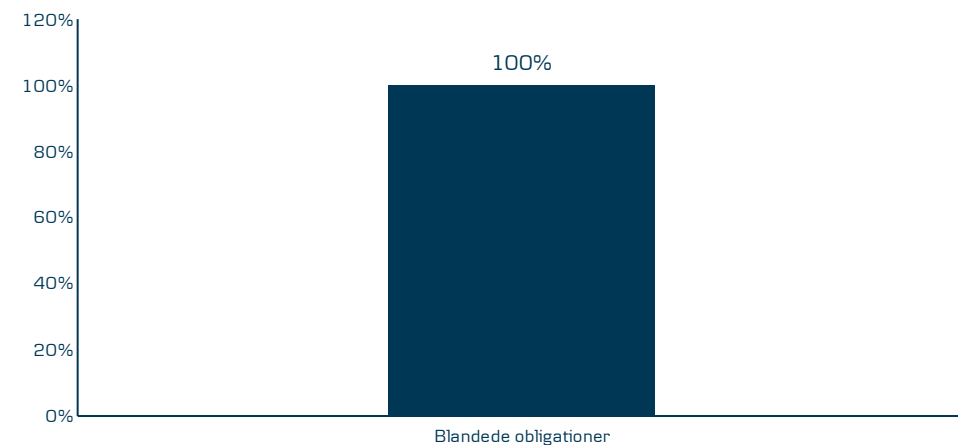
Obligationer bidrag: Korrigeret varighed



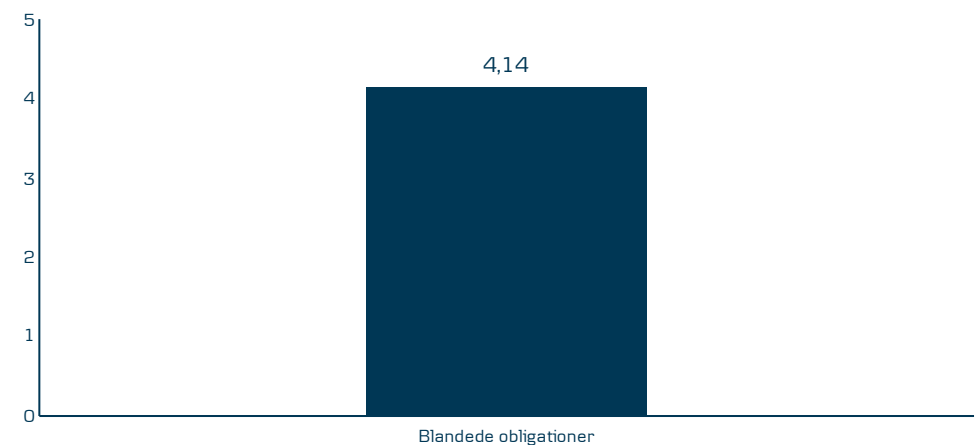
Obligationer og kontanter allokering: Korrigeret varighed



Obligationer allokering: Eksponering



Obligationer bidrag: Korrigeret spændvarighed



Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

RISIKO PR. FONDSKODE PR. 31-12-2025

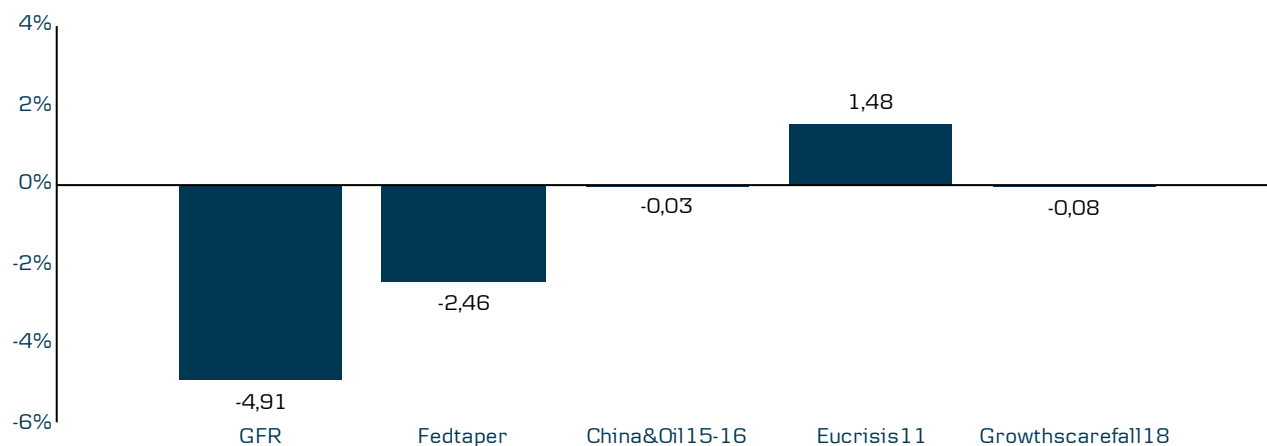
Papirnavn	Fondskode	Eksposering	Eksposering i %	12 mdr. horisontafkast + 100 bp i %	12 mdr. horisontafkast i %	12 mdr. horisontafkast - 100 bp i %	Effektiv rente i %	Korrigeret varighed	Korrigeret spænd varighed
Obligationer									
Blandede obligationer									
DIE AlmBolKtObWd	DK00607917	22.272.465,42	99,91	0,48	2,63	3,97	3,80	2,41	4,15
Total Blandede obligationer		22.272.465,42	99,91	0,48	2,63	3,97	3,80	2,41	4,15
Total Obligationer		22.272.465,42	99,91	0,48	2,63	3,97	3,80	2,41	4,15
Total Kontanter		19.277,63	0,09						
I alt for Porteføljen		22.291.743,05	100,00				3,80	2,41	4,14

Sønderborg Andelsboligforening

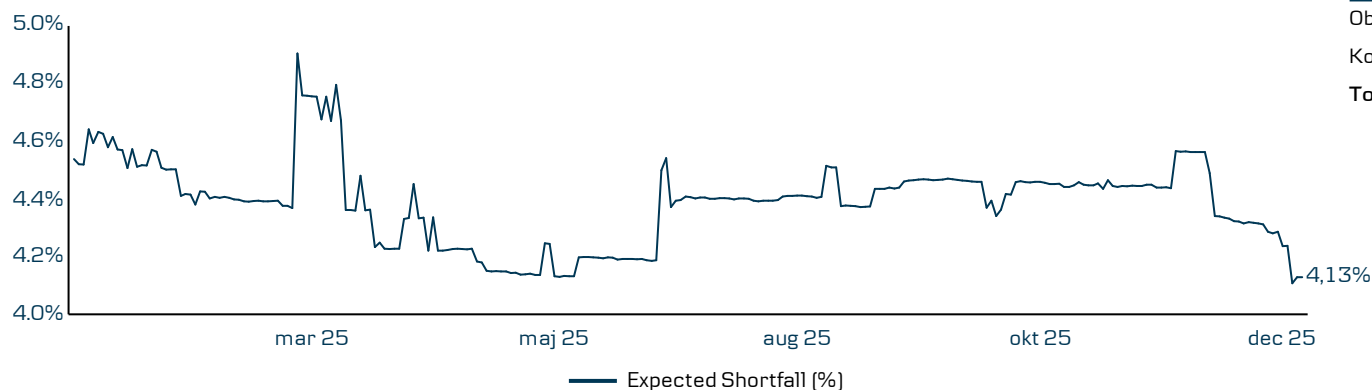
Danske Bank

RISIKO BEREGNINGER PR. 31-12-2025

Scenarie Afkast



Expected Shortfall år til dato



Type	%	Markedsværdi
Værdi	-	22.291.743,05
VaR	3,2	720.372,49
Expected Shortfall	4,1	920.866,70
Volatilitet	2,0	452.554,52

Forklaring af Volatilitet, VaR og Expected Shortfall

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

Kategori	%	ES værdi
Obligationer	4,1	916.706,99
Konter	0,0	4.159,71
Total	4,1	920.866,70

Bogføringsrapport

Sønderborg Andelsboligforening

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

Markedsværdi primo	21.731.629,84
Realiseret afkast	-
Urealiseret afkast	2.509,50
Vedhængende renter	-188,28
Handelsrenter	-
Rentebetalinger	218,64
Udbytter	533.812,70
Gebyrer	24.630,03
Afkast før skat	560.982,59
Skat på udbytter og kuponer	-
Afkast efter skat	560.982,59
Periodens ind- og udbetalinger	-
Market value end of period	22.292.612,43

Porteføljeomkostninger	
Transaktionsomkostninger	
Kurtage	-
Øvrige omkostninger	-
Total Transaktionsomkostninger	-
Gebyrer	
Depotgebyr	-25,00
Etableringsomkostninger	-
Management honorar	24.655,03
Øvrige omkostninger	-
Total Gebyrer	24.630,03
Total Porteføljeomkostninger	24.630,03

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

BEHOLDNINGER PR. 31-12-2025

Papirnavn	Valuta	Fondskode	Beholdning	Valutakurs	Kurs	Kursværdi	Vedhængende renter	Markedsværdi
Bankkonto								
Sønderborg Andelsboligforening	DKK	12690770	19.277,630000	100,0000	1,00000	19.277,63	30,36	19.307,99
Total Bankkonto						19.277,63	30,36	19.307,99
Investeringsforeningsbeviser								
DIE AlmBolKtObWd	DKK	DK0060791721	226.761,000000	100,0000	98,22370	22.273.304,44	0,00	22.273.304,44
Total Investeringsforeningsbeviser						22.273.304,44	0,00	22.273.304,44
I alt for porteføljen						22.292.582,07	30,36	22.292.612,43

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

Værdipapir	Valuta	Fondskode	Kursværdi	Realiseret valutaafkast	Urealiseret valutaafkast	Realiseret kursafkast	Urealiseret kursafkast	Rente/udbytte	Total afkast
Bankkonto									
Sønderborg Andelsboligforening	DKK	12690770	19.277,63	-	-	-	-	30,36	30,36
Total Bankkonto			19.277,63	-	-	-	-	30,36	30,36
Investeringsforeningsbeviser									
DIE AlmBolKtObWd	DKK	DK0060791721	22.273.304,44	-	-	-	2.509,50	533.812,70	536.322,20
Total Investeringsforeningsbeviser			22.273.304,44	-	-	-	2.509,50	533.812,70	536.322,20
I alt for porteføljen før gebyr			22.292.582,07	-	-	-	2.509,50	533.843,06	536.352,56
Gebyr									24.630,03
I alt for Porteføljen									560.982,59

Sønderborg Andelsboligforening

Danske Bank

AFSTEMNING PR. 31-12-2025

Papirnavn	Fondskode	Beholdning handelsdato	Beholdning valørdato	Forskel
Bankkonto				
Sønderborg Andelsboligforening	12690770	19.277,63	19.277,63	0,00
Investeringsforeningsbeviser				
DIE AlmBolKtObWd	DK0060791721	226.761,00	226.761,00	0,00

Der er ingen uafviklede handler

TRANSAKTIONER: KØB OG SALG FOR PERIODEN 01-01-2025 TIL 31-12-2025

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	-
24-11-2025	26-11-2025	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	101,00 DKK	100,00	98,4400	9.942,44	-	0,00	9.942,44	-
Total Køb							36.863,48	-	0,00	36.863,48	-
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	-
02-10-2025	06-10-2025	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	2.968,00 DKK	100,00	97,9695	290.773,48	-	0,00	290.773,48	-
Total Corporate actions, køb							533.745,31	-	0,00	533.745,31	-

TRANSAKTIONER: RENTE, UDTRÆK OG UDBYTTER FOR PERIODEN 01-01-2025 TIL 31-12-2025

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
02-10-2025	06-10-2025	DK0060791721	DIE AlmBolKtObWd	223.692,00	DKK	100,00	1,30	290.799,60	-	-	-	290.799,60
Total Udbytte								533.812,70	-	-	-	533.812,70

TRANSAKTIONER: ØVRIGE FOR PERIODEN 01-01-2025 TIL 31-12-2025

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
08-12-2025	08-12-2025		12,50	DKK	100,00	12,50	-	-	-	-12,50
Total Depotgebyr						25,00	-	-	-	-25,00
Management honorar										
24-06-2025	30-06-2025	Reimbursement	12.186,59	DKK	100,00	12.186,59	-	-	-	12.186,59
17-12-2025	30-12-2025	Reimbursement	12.468,44	DKK	100,00	12.468,44	-	-	-	12.468,44
Total Management honorar						24.655,03	-	-	-	24.655,03

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 31-12-2025



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 porteføljepjegegebyr (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 allokeret flere penge i perioder, hvor det tidsvægtede afkast har været over gennemsnittet.

PERFORMANCE ATTRIBUTION

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

PRISER OG VALUTAKURSER

Priser og valutakurser i investeringsrapporteringen og bogføringsrapporteringen er baseret på forskellige kilder.

Sønderborg Andelsboligforening

RAPPORT PR. 31-12-2025



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. 31-12-2025



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.

Nordea

Afkastrapport

Sønderborg Andelsboligforening 31-12-2025



Markedskommentar

December 2025

I december var markedet bl.a. præget af fokus på månedens mange centralbankmøder. Samtidig begyndte forsinkende nøgletal fra USA at blive offentliggjort igen.

ECB fastholdt renten på 2% og gentog, at der ikke er flere rentenedsættelser i sigte. Prognoserne for inflationen og væksten blev opjusteret en smule, da serviceinflationen har bidt sig mere fast end ventet, og økonomien har været overraskende stærk i år. Fed sænkede som ventet styringsrenten med 25 bp til intervallet 3,50% - 3,75%. Fed forventer stærkere økonomisk vækst næste år end tidligere anslået, men de interne uenigheder er vokset, og vurderingerne af den fremtidige rentebane spænder vidt.

I euroområdet steg den overordnede inflation til 2,2% i november fra 2,1% måneden før, mens kerneinflationen holdt sig stabil på 2,4%. Serviceinflationen steg en smule, mens faldet i energipriserne aftog. I USA faldt den overordnede inflation til 2,7%, og kerneinflationen dykkede mere markant til 2,6%.

I euroområdet faldt PMI-tallet for fremstillingsindustrien til 49,2 i december, hvilket peger på fortsat tilbagegang, mens PMI-tallet for servicesektoren faldt til 52,6, hvilket stadig signalerer vækst i sektoren. De amerikanske S&P PMI-tal viste fortsat tydelig vækst i både servicesektoren og fremstillingsindustrien i december.

De amerikanske statsrenter bevægede sig lidt omkring offentliggørelserne af nøgletal og centralbankmøderne i december, men de månedlige ændringer var stadig beskedne. Den 2-årige rente faldt med 1 bp til 3,47%, mens den 10-årige steg med 16 bp til 4,18%. I Europa aftog de vedvarende markedsforventninger om rentenedsættelser fra ECB, hvilket løftede de tyske renter i løbet af måneden. Den

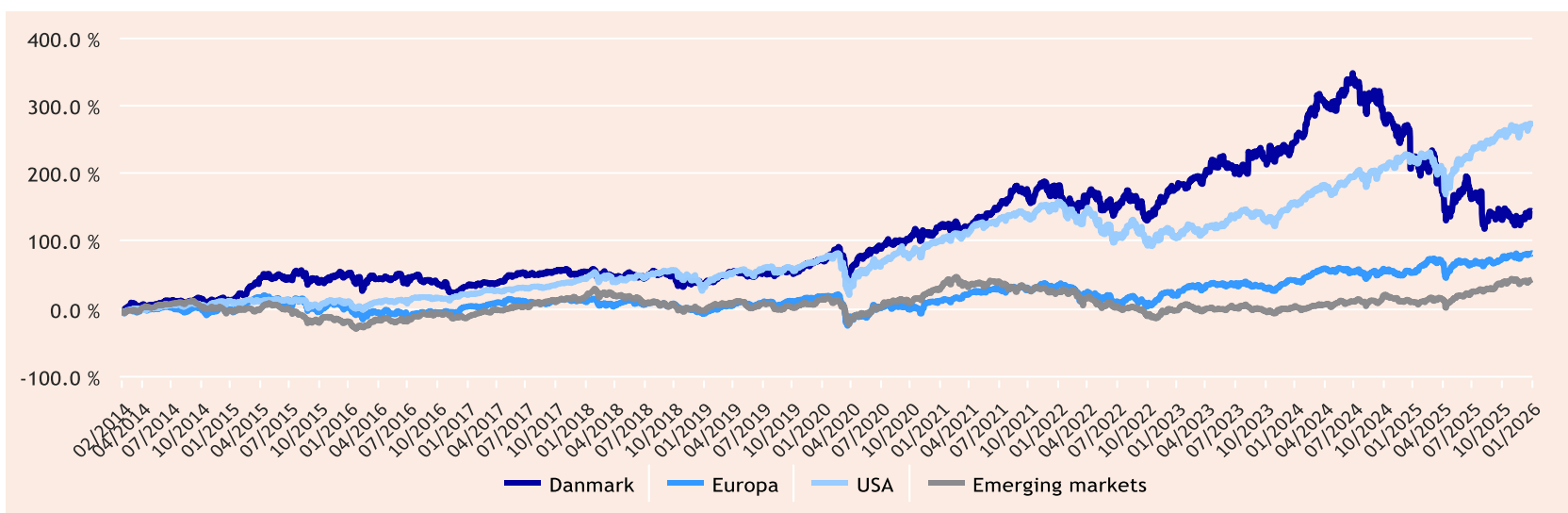
10-årige rente sluttede året på 2,85% og den 2-årige på 2,12% efter stigninger på henholdsvis 16 og 9 bp.

De danske markedsrenter steg generelt i løbet af december, hvor de lange renter steg mest. Kreditspænd faldt generelt en smule. Danske stats- og realkreditobligationer gav således blandede afkast, hvor obligationer med højere varighed generelt gav negative afkast, mens flere papirer med lavere varighed endte med svagt positive afkast.

For EUR/USD pegede den månedlige tendens opad, og valutakrydset sluttede året på 1,174 sammenlignet med USD 1,03 ved årets start. USD/JPY lå derimod tæt på den foregående måneds lukkeniveau på 156,5 yen.

Aktiemarkederne var generelt positive i december – dog med en vis volatilitet op mod årsskiftet. S&P 500 faldt i løbet af december med 0,1%, mens Europas Stoxx 600 steg 2,7%. I Asien førte blandede nøgletal og nervøsitet omkring techselskaber til en varieret udvikling. Topix steg med 0,9%, CSI 300 med 2,3%, mens Hang Seng faldt 0,9% i forhold til den foregående måneds lukkeniveauer.

Performance på udvalgte aktiemarkeder



Indhold

1. Porteføljeoverblik	2
2. Obligationer	4
3. Afkastopgørelse	7
4. Andre transaktioner	8
Appendiks 1 - Nøgletal for porteføljen	9
Appendiks 2 - Produktinformation	10
Appendiks 3 - Yderligere information	11
Appendiks 4 - Honorarafregning	13
Appendiks 5 - Definitioner	17

Ansvarsfraskrivelse

Nordea er en fælles betegnelse på enhederne i Nordea Bank Abp og bankens respektive filialer i henholdsvis Norge, Sverige og Danmark.	vurderingerne er foretaget efter vores bedste skøn.	som følge heraf heller ikke for eventuelle tab som følge af fejl eller mangler.
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.	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 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.
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	Nordea er ikke ansvarlig for rigtigheden eller fuldstændigheden af informationen i rapporten og	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

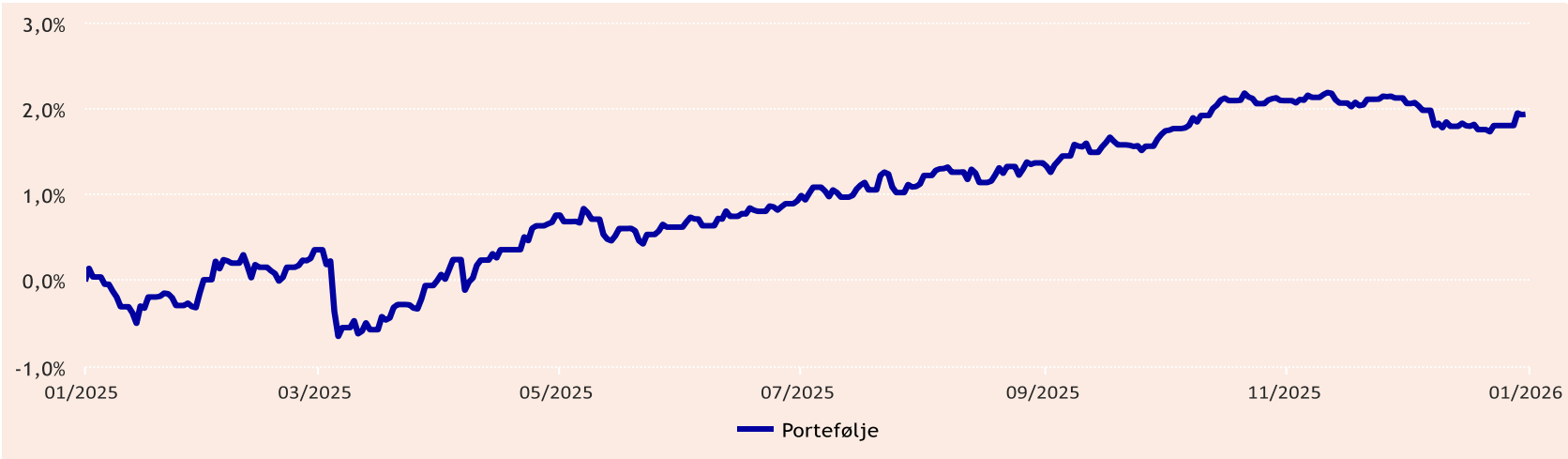
Gevinst/tab (DKK)

	ÅTD (2025)	QTD (DECEMBER)
Markedsværdi ved periodens start	73.509.569	74.265.741
Markedsværdi på rapporteringsdato	74.445.602	74.445.602
Netto cashflow	482.609	-9.350
GEVINST OG TAB	1.418.642	170.511

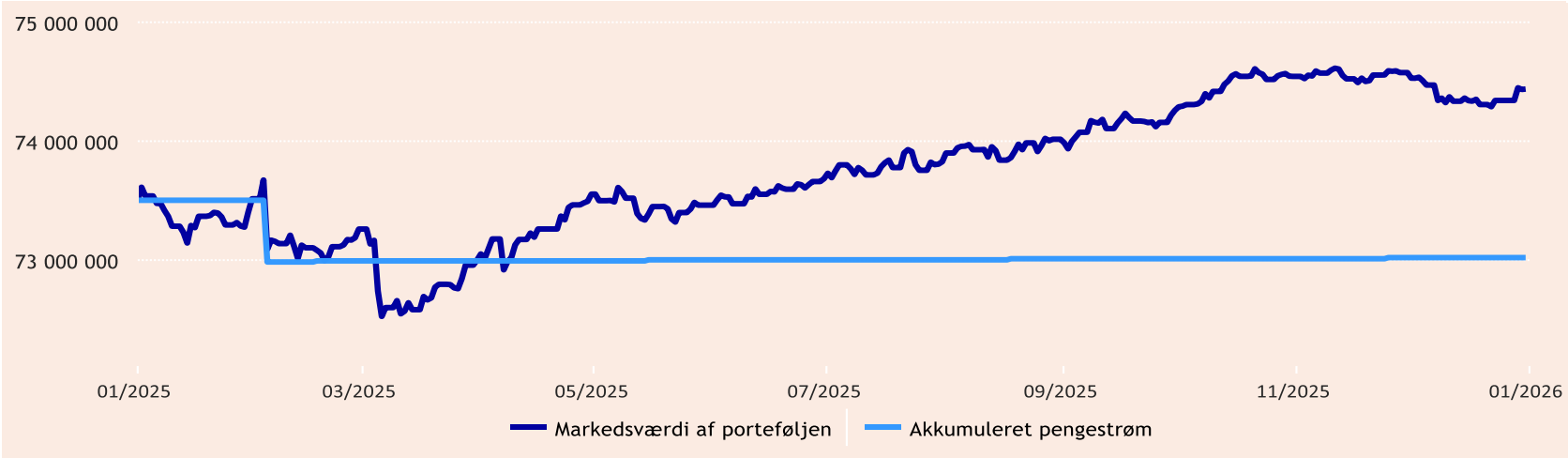
Performance (%)

	ÅTD (2025)	QTD (DECEMBER)
Afkast	1,94	0,23
Volatilitet	1,36	0,78

Historisk performance (%)



Historisk performance (kr)



1. Porteføljeoverblik

Fordeling mellem aktivklasser

AKTIVTYPE	VÆGT
Aktier	0%
Realkreditobligationer	84%
Statsobligationer	11%
Virksomhedsobligationer IG	5%
Virksomhedsobligationer højrente	0%
Emerging Markets obligationer	0%
Uden rating	0%
Pengemarked	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

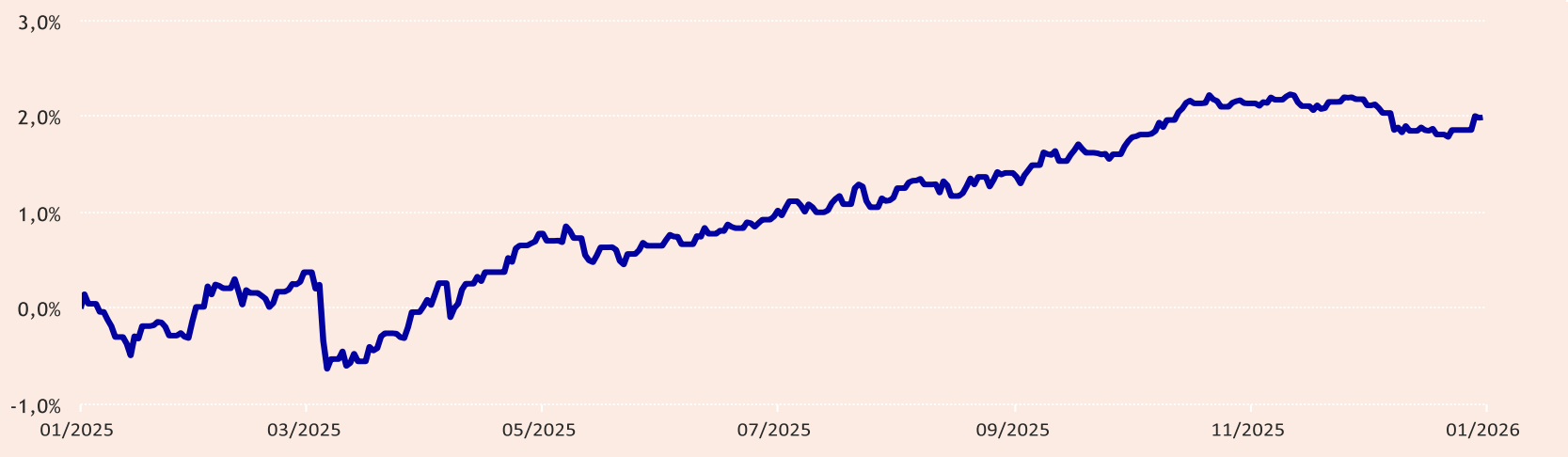
Markedsværdi (kr)	74.445.602
Effektiv rente (%)	2,80
Varighed (korrig.)	2,92
Spreadrisiko	3,54

100%
Vægt i porteføljen

Performance (%)

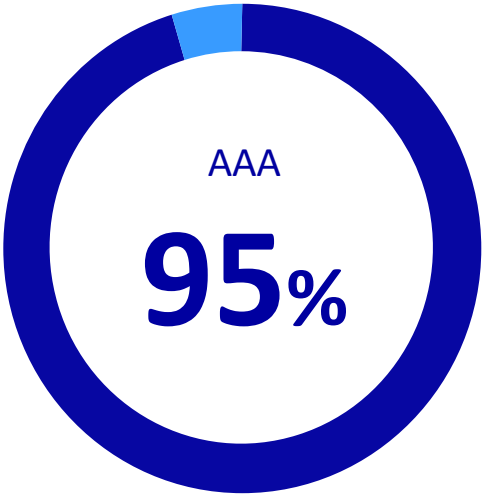
	ÅTD (2025)	QTD (DECEMBER)
Afkast	1,99	0,24
Volatilitet	1,36	0,78

Historisk performance (%)



Fordeling på rating

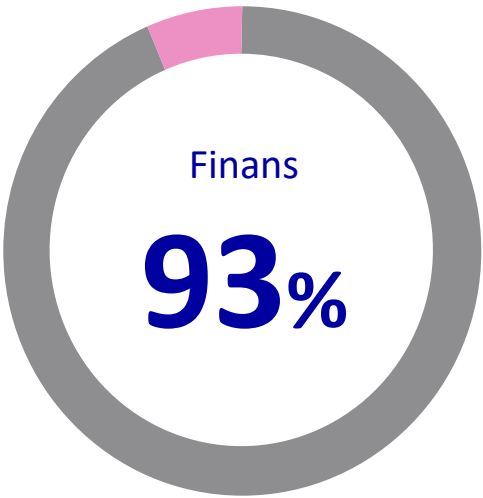
RATING	VÆGT
AAA	95%
AA	5%
A	0%
BBB	0%
BB	0%
B	0%
CCC	0%
CC	0%
C	0%
Uden rating	0%



2. Obligationer

Sektorfordeling

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



Geografisk fordeling

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



Fordeling på valuta

VALUTA	VÆGT
DKK	100%



2. Obligationer

Nøgletal for investeringsforeninger

PAPIRNAVN	VÆGT (%)	VALUTA	ANTAL	KURS	MARKEDSVÆRDI (KR)	VARIGHED (KORRIG.)	EFFEKTIV RENTE (%)
Nordea Invest Danske Obligationer Bolig 0	100,0	DKK	742.000	100,33	74.445.602	2,92	2,80
TOTAL	100,0				74.445.602	2,92	2,80

3. Afkastopgørelse

Obligationer

PAPIRNAVN	REALISERET KURSGEVINST/TAB	UREALISERET KURSGEVINST/TAB	RENTE/KUPON	OMK.	AFKAST I ALT	IRR (%)
Nordea Invest Danske Obligationer Bolig 0	-	936.033,00	519.400,00	0,00	1.455.433,00	1,99
TOTAL	0,00	936.033,00	519.400,00	0,00	1.455.433,00	1,99

Andre

PAPIRNAVN	REALISERET KURSGEVINST/TAB	UREALISERET KURSGEVINST/TAB	RENTE/KUPON	OMK.	AFKAST I ALT	IRR (%)
Honorar for invest. rådgivning	-	-	-	36.790,54	-36.790,54	-
TOTAL	0,00	0,00	0,00	36.790,54	-36.790,54	0,00

PORTEFØLJE I ALT	0	936.033	519.400	36.791	1.418.642	1,94
------------------	---	---------	---------	--------	-----------	------

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	25-11-2025	DKK	9.350
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				36.791

Appendiks 1 - Nøgletal for porteføljen

Gevinst og tab (kr)

	ÅTD (2025)	QTD (DECEMBER)
Markedsværdi ved periodens start	73.509.569	74.265.741
Markedsværdi på rapporteringsdato	74.445.602	74.445.602
ÆNDRING I MARKEDSVÆRDI	936.033	179.861
	ÅTD (2025)	QTD (DECEMBER)
Investeringer - solgt eller udløbet	0	0
Investeringer - købt	0	0
Udbytte	519.400	0
Rente	0	0
Forvaltningsomkostninger	-36.791	-9.350
NETTO CASHFLOW	482.609	-9.350
GEVINST OG TAB	1.418.642	170.511

Performance

	ÅTD (2025)		QTD (DECEMBER)	
	PORTEFØLJE	BENCHMARK	PORTEFØLJE	BENCHMARK
Afkast	1,94%	-	0,23%	-
Volatilitet	1,36%	-	0,78%	-
Sharpe ratio	0,12	-	-0,07	-
Intern rente (IRR)	1,94%	-	0,23%	-

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	31-12-2025
Beregningsgrundlag	ÅTD
Regnskabskonvention	Valørdato

Anvendte valutakurser

	EUR
DKK	7,4689

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.

Sønderborg Andelsboligforening
31-12-2025

Appendiks 4 - Honorarafregning

Til
Lisbeth Jakobsen
Sønderborg Andelsboligforening



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

Sønderborg Andelsboligforening
31-12-2025

Appendiks 4 - Honorarafregning

Til
Lisbeth Jakobsen
Sønderborg Andelsboligforening



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

Sønderborg Andelsboligforening
31-12-2025

Appendiks 4 - Honorarafregning

Til
Lisbeth Jakobsen
Sønderborg Andelsboligforening



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

Sønderborg Andelsboligforening
31-12-2025

Appendiks 4 - Honorarafregning

Til
Lisbeth Jakobsen
Sønderborg Andelsboligforening



Vi har hævet det aftalte honorar for perioden 01-08-2025 - 31-10-2025 således

Kontonummer: 8603001550

NAVN	DATO	DEPOTNUMMER	BELØB
Porteføljehonorar	25-11-2025	1010414828	9.350
HONORAR I ALT			9.350

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.

YTD / QTD / MTD

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

Netto cashflow (kr)

De beløb, som er tilgået porteføljen som følge af salg, udløb eller udtrækning af værdipapirer, udbytte og kuponbetaling (positivt cashflow) eller fragået som følge af køb af værdipapirer (negativt 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.

Yield (%)

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.

Sharpe ratio

Et mål for det risikovægtede 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.

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.

Appendiks 5 - Definitioner

Næste call/estimeret udløb

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

Prioritetsrækkefølge

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

Kunde
Sønderborg Andelsboligforening

Rådgiver

Kontaktperson
Lisbeth Jakobsen

E-mail

Rapporteringsdato
31-12-2025

Telefon

Nordea

Punkt 9: Kommende møder

SAB organisationsbestyrelsesmøde 2026:

Mandag den 18. maj - 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 10: Eventuelt

Punkt 11: Underskriftsark

Sønderborg, den 17. februar 2026

Underskrift via Penneo