



Indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde

Onsdag den 16. juni 2021, kl. 19.00



Sted:

**Ulkebøl Forsamlingshus
Kaplenivej 1, 6400 Sønderborg**

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.**
- 2) Bestyrelsens årsberetning, herunder
forretningsførelse for år 2020.**
Endelig godkendelse af årsregnskab for år 2020 med tilhørende revisionsberetning samt gennemgang af budgettet for år 2022.
- 3) Indkomne forslag:**
 - a. Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.
 - b. Godkendelse af udviklingsplan afdeling 24 og 35.
- 4) Valg af bestyrelsesformand.**
På valg:
Vivian Engelbrecht – modtager genvalg
- 5) Valg til bestyrelsen.**
Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.
På valg:
Jan Thiessen, afdeling 10 – modtager genvalg
Anja Bøttcher, afdeling 27 – modtager genvalg
- 6) Valg af 2 suppleanter for bestyrelsen.**
På valg:
Herluf Chr. Jensen, afdeling 35
Henning Bjerring, afdeling 71 (udtrådt)
- 7) Valg af 7 delegerede til kredsmøder.**
Nuværende delegerede:
Else Thiessen, afdeling 10
Bjarne Per Nissen, afdeling 7
Brian Skyborg-Møller, afdeling 44
Inga Skovlund, afdeling 35
- 8) Valg af 4 repræsentanter til SALUS.**
Nuværende repræsentanter:
Bjarne Per Nissen, afdeling 7
Henning Bjerring, afdeling 71 (udtrådt)
Else Thiessen, afdeling 10
Herluf Jensen, afdeling 35
- 9) Valg af statsautoriseret revisor.**
Nuværende – Revisionsfirmaet Ernst & Young,
Sønderborg
- 10) Eventuelt.**

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 3 bestyrelsesmedlemmer På valg: Jan Radik, afdeling 35 Bruno Christensen, afdeling 45 Brian Skyborg-Møller, afdeling 44 5) Valg af 2 suppleanter. På valg: Else Thiessen, afdeling 10 Herluf Chr. Jensen, afdeling 35 6) Eventuelt. Der gøres opmærksom på, at der benyttes teleslynge og at rygning IKKE er tilladt i lokalerne.
	Arrangør: SALUS Boligadministration Egevej 9 6200 Aabenraa

Til organisationer med repræsentantskab

Forslag om kompetence delegation til bestyrelsen

Det foreslås, at repræsentantskabet delegerer kompetencen på alle de i vedtægternes §6 stk. 5 nævnte punkter til boligorganisationens bestyrelse jf. vedtægternes §6 stk. 6.

Delegationen vil være gældende frem til næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Delegationen omfatter kompetence til at træffe beslutning på følgende områder:

1. Godkendelse af afdelingernes regnskaber.
2. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
3. Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
4. Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
5. Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
6. Grundkøb.
7. Iværksættelse af nyt byggeri.
8. Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
9. Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

For så vidt angår punkt 2-5 og 9, så er det en forudsætning, at afdelingsmødet i de berørte afdelinger har godkendt beslutningen.

Begrundelse:

Der er to primære grunde til forslaget. For det første ønsker bestyrelsen at sikre, at beslutninger taget på afdelingsmøderne kan effektueres uden unødigt forsinkelse. For det andet ønsker bestyrelsen at have frihed til, at agere i forhold til muligheder for nybyggeri.

For at sikre mest mulig gennemsigtighed og løbende dokumentation for repræsentantskabsmødes beslutning, Vil delegationen kun være gældende frem til næste ordinære repræsentantskabsmøde, hvor tilsvarende forslag evt. vil kunne fremsættes igen.



Udviklingsplan for boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl.

Maj 2021



Titel på udviklingsplan

Udviklingsplan for boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl.

Ansvarlige kontaktpersoner i Sønderborg Andelsboligforening

Navn: Jimmy Povlsen
Titel: Administrerende direktør i
SALUS Boligadministration Amba
Tlf.: 73 45 65 12
E-mail: jp@salus-bolig.dk

Navn: Toke Arndal
Titel: Administrationschef i
SALUS Boligadministration Amba
Tlf.: 73 45 65 10
E-mail: tarn@salus-bolig.dk

Ansvarlig kontaktpersoner i Sønderborg Kommune

Navn: Lisbeth Hansen
Titel: Økonomidirektør
Tlf.: 24 85 74 90
E-mail: lhha@sonderborg.dk

Navn: Henriette Moos Prokopek
Titel: Projektleder
Tlf.: 27 90 66 55
E-mail: hmoo@sonderborg.dk

Formand
Sønderborg Andelsboligforening
Vivian Engelbrecht

Borgmester
Sønderborg Kommune
Erik Lauritzen

Indhold

Indledning	4
Beskrivelse af boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl.	5
Fysisk omdannelse af Nørager og Søstjernevej m.fl.	7
Øget integration af boligområdet i det omkringliggende byområde	10
Tidsplan for den fysiske omdannelse	12
Organisering af arbejdet med udviklingsplanen	13
Milepæle	15
Samarbejdspartnere og aktiv inddragelse	16
Genhusning	17
Finansiering	18
Bilag 1: Den boligsociale helhedsplan og uddannelses- og beskæftigelsesrettede indsatser støtter op om udviklingsplanen	19
Bilag 2: Tidsplan	21
Bilag 3: Input fra inddragelsesproces med beboere og nøglepersoner	23

Indledning

Nørager og Søstjernevej m.fl. blev den 1. december 2020 udpeget til et hårdt ghettoområde på regeringens officielle ghettoliste, fordi boligområdet har været på ghettolisten i en sammenhængende periode på fem år fra 2016-2020. Som følge heraf har Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening sammen udarbejdet en udviklingsplan for området, der beskriver, hvordan antallet af almene familieboliger i boligområdet vil blive reduceret inden 1. januar 2030.

Den overordnede ramme for boligudviklingen i Sønderborg Kommune er Byrådets Vision og Planstrategi samt Kommuneplanen. Byrådet i Sønderborg Kommune har fokus på at udvikle bæredygtige byer og lokalsamfund og derigennem sikre, at der er et varieret og tidssvarende boligudbud for alle kommunens borgere. Byudviklingen konkretiseres gennem bystrategier, der udarbejdes i et samarbejde mellem borgere, foreninger og erhvervsliv.

De almene boliger udgør ca. 25 pct. af boligmassen i Sønderborg Kommune og er en vigtig ressource i kommunens samlede boligmasse. Den almene sektor og samarbejdet med boligforeningerne er afgørende for byudviklingen, og sammen har kommune og boligforeninger et ansvar for at sikre, at den almene boligsektor er i balance og integreret med den omkringliggende by.

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening har gennem flere år haft et tæt samarbejde om udviklingen af boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl. – både med boligsociale helhedsplaner, men også som følge af områdets placering på ghettolisten. Der er igangsat en lang række indsatser, som har været med til at sikre, at der er sket en positiv

udvikling i boligområdet. Det er en udvikling, som både kommune og boligorganisation ønsker at fastholde og videreføre.

Udviklingsplanen bygger således på et solidt grundlag, hvor kommune og boligorganisation er enige om, at en fysisk omdannelse af området skal suppleres med en ny og målrettet boligsocial helhedsplan 2021-2025 og en styrket uddannelses- og beskæftigelsesindsats. Med udviklingsplanen skal boligområdet sikres det nødvendige løft og i endnu højere grad integreres med den omkringliggende by.

DISPENSATION

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening fik i april 2021 godkendt ansøgningen om dispensation til at bibeholde 60 pct. af de almene familieboliger i boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl. Af dispensationsansøgningen fremgår det, at Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening vil sikre den fysiske omdannelse af boligområdet gennem:

- Ommærkning af 18 etværelseslejligheder til ungdomsboliger på Søstjernevej og Søgræsvej
- Omdannelse af otte blokke i Nørager til 48 almene rækkehuse
- Nedrivning af to blokke i Nørager og fortætning med 30 private rækkehuse
- Sammenhængende forbindelser og infrastruktur i området

Udviklingsplanen vil i høj grad bygge videre på dispensationsansøgningen.

Beskrivelse af boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl.

Afdeling 24: Søstjernevej, Søgræsvej, Korlvej og Konkylievej

- Opført: 1967
- Antal lejemål: 324 almene familieboliger fordelt på 12 blokke i tre etager
- Antal beboere: Ca. 690
- Boligerne: 36 4-rums boliger, 180 3-rums boliger, 72 2-rums boliger og 36 1-rums boliger i størrelsen 38-99 m²
- Husleje: 681 kr./m²
- Grundens areal: 78.078 m²
- Bebyggelsesprocent: 32,5

Afdeling 35: Nørager

- Opført: 1973
- Antal lejemål: 236 almene familieboliger fordelt på 10 blokke i tre etager
- Antal beboere: Ca. 580
- Boligerne: 53 4-rums boliger, 115 3-rums boliger, 47 2-rums boliger og seks 1-rums boliger i størrelsen 36-108 m²
- Husleje: 659 kr./m²
- Grundens areal: 59.066 m²
- Bebyggelsesprocent: 33,0

BELIGGENHED

Boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl. ligger i den nordlige del af Sønderborg by med 1,5 km til bymidten. Boligområdet er adskilt af Kærvej, som forbinder Nørrekobbel og Ringgade - to store indfaldsveje til Sønderborg by.

Mod nord grænser boligområdet op til et større erhvervsområde. Mod vest findes et større alment boligområde, som primært består af rækkehuse. Mod øst ligger et villakvarter fra 60'erne og 70'erne, ligesom Humlehøj-Skolen, Humlehøj-Hallerne (et stort idrætsanlæg) og butiksområdet Center Øst findes mod øst. Mod syd er der endnu et villakvarter, og det er også mod syd, at der er adgang til bymidten.

Boligområdet er placeret i et større byområde, hvor der findes både sygehus, daginstitutioner, skoler, fritids- og kulturtilbud og dagligvarebutikker. Der er samtidig let adgang til bymidten og Sønderborg-motorvejen. Der er flere store ankerpunkter i og omkring byområdet, som betyder, at udviklingen af boligområdet kan ses i et større bystrategisk perspektiv.

BOLIGOMRÅDET

Boligområdet består af to afdelinger – begge ejet af Sønderborg Andelsboligforening. I boligområdet er der samlet 560 almene familieboliger fordelt på i alt 22 blokke, der er bygget som montagebebyggelse. Området er præget af mange ensartede bygningsvolumener, hvor facaderne repeteres, og på den måde adskiller det sig markant fra det omkringliggende byområde. Der er ikke placeret erhverv, detailhandel eller andet inden for områdefafgrænsningen.

NUVÆRENDE STAND

Afdeling 24: Afdelingen gennemgik i 2003-2005 en større renoveringsproces med udgangspunkt i en fysisk helhedsplan støttet af Landbyggefonden. Renoveringen omfattede en ny klimaskærm/facade, nyt ventilationssystem samt nye badeværelser. Derudover blev en række 1- og 4-rumsboliger omdannet til 2- og 3 rumsboliger, hvilket er en væsentlig årsag til, at boligtyperne i afdelingen i dag bedre matcher efterspørgslen på almene boliger i Sønderborg.

Som en del af renoveringsprocessen blev der også gennemført en modernisering af udendørsarealerne, hvor store fællesarealer blev inddraget til mindre haver til boligerne, legepladser og grillpladser. Der blev lavet flere åbningstræk med etablering af nye veje og parkeringspladser mellem blokkene samt beskæring af de hegn, der omkranser afdelingen.

Som følge af renoveringen blev der gjort en omfattende indsats for at ændre områdets identitet, og man ophørte med at bruge betegnelsen "Kærhaven" om afdelingen. I stedet fik de nye veje ind mellem blokkene et selvstændigt vejnavn, henholdsvis Søstjernevej, Søgræsvej, Korallvej og Konkylievej.

Gennemførslen af helhedsplanen i 2003-2005 betyder, at afdeling 24 i dag fremstår i pæn stand. Afdelingen er åbnet op og i højere grad end tidligere integreret med det omkringliggende byområde.

Afdeling 35: Afdelingen er senest renoveret i 1998, hvor der blev gennemført en facadereivering, og altanerne blev lukket. Også tag og ventilation blev renoveret, men der blev kun i meget begrænset omfang gennemført indvendigt renoveringsarbejde, og afdelingens udendørsarealer blev heller ikke moderniseret.

Afdelingen er omkranset af et kraftigt grønt hegn, der er med til at afskærme området ud mod de omkringliggende veje. Det begrænser indkig til området og giver en oplevelse af, at området er distanceret fra det omkringliggende byområde. Afdelingen råder over et meget stort grønt areal med få spredte legeredskaber

og mulighed for boldspil, men området står stort set ubrugt hen. Langs det grønne område løber ligeledes et kraftigt hegn, som er med til at skabe en meget tydelig adskillelse mellem afdelingen og det villakvarter, der grænser op til boligområdet.

Afdelingen har gennem en årrække trængt til renovering og fremstår i dag nedslidt. Der er behov for en gennemgribende renovering af blokkene og udendørsarealerne, hvis afdelingen skal bringes op til en attraktiv og tidssvarende standard.

GRØNNE OMRÅDER

Afdeling 24 er nabo til "Den gode omvej", som er et større grønt aktivitets- og motionsområde, der blev etableret i 2012 med midler fra RealDania. "Den gode omvej" anvendes dels af beboerne, men også af de omkringliggende daginstitutioner og skoler, hvilket er med til at skabe aktivitet i området. I forlængelse af "Den gode omvej" er der på afdelingens areal etableret en multibane og parkourredskaber. Afdelingens fælleshus, beliggende på Ringbakken, findes også i tilknytning til det grønne område.

Både i og omkring afdeling 24 og 35 er der grønne områder, som vurderes at have stor værdi for både boligområdet og byområdet. De grønne områder fremhæves også som et aktiv for boligområdet blandt beboerne, og der er et stort potentiale i at sætte de grønne områder mere i spil i den kommende omdannelsesproces.



Fysisk omdannelse af Nørager og Søstjernevej m.fl.

Den fysiske omdannelse af Nørager og Søstjernevej m.fl. vil medføre en nedbringelse af andelen af almene familieboliger til 60 pct. inden 1. januar 2030. Omdannelse vil tage udgangspunkt i boligområdets styrker og kvaliteter samt nuværende stand. Derfor vil den fysiske omdannelse være koncentreret omkring Nørager, idet afdelingen i forvejen er nedslidt og trænger til renovering. Derimod er Søstjernevej m.fl. renoveret i 2003-2005 og fremstår i dag i en stand, hvor det forventes, at både boliger og udendørsarealer vil være tidssvarende og attraktive i en længere periode fremover.

PRINCIPPER

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening vil arbejde med følgende principper i omdannelsen af boligområdet:

- **Skab forandring** – Boligområdet gøres attraktivt, både det almene og det private, ved at skabe et varieret og attraktivt boligudbud.
- **Åben og integrer** – Boligområdet åbnes, så det bliver en mere integreret del af det omkringliggende byområde, og der skabes naturlige forbindelser gennem området.
- **Forbind og aktiver** – Sammenhængen til resten af byen styrkes, og bydelens mange aktiviteter tydeliggøres, ligesom boligområdets grønne arealer aktiveres.

Den fysiske omdannelse skal være med til at skabe et blandet boligområde, som indeholder både private boliger og almene boliger. De enkelte kvarterer i bydelen skal bindes yderligere sammen, så der sker en bevægelse fra det isolerede boligområde til en sammenhængende bydel. Der skal ske en fremtidssikring af boligområdet, så det i højere grad indeholder den type boliger, som efterspørges.

MARKEDSANALYSE

Forud for udarbejdelsen af udviklingsplanen har Sønderborg Kommune fået udarbejdet en markedsanalyse samt afholdt møder med private investorer med henblik på at sondere udviklingsmulighederne i byområdet. Markedsanalysen viser:

- At boligmarkedet i Sønderborg er sundt med en god omsættelighed, men at det er præget af meget moderate priser. Sønderborg by er en attraktiv bosætningsby, og på de bedste beliggenheder opnås høje priser på nybyggeri. Priserne i området omkring Nørager og Søstjernevej m.fl. er lavere som følge af beliggenheden i randen af midtbyen og med en vis overvægt af almene boliger i nærområdet. Forventningen om et stigende antal indbyggere i Sønderborg by kan understøtte afsætningen af boliger i området.
- At det vurderes at være muligt at fortætte med privat nybyggeri i Nørager og Søstjernevej m.fl., men at den nuværende beboersammensætning vil have en effekt på afsætningsmulighederne. En fysisk sammenkobling med naboområderne vurderes at kunne have en positiv effekt på afsætningsmulighederne. Rækkehuse vurderes at være den mest eftertragtede boligtype i et markeds-mæssigt perspektiv. Der kan med fordel udvikles boliger, som efterspørges af seniorer.



TILTAG I UDVIKLINGSPLANEN

Tabel 1: Overblik over udviklingsplanens tiltag frem mod 2030

Nuværende antal almene familieboliger	560 boliger
Ommærkning til ungdomsboliger	18 boliger
Fortætning med private rækkehuse	30 boliger
Fremtidig antal almene familieboliger (almene rækkehuse = 48 boliger; almene lejligheder = 306 boliger)	354 boliger
Nedrevne boliger	188 boliger
Fremtidig antal boliger i området	402 boliger
Fremtidig andel af almene familieboliger i området	60 pct.

Konkret indeholder udviklingsplanen følgende tiltag:

Ommærkning af 18 etværelseslejligheder til ungdomsboliger på Søstjernevej og Søgræsvej:

Sønderborg blev i 2020 kåret som landets 5. bedste studieby og i 2017 som årets ungdomskommune. Det er resultatet af en længerevarende og målrettet indsats, hvor Sønderborg Kommune har haft fokus på at sikre gode forhold for de unge i kommunen, herunder gode uddannelsesmuligheder.

Gennem et tæt samarbejde med områdets uddannelsesinstitutioner og erhvervsliv arbejdes der kontinuerligt med at tiltrække nye uddannelser til området. Sideløbende er der fokus på at sikre gode boligforhold for studerende, lærlinge og elever, og der er som en del af udviklingen af Byens Havn etableret et nyt stort kollegie. Der er dog fortsat et behov for billigere ungdomsboliger beliggende centralt i Sønderborg, fx til de unge, der tager en erhvervsuddannelse.

Søstjernevej og Søgræsvej ligger i forlængelse af et mindre område med 20 billige ungdomsboliger, og det vurderes, at der kan skabes en god synergi mellem dette område og de kommende ungdomsboliger i afdeling 24.

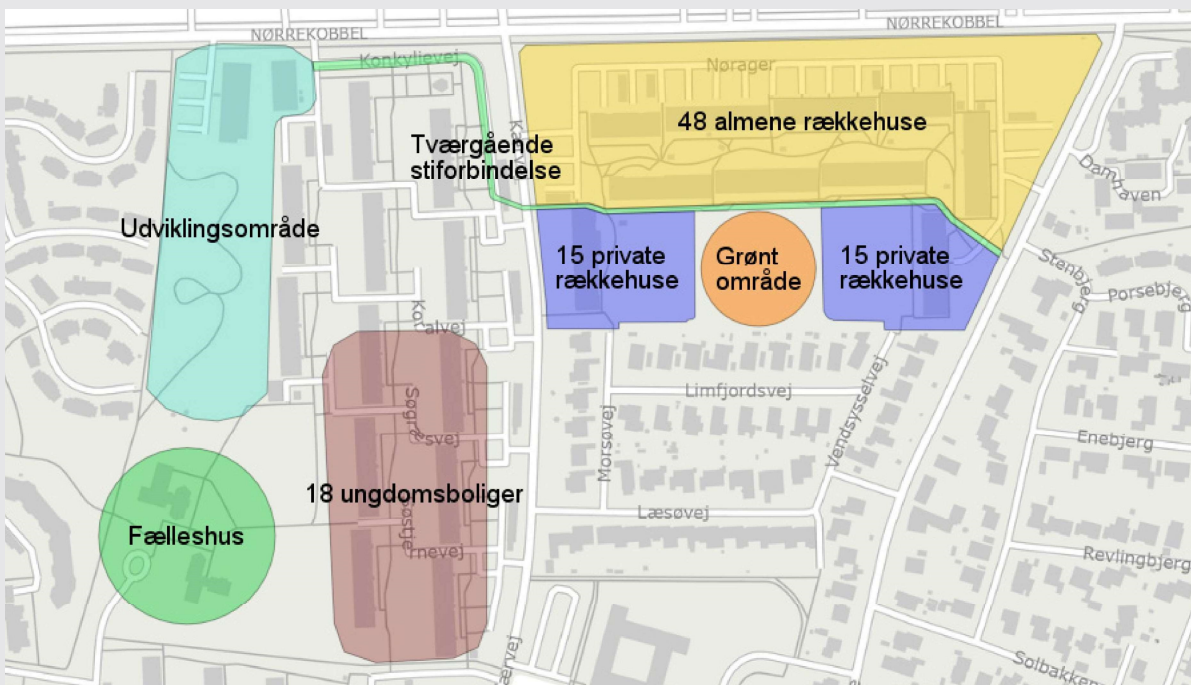
Med virkning fra studiestart i sommeren 2021 har Sønderborg Andelsboligforening indgået aftale med Kollegiernes Kontor Sønderborg om anvisning af uddannelsessøgende til alle Sønderborg Andelsboligforenings ungdomsboliger. Det gælder også de boliger, som ommærkes i forbindelse med udviklingsplanen.

Omdannelse af otte blokke til 48 almene rækkehuse i Nørager:

Otte blokke (blok 2-8+10) i Nørager reduceres og ombygges til almene rækkehuse på eksisterende sokkel. Blokkene i Nørager er, som de fremstår i dag, nedslidte og trænger til en større renovering. Mange bygningsdele skal udskiftes, og indretningen af boligerne skal nytænkes, hvis boligudbuddet skal matche efterspørgslen i et marked, hvor den gennemsnitlige husstandsstørrelse fortsat er faldende. Nørager har i 2014 og 2016 haft udfordringer med tomgang, og der er i dag ingen venteliste til boligerne i området. Det vurderes derfor, at der på sigt kan opstå en situation, hvor området igen får udfordringer med tomgang.

Boligforeningerne i Sønderborg oplever generelt, at der er stor interesse for rækkehuse i Sønderborg by, og der er lange ventelister til mange af boligerne. En omdannelse af otte blokke til almene rækkehuse vil være med til at fremtidssikre udlejningen i området, ligesom efterspørgslen på rækkehuse vil gøre det muligt at sætte brugen af udlejningsværktøjer yderligere i spil. Det vil på sigt få en positiv indvirkning på beboersammensætningen i området.

Befolkningsudviklingen i Sønderborg Kommune viser, at antallet af ældre borgere i kommunen vil stige i de kommende år. Derfor vil det i forbindelse med realiseringen af udviklingsplanen blive vurderet, hvorvidt det vil være relevant at etablere boliger, der er velegnet til seniorer og/eller egentlige seniorfællesskaber.



Fortætning på det grønne område ved Nørager med 30 private rækkehuse:

To blokke (blok 1 og 9) i Nørager rives ned, og på det grønne område ved Nørager arbejdes der med fortætning med 30 private rækkehuse. Med fortætningen er der fokus på at åbne boligområdet op mod det eksisterende villakvarter syd for Nørager, som omfatter vejene Limfjordsvej, Vendsysselvej, Morsøvej og Læsøvej.

Fortætningen med private rækkehuse vil ske inden for den nuværende områdefrænsning og skal være med til at skabe et mere varieret boligudbud i området, som også på sigt kan bidrage til en ændret beboersammensætning. Derudover skal fortætningen med private rækkehuse være med til at bløde grænsen mellem private og almene boliger op, sådan at samspillet mellem beboerne i de forskellige boligtyper øges.

Forbindelser og infrastruktur i området:

Den fysiske omdannelse af området sammenlægges med en ny infrastruktur og nye forbindelser gennem området. Det skal være med til at åbne området op og sikre nye og naturlige forbindelse til blandt andet indkøb, skole, kultur- og fritidstilbud mv. med et primært

fokus på bløde trafikanter. De nye forbindelser suppleres med mindre grønne uderum og opholdssteder, som gør området attraktivt for beboerne og samtidig kan være med til at tiltrække andre målgrupper til færdsel og ophold i området.

I afdeling 35 vil en ny infrastruktur indgå i arbejdet med at omdanne området fra blokke til almene og private rækkehuse. Der vil være fokus på at skabe sammenhængende stiforbindelser og grønne områder, som kan bryde grænserne mellem de private og almene boliger i området. Et vigtigt element i den samlede infrastruktur vil være en større tværgående stiforbindelse, som er med til at sikre overgangen til afdeling 24.

I afdeling 24 skal en ny infrastruktur styrke sammenhængen i boligområdet og sammenhængen til det omkringliggende byområde, herunder skole og fritidsaktiviteter. Der vil blandt andet være fokus på forbindelserne til den dagligvarebutik, der er beliggende på Nørrekobbel op ad afdelingen, samt adgangen til afdelingens fælleshus på Ringbakken. En ny infrastruktur skal bygge på en analyse af nuværende forbindelser og trafik og vil blive beskrevet i en fysisk helhedsplan for afdelingen.

Øget integration af boligområdet i det omkringliggende byområde

Sønderborg Kommune har lagt et bredt perspektiv på udviklingen af boligområdet og ser det som en mulighed for også at udvikle den øvrige bydel omkring området. Udgangspunktet for dette arbejde er bystrategien for Sønderborg, hvor udviklingen af bydelen vil blive set i sammenhæng med den øvrige byudvikling i hele Sønderborg by.

I første omgang vil Sønderborg Kommune have fokus på infrastrukturen omkring boligområdet og i bydelen generelt, da området i dag er usammenhængende. Flere steder mangler der gode forbindelser til centrale ankerpunkter i byen såsom skole, fritidstilbud og indkøbsmuligheder.

Sønderborg Kommune har som udgangspunkt for arbejdet med at sikre en øget integration af boligområdet udarbejdet et handlekatalog, der beskriver mulige tiltag, der kan være med til at styrke udviklingen i det samlede byområde (se tabel 2 på side 10). Handlekataloget vil indgå i en politisk prioritering i de kommende år.

UDVIKLINGSOMRÅDE

Desuden har Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening sammen udpeget et udviklingsområde nord og vest for Søjsternevej m.fl., hvor blandt andet "Den gode omvej" indgår. Her skal der ses på muligheden for at udvikle erhverv, eventuelt fortætte yderligere med private boliger, skabe bedre sammenhæng til de øvrige boligområder mod vest og etablere en mere naturlig forbindelse til den del af byen samt fælleshuset/beboerhuset på Ringbakken.

Med afsæt i områdets nuværende anvendelse vil der være gode muligheder for at aktivere området yderligere, så det åbnes op og gøres mere tilgængeligt. Derigennem vil der ske en fysisk og social integration af boligområdet og det omkringliggende grønne område. Ved at arbejde med både erhverv og gentænke de grønne uderum på matriklerne skabes nye dynamikker i området, som vurderes at kunne bidrage positivt til hele bydelen.



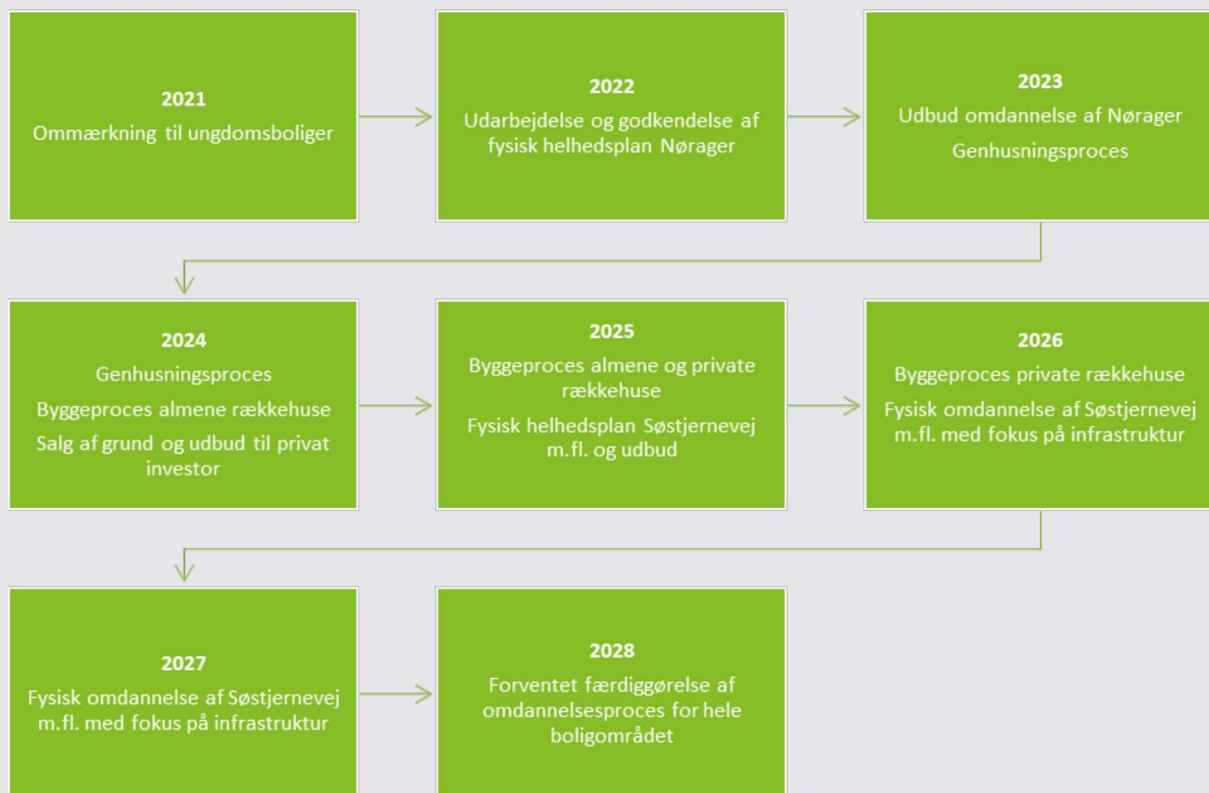
Tabel 2: Handlekatalog

Overskrift	Projekter	Indhold
Styrkede forbindelser til Humlehøj-Skolen og Humlehøj-Hallen	Skolevej/sti til og fra Humlehøj-Skolen	Den primære skolevej for børnene i boligområdet er en mindre grussti. Der er behov for opdatering af stien med ny belægning, beskæring af beplantning samt øget belysning mv.
	Renovering af sammenhængende stisystem omkring Humlehøj	Der findes i dag et ældre sammenhængende stisystem omkring Humlehøj, men der er behov for at åbne området op, beskære beplantningen, renovere den eksisterende belægning samt sikre den nødvendige belysning. Området skal være mere tilgængeligt og trygt at færdes i.
Analyse af trafikken og infrastrukturen i byområdet omkring boligområdet	Afvikling af trafik på Nørrekobbel, Kærvej og Damgade	Trafikken på Nørrekobbel er udfordret af mange ind- og udkørsler og meget trafik i løbet af dagen. Det påvirker adgangen til sidevejene Kærvej og Damgade, som også giver adgang til Nørager og Søstjernevej m.fl. Analysen skal pege på løsninger.
	Sammenhæng til Byens Havn	Byens Havn er et område på Sønderborg havn, der har gennemgået en stor udvikling. Området indeholder mange kulturelle tilbud, herunder byens store multikulturhus. En bedre sammenhæng mellem havnen og byområdet kan være med til at øge områdets attraktivitet. Analysen skal pege på løsninger.
	Sammenhæng til Bymidten	En bedre sammenhæng til bymidten og Mølleparken kan være med til at styrke områdets attraktivitet. Analysen skal pege på løsninger.
	Forbindelser til Center Øst	Center Øst er et stort butiksområde, som udvikles med mange nye handlemuligheder. En styrkelse af forbindelserne kan give en større sammenhæng i byområdet. Specielt bør der være fokus på bløde trafikanter. Analysen skal pege på løsninger.
	Sammenhæng til Kær Vestermark og Center for Verdensmål	Kær Vestermark er et stort rekreativt område, som tidligere har været øvelsesterræn. Det udvikles i de kommende år som et bynært natur- og kulturområde med blandt andet Center for Verdensmål, naturbørnehave, naturskole, koncertområde, shelters, handicapvenlig badebro mv. Bedre forbindelser til bydelen kan være med til at styrke områdets attraktivitet. Analysen skal pege på løsninger.
Adgang til private rækkehuse i Nørager	Forlængelse af Morsøvej og Vensyssevej	Med omdannelsen af Nørager er der behov for at se på nye adkomstveje til boligområdet med særligt fokus på adgangen til de private rækkehuse. Ved at forlænge de eksisterende villaveje skabes sammenhæng mellem villakvarteret og boligområdet.

Tidsplan for den fysiske omdannelse

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening har sammen udarbejdet en tidsplan for realiseringen af udviklingsplanen. Tidsplanen indeholder de vigtigste nedslagspunkter i omdannelsesprocessen og er uddybet yderligere i bilag 2, hvor opgavefordelingen mellem kommune og

boligorganisation også er beskrevet. Arbejdet med at realisere udviklingsplanen vil begynde umiddelbart efter planens godkendelse, hvor der blandt andet vil være fokus på at få udarbejdet plangrundlaget for omdannelsen af Nørager.



Organisering af arbejdet med udviklingsplanen

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening er enige om, at realiseringen af udviklingsplanen for boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl. skal ske i et fortsat tæt samarbejde mellem kommune og boligorganisation. Tilsvarende skal der være en tæt sammenhæng til Den boligsociale helhedsplan 2021-2025, som er et af de elementer, der sammen med den fysiske omdannelse skal være med til at sikre, at boligområdet ikke længere vil være at finde på ghetto-listen i 2030.

Derfor vil der blive nedsat én fælles strategisk bestyrelse for udviklingsplanen og Den boligsociale helhedsplan 2021-2025, som skal sikre fokus på den fælles vision, fremdrift, entydig ledelse på et højt administrativt niveau og en høj grad af koordinering på tværs af kommune og boligorganisation. Den strategiske bestyrelse vil bestå af syv medlemmer.

For Sønderborg Andelsboligforening:

- Administrerende direktør, SALUS Boligadministration
- Administrationschef, SALUS Boligadministration

For Sønderborg Kommune:

- Direktør for Økonomiforvaltningen
- Direktør for Børn, Uddannelse og Sundhed
- Direktør for Teknik og Miljø
- Direktør for Job og Velfærd
- Arbejdsmarkedschef

Den strategiske bestyrelse vil som udgangspunkt mødes tre gange i året og vil i den forbindelse fast følge:

- Udviklingen i ghettokriterierne for boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl.
- Status på indsatserne i den boligsociale helhedsplan
- Fremdrift i arbejdet med at realisere udviklingsplanen, herunder status på projektets milepæle

Til at understøtte den strategiske bestyrelse vil der blive nedsat en projektgruppe, som ligeledes går på tværs af kommune og boligorganisation. Projektlederen for Den boligsociale helhedsplan 2021-2025 og projektlederen for udviklingsplanen vil indgå som centrale medlemmer af projektgruppen og være ansvarlige for den overordnede sekretariatsbetjening af bestyrelsen. For både den boligsociale helhedsplan og udviklingsplanen vil projektledelsen være forankret i Sønderborg Kommune.

Sønderborg Andelsboligforening har i perioden 2022-2025 fået bevilliget midler fra Landsbyggefonden til ansættelse af en bystrategisk medarbejder. Den bystrategiske medarbejder vil fungere som boligorganisationens tovholder og være ansvarlig for koordineringen mellem en lang række parter i perioden for realisering af udviklingsplanen, herunder have et særligt beboerperspektiv. Den bystrategiske medarbejder vil således også indgå i projektgruppen.

Organiseringen vil i perioden frem mod 2029 løbende blive vurderet med henblik på at sikre den rette bemanning gennem hele forløbet.

POLITISK INVOLVERING

Byrådet i Sønderborg Kommune har over en længere periode været tæt på arbejdet med udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl. Der er afholdt flere temamøder, hvor Byrådet har drøftet retningen for udviklingen af boligområdet. I den forbindelse har Byrådet udpeget Økonomiudvalget som politisk ansvarlig for realiseringen af udviklingsplanen på vegne af Sønderborg Kommune.

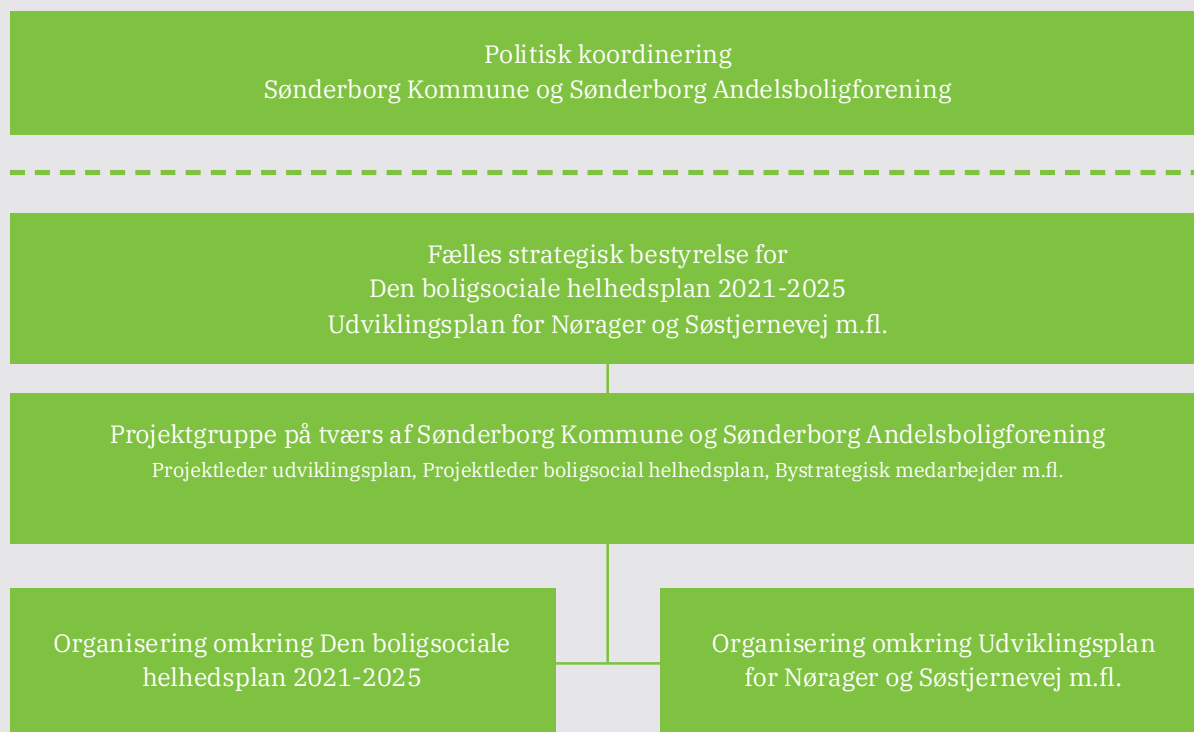
Tilsvarende har Bestyrelsen i Sønderborg Andelsboligforening været med til at definere retningen for udviklingsplanen, og der har været fokus på at sikre sammenhæng i beslutningerne mellem de to politiske organer.

I realiseringen af udviklingsplanen vil der ske en fortsat løbende politiske koordinering på tværs af Sønderborg Kommune og Sønderborg

Andelsboligforening. Til at understøtte dette, vil der årligt blive udarbejdet en statusrapport til politisk behandling i henholdsvis Økonomiudvalget og Bestyrelsen i Sønderborg Andelsboligforening.

EKSTERNE KONSULENTER

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening samarbejder om at realisere udviklingsplanen. Det tætte samarbejde giver både boligorganisation og kommune mulighed for at følge processen tæt. Udgangspunktet er, at det overordnede arbejde med at sikre fremdrift og realisering af planen varetages i eget regi. Der vil blive antaget rådgivere til gennemførelse af fysiske helhedsplan for afdeling 35, og ligeledes forventes der et behov for at involvere eksterne konsulenter i arbejdet med at udvikle infrastrukturen i området, herunder med særligt fokus på Søstjernevej m.fl.



Milepæle

Som supplement til tidsplanen er der udarbejdet en milepælsplan, som beskriver milepæle for de konkrete tiltag, som medfører en ændring i andelen af almene familieboliger i boligområdet.

Milepælsplanen vil blive fulgt tæt i den strategiske bestyrelse, der på hvert møde vil blive præsenteret for status på de enkelte milepæle. Projektgruppen sikrer den nødvendige dokumentation af fremdriften til bestyrelsen. Ved afvigelser fra milepælsplanen er den strategiske bestyrelse ansvarlig for at igangsætte konkrete handlinger.



År	Milepæle	Gennemført	Andel almene familieboliger
2021	Ommærkning af 18 familieboliger til ungdomsboliger	August 2021	97 pct.
2022	Færdiggørelse af plangrundlag	Ultimo 2022	97 pct.
	Godkendelse af fysisk helhedsplan Nørager – skema A i Byrådet	Ultimo 2022	
2023	Udbud omdannelse af Nørager almene række-huse	Ultimo 2023	97 pct.
	Opstart genhusningsproces	Medio 2023	97 pct.
2024	Godkendelse af fysisk helhedsplan – skema B i Byrådet	Primo 2024	97 pct.
	Udbud og salg af grund til privat investor	Medio 2024	
	Afslutning genhusningsproces	Ultimo 2024	
	Opstart byggeproces for almene rækkehuse	Medio 2024	
2025	Opstart byggeproces private rækkehuse	Medio 2025	77 pct.
2026	Afslutning byggeproces almene rækkehuse	Ultimo 2026	62 pct.
2027	Afslutning byggeproces private rækkehuse	Medio 2027	60 pct.

Samarbejdspartnere og aktiv inddragelse

BEBOERINVOLVERING

Det har gennem hele processen frem mod udviklingsplanen været vigtigt for Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening at inddrage beboerne og deres forståelse af boligområdet. Der er derfor gennemført flere arrangementer, hvor beboerne har haft mulighed for at stille spørgsmål og komme med input til omdannelsen af området. Konkret er beboerinddragelsen gennemført med:

- Marts 2020: Informationsmøde for beboere med mulighed for at stille spørgsmål til parallelsamfundspakken.
- Juni 2020: Workshop for nøglepersoner fra boligområdet og det omkringliggende byområde med fokus på indsamling af input om områdets styrker og udfordringer samt ønsker for fremtiden i både boligområdet og det samlede byområde.
- November 2020: Drop-in for beboere med mulighed for at stille spørgsmål og beskrive ønsker for de fremtidige boliger og udendørsarealer i boligområdet.
- Maj 2021: Drop-in for beboere med mulighed for at stille spørgsmål og beskrive ønsker for de fremtidige boliger og udendørsarealer i boligområdet.

Beboerne har bidraget med vigtige input til udviklingsplanen, som også vil blive inddraget i den videre proces (se bilag 3).

Ligeledes vil der ske en fortsat beboerinddragelse, når planerne for området skal konkretiseres yderligere gennem de fysiske helhedsplaner for afdeling 24 og 35.

AFDELINGSBESTYRELSENE

Afdelingsbestyrelserne i de to afdelinger er løbende blevet orienteret om arbejdet med udviklingsplanen og har givet deres input i forbindelse med den øvrige beboerinddragelsesproces. Dette forventes fortsat i arbejdet med at realisere planen.

INSTITUTIONER I OMRÅDET

Der er flere større kommunale institutioner i området, som vil blive påvirket af den fysiske omdannelse af boligområdet.

For Humlehøj-Skolen, der er den primære distriktsskole i området, er der en opmærksomhed omkring betydningen for skolens elevgrundlag. Næsten 20 pct. af beboerne i Nørager er mellem 7-17 år, og området adskiller sig dermed væsentligt fra de øvrige almene boligområder i Sønderborg by ved at have en større andel af børn og unge og en mindre del af seniorer.



Med en omdannelse fra blokke til rækkehuse reduceres antallet af boliger i området væsentligt. Samtidig må det også forventes, at beboersammensætningen kan blive påvirket med et færre antal børn og unge i området til følge. Humlehøj-Skolen og de lokale dagsinstitutioner vil derfor blive inviteret med og have mulighed for at give input i den videre proces.

Sammen med Humlehøj-Skolen ligger Humlehøj-Hallerne, der er en kommunalt ejet hal og det største idrætsanlæg i Sønderborg by. Idrætsanlægget, der også indeholder svømmehal, tiltrækker mange borgere og er et vigtigt knudepunkt i bydelen. Det er dermed oplagt at inddrage anlægget i forbindelse med den samlede plan for udviklingen af området omkring Nørager og Søstjernevej m.fl.

SAMARBEJDSPARTNERE

Generelt vil der være et fokus på at inddrage en lang række samarbejdspartnere i den kommende udviklingsproces. Det gælder blandt andet Politiet, erhvervsdrivende i bydelen, øvrige boligforeninger, grundejerforeninger mv.

Med udgangspunkt i nyhedsbreve vil samarbejdspartnere modtage informationer om processen for udviklingsplanen. Udgangspunktet er, at fagpersoner, der har berøring med beboerne i boligområdet, skal være klædt på at understøtte kommunikationen til beboerne og hjælpe med

brobygningen ved behov for yderligere kontakt og oplysninger fra boligorganisation og/eller i kommunen. Det gælder fx fagpersoner i hjemmeplejen, § 85 medarbejdere, SSP, daginstitutioner og skoler.



Genhusning

Sønderborg Kommune samarbejder med de øvrige boligorganisationer i Sønderborg by om den genhusningsproces, som følger med omdannelsen af boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl., hvor op imod 236 husstande skal genhuses midlertidigt eller permanent. Der igangsat et arbejde frem mod en fælles og forpligtende genhusningsaftale, der skal sikre en god genhusningsproces for beboerne. Med genhusningsaftalen er der blandt andet fokus på, at i forvejen udsatte områder ikke belastes yderligere i forbindelse med omdannelsen af Nørager og Søstjernevej m.fl.

Ved siden af genhusningsaftalen arbejder Sønderborg Kommune med at udvikle et værktøj til boligsocial monitorering i hele kommunen. Sønderborg Kommune har i foråret afholdt møder med boligorganisationerne om værktøjet, og de har indgivet input dertil. Værktøjet skal understøtte den kommende genhusningsproces, men skal samtidig også anvendes til at følge udviklingen i de almene boligområder generelt. Dermed vil det i højere grad være muligt at agere forebyggende i samarbejdet med boligorganisationerne i et fremadrettet perspektiv.

I forbindelse med omdannelsen af boligområdet har Sønderborg Kommune også fokus på at sikre udbuddet af almene boliger spredt i Sønderborg by. Allerede nu er nye almene boligbyggerier under opførsel og kan være med til at støtte op

om den kommende genhusningsproces. Endvidere ser kommunen løbende på behovet for nye almene boliger.



Finansiering

Udviklingsplanen beskriver, hvordan andelen af almene familieboliger i området reduceres til 60 pct. gennem brug af redskaberne ommærkning, omdannelse samt fortætning. Dertil kommer arbejdet med sikre en mere sammenhængende infrastruktur i hele boligområdet.

Realiseringen af udviklingsplan vil, jf. den udarbejdede tidsplan, gennemføres som en løbende proces over flere år. Det forventes, at en stor del af finansieringen vil blive tilvejebragt gennem de midler, der er afsat til fysiske forandringer i udsatte boligområder i Landsbyggefonden. Der er på nuværende tidspunkt reserveret 200 mio. kr. til omdannelsen af Nørager og Søstjernevej m.fl.

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening har i foråret 2021 været i dialog med Landsbyggefonden. I den forbindelse er Landsbyggefonden blevet præsenteret for den samlede tidsplan og har meldt tilbage, at denne vurderes realistisk inden for de givne rammer.

Ommærkning til 18 ungdomsboliger: Processen varetages af Sønderborg Andelsboligforening. Der forventes ikke at være omkostninger forbundet dermed.

Omdannelse til almene rækkehuse: Processen varetages af Sønderborg Andelsboligforening. Finansieringen vil blive tilvejebragt gennem en

fysisk helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden mv. Det forventes, at der vil være et kapitalindskud gennem 1/5 ordningen, og at kommunen skal stille garanti for det støttede lån.

Fortætning: Processen varetages af Sønderborg Kommune. Det areal, der skal anvendes til fortætning i Nørager, vil blive udbudt til salg med henblik på at tiltrække en privat investor. Midlerne fra salget vil indgå som en del af den samlede finansiering af den fysiske helhedsplan for afdeling 35.

Det er en forudsætning for omdannelsen af Nørager, at der tilvejebringes det nødvendige planmæssige grundlag. Denne opgave påhviler Sønderborg Kommune.

Sammenhængende infrastruktur inden for boligområdets matrikler: Processen varetages i et tæt samarbejde mellem Sønderborg Andelsbolig og Sønderborg Kommune. Finansieringen forventes primært tilvejebragt gennem de fysiske helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden.

Udvikling af byområdet: Sønderborg Kommune vil varetage opgaven med udvikling af byområdet omkring boligområdet. Midlerne til udvikling af infrastruktur mv. vil indgå i en politisk prioritering i de kommende år jf. det udarbejdede handlekatalog.

Den boligsociale helhedsplan og uddannelses- og beskæftigelsesrettede indsatser støtter op om udviklingsplanen

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andels-boligforening har sammen igangsat en række indsatser, som har været med til at sikre en positiv udvikling i boligområdet i de seneste år. Der er udarbejdet en ansøgning til ny boligsocial helhedsplan for perioden 2021-2025 og der er et kontinuerligt fokus på udvikling og implementering af beskæftigelsesrettede og uddannelsesrettede indsatser i boligområdet. Indsatserne skal støtte op om udviklingsplanen.

NY BOLIGSOCIAL HELHEDSPLAN 2021-2025

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andels-boligforening har sammen udarbejdet en ansøgning til en ny boligsocial helhedsplan for perioden 2021-2025. Ansøgningen forventes godkendt i Landbyggefonden i juni 2021. I den kommende helhedsplan arbejdes inden for indsatsområderne:

- Uddannelse og livschancer
- Beskæftigelse
- Kriminalitetsforebyggelse
- Sammenhængskraft

Sønderborg Kommune og Sønderborg Andels-boligforening har dog primært fokus på indsatsområderne Uddannelse og livschancer samt Beskæftigelse.

Beskæftigelse: Jobcentret har på baggrund af de gode erfaringer med fremskudte medarbejdere i helhedsplanen 2017-2021 besluttet at flytte flere medarbejdere ud i boligområderne. Denne indsats understøttes af nye boligsociale aktiviteter:

- Øget mobilisering af de lokale virksomheder tæt på boligområderne med et skarpt fokus på at løfte beboerne ud i beskæftigelse. Der skal arbejdes med social ansvarlighed, flere praktikmuligheder, lønnede timer og ordinære stillinger til de ledige i boligområderne.
- Beskæftigelsesforløb til nedbringelse af sygefravær. Mange udsatte ledige har afbrudte forløb og sygemeldinger med i bagagen, som skyldes helbredsmæssige, sproglige og kulturelle barrierer. Der er behov for at arbejde med disse barrierer, så den ledige får fornyet motivation og tro på, at beskæftigelse er en mulighed.
- Åben job- og uddannelsesrådgivning, hvor beboerne kan henvende sig, hvis de ønsker hjælp til at søge job eller uddannelse eller har brug for sparring med andre om personlige emner.

Uddannelse og livschancer: Under indsatsområdet Uddannelse og livschancer sættes der fokus på, at børnene kommer godt igennem grundskolen med de bedst mulige forudsætninger for at klare sig videre i uddannelsessystemet, og at udsatte unge fastholdes i uddannelse. De boligsociale aktiviteter vil supplere det arbejde, der i forvejen foregår i kommunen med følgende:

- Arbejde med udsatte forældres forudsætninger for at blive aktivt deltagende i deres børns skole- og fritidsliv. Den boligsociale helhedsplan vil brobygge mellem grundskole og hjemmet og understøtte, at børnene er skoleparate og senere uddannelsesparate.

- Socialfaglig mentorindsats for udsatte unge. Formålet er, at flere unge i de udsatte boligområder tager en uddannelse efter grundskolen, og at særligt udsatte unge med håndholdt støtte lykkes i overgangen fra barn til voksensystemet og fastholdes i uddannelse eller job efter grundskolen.

BESKÆFTIGELSESRETTEDE INDSATSER

Sønderborg Kommune har fra 2019 intensivret den beskæftigelsesrettede indsats i de udsatte boligområder med tiltagene Hurtig i Job og Aktive ledige, som har fokus på beboernes tilknytning til uddannelse og job. Tiltagene har været blandt andet været et supplement til de beskæftigelsesrettede indsatser i den boligsociale helhedsplan for 2017-2021.

I februar 2021 udbygger Jobcentret indsatsen med for at få flere i uddannelse og job i Nørager og Søstjernevej m.fl. Det sker med etableringen af et fremskudt jobcenter, hvor 10 faste jobrådgivere placeres permanent i boligområdet. Sammen med den boligsociale helhedsplan skal det fremskudte jobcenter blandt andet fungere som en åben rådgivning, hvor borgerne kan få råd og vejledning om uddannelse og job. Det fremskudte jobcenter omfatter bådebeboerne i Nørager og Søstjernevej m.fl., men også beboerne i de øvrige boligområder i den boligsociale helhedsplan. I det fremskudte jobcenter styrkes samarbejdet således mellem de boligsociale medarbejdere, integrationskonsulenten og virksomhedskonsulenterne.

Beskæftigelsesindsatserne vil løbende blive evalueret og justeret med henblik på at sikre en fortsat øget tilknytning til arbejdsmarked og uddannelse blandt beboerne i de udsatte boligområder boligområdet.

UDDANNELSESRETTEDE INDSATSER

Sønderborg Kommune har en særlig opmærksomhed på, at styrke trivsel og uddannelsesmuligheder blandt børn og unge i de udsatte boligområder. Det sker blandt andet gennem

samarbejdet med den boligsociale helhedsplan, SSP-samarbejdet, Ungecentret og samarbejdet med de enkelte skoler. Også i de omkringliggende dagsinstitutioner gennemføres en målrettet indsats, som har fokus på at sikre børnenes sproglige udvikling og integration.

I 2013 blev der med midler fra Ghettostrategien ansat en trivsels-/inklusionsmedarbejder på Humlehøj-Skolen, som arbejder med elevfravær, elevernes trivsel i skolen samt forældrenes deltagelse og opbakning til barnets/den unges skolegang. Medarbejderen finansieres i dag af Sønderborg Kommune. Erfaringerne fra indsatsen er positive og er derfor bragt i spil i ansøgningen til en ny boligsocial helhedsplan på yderligere tre af kommunens folkeskoler.

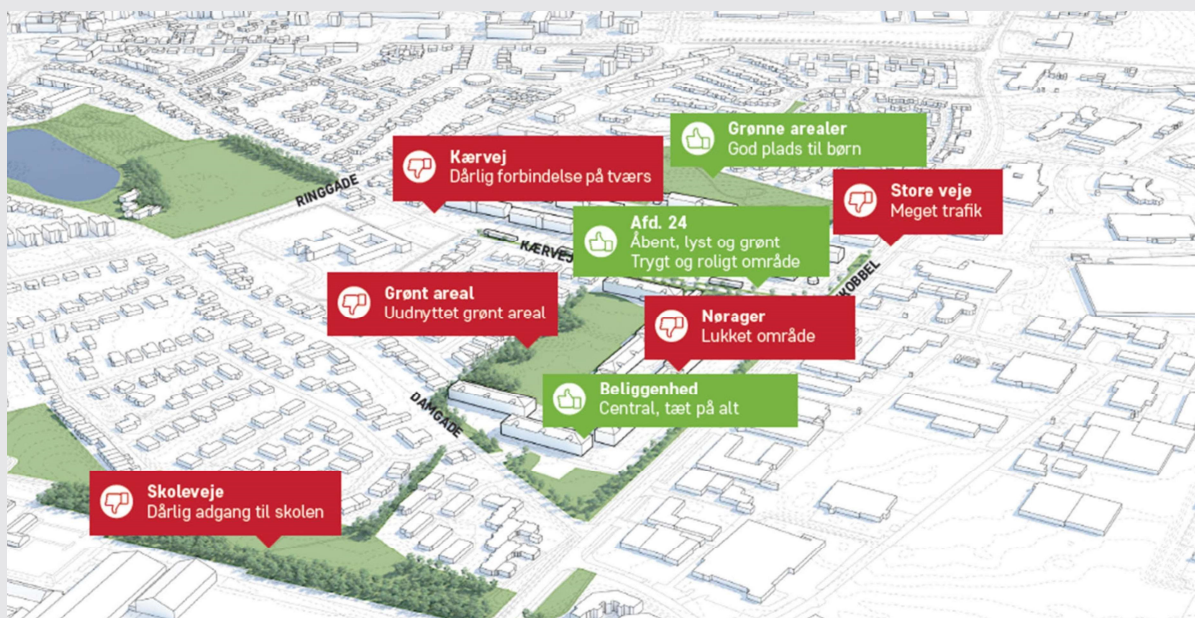
Sønderborg Kommune igangsatte i 2019 arbejdet med Den Kommunale Ungeindsats (KUI), hvor det overordnede mål er, at alle 25-årige skal have gennemført en uddannelse, være i uddannelse eller beskæftigelse. For få af de unge i de udsatte boligområder har en ungdomsuddannelse og er uden tilknytning til uddannelse og job og er derfor en af målgrupperne i Den Kommunale Ungeindsats. I 2021 gennemføres en analyse af Den Kommunale Ungeindsats (KUI), hvori det vurderes, hvordan Sønderborg Kommune fortsat kan styrke indsatsen og sikre, at de unge gøres parate til at gennemføre en ungdomsuddannelse eller komme i beskæftigelse.

Tidsplan

År	Aktiviteter	Ansvarlig
2021	Nedsættelse af strategisk bestyrelse og projektgruppe	Sønderborg Kommune
	Ommærkning af 18 etværelseslejligheder til ungdomsboliger på Søstjernevej og Søgræsvej	Sønderborg Andelsboligforening
	Opstart for udarbejdelse af plangrundlag for omdannelsen af Nørager	Sønderborg Kommune
	Opstart udarbejdelse af fysisk helhedsplan for Nørager, herunder dialog med Landbygge-fonden	Sønderborg Andelsboligforening
	Løbende beboerinddragelse i forbindelse med den fysiske helhedsplan for Nørager	Sønderborg Andelsboligforening i samarbejde den boligsociale helhedsplan og Sønderborg Kommune
	Løbende inddragelse og orientering af samarbejdspartnere	Sønderborg Kommune
2022	Færdiggørelse af plangrundlag	Sønderborg Kommune
	Udarbejdelse af fysisk helhedsplan for Nørager, herunder dialog med Landbyggefonden	Sønderborg Andelsboligforening
	Godkendelse af fysisk helhedsplan Nørager – skema A i Byrådet	Sønderborg Kommune
	Løbende beboerinddragelse i forbindelse med den fysiske helhedsplan for Nørager	Sønderborg Andelsboligforening i samarbejde den boligsociale helhedsplan og Sønderborg Kommune
	Løbende inddragelse og orientering af samarbejdspartnere	Sønderborg Kommune
2023	Opstart genhusningsproces med gennemførsel af samtaler med beboerne	Sønderborg Andelsboligforening
	Udbud af fysisk omddannelse af Nørager og indgåelse af kontrakt med entreprenør	Sønderborg Andelsboligforening
	Løbende inddragelse og orientering af samarbejdspartnere med fokus på opstart af genhusningsprocessen	Sønderborg Kommune

2024	Genhusningsproces med gennemførsel af samtaler med beboerne	Sønderborg Kommune
	Løbende inddragelse og orientering af samarbejdspartnere med fokus på gennemførsel af genhusningsprocessen	Sønderborg Kommune
	Godkendelse af fysisk helhedsplan Nørager – skema B	Sønderborg Kommune
	Udbud og salg af grund til privat investor	Sønderborg Kommune
	Opstart byggeproces for almene rækkehuse Nørager	Sønderborg Andelsboligforening
	Planlægning af fysiske ændringer/infrastruktur på Søstjernevej m.fl., herunder inddragelse af beboere og afdelingsbestyrelse	Sønderborg Andelsboligforening i samarbejde med Sønderborg Kommune
	Udarbejdelse af fysisk helhedsplan for Søstjernevej, herunder dialog med Landsbyggefonden	Sønderborg Andelsboligforening
2025	Byggeproces almene rækkehuse med løbende udlejning ved færdiggørelse	Sønderborg Andelsboligforening
	Etablering af adgangsveje til private rækkehuse	Sønderborg Kommune
	Opstart byggeproces private rækkehuse	Sønderborg Kommune
	Godkendelse af fysisk helhedsplan med fokus på infrastruktur på Søstjernevej m.fl. – skema A	Sønderborg Kommune
	Udbud fysiske ændringer/infrastruktur på Søstjernevej m.fl.	Sønderborg Andelsboligforening
2026	Byggeproces private rækkehuse	Sønderborg Kommune
	Afslutning byggeproces almene rækkehuse og fuld udlejning	Sønderborg Andelsboligforening
	Godkendelse af fysisk helhedsplan med fokus på infrastruktur på Søstjernevej m.fl. – skema B (medio)	Sønderborg Kommune
	Opstart fysisk omdannelse af Søstjernevej m.fl. med fokus på infrastruktur mv.	Sønderborg Andelsboligforening
2027	Afslutning byggeproces private rækkehuse	Sønderborg Kommune
	Fysisk omdannelse af Søstjernevej m.fl. med fokus på infrastruktur mv.	Sønderborg Andelsboligforening
2028	Forventet færdiggørelse af omdannelsesproces for hele boligområdet	Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening

Input fra inddragelsesproces med beboere og nøglepersoner



INPUT FRA WORKSHOP MED BEBOERE OG NØGLEPERSONER

Nedenstående er input fra workshoppen for beboere og nøglepersoner fra byområdet omkring Nørager og Søstjernevej m.fl. afholdt den 16. juni 2020.

Pointer fra workshoppen:

- Tynd ud og beskær beplantning: Beplantningen omkring Nørager og langs stierforbindelserne til Humlehøj-Skolen er meget tæt. Det foreslås, at beplantningen disse steder bliver tyndet ud eller beskåret.
- Skab sammenhæng – styrk stisystemerne: Der skal skabes sammenhæng mellem de to boligafdelinger, og boligområdet skal åbnes op med forbindelser til omgivelserne. Derudover skal forbindelserne til Humlehøj-Skolen styrkes.
- Aktiver de grønne områder: Boligområdet har nogle store grønne områder. De skal aktiveres, så de bliver et samlingssted for både beboere og naboer.
- Vejforbindelser og -overgange: Kærvej og Damgade deler området. Det foreslås, at der laves en række overgange på de to veje. Derudover er der ønske om signalregulering af krydset Kærvej og Nørrekobbel. Vejen Nørager deles på midten for at sænke hastigheden.
- Forslag til nedrivninger og nye bygninger: På workshoppen blev der udpeget bygninger i Nørager, som foreslås nedrevet. Derudover foreslås det, at der bygges nyt mod det grønne areal i Nørager.

Input fra drop-in for beboere efterår 2020

Nedenstående er input fra drop-in for beboere i boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl. afholdt den 17. november 2020.

	Det bedste	Ønsker for fremtiden
Boligen	Boligerne har en god størrelse Parkeringskælder	Nedslidte køkkener Savner bedre planløsning i de 3-værelses lejligheder Lejlighederne skal renoveres mere inden de bliver lejet ud igen – der må godt tilføres mere kvalitet eller luksus Slidte radiatorer – kan vi få noget der bedre kan regulere varme Mere kvalitet ind i lejlighederne – kan tiltrække flere En løsning på affaldshåndtering At voksne hjælper deres børn når de skal gå ned med affald – de kan ikke selv nå op til at sortere som det er i dag Det er først og fremmest boligerne, der skal fungere – det området er dog stadig vigtigt Boliger med tilgængelighed er en mangel for området – der mangler elevator
Boligområdet	Man kan gå til alt Legepladser Det er den bedste beliggenhed for en familie Trygt sted at bo Blokkenes udseende og udformning er en del af byen Nemt til alt – det er centralt	Boligområdet er vigtigt – der skal være gode naboer og legekammerater Tilbud til de små børn såvel som de større børn. Klubhuset bruges som et tilbud i dag mest om sommeren. At der kommer et hyggeligt sted, hvor man kan mødes – en café, der kan blive områdets eget mødested. En løsning på knallerter, der kører rundt i området ved Nørager.
Tilbud i hverdagen	Gårdmændenes service At byen er kommet tættere på. Der er sket i udvikling i området. Man er tæt på offentlig transport Der er sociale aktiviteter	Et bedre serviceniveau for den offentlige transport Hverdagsaktiviteter til de små børn – klubhus for de mindre Det er et godt sted at blive gammel – man er tæt på dagligvarer, sygehus og byen
Socialt liv	De sociale aktiviteter og tilbud i området såsom lektiecafé, hjælp til ansøgninger, sprog og snak om kulturer Naboerne og deres børn er som en familie – beboer gennem 16 år. Mulighed for det sociale liv hvis man vil det Området har sjæl fordi man kender hinanden Netværk af relationer Der er gode omgivelser for kernefamilier Man kan snakke med alle	Bedre fysiske rammer for at kunne mødes

BEBOERCITATER

"Det er som at bo med sin familie herude – en rigtig familiefølelse. Jeg elsker bare at bo herude, og man kan gå mange små ture herude."

"Flyttede til boligområdet, fordi det var tæt på arbejde og til at komme til boligerne. Man kan lære folk at kende, hvis man vil, og det er tæt på alt, og man kan leve det gode liv her."

"Det dejligt, at der som beboer er rettigheder og et fungerende beboerdemokrati i forskellige udvalg."

"Boligen er fint stor – men når vi bliver ældre, kunne vi måske ønske os bedre tilgængelighed i vores lejlighed, så vi kan blive boende. Man kunne ønske sig elevator, hvis man bor i højden."

"Det er svært at forstå, om radiatorerne virker eller ej og gennemskue varmeregningen."

"Det er rart at bo i området, fordi det i gennem tiden har fået et kæmpe løft. Der er gode legepladser ved lejlighederne og det store grønne område, der er fint med parkeringspladser, og man skal ikke være bange for bi-lerne herude. Det er tæt på skolen, byen, kommunen og aktiviteter til børnene. Det er et godt sted for kernefamilien. Selv i industriområdet sker der en udvikling som gør, at det ikke bare er arbejdspladser, der er grønt ind imellem, og der kommer bank og andet man kan bruge."

"Søstjernevej og de andre lejligheder på den her side af vejen er gode."

"Vi bor dejligt. Der er busstoppesteder lige rundt om hjørnet, og det er tæt på alt. Savner dog at busserne kørte oftere."

"Vi bor i en del af Sønderborg by og føler os som en del af byen. Vi bor i udkanten, men stadig i gåafstand til alt."

"Der mangler ikke rigtig noget i området, vi er tæt på det, vi skal bruge. Vi har idrætsfaciliteter til børnene, men manglede noget til små børn, men nu er der kommet noget i det grønne område, som de kan bruge, når det er godt vejr."

"Affaldshåndteringen kunne være bedre. Det er fint, at børnene bliver sendt ned med affald, men det bliver smidt, de gider ikke stå derinde, fordi det er ulækkert. Man kan heller ikke komme til at sortere og smide ud, fordi de ikke kan nå."

"Hvis vi var flyttet væk og skulle flytte tilbage, ville vi vælge området, fordi det er her, man møder de rare mennesker, og man kan mærke, der er en sjæl i området. Mine naboer er gode naboer, og de er skønne, det er uanset, om det er danskere, eller om de er fra Syrien – det lige meget, hvor vi kommer fra, fordi vi snakker sammen, og vi kommer godt ud af det med hinanden."

"Vi ville vende tilbage, fordi vi har en god oplevelse af stedet, og der er gode relationer til området."

"Det er et trygt sted at bo – måske lige bortset fra den der ene gang om året måske kun hvert andet – ligesom det sker andre steder – også på trods af, at der er lav kriminalitet i området i forhold til resten af Sønderborg."

"Det giver utryghed, at man bliver kaldt en ghetto, hvor man ved, der skal rives noget ned, og man næsten kan høre bulldozeren brumme i baggrunden."

"Det føles ikke som en ghetto, selvom det bliver kaldt en ghetto. Det var værre for 10 år siden, hvor det mere føltes sådan, og der var synlig kriminalitet, hvor man blev utryg, men det gør man ikke mere i dag."

"Det giver uro fra andre, når man er på ghetto-

listen, men ikke for os. Det er træls, når man skal bøvle med sin forsikring, fordi man bliver markeret og udpeget som en ghetto. Man mærker det ikke ellers, og der er ikke noget at være bange for, fordi vi føler os trygge herude."

"Lejlighederne skal opdateres med køkken og i værelserne, så det bliver en god kvalitet og føles luksuriøst, som gør at folk bliver tiltrukket til området og bliver boende. Det er ikke så meget det udvendige, men det handler om det indvendige. En kvalitet for dem, der bor her, og som andre kan se."

"Man kan arbejde på at finde ud af hvem, der skal have lov til at bo i lejlighederne, så der ikke flytter flere ind på kontanthjælp – så kan vi komme af ghettolisten."

"Området ser ens ud i dag, men det gør ikke noget, fordi blokke som de også hører til i byen. Det er det eneste sted i Sønderborg, hvor der er nogle blokke tilbage i Sønderborg, og det må helst ikke ligne alt det andet by. Selvom steder som Jørgensgård ser kanon godt ud også."

"Det er vigtigt, at lejlighederne fungerer. Så længe området bliver holdt og ser rimelig pænt ud, så er det vigtigst, at lejlighederne indvendigt bliver udviklet og renoveret. Det er her, der mangler noget, fordi det udenom er blevet renoveret på i gennem tiden."

"Det betyder noget for området, at man kan møde danskere herude, så man kan lære sproget, kultur-arven og maden. Har boet her i 6 år, og det betyder meget, at man kan få hjælp til lektier og jobansøgninger."

"Der er ikke så meget plads til fællesskaber, hvor man kan mødes om kaffe og er et rigtig hyggested. Et fælleshus, der offentligt til området og som ikke er en sal til fester. Der skal være, hvor man kan mødes."

"Det der er til børnene er fint i afdeling 24 og specielt om sommeren, men der mangler noget til dem indendørs og specielt her i vinteren. Der måtte gerne være et klublokale, hvor børnene kan lave noget, mens forældrene snakker over en kop kaffe og kan være sociale. Det kan være en hjælp til folk, så de kommer ud, særligt hvis de ikke er i arbejde."

"Der er mange knallerter, der kører stærkt rundt i Nørager, det er et rigtig problem."

"Vi har en god dialog i området, og er der noget vi har problemer med, så kan vi snakke om dem og få dem løst. Det er uanset, om det er med børnene eller at det larmer i opgangene. Før var det slemt, men nu er det ikke så galt mere, fordi vi kan finde ud at få snakket om det."

Boligområdet og bydelen i dag:



Styrker

- Godt forhold til naboer
- Godt forhold til miljøet
- Godt forhold til naturen
- Godt forhold til historien
- Godt forhold til kulturen
- Godt forhold til maden
- Godt forhold til livet
- Godt forhold til det hele

Svagheder

- Godt forhold til naturen
- Godt forhold til historien
- Godt forhold til kulturen
- Godt forhold til maden
- Godt forhold til livet
- Godt forhold til det hele

Boligområdet og bydelen i fremtiden:



Muligheder

- Godt forhold til naturen
- Godt forhold til historien
- Godt forhold til kulturen
- Godt forhold til maden
- Godt forhold til livet
- Godt forhold til det hele

Trusler

- Godt forhold til naturen
- Godt forhold til historien
- Godt forhold til kulturen
- Godt forhold til maden
- Godt forhold til livet
- Godt forhold til det hele

Input fra drop-in for beboere forår 2021

Der blev afholdt drop-in for beboere i Nørager den 5. maj 2021. Nedenstående er input fra beboerne til det videre arbejde med udviklingsplanen.

Emne	Input
Genhusning	Det fylder meget for beboerne, hvad der skal ske med boligerne, og hvordan genhusningen kommer til at foregå. Der var mange spørgsmål til det samlede scenarie for boligområdet og ikke mindst til vilkårene i forbindelse med genhusningsprocessen.
Boliger	Beboerne havde nogle helt konkrete input til de fremtidige boliger og forholdene omkring dem: • Der skal ses på parkeringsforholdene i afdeling 24 • Der er ønske om at der opsættes ladestandere i forbindelse med omdannelsen af boligområdet – både i afdeling 24 og afdeling 35 • Der er ønske om, at der vil være en variation i størrelsen på de nye rækkehuse i Nørager. Konkret var ønskerne: » Store rækkehuse med 4 værelser og plads til familier » Mellemstore rækkehuse på 95-100 m² » Små rækkehuse med plads til seniorer • Der bør være fokus på, at ommærkningen af etværelseslejligheder til ungdomsboliger i afdeling 24 kan medføre eventuelle problemer med støj eller andet for opgangens beboere • Der er et ønske om, at der ved de nye rækkehuse bliver fortrinsret for beboere med børn
Veje og stier	Beboerens input: • Der bør kigges på alternativ vejføring til afdeling 24 – eventuelt i forbindelse med området "Den gode omvej". Dette for at skabe enkelte bilfrie områder mellem blokkene til anden anvendelse end parkering. • Der bør fremadrettet være fokus på de trafikale udfordringer i området – særligt ved krydset mellem Kærvej og Nørrekobbel. Konkret blev der peget på muligheden for at ensrette vejforløbet på henholdsvis Damgade og Nørrekobbel i hver sin retning for at mindske biltrafikken i området og sikre bedre forhold for de bløde trafikanter.



Sønderborg Kommune
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg
T: 88 72 64 00
E: post@sonderborg.dk
W: sonderborgkommune.dk

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - selskabsnr. 0103

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag m.v., 501	172.000	172.000	0	159.252
Mødeudgifter, 502	544.000	634.000	-90.000	179.831
Personaleudgifter, 511	6.027.000	5.947.000	80.000	6.009.368
Forretningsførelse, 512	6.506.900	6.442.900	64.000	6.329.520
Kontorholdsudgifter, 513	410.000	365.000	45.000	562.770
Kontorlokaleudgifter, 514	582.000	606.000	-24.000	706.829
Afskrivninger driftsmidler, 515	15.000	30.000	-15.000	37.000
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	0
Revision, 521	250.000	250.000	0	276.541
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	6.365.000	6.365.000	0	2.488.977
Henlæggelser til afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	26.932.000	26.932.000	0	26.794.817
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	4.599.673
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.1	0	0	0	938.215
Udbytte, garantiselskab, 551.2	0	0	0	0
Henlæggelse til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	47.803.900	47.743.900	60.000	49.082.793
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	14.095.000	14.080.000	15.000	14.080.012
Andre, 601.2	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	408.900	358.900	50.000	429.066
Renteindtægter, 603	6.363.000	6.363.000	0	2.492.457
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	26.932.000	26.932.000	0	26.794.817
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	0
Bestyrelseshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder 606.2	0	0	0	0
Diverse, 607	5.000	10.000	-5.000	552
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	5.285.889
Årets underskud, 621	0	0	0	0
Samlede indtægter	47.803.900	47.743.900	60.000	49.082.793
Reduktion/forhøjelse	0	0	0	0
Balance	47.803.900	47.743.900	60.000	49.082.793

Forhøjelse af administrationsbidrag

I alt 0,00 %

Hvis udgifterne ændres med ca. 140.950 kr. ændres administrationsbidraget med +/- 1%.

Sønderborg Andelsboligforening, Bygtoften 2, 6400 Sønderborg, telefonnr. 73456500

Budget for: **2022**

Boligforening/-selskab:

Sønderborg Andelsboligforening

Afdeling:

LBF afd. nr. 0103

Adresse:

Bygtoften 2

Kommune:

Sønderborg Kommune

Ibrugtagningsår

ORGANISATIONSSDATA

LBF afd. nr. 0103				Å lejemåls- enhed	Antal leje- målsenh.
Lejligheder				1	3230
Erhverv				1 pr. påbe- gyndt 60 m ²	54
Institutioner				1 pr. påbe- gyndt 60 m ²	16
Garager/carporte				1/5	90
Lejemålsenheder i alt					3400

Udarbejdet den:

Vedtaget den:

Revideret den:

		DRIFTSBUDGETTER			Regnskab 2020	Budget- ændring
Sønderborg Andelsboligforening		Vedtaget 2022	Forslag 2022	Gældende 2021		
Afd:	LBF afd. nr. 0103					

UDGIFTER:

501	Bestyrelsesvederlag m.v.	172.000	172.000	172.000	173.592	0
502	Mødeudgifter	544.000	544.000	634.000	181.931	-90.000
511	Personaleudgifter	6.027.000	6.027.000	5.947.000	6.448.909	80.000
512	Forretningsførelse	6.506.900	6.506.900	6.442.900	6.329.520	64.000
513	Kontorholdsudgifter	410.000	410.000	365.000	562.770	45.000
514	Kontorlokaleudgifter	582.000	582.000	606.000	706.829	-24.000
515	Afskrivninger, driftsmidler	15.000	15.000	30.000	37.000	-15.000
516	Særlige aktiviteter	0	0	0	0	0
521	Revision	250.000	250.000	250.000	276.541	0

530 = **Bruttoadministrationsudgifter** 14.506.900 14.506.900 14.446.900 14.717.091 60.000

531	Tilskud til afdelingerne	0	0	0	0	0
532	Renteudgifter	6.365.000	6.365.000	6.365.000	2.488.977	0
533	Henlæggelse af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	26.932.000	26.932.000	26.932.000	26.794.817	0

540 = **Samlede ordinære udgifter** 47.803.900 47.803.900 47.743.900 44.000.885 60.000

541	Ekstraordinære udgifter	0	0	0	4.599.673	0
-----	-------------------------	---	---	---	-----------	---

550 = **Udgifter i alt** 47.803.900 47.803.900 47.743.900 48.600.558 60.000

551	Overskudsfordeling:					
	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	0	0	938.215	0
	2. Udbytte, garantiselskab	0	0	0	0	0
	3. Henlæggelse til dispositionsfonden	0	0	0	0	0

560 = **Udgifter og overskud** 47.803.900 47.803.900 47.743.900 49.538.773 60.000

INDTÆGTER:

601	Administrationsbidrag:					
	1. Afdelinger i drift	14.095.000	14.095.000	14.080.000	14.080.012	-15.000
	2. Andre	0	0	0	0	0
602	Lovmæssige gebyrer mv.	408.900	408.900	358.900	429.066	-50.000
603	Renteindtægter	6.363.000	6.363.000	6.363.000	2.492.457	0
604	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	26.932.000	26.932.000	26.932.000	26.794.817	0
605	Honorar nybyggeri:					0
	1. Byggesagshonorar	0	0	0	0	0
	2. Bestyrelsesvederlag	0	0	0	0	0
606	Honorar forbedringsarbejder:					0
	1. Byggesagshonorar	0	0	0	0	0
	2. Bestyrelsesvederlag	0	0	0	0	0
607	Diverse	5.000	5.000	10.000	552	5.000

610 = **Samlede ordinære indtægter** 47.803.900 47.803.900 47.743.900 43.796.903 -60.000

611	Ekstraordinære indtægter	0	0	0	5.285.889	0
-----	--------------------------	---	---	---	-----------	---

620 = **Indtægter i alt** 47.803.900 47.803.900 47.743.900 49.082.793 -60.000

621	Nødvendig merindtægt/underskud	0	0	0	0	0
-----	--------------------------------	---	---	---	---	---

630 = **Indtægter og evt. underskud i alt** 47.803.900 47.803.900 47.743.900 49.082.793 0

Sønderborg Andelsboligforening Afd: LBF afd. nr. 0103	DRIFTSBUDGETTER			Regnskab 2020	Budget- ændring
	Vedtaget 2022	Forslag 2022	Gældende 2021		

Noter**Bestyrelsesvederlag m.v.**

501-10	Honorar	0	172.000	172.000	173.592	0
501-12	Tabt arbejdsfortjeneste	0	0	0	0	0
501-13	Godtgørelse rejseudgift	0	0	0	0	0
501-14	Dokumenterede omkostninger	0	0	0	0	0
501-20	Nybyggeri	0	0	0	0	0

Bestyrelsesvederlag i alt

172.000	172.000	172.000	173.592	0
---------	---------	---------	---------	---

MØDEUDGIFTER:

502-10	Møder, kurser repr. og afd.	0	267.000	327.000	65.918	-60.000
502-20	Møder, kurser bestyrelsen	0	127.000	127.000	28.332	0
502-40	Repræsentation, reklame	0	105.000	105.000	51.833	0
502-50	Kontingenter, telefon, kontorhold m.v.	0	20.000	50.000	9.747	-30.000
502-60	Andre ordinære udgifter	0	25.000	25.000	26.100	0

Mødeudgifter i alt

544.000	544.000	634.000	181.931	-90.000
---------	---------	---------	---------	---------

PERSONALEUDGIFTER:

Antal heltidsbeskæftigede:

511-10	Lønninger, adm. Personale	0	4.842.000	4.772.000	5.102.466	70.000
511-20	Pension/pensionsordning	0	707.000	707.000	706.282	0
511-30	Udgifter til soc. Sikring	0	118.000	128.000	72.427	-10.000
511-40	Fremmed assistance	0	31.000	31.000	38.773	0
511-50	Feriepengetilsvar, funktionær	0	15.000	15.000	321.103	0
511-60	Kørselsomkostninger	0	50.000	50.000	44.464	0
511-70	Personaleudgifter i øvrigt	0	164.000	174.000	157.482	-10.000
511-80	Kursusudgifter, personale	0	120.000	120.000	18.647	0
511-90	Refusion af syge- og dagpenge	0	-20.000	-50.000	-12.736	30.000

= Personaleudgifter i alt

6.027.000	6.027.000	5.947.000	6.448.909	80.000
-----------	-----------	-----------	-----------	--------

Sønderborg Andelsboligforening Afd: LBF afd. nr. 0103	DRIFTSBUDGETTER			Regnskab 2020	Budget- ændring
	Vedtaget 2022	Forslag 2022	Gældende 2021		

Noter**KONTORHOLDSUDGIFTER:**

513-00	Forsikring - kontorartikler m.v.	0	110.000	90.000	118.521	20.000
513-20	Fotokopiering	0	0	0	0	0
513-30	Telefon	0	80.000	70.000	116.033	10.000
513-40	Porto	0	70.000	100.000	58.016	-30.000
513-50	Småinventar	0	35.000	25.000	95.883	10.000
513-60	Annoncer	0	15.000	20.000	3.135	-5.000
513-70	EDB udgifter	0	80.000	40.000	156.583	40.000
513-80	Juridisk assistance m.v	0	10.000	10.000	4.505	0
513-90	Kantine - diverse	0	10.000	10.000	10.093	0

= Kontorholdsudgifter i alt

410.000	410.000	365.000	562.770	45.000
---------	---------	---------	---------	--------

KONTORLOKALEUDGIFTER:

514-10	Egne lokaler, prioritetsydelse	0	0	0	0	0
514-20	Leje lokaler, leje	0	0	0	0	0
514-30	Ejendomsskatter	0	0	0	0	0
514-40	El	0	35.000	90.000	29.787	-55.000
514-50	Vand, Varme	0	90.000	90.000	96.415	0
514-60	Forsikringer	0	14.000	14.000	14.231	0
514-70	Renovation, vedligeh.rengøring	0	265.000	165.000	345.496	100.000
514-80	Forrentning egenkapital adm.ejendom	0	0	69.000	0	-69.000
514-90	Afskrivning adm.ejendom	0	178.000	178.000	220.900	0

= Kontorlokaleudgifter i alt

582.000	582.000	606.000	706.829	-24.000
---------	---------	---------	---------	---------

AFSKRIVNING, DRIFTSMIDLER

515-10	Inventar	0	15.000	30.000	30.000	-15.000
515-20	EDB	0	0	0	7.000	0
515-30	Automobiler	0	0	0	0	0
515-40	Andet	0	0	0	0	0

= Afskrivninger i alt

15.000	15.000	30.000	37.000	-15.000
--------	--------	--------	--------	---------

Sønderborg Andelsboligforening Afd: LBF afd. nr. 0103	DRIFTSBUDGETTER			Regnskab 2020	Budget- ændring
	Vedtaget 2022	Forslag 2022	Gældende 2021		

ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:

530	Bruttoadministrationsomkostninger	0	14.506.900	14.446.900	14.717.091	60.000
601/2-3	- Administrationsbidrag øvrige	0	0	0	-429.066	0
605/6	- Byggesagshonorarer	0	0	0	0	0
602	- Lovmæssige gebyrer	0	-408.900	-358.900	-429.066	-50.000

= Nettoadministrationsudgift i alt

14.098.000	14.098.000	14.088.000	13.858.959	10.000
------------	------------	------------	------------	--------

Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.123	4.123	4.121	4.054
--	-------	-------	-------	-------

OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONSOMK.:

01-110	Bidrag pr. lejemålsenhed	-	0	14.095.000	14.080.000	14.080.012	15.000
01-120	Grundbidrag pr. lejemålsenhed	-	0	0	0	0	0
01-131	Grundbidrag pr. lejemålsenhed	-	0	0	0	0	0
01-132	Grundbidrag pr. afdeling	-	0	0	0	0	0
	Tillægsydelse:		0				
601-15	Fællesvaskeri á kr.	-	0	0	0	0	0
601-15	Fælleslokale á kr.	-	0	0	0	0	0
601-15	Adm. varmeregnskaber á kr.	-	0	0	0	0	0
601-15	Adm. vandregnskaber á kr.	-	0	0	0	0	0
601-15	Adm. elregnskaber	-	0	0	0	0	0
601-15	Adm. renovationsregnskaber	-	0	0	0	0	0
601-15	Andet	-	0	0	0	0	0
601-16	Adm. B-ordning	-	0	0	0	0	0
601-16	Adm. kortvaskeri	-	0	0	0	0	0

= Egne afdelinger i drift i alt

14.095.000	14.095.000	14.080.000	14.080.012	15.000
------------	------------	------------	------------	--------

601-20	Andet støttet boligbyggeri	0	0	0	0	0
601-30	Sideaktivitets-afdelinger	0	0	0	0	0

= Administrationsbidrag i alt

14.095.000	14.095.000	14.080.000	14.080.012	15.000
------------	------------	------------	------------	--------

Samlet grundbidrag pr. lejemålsenhed

0	4.123	4.118	4.118	4
---	-------	-------	-------	---

LOVMÆSSIGE GEBYRER:

602-10	Indmeldelsesgebyr	0	0	0	0	0
602-20	Administrationsgebyr - syn	0	408.900	358.900	429.066	50.000
602-30	Restancegebyr	0	0	0	0	0
602-40	Ventelistegebyr, opskrivning - ajour	0	0	0	0	0
602-50	Antenneregnskabsgebyr	0	0	0	0	0
602-60	Råderetsgebyr	0	0	0	0	0
602-70	Andre indtægter	0	0	0	0	0

= Lovmæssige gebyrer i alt

0	408.900	358.900	429.066	50.000
---	---------	---------	---------	--------

Boligorganisation

 LBF-nr.: **0103**

Navn - adresse:

Sønderborg Andelsboligforening
c/o Egevej 9, 6200 Aabenraa
Bygtoften 2
6400 Sønderborg

 Telefon: **73456500**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.sab-bolig.net

 CVR-nr.: **45569810**
Administrationsorganisation

 LBF-nr.: **8026**

Navn - adresse:

SALUS Boligadministration A.m.b.a.
Egevej 9
6200 Aabenraa

 Telefon: **73456500**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

 CVR-nr.: **29365121**
Tilsynsførende kommune

 Kommunenr.: **540**

Navn - adresse:

Sønderborg Kommune
Rådhusstorvet 10
6400 Sønderborg

 Telefon: **88726400**

Fax:

E-postadresse:

Antal afdelinger: 47 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	3.228	248.759	1	3.228
2) Erhvervslejemål	25	2.859	1 pr. påbeg. 60 m ²	48
3) Institutioner	3	925	1 pr. påbeg. 60 m ²	16
4) Garager/carporte	459	1.276	1/5	92
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	3.715	253.819		3.384

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
BOLIGORGANISATIONEN					
RESULTATOPGØRELSE					
ORDINÆRE UDGIFTER					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	159.252	172	172
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	179.830	634	634
511	*	Personaleudgifter	6.009.368	5.817	5.947
512	*	Forretningsførelse	6.329.520	6.366	6.443
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	562.769	355	365
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	706.829	606	606
515	*	Afskrivning, driftsmidler	37.000	30	30
516	*	Særlige aktiviteter			
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	276.541	250	250
530		Bruttoadministrationsudgifter	14.261.109	14.230	14.447
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	2.488.977	6.365	6.365
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetaling til Landsbyggefond og nybyggerifonden.	26.794.817	24.760	26.932
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	43.544.903	45.355	47.744
541	*	Ekstraordinære udgifter	4.599.673		
550		UDGIFTER I ALT	48.144.576	45.355	47.744
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	938.215		
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	49.082.791	45.355	47.744

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
ORDINÆRE INDTÆGTER					
601		Administrationsbidrag			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	14.080.012	14.080	14.080
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger			
		Konto 601 i alt	14.080.012	14.080	14.080
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	429.066	142	359
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	2.492.457	6.363	6.363
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	26.794.817	24.760	26.932
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri			
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri			
		Konto 605 i alt			
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.			
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.			
		Konto 606 i alt			
607		Diverse	552	10	10
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	43.796.904	45.355	47.744
611	*	Ekstraordinære indtægter	5.285.889		
620		INDTÆGTER I ALT	49.082.793	45.355	47.744
621		Årets underskud overført til konto 805			
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	49.082.793	45.355	47.744

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2020	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning	8.769.054	6.635
		Kontantværdi pr.	01-10-2020	
		Kontantværdi		
702	*	Inventar	43.323	73
703	*	Automobil		
704	*	EDB anlæg	28.576	
709	*	Andre anlægsaktiver		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	9.079.782	19.383
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	1.314.000	1.314
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	27.248.615	23.898
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	46.483.350	51.303
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift		
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Afdelingstilgodehavender i alt		
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender	612.071	175
727		Forudbetalte udgifter	36.990	
730		Tilgodehavende renter m.v.	444.883	414
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	237.416.668	234.595
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning	42.214.264	30.216

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	280.724.876	265.400
750		AKTIVER I ALT	327.208.226	316.703

UDKAST

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele	219.450	916
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	60.537.165	54.414
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	9.699.201	8.675
810		EGENKAPITAL I ALT	70.455.816	64.005
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT		
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	242.533.621	242.415
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	242.533.621	242.415
823		Godkendt administrationsorganisation	929.456	160
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
825		Leverandører	10.301.335	9.390
826		Omkostninger	215.327	238
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	2.148.180	497
830	*	Anden kortfristet gæld	624.494	-3
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	256.752.413	252.697
850		PASSIVER I ALT	327.208.229	316.702
Eventualforpligtelse:				

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
502		MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER M.V			
		Møder og kurser, repræsentantskab og afd	65.918	309	327
		Møder og kurser bestyrelse	28.332	145	127
		Kontingenter	33.747	75	75
		Repræsentation, Reklame	51.833	105	105
		Konto 502 i alt	179.830	634	634
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	4.921.650	4.988	5.068
		2. Pension/pensionsbidrag	658.269	685	707
		3. Andre udgifter til social sikring	121.082	229	207
		4. Fremmed assistance			
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	321.103	15	15
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	12.736	100	50
		Personaleudgifter i alt	6.009.368	5.817	5.947
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
		SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER			
		Ledelsesudgifter i alt			
		Samlede personaleudgifter	6.009.368	5.817	5.947
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Administrationsbidrag Salus	6.329.520	6.366	6.443
		Konto 512 i alt	6.329.520	6.366	6.443
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorart.,telefon, porto, annoncer m.v.	292.837	175	170
		Juridisk assistance	116.033	15	70
		Forsikring løsøre	58.016	140	100
		Kontorholdsudgifter i øvrigt	95.883	25	25
		Konto 513 i alt	562.769	355	365
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.			
		2. Lejede lokaler, leje	220.900	178	178
		3. Ejendomsskatter			
		4. El	29.787	90	90
		5. Vand, varme	96.415	90	90

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		6. Forsikringer	14.231	14	14
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	345.496	165	165
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom		69	69
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom			
		Kontorlokaleudgifter i alt	706.829	606	606
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	111.950	102	102
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	594.879	504	504
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar	30.000	30	30
		2. Bil	7.000		
		3. EDB			
		4. Andet			
		Konto 515 i alt	37.000	30	30
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Konto 516 i alt			
531		TILSKUD TIL AFDELINGER			
		Flere afdelinger end plads til. Findes liste? (Skriv J/N)	Ja		
		Konto 531 i alt			
533/604		HENLÆGGELSE AF AFDELINGERNES BIDRAG M.V. TIL DISPOSITIONSFONDEN OG ARBEJDSKAPITAL SAMT INDBETALINGER TIL LANDSBYGGEFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden jf. konto 803.2	1.961.800	2.828	
		2. Ydelser (beboerbetalning) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	4.063.063	15.500	20.500
		3. Nettoprovenu ved lånoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. konto 803.5			
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6			
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	12.586.200		
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	895.199	32	32
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7		200	200
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	6.734.355	6.200	6.200
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3	554.200		
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	26.794.817	24.760	26.932
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Ekstraordinærer udgifter	560.186		
		Korrektion tidligere år	289		
		Tilskud t/dækning af lejetab	3.570.141		
		Tilskud til afdelinger	469.057		
		Konto 541 i alt	4.599.673		
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	14.261.109	14.230	14.447
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)			
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	429.066	142	359
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)			
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	13.832.043	14.088	14.088
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.087		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONSBRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed	14.080.012	14.080	14.080
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
		1.5 Tillægsydelser			
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	14.080.012	14.080	14.080
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger			
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr		130	130
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)			
		4. Ventelistegebyr			
		5. Antenneregnskabsgebyr			
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.	317.116	-90	127
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	111.950	102	102
		23. Annonceindtægt m.v., beboerblade o.lign.			
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		25. Salg af publikationer, EDB-programmer o.lign.			
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rameaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt	429.066	142	359
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)		1.750	1.750
		Afdelinger, rentesats	,52		
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning		600	600
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	2.422.107	3.831	3.831
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital		137	137
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret			
		7. Andet	70.350	45	45
		Konto 603 i alt	2.492.457	6.363	6.363
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)		800	800
		Dispositionsfond, rentesats	,52		
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	1.891.885	5.061	5.061
		Henlagte midler, rentesats	,52		
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)			
		Driftsmidler, rentesats			
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			
		Sideaktiviteter, rentesats			
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld	219.000		
		4. Kreditorer			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		5. Kurstab, obligationer m.v.	328.103		
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	49.989	250	250
		7. Egen trækningsret			
		8. Andet		254	254
		Konto 532 i alt	2.488.977	6.365	6.365
		Nettorenteindtægt / -udgift	3.480	-2	-2
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud fra arb.kap.	469.057		
		Korr. tidl år.	1.246.691		
		Tilskud f/dispf.t/lejetab (afd)	3.570.141		
		Konto 611 i alt	5.285.889		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo	6.780.533	6.730
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året	2.354.321	126
		- Afgang i året		2.223
		Samlet anskaffelsessum ultimo	9.134.854	4.633
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		2.147
		Samlede opskrivninger ultimo		2.147
		Af- og nedskrivninger primo	144.900	
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	220.900	145
		Af- og nedskrivninger ultimo	365.800	145
		Bogført værdi ultimo	8.769.054	6.635
702		INVENTAR		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året	193.323	193
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	193.323	193
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	120.000	90
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	30.000	30
		Af- og nedskrivninger ultimo	150.000	120
		Bogført værdi ultimo	43.323	73
703		BIL		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
704		EDB-ANLÆG		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året	35.576	
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	35.576	
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	7.000	
		Af- og nedskrivninger ultimo	7.000	
		Bogført værdi ultimo	28.576	
709		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke anlægsaktiver:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
713		AKTIER OG ANDELE		
		Hvilke aktier/andele:	Aktier: Boling, Boligbeton og Jorton	
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
716		INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN		
		1. Bundne A-og G indskud	8.948.290	8.948
		2. C-indskud	55.972	56
		3. Egen trækningsret:		
		Primosaldo	14.893.740	13.031
		Årets tilgang	4.040.613	4.013
		Årets afgang	690.000	2.150
		Tilskrevne renter		
		Ultimosaldo	18.244.353	14.894
		Indestående i alt	27.248.615	23.898
719		ANDRE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke finans. anlægsaktiver?		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
721.1		TILGODEHAVENDER, AFDELINGER I DRIFT		
		Konto 721.		
721.2		TILGODEHAVENDER I AFD. SIDEAKTIVITETER		
		Ekstern ejendomsadministration o lign. (afd. 91000)		
		Opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Indskud m.v. i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 721.2 i alt		
722		TILGODEHAVENDER I AFD. UNDER OPFØRELSE		
		Konto 722 i alt		
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	234.594.893	183.844
		+ Tilgang i året	64.840.820	109.537
		- Afgang i året	62.188.475	57.779
		Samlet anskaffelsessum ultimo	237.247.238	235.602
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året	497.533	212
		Samlede opskrivninger ultimo	497.533	212
		Samlede nedskrivninger primo		
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året	328.103	1.219
		Samlede nedskrivninger ultimo	328.103	1.219

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Bogført værdi ultimo	237.416.668	234.595
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Diverse Bankbeholdninger	42.214.264	30.216
		Konto 732.2 i alt	42.214.264	30.216
801		BOLIGFORENINGSANDELE		
		Boligforeningsandele	219.450	916
		Konto 801 i alt	219.450	916
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	54.413.728	50.254
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	1.961.800	1.939
		3. Rentetilskrivning		65
		4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	17.544.462	17.210
		5. Nettoprovenu ved lånoptagelse efter §24 i lov om almene boliger		
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v. (jf. § 91)		
		8. Overført fra arbejdskapital i boligorganisation		6.051
		9. Provenu ved belåning/salg af administrationsejendom		
		10. Indskud i Landsbyggefonden, overført fra byggefonden		
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	6.734.355	6.686
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden		
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	550.491	7.565
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	3.570.141	2.361
		23. Diverse	-707.969	
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	15.119.318	15.296
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	895.199	419
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækingsret)	690.000	2.150
		50. Saldo ultimo	60.537.165	54.414
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	9.079.782	19.383
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation	8.769.054	6.636
		33. Finansiering af EDB-anlæg, jf. specifikation, årets bevægelser		
		34. Indskud i administrationsorganisation og/ eller byfornyelsesselskab. Jf. specifikation, årets bevægelser		
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	27.248.615	23.898
		40. Disponibel del:	15.439.713	4.497
		50. Saldo ultimo	60.537.164	54.414
804		OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER		
		1. Opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		2. Opskrivningshenlæggelser andre aktiver, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Konto 804 i alt		
805		ARBEJDSKAPITAL		
		1. Saldo primo	8.675.843	14.577
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)	938.215	275
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	554.200	
		Afgang:		
		4. Årets underskud		
		5. Overførsel til dispositionsfonden		6.051
		6. Diverse tilskud jf. specifikation	469.057	126
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	10.168.258	8.801
		Saldo ultimo	9.699.201	8.675
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)	1.100.000	1.100
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)	214.000	214
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger i alt	1.314.000	1.314
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		10. Disponibel del:	8.385.200	7.362
		5.Saldo ultimo	9.699.200	8.676
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afd. 1 Viben, Rylen, Hjejlen	1.392.683	1.782
		Afd. 2 Tjørne-, Pilevænget	2.355.017	2.971
		Afd. 3 St. og Ll. Ringbo, Ringgade 151	6.501.195	6.202
		Afd. 4 Mågen og Ternen	2.310.880	2.188
		Afd. 5 Ringgade 71-87	4.770.526	4.425
		Afd. 6 Ege-, Bøge-, Gran- og Rønnevænget	5.712.863	5.423
		Afd. 7 Ringade 64-84A	4.511.461	4.105
		Afd. 9 Alsbo	9.673.959	11.709
		Afd. 10 Havretoften m.fl.	1.114.456	4.721
		Afd. 11 - Høj-, Østertoften	3.026.823	2.823
		Afd. 12 Eng-, Hasseltoften m.fl.	2.391.334	3.448
		Afd. 13 Rådmands-, Borgmesterløkken	6.168.500	5.779
		Afd. 14 Rojumvej, Rønnevænget	418.833	431
		Afd. 15 Kloster-, Måjløkken m.fl.	13.330.986	12.285
		Afd. 16 Ørstedsgade, Bygtoften	1.428.347	1.150
		Afd. 17 Garagegården Grønnegården	708.727	684
		Afd. 18 Ryttervænget	4.931.703	5.593
		Afd. 20 Vølundsparken	7.622.013	7.071
		Afd. 21 Rådmandsløkken	6.361.568	5.702
		Afd. 22 Rojum, Hvede-, Kløvermarken	25.878.342	24.311
		Afd. 24 Søstjernevej m.fl.	17.066.877	16.897
		Afd. 26 Børnehaven Grundtvigs Alle	1.008.845	884
		Afd. 27 Primulavej 1A-15G	2.595.027	2.306
		Afd. 29 Odinsvej, Thorsvej, Grundtv. Alle	372.628	427
		Afd. 30 Stenbjergparken	6.117.397	6.245
		Afd. 33 Jørgensgård	43.755.554	42.155
		Afd. 34 Børnehaven Damgade	950.552	878
		Afd. 35 Nørager	703.494	2.141
		Afd. 36 Skovvej, Sundsvallgade	631.798	936
		Afd. 37 Hjortevej I	3.182.242	2.443

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afd. 38 Hjortevej II	2.559.316	2.427
		Afd. 39 Lyshøj	1.242.301	1.233
		Afd. 40 Dannevirkevej	2.178.832	2.621
		Afd. 41 Rendsborgvej 1-8C	643.388	844
		Afd. 43 Jørgensbo	2.987.617	3.303
		Afd. 44 Jørgenshøj	1.932.532	1.734
		Afd. 45 Østerkobbel I	6.395.727	5.803
		Afd. 46 Østerkobbel II	3.741.229	3.309
		Afd. 47 Østerkobbel III	7.933.875	7.574
		Afd. 50 Fiskervænget	7.941.864	7.061
		Afd. 52 Rebslagergården II	5.536.262	5.259
		Afd. 61 Ovesensvej, Eisingsvej	1.183.944	733
		Afd. 62 Sigtunagade 24-34	555.597	1.267
		Afd. 63 Kærmindevej	1.246.647	1.114
		Afd. 64 Scharffenbjergsgade		612
		Afd. 65 Lavbrinkevej 47-55	688.944	652
		Afd. 71 Tøt-Otte- og Svanemose	3.850.709	4.257
		Afd. 73 Solo	4.920.207	4.497
		Konto 821.1 i alt	242.533.621	242.415
821.2		AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 821.2 i alt		
822		KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
		Konto 822 i alt		
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Konto 824 i alt		
827		AFSÆTNINGER		
		Konto 827 i alt		
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Tilskud Social Helhedsplan	624.494	-3
		Konto 830 i alt	624.494	-3

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
FAST NOTE - SIDEAKTIVITETER					
AFDELING FOR EKSTERN EJENDOMSADMINISTRATION					
	1.	Administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§5), som en afdeling ikke har skøde på.			
	2.	Administration og drift af kommunale beboelsesejendomme (§11)			
	3.	Administration af opførelse og drift af visse kommunale ejendomme m.v. (§12).			
	4.	Administration og opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§13).			
	5.	Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§14).			
	6.	Administration af drift af visse private kollegier (§15)			
	7.	Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§16)			
	8.	Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skøde på (§ 31, stk. 2)			
AFDELING FOR OPFØRELSE OG DRIFT AF FERIEBOLIGER					
	9.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af ferieboliger (§ 31, stk. 3)			
AFDELING FOR INTERN TEKNISK RÅDGIVNING OG INTERN HÅNDVÆRKSVIRKSOMHED					
	10.	Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværkssvirksomhed (§19).			
AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER					
	11.	Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4).			
	11.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
	12.	Indskud i visse kollektive anlæg o.lign. (§9, stk.2)			
	13.	Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 10).			
	13.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
	14.	Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg o.lign., der ejes af andre (§ 17)			
	14.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
	15.	Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§ 20 og § 31 stk. 6).			
	16.	Etablering og indskud i særligt i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21).			
	16.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital	19.510.699	-68	7.830
	17.	Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 22).			
	17.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
		18. Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt 11, 13, 14, 16 og 17 (§ 24).			
		19. Indskud i danske håndværksvirksomheder (§ 31, stk.4)			
		20. Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenør ydelser til almene boligorganisationer (§ 31, stk. 5).			
		UDENFOR SIDEAKTIVITETSAFDELINGER rubriceres følgende aktiviteter			
		21. Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§3).			
		22. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§5).			
		23. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§7)			
		24. Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til boliger derfaldt inden for formålet (§8, stk. 1 og 2)			
		25. Ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§9, stk. 1)			
		26. Iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter o.lign. (§18).			
		27. Ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§12).			
		28. Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt salg af EDB-programmer (§25)			
		29. Afholdelse af udgifter til arkitektkonkurrence i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§26).			
		Note: Hvis flere forskellige aktiviteter er samlet i ét selskab, jf. § 23, stk. 4, fordeles aktiviteterne på de respektive pkt., men med en note om, at det indgår i et selskab med andre nærmere angivne aktiviteter.			

SPØRGESKEMA for boligorganisation og administrator

Besvarelser med »Ja« skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant, sættes kryds i kolonnen »Irrelevant«. Spørgsmål:

ORGANISATIONEN / SELSKABET

1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens om-fang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance? Nej
 2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret? Nej
 3. Er der foretaget opskrivning på aktiver? Nej
 4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:
 - 4a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)? Nej
 - 4b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger? Nej
 - 4c. Løbende retssager? Nej
 - 4d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser? Nej
 - 4e. Andre forhold? Nej
 5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed? *) Ja
 6. Er forfaldne ydelser betalt for sent? Nej
 7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregninger til afdelingerne? Nej
 8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien? Nej
- *) Besvares ikke af administrationsorganisationer uden dispositionsfond.

AFDELINGER

9. Er der afdelinger:
 - 9a. hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering? Nej
 - 9b. med underskudssaldi og/eller underfinansiering? Ja
10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder? Ja
11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:
 - 11a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom? Nej
 - 11b. Løbende retssager? Nej
 - 11c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse? Nej
 - 11d. Aktiverede projekteringsudgifter? Nej
 - 11e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer? Ja
 - 11f. Andre forhold? Nej
12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:
 - 12a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse? Ja
 - 12b. Istandsættelse ved fraflytning? Ja
 - 12c. Tab ved fraflytning? Ja
13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler? Nej

NOTER TIL SPØRGESKEMAER

Spørgsmål 1

Spørgsmål 2

Spørgsmål 3

Spørgsmål 4a

Spørgsmål 4b

Spørgsmål 4c

Spørgsmål 4d

Spørgsmål 4e

Spørgsmål 5

Der er anvendt i alt tkr. 2.243 fra dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed i 2020. Heraf er tkr. 1.206 anvendt til dækning af tab i afd. 30 og 35.

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b

Der er underfinansiering i flere afdelinger og disse er budgetteret afviklet over max. 10 år. Såfremt der har været overskud i afdelingerne er dette anvendt til dækning af en eventuel underskudssaldo og ellers til dækning af underfinansiering.

Der har i 2020 været underskud i 12 afdelinger med i alt tkr. 5.339. Heraf udgør underskuddet i afdeling 22 tkr. 3.968.

Der er opsamlet underskud i følgende afdelinger:

Afd. 1	15.671
Afd. 10	1.155
Afd. 35	4.494.275
Afd. 36	15.847
Afd. 37	628.000
Afd. 38	18.797
Afd. 41	65.847
Afd. 63	6.612
Afd. 71	197.350
I alt	5.443.554

Spørgsmål 10

Der er udlejningsvanskeligheder i afdeling 30, 35 og 43 -ungdomsboligerne.

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e

I flere afdelinger er der løbende tab på fordringer på fraflyttede lejere. Der forventes ikke tab ud over det normale.

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a

Der er 19 afdelinger, som har henlæggelser til planlagt vedligehold pr. m2., der er lavere end landsgennemsnittet for 2019.

Det er følgende afdelinger: 7, 10, 13, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 27, 30, 33, 35, 36, 40, 41, 44, 71, 73

Spørgsmål 12b

Der er 9 afdelinger, som har henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning pr. lejemålsenhed, der er lavere end landsgennemsnittet for 2019.

Spørgsmål 12c

Der er 26 afdelinger, som har henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytninger pr. lejemålsenhed, der er lavere end den obligatoriske dækning i 2021.

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning

.

By for underskrift

Sønderborg

Dato for underskrift

04-05-2021

Underskrift (sign.)

Jimmy Povlsen

REVISORS PÅTEGNING

UDKAST

Påtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til boligorganisationens øverste myndighed

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderborg Andelsboligforening for regnskabsåret 01.01. – 31.12. 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 01.01. – 31.12. 2020 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af den boligorganisation, der er omfattet af regnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af den boligorganisation, der er omfattet af regnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

By for underskrift

Sønderborg

Dato for underskrift

04-05-2021

Underskrift (sign.)

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jan Thietje
Statsaut. Revisor
MNE31429

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

By for underskrift

Sønderborg

Dato for underskrift

04-05-2021

Underskrifter (sign.)

Vivian Engelbrecht, formand

Jan Thiessen

Jan Radik

Tina Søndergaard

Anja Bøttcher

Lone Lønholm

Brian List Hansen

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse

By for underskrift

Sønderborg

Dato for underskrift

27-05-2021

Underskrifter (sign.)

Fastholde og udvikle

tryghed
&
sikkerhed

Beretning 2020



Indhold

Beretning	1
Målsætninger og handlingsplan for 2021/2022	2
Fremtidssikring af boligerne	2
Fokus på udlejningen	2
Bæredygtighed	3
Effektiviseringer	3
Håndværkergården	3
SALUS Boligadministration A.m.b.a	3
Teknisk Afdeling	5
Projekt omkring fjernaflæste forbrugsmålere	5
Projekt omkring digital opmåling af vores boliger	6
Effektiv drift	6
Energirenovering og bæredygtighed	6
Granskning af Drift- og Vedligeholdplaner	7
HAPPI og de grønne ambassadører	7
Renoveringer	8
Renovering af kontoret på Bygtoften	8
Afdeling 9, Alsbo	8
Afdeling 10, 11 og 12 kloakseparering	8
Afdeling 20, Vølundsparken	8
Teknisk afdeling Sønderborg Andelsboligforening	8
Personale	8
Årsberetning 2020	10
Boligsocial indsats – ”Boligområder i balance”	10
Parallelsamfundsindsats/Ghetto-indsats	10
Tryghed og trivsel	11
Uddannelse og Beskæftigelse	11
Forebyggelse og forældreansvar	12
Fælles om boligområderne	12
Venteliste/medlemskab	12
Udlejning	12
Hjemmeside	13
BeboerNyt	13

Beretning kreds 8.....	14
Sønderborg Varme	14
Lejernes repræsentanter i Sønderborg Fjernvarme og Sønderborg Varme.	14
Corona og fjernvarmen.....	14
Samarbejde og sammenlægning med andre fjernvarmeselskaber.....	15
Rammevilkår	15
Priserne.....	16
Sønderborg Andelsboligforenings Antenneforening.....	16
Landspolitisk	17
Almene beboere betaler for parcelhuses affaldssortering	17
Fælles opsamling er billigere	17
Kan ske i andre kommuner	18
Fokus på uddannelse	18
Vil bryde den sociale arv.....	19
Høje Kolstrup vinder på fremskudt indsats	19
Lokal jobguide virker	19
Renovering skaber arbejdspladser	19
Beboerambassadører	20
Boligaftale på plads – Dansk Byggeri vil have mere	20
Flere penge til grønne renoveringer.....	21
Boligminister Kaare Dybvad Bek varsler nye effektiviseringskrav.....	21
Lavere huslejer	21
Regeringen lover hurtigere udsættelser af kriminelle	22
Ophævelse af lejemål	22
Afslutning.....	23
Årsregnskab 2020	24
Sønderborg Andelsboligforening.....	24
Årsregnskabet.....	25
Hovedforeningen.....	25
Formueforvaltning.....	25
Dispositionsfonden.....	26
Dispositionsfonden.....	27
Egen trækningsret	27
Effektivisering og egenkontrol.....	28

Bruttoadministrationsomkostninger	29
Afdelingerne	30
Effektiviseringspotentiale	31
Energiudgifter	35
Biodiversitet.....	36
Øvrige tiltag	36
Drift og vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning	37
Løbende tilstandsrapport	37
Revision af årsregnskabet.....	38

Bestyrelsen



Formand:
Vivian Engelbrecht
Sigtunagade 34
Mobil: 4030 1154

Mail: engelbrecht@stofanet.dk

Ansvarsafdelinger:
17, 21, 22, 24, 26, 33,
34, 35, 46



Næstformand:
Jan Thiessen
Rugtoften 5
Mobil: 9115 2870

Mail: janthiessen@stofanet.dk

Ansvarsafdelinger:
12, 14, 37, 43, 44, 45
47, 65



Bestyrelsesmedlem:
Lone Lønholm
Havretoften 15
Mobil: 2750 3095

Mail: loenholm@stofanet.dk

Ansvarsafdelinger:
01, 02, 07, 10, 20, 50,
52, 73



Bestyrelsesmedlem:
Tina M. Søndergaard
Granvænget 6
Tlf. 2421 0026

Mail: tina.m.sondergaard@gmail.com

Ansvarsafdelinger:
03, 11, 18, 27, 30, 36,
39, 71



Bestyrelsesmedlem:
Jan Radik
Nørager 8B, 1 tv.
Mobil: 2092 2858

Mail: janradik@stofanet.dk

Ansvarsafdelinger:
05, 06, 09, 16, 38, 40
41



Bestyrelsesmedlem:
Anja Bøttcher
Primulavej 15
Mobil: 4079 5510

Mail: anja.bottcher1976@gmail.com

Ansvarsafdelinger:
04, 13, 15, 29, 61, 62,
63



Medarbejderrepræsentant:
Brian List Hansen
Nellemannsvej 21
Tlf.: 7448 8789

Mail: brian_list@hotmail.com

Mangler du oplysninger om din afdeling, kan du altid kontakte hovedbestyrelsesmedlemmet, der er ansvarlig for din afdeling.

Beretning

Sikke et år vi netop har været igennem. Tænk at vi også skulle opleve en pandemi. Jeg synes, det har lært os, at vores frihed ikke er en selvfølge. Det har selvfølgelig også præget arbejdet i foreningen, og det har besværliggjort beslutningsprocesser, når vi ikke må forsamles. Mon ikke det næste år kun kan blive bedre!

Desværre blev området Nørager og Søstjernevej mf. for 5. gang i træk udnævnt til at være en Ghetto, hvilket betyder, at vi som udgangspunkt skal fjerne 60% af boligerne. I samarbejde med kommunen havde vi ellers sat mange kræfter ind på at komme af listen, men det var for sent. Vi tabte kampen.

Heldigvis er der mulighed for dispensation, da antallet af dømte i området er lavere end i gennemsnit i Sønderborg. Derfor er vi gået i gang med udarbejdelsen for denne mulighed. Håbet er, at vi kun behøver at fjerne omkring 40%.

Samtidig må vi også erkende, at Nørager er meget nedslidt, og vores tomgangsliste viser, at vi har for mange af den type boliger. Derfor håber vi på, at vi kan lave Nørager om til rækkehuse, som der er meget større efterspørgsel på.

Vi har også så småt taget hul på at få lovliggjort og registreret alle udendørs tilbygninger. Der blev sendt brev ud til alle de involverede beboere. Det er vigtigt i forbindelse med forsikring og fraflytning. Det har dog vist sig at være et langsommeligt arbejde, da kommunen ikke har helt styr på deres del.

Desværre går vores tomgang den

forkerte vej.

I 2019 var tabet på 585.000 kr. I 2020 var det på 1.354.000 kr. Tomgangen kommer mest fra Stenbjergparken og Nørager. Nørager er der en plan for, og sammen med kommunen vil vi fremover have stort fokus på Stenbjergparkens problemer.

Mange af de store afdelinger har på afdelingsmøderne vedtaget at sætte solceller på taget. Det er et rigtig godt valg, hvor finansieringen er skruet sådan sammen, at der ikke kommer en huslejestigning.

Afdelingerne tog heldigvis rigtig godt imod de nye råderetsregler og de udendørs vedligeholdelsesregler.

Råderetsreglerne blev ændret, fordi der var en lovmæssig uoverensstemmelse. De udendørs vedligeholdelsesregler har vi ændret, fordi vi gerne vil give mere frihed til den enkelte til at bestemme over sin egen have. Der er ingen grund til, at andre skal være smagsdommere, da smag og behag som bekendt er meget forskellig.

Vi har også set på fraflytterregningen. Forslaget skulle have været på dagsordenen sidste år til afdelingsmøderne, men det blev glemt. Derfor kommer det med i 2021.

Hvis de enkelte afdelinger godkender forslaget, så ændres reglerne angående overtagelse af vedligehold i forbindelse med fraflytning.

Det ændres fra 100 mdr. til 120 mdr., hvor de første 20 måneder bliver karenstid.

Derefter gælder som nu 1% pr./mdr. Dette vil sige, at man skal have boet i en bolig i 20 måneder, før afdelingen overtager en del af fraflytterregningen. Når man har boet der i 10 år, overtager afdelingen hele vedligeholdelsen.

Det har positiv betydning for afdelingens økonomi.

Dog har det mindst betydning for de afdelinger, der har få flytninger.

Der, hvor det kan mærkes, er de afdelinger, der har mange flytninger. Her vil der være færre udgifter for afdelingen ved fraflytning og dermed bedre økonomi.

Målsætninger og handlingsplan for 2021/2022

På alle bestyrelsesmøder gennemgår vi en del af målsætningerne for at tjekke, at vi følger dem. På den måde kommer vi igennem dem alle i løbet af 1 til 2 år.

Hvert år efter det ordinære repræsentantskabsmøde tager vi stilling til hvilke målsætninger, vi vil arbejde med det kommende år.

Det seneste år har fokus i høj grad været på nedenstående handlingsplan.

Handlingsplanen for 2021/22 er:

- Fremtidssikring af boligerne
- Fokus på udlejningen
- Bæredygtighed
- Effektiviseringer
- Sammenlægning af afdelinger

Fremtidssikring af boligerne

Dette er et nok evigt aktuelt punkt, da vi betragter det som en meget vigtig del af at få udlejet vores boliger. Alle de mange totalrenoveringer af vores gamle rækkehuse fortsatte i 2020.

Vi har i løbet af året totalrenoveret 8 boliger ved fraflytning i afdeling 2, 4, 6, 10, 11, 12 og 62. I alt har vi brugt knap 3 mill. fra vores trækingsret i Landsbyggefonden.

Vi har besluttet, at 2020 bliver det sidste år foreløbigt, hvor vi bruger midler fra LBF

til totalrenoveringen af rækkehuse ved fraflytning. Dette skyldes, at de begrænsede LBF-midler skal bruges til kloaksepareringer og renovering af de store afdelinger.

Det er selvfølgelig ærgerligt, at vi må stoppe med at give tilskud til totalrenoveringer. Mange boliger vil nok kun blive delvist renoveret, når afdelingerne selv skal finde midlerne.

Heldigvis har vi også boligsøgende, der ønsker et rækkehus til meget billige penge, og de kan acceptere, at boligen ikke er topmoderne.

Afd. 9 Alsbo: Ting tager tid. Det må man konstatere. Dog er nu alle de beboere i Alsbo, der skal genhuses, flyttet.

Selvom vi selvfølgelig har lavet projektet så bæredygtigt som økonomien tillader, så er vi glade for, at Realdania har bevilget afdelingen 345.000 kr., som kan bruges til undersøgelse af flere bæredygtige tiltag. Vi forventer, at vi kan drage læring af projektet, som kan bruges fremover i alle afdelinger.

Fokus på udlejningen

Det er gået den forkerte vej med udlejningen i 2020. Tomgangen stammer især fra 2-3 afdelinger og ungdomsboligerne.

Det forsøger vi selvfølgelig at gøre noget ved.

Vi har arbejdet på, at Kollegiernes Kontor får mulighed for at hjælpe os med udlejningen. Vi forventer, at det falder på plads i 2021.

Det er et område, der hele tiden har vores opmærksomhed.

Desværre har vi meget svært ved at udleje vores erhvervslejemål. Mange af dem står tomme.

I forbindelse med renoveringen har vi nedlagt vores erhvervslejemål i Alsbo.

Sidste år ændrede vi lejen, så den stemmer overens med m2-prisen i boligerne i afdelingen. Det har betydet, at nogle har fået sat huslejen ned og andre op, men vi mener, at det er det mest hensigtsmæssige og retfærdige.

Det har hjulpet lidt, men vi har stadig tomme lejemål. Hvis de afdelinger, der står med de tomme lejemål, har andre forslag til brug, så kom frem med det! Så kan vi se på det! Desværre er der nogle af dem, der ikke kan bruges til andre ting i afdelingen.

Bæredygtighed

Klima, energi og bæredygtighed er begreber, der er kommet for at blive.

Hovedbestyrelsen har i samarbejde med ProjectZero udarbejdet en energi- og bæredygtighedsstrategi, der går ud på, at vi ved alle handlinger tænker grønt. Vi har oprettet et korps af grønne ambassadører, som har været på kursus. Desværre har det været svært at gennemføre på grund af restriktionerne. Dog håber jeg, at de er klar igen, når verden ser bedre ud. Der er i hvert fald god brug for dem.

Effektiviseringer

De besparelser, som folketinget havde pålagt alle boligforeninger solidarisk, blev nået et år før tid.

Det resulterede i, at vi nu er pålagt

yderligere besparelser fra folketinget.

Vi indførte fra i år et årligt grundbidrag på 5000 kr. i administrationsbidraget for at udligne uretfærdigheden i betalingen mellem de små og de store afdelinger.

I stedet for at lade grundbidraget stige yderligt, vil vi meget hellere lægge de mindre afdelinger sammen. Det arbejde har i sagens natur stået stille i 2020, men vi fortsætter arbejdet i 2021.

Håndværkergården

Håndværkergårdens regnskab er ikke færdigudarbejdet i skrivende stund, men som det ser ud nu, vil regnskabet i HGV gå i nul.

Det vil være tilfredsstillende, sådan som situationen er lige nu. Vi håber på et mindre overskud til konsolidering fremadrettet.



SALUS
Boligadministration
A.m.b.a

SALUS vokser stadig.

SALUS administrerer 8 foreninger med mere end 9.000 boliger.

Vores vicedirektør og chef for økonomifunktionen servicerer foreningerne fra Aabenraa Kommune. Administrationschefen servicerer

foreninger i Tønder Kommune. Ydermere servicerer den administrerende direktør foreningerne i Sønderborg Kommune og SALUS.

Administrationsudgiften til SALUS for 2021 stiger med 0,99 procent svarende til 1.528 excl. Moms pr. lejemålsenhed.

Centralfunktionen: Egevej 9, Aabenraa

Funktionerne på kontoret på Egevej er:

Ledelsen (4 personer)

Sekretariatet (3 personer)

Teknisk afdeling (2 personer)

Bogholderiet (8 personer)

Controllerfunktion (2 personer)

Lokalkontoret på Bygtoften:

Beboerne/kunderne og afdelingsbestyrelserne bliver fortsat betjent fra adressen i Bygtoften 2, hvor der er følgende funktioner i hovedtræk:

Teknisk afdeling (7 personer)

Udlejningen (4 personer)

Som fortsat primært vil tage sig af:

Beboerservice, vedligeholdelsesplaner, afdelingsbestyrelserne, afdelingsbudgetter, renovering/boligforbedring, udlejning, kasse (vaskerikort m.v.), medlemsadministration m.m. og reception.

Teknisk Afdeling

År 2020 vil nok hovedsageligt blive husket for, at det var året, hvor Covid-19 pandemien ramte verden. Sidst på vinteren og hen over foråret lukkede Danmark ned. I teknisk afdeling skulle vi forholde os til en ny måde at gøre vores arbejde på.

I SALUS 2019 havde vi arbejdet med at ensrette udarbejdelse af budgetter og afholdelse af afdelingsmøderne, hvor vi bl.a. havde set på tidspunktet for afholdelse af afdelingsmøderne. Vi ønskede, at det hovedsageligt skulle ligge efter sommerferien, så vi i teknisk afdeling fik en bedre balance i løsning af opgaverne hen over året.

Da Covid-19 lukkede landet ned, fik vi mulighed for at fremrykke planen for afholdelse af afdelingsmøderne til omkring og efter sommerferien. Heldigvis åbnede Danmark op igen omkring sommerferien, og efter denne fik vi afholdt de fleste af afdelingsmøderne, som foregik under lidt andre forhold end dem, som vi var vant til. Der var skærpede krav til afstand, brug af mundbind, håndsprit og anvendelse af større forsamlingslokaler.

I foråret lukkede vi også for personlig henvendelse på vores lokalkontorer og hos viceværterne. Der kunne altså kun foregå et personligt fremmøde efter aftale med den pågældende medarbejder. Vores erfaring derfra viste, at det virkede fint. Beboerne kontaktede os via mail og telefon i stedet for. Vi fik løst opgaverne og besvaret spørgsmålene fra vores beboere stille og roligt, selvom tingene tog lidt længere tid.

Vores folk i driften måtte også lægge deres arbejdsdag om. De spiste måske

på skift, og det var kun de mest nødvendige og akutte opgaver i beboernes lejligheder, der blev udført. Det var et vurderingsspørgsmål fra sag til sag, om beboerens opgave skulle laves nu, eller om det kunne vente.

Det er vores opfattelse, at de særlige omstændigheder blev taget godt i mod og med forståelse for, at sådan var det nu engang på daværende tidspunkt.

Sidst på året lige inden jul lukkede vi så ned for anden gang. I skrivende stund er der stadig lukket ned.

Vi håber selvfølgelig, at der snart bliver åbnet op, således at vi kan komme i gang med afdelingsgennemgange sammen med de respektive afdelingsbestyrelser.

Projekter

Mange af de tværorganisatoriske projekter, som vi har arbejdet med i teknisk afdeling de seneste år, er nu ved at blive implementeret.

Projekt omkring fjernaflæste forbrugsmålere

I maj 2020 fandt vi vinderen af udbuddet omkring fjernaflæste forbrugsmålere. Omkring sommerferien kunne vi offentliggøre, at vi havde indgået kontrakt med Brunata omkring udskiftning og service af forbrugsmåler samt forbrugsregnskab. Vi har lavet en rammeaftale, der løber de næste 4 år. Vi er allerede godt i gang med at udskifte målere, og inden længe vil de første fjernaflæste forbrugsregnskaber også være en realitet.

Projekt omkring digital opmåling af vores boliger

I 2020 begyndte vi med den digitale opmåling af vores boliger. I starten vil der være et stort arbejde i at scanne de gamle tegninger ind og efterfølgende få kontrolmålt de enkelte boligtyper. Når det hårde arbejde er på plads, så har vi et godt digitalt og elektronisk grundlag over vores boliger, som også kan spille sammen med vores hjemmeside og udlejning af vores boliger på en god illustrativ måde.

Effektiv drift

I de foregående år inkl. 2020 har vi arbejdet med effektiv drift. Selvom vi har flyttet os meget, så er vi ikke jf. effektiviseringsstyrelsens tal helt i mål endnu.

I den grønne boligaftale omkring den almene sektors renoveringer, indgik man en aftale om en fornyelse af effektiviseringsaftalen gældende for 2021 til 2026.

Vores nye effektiviseringsmål for den samlede sektor frem til 2026 er 1,8 mia. kr., hvor de 300 mio. kr. er energieffektiviseringer, og 200 - 500 mio. kr. er fra tidligere aftale.

Med boligaftalen iværksættes der ekstraordinært mange renoveringer, hvilke forventes at give stigende driftsudgifter. Derfor vil konto 124 (andre henlæggelser), konto 125 (forbedringsarbejder), konto 126 (afskrivninger), konto 132 (ydelse vedr. driftsstøtte), konto 134 (korrektur vedr. tidligere år) og konto 136 (beboerrådgivere) blive nøje monitoreret af den statslige effektiviseringsenhed.

I effektiviseringsaftalen vil der også være fokus på effektive indkøb af varer og tjenesteydelser.

Der iværksættes et arbejde, som har til formål at informere beboerne i den almene boligsektor om, hvordan effekten af energirenoveringer kan opnås gennem en ændret energiadfærd. Det er noget, som vi allerede har fokus på i SALUS.

Til sidst er der i aftalen gjort opmærksom på, at det i henhold til almenboligloven er boligorganisationens bestyrelse, som har ansvaret for driften af boligorganisationen og dens boligafdelinger. Den skal dermed sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.

Hele aftalens indhold kan læses via BL eller på Transport- og Boligministeriets hjemmeside.

Energirenovering og bæredygtighed

Vi har i SAB fået udarbejdet en energi- og bæredygtighedsstrategi i forbindelse med ProjectZero's HAPPI-projekt. Den strategi er nu ved at blive udrullet til alle organisationerne i SALUS med de rettelser, der er kan være gældende for den enkelte boligorganisation.

Vi er derfor begyndt at indarbejde bæredygtighed i renoveringer og ikke kun ved nybyggeri.

Biodiversitet er også nævnt i strategien. Vi vil gerne gøre noget for at hjælpe naturen og insekterne med at få det bedre, samtidig med beboerne får flere naturoplevelser i boligområderne.

Desuden er kommunerne begyndt at stille

krav om bæredygtighed ved f.eks. byggeansøgninger.

Granskning af Drift- og Vedligeholdelsesplaner

Fra 2021 bliver det obligatorisk med en ekstern granskning af vores Drifts- og Vedligeholdelsesplaner jf. bekendtgørelsen om drift almene boliger nr. 70 af 26. januar 2018 med henblik på en ny energimærkning.

BL var i 2020 klar med et koncept for denne eksterne granskning, og et af formålene var at sikre, at udgifterne til den lovpligtige granskning holdes nede. I teknisk afdeling blev der udarbejdet et kompendie for, hvordan vi skulle gøre det ude i organisationerne.

Netop som kompendiet var færdigt, og vi skulle i gang med arbejdet, kom LBF med en anden løsning. Dermed blev oprettelsen af Det Central Almene Bygningsregister (DCAB) en realitet. LBF betaler de første 2 gange for den eksterne granskning, og de vil i samme ombæring sikre, at alle afdelinger har et nyt og gældende lovpligtigt energimærke. Energimærkning, som er lovpligtig, skal udføres hvert 10. år.

Vi skal derfor have uploadet en masse data til DCAB inden d. 1. april 2021, så der kan afholdes et udbud på opgaverne i hele Danmark. Til efteråret 2021 vil der blive foretaget en ekstern granskning samt et nyt energimærke på foranledning af LBF.

DCAB er opsat på sådan en måde, at den selv henter data, der vedr. henlæggelser og den periodiske plan for vedligeholdelse fra det styresystem, vi anvender. Dog skal vi i teknisk afdeling

uplade tegninger og indtaste data som f.eks. bygningerne tilstand mm.

På sigt er det meningen, at DCAB også skal bruges til styringsdialog med kommunerne, fordi bl.a. scorekort bliver en del af det. Kommunerne får derved også adgang til en masse data om de enkelte afdelinger.

HAPPI og de grønne ambassadører

I december måned 2019 blev SAB's nye energi- og bæredygtighedsstrategi vedtaget og godkendt. I forbindelse med afdelingsmøderne blev den uddelt til beboerne. Ligeledes var der mulighed for at melde sig som grøn ambassadør til afdelingsmøderne.

Desværre har det været svært at få rigtig gang i arbejde pga. den omfattende nedlukning i Danmark.

I 2020 blev de første energiprojekter vedtaget. Hele 10 afdelinger i SAB har valgt at få monteret solceller. Af yderlige tiltag kan nævnes optimering af varmeanlæg, nye varmtvandsbeholdere og cirkulationspumper. Derudover udskifter vi løbende lamper i fællesområder med energirigtige lamper.

Vi vil arbejde videre med de projekter, der fra screeningerne i 2019 viste sig at være rentable.

Teknisk afdeling vil stadig sikre energirigtige løsninger ved den almindelige drift og vedligeholdelse af vores boliger. Det vil afdelingen gøre igennem vores drifts og vedligeholdelsesplaner, og derved vil vi hele tiden have fokus på en god driftsøkonomi.

Renoveringer

Renovering af kontoret på Bygtoften

I 2020 blev taget på Bygtoften renoveret. Det gamle tag var flere steder i en dårlig stand, og undertaget var i en rigtig dårlig stand. Efter små vandskader blev det besluttet at udskifte taget, inden vi ville stå med en stor vandskade.

I forbindelse med den nye vedtaget energi- og bæredygtighedsstrategi i SAB, blev det indtænkt, at der skulle ske en energioptimering af Bygtoften 2 i forbindelse med tagrenoveringen.

Derfor blev det gamle ventilationsanlæg renoveret, loftet blev efterisoleret, og der blev monteret solceller på taget med et tilhørende batteri. Ud over gevinsten ved energibesparelsen, så har vi taget det første skridt mod en grønnere profil.

Afdeling 9, Alsbo

D. 11. dec. 2020 havde vi licitation på renovering af Alsbo. Vi var meget spændte på resultatet, fordi vi havde fornemmet, at der var sket en prisstigning på håndværksopgaver. Det viste sig at være en god licitation, som betyder, at vi går i gang til marts 2021. Dermed kan vi gennemføre et projekt, hvor vi ikke er nødt til at se på besparelser.

De tre midter-blokke bliver totalrenoveret, og de resterende blokke får nye tekniske installationer.

Yderligere får hele afdelingen også renoveret deres køkkener og badeværelser for egne henlagte midler.

Via den grønne energiscreening får vi en ekstra støtte fra LBF, som gør, at hele afdelingen får nye vinduer samt renoveret facaden.

Afdeling 10, 11 og 12

kloakseparering

I marts 2020 fik vi afholdt anden licitation på det nu reviderede projekt vedr. regnvandsseparering i afd. 10, 11 og 12 med en nu lidt mere tålelig økonomi og et påbud fra kommunen om, at nu skulle vi gå i gang. Økonomien blev vedtaget på alle de ekstraordinære afdelingsmøder. Arbejdet blev startet op i afd. 10 sidst i april 2020, og de var færdige med deres del den 7. januar 2021.

I skrivende stund pågår arbejdet i afd. 11 og forventes afsluttet til sommerferien 2021. Arbejdet i afdeling 12 forventes at opstarte i slutningen af marts og være færdigt inden jul 2021.

Afdeling 20, Vølundsparken

Det er besluttet, at der skal opsættes altaner, hvilket vil højne boligkvaliteten for beboerne i afdelingen.

Teknisk afdeling Sønderborg Andelsboligforening

Personale

2020 startede med, at vores nye Inspektør Torben Leth tiltrådte. Han afløste Mogens, der havde søgt nye udfordringer.

I 2020 lukkede vi også 2
gårdmandskontorer: Den på Rojumvej og
den i Stenbjergparken. Stenbjergparken
bliver lagt under Søjstjernevej m.fl.
(Ringbakken). I den forbindelse blev
områdeleder Dan Hansen flyttet til
ledende gårdmand på Rådmandsløkken.

I september fik vi ansat en ny
ejendomsserviceteknikerelev ved navn
Anders Blankschøn. Anders er kommet
godt i gang med sin uddannelse, og han
er faldet godt til i SAB.

Årsberetning 2020

Boligsocial indsats – ”Boligområder i balance”

Den boligsociale indsats foregår i de fire boligafdelinger: Afd. 22 Kløver- og Hvedemarken, afd. 24 Søstjerne-Søgræs- Koral- og Konkylievej, afd. 30 Stenbjergparken og afd. 35 Nørager.

Den boligsociale indsats bygger på en helhedsplan, som er udarbejdet i et partnerskab mellem SAB og Sønderborg kommune og som LBF, Landsbyggefonden har bevilget de fleste penge til. Indsatsen er nu i den sidste del af bevillingsperioden fra august 2017 til juli 2021. Vi ved dog, at vi er blevet forhåndsgodkendt til en ny 4-årig bevilling, som løber i umiddelbar forlængelse af den nuværende periode og frem til 2025.

År 2020 har igen budt på mange forskellige oplevelser i det boligsociale. Vi blev ramt af Corona-nedlukning, og tæt på årets afslutning blev afd. 24 og 35, pr. 1. dec., kategoriseret som en hård ghetto.

Det har alvorlige konsekvenser for sammenhængende boligområder med over 1000 beboere, der har været på ministeriets ghettoliste i fem år i træk. På trods af god fremgang på alle indikatorer er det ikke lykkedes at komme væk fra ghettolisten. Særligt på beskæftigelsen har der været god fremgang de seneste år. Til gengæld indgår antallet af beboere på førtidspension i andelen af beboere, som er uden for arbejdsmarkedet. På den måde bliver tallet for højt, og boligområdet når lige op over grænsen

for, hvornår man betegnes som en ghetto.

Parallelsamfundsindsats/Ghetto-indsats

SAB har, via det tætte samarbejde med Sønderborg kommune, forsøgt at påvirke de fem kriterier for ghettolisten, så mulighederne for at søge dispensation er så gunstige som muligt. Vi søger dispensation til at beholde 60 % af boligerne i de to afdelinger tilsammen. Oprindeligt er betingelserne, at man kun må beholde 40 % af boligerne.

Flere beboere er kommet i arbejde og/eller uddannelse, og heldigvis er der fortsat en lav grad af kriminalitet. Denne er endda lavere end gennemsnittet i hele kommunen. Disse to kriterier er vigtige punkter for at opnå en dispensation, så vi tror på, at det lykkes. Arbejdet med at skrive dispensationsansøgningen foregår i øjeblikket og indsendes til Boligministeriet ved udgangen af februar måned.

Beboerne i de to afdelinger har i løbet af 2020 været inviteret til at bidrage med både viden og idéer. Desværre har Corona og diverse forsamlingsrestriktioner sat en kæp i hjulet for, hvordan vi kunne gennemføre møder og workshops. Det er heldigvis lykkedes at gennemføre enkelte møder og workshops, men ikke i det omfang, som vi har ønsket. Det er en voldsom omgang, når man som beboer oplever, at ens egen bolig kommer i spil til at skulle fjernes. Derfor er det magtpåliggende, at hele processen er så inddragende og åben som mulig. Der vil løbende blive informeret via nyhedsbreve og inviteret til flere møder. Den helt overordnede

beslutning om, at der SKAL fjernes boliger, er dog noget folketinget har besluttet, og som er vedtaget ved lov. Boligforening og kommune er til enhver tid forpligtet til at arbejde inden for gældende lovgivning.

Den boligsociale indsats er rammesat med 3 forskellige indsatsområder fordelt på følgende: *Tryghed og trivsel, Uddannelse og beskæftigelse* samt *Forebyggelse og familiesamarbejde*. Nogle af aktiviteterne går dog lidt på tværs af hinanden.

Tryghed og trivsel

En af de rigtig sjove aktiviteter i 2019 var det store musik- og foto projekt i samarbejde med NGO'en Turning Tables. De vendte digitalt tilbage i 2020 og gennemførte et "kreativt lockdown" projekt med nogle af de børn, som var hjemsendt fra skole. Børnene lånte fotoudstyr og skabte dygtige fortællinger og billeder fra deres liv. Andre unge har lånt musikudstyr og har brugt noget af deres ekstra fritid på at dygtiggøre sig i sangskrivning og musikproduktion. Se mere på hjemmesiden www.turningtables.dk

Boligområderne har deltaget i "Ren dag" aktiviteter som led i Dansk Naturfredningsforenings landsdækkende kampagne. Selvom alle boligafdelingerne har nogle dygtige ejendomsfunktionærer, så er der altid ekstra affald rundt omkring. I år var kampagnefokus på plastik i naturen, og vi fandt også rigtig meget. Særligt børnene er optagede af problemet. Vi og afdelingsbestyrelserne håber, at det kan smitte af på den gruppe beboere, som knap er så fokuseret på klima- og miljøspørgsmål.

Naboambassadørerne gør fortsat en stor indsats for at byde nye naboer velkommen. Desværre har deres frivillige indsats også været påvirket af Corona, da anbefalingen i lang tid har været at se så få fremmede som muligt. Fælleshuset på Ringbakken rummer normalt mange forskellige aktiviteter, hvor både frivillige foreninger, aktive beboergrupper og enkelte kommunale tilbud bruger lokalerne. Når der ikke er Corona-restriktioner, er der både lektiehjælp, barselscafé, undervisning i modersmål, mødested for voksne, kreativ café, sorggruppe for børn, netværkscaféer og lignende.

Den boligsociale gadeplansmedarbejder har særlig fokus på de unge mennesker i boligområderne, som har det svært af forskellige årsager. Hun har en stor kontaktflade og kan bl.a. støtte de unge på vej til et bedre liv via sit brede netværk.

Uddannelse og Beskæftigelse

Den boligsociale indsats har tilknyttet to boligsociale jobmentorer, og de har i løbet af året hjulpet 39 beboere i ordinært job eller uddannelse på trods af Corona-nedlukning. Herudover er 51 beboere hjulpet i andre jobrettede aktiviteter såsom praktikpladser. Jobcentret har desuden igangsat en ekstraordinær indsats for at hjælpe flere beboere i arbejde. Det betyder bl.a., at flere beboere kan mødes med jobrådgiveren lokalt i boligområdet. Den ekstraordinære indsats har dog også været "Corona ramt" på lige fod med meget andet. Når kontakten imellem beboer og jobrådgiver og/eller jobmentor primært foregår via en pc-skærm, så bliver det bare ikke lige så

godt, som når man kan mødes ansigt til ansigt, desværre.

Hver uge er der *Åben Rådgivning* rundt i boligområderne, hvor beboere kan komme frit ind fra gaden og få vejledning og hjælp til stort og småt. Der er givet hjælp til mange forskellige ting, såsom at få lavet et CV, jobsøgning, unge som får hjælp til at søge fritidsjobs, ansøgning om opholdstilladelser, ansøgning om fritidspas til børns fritidsaktiviteter, kontakt til Udbetaling Danmark, Borgerservice i kommunen, boligspørgsmål og lignende. På grund af Corona, har Åben Rådgivning desværre også været nedlukket en stor del af året.

Forebyggelse og forældreansvar

Flere familier har deltaget i familiekurser og/eller kurser i f.eks. brugen af AULA,

Venteliste/medlemskab

Man skal være opnoteret på ventelisten for at kunne komme i betragtning til en bolig. Man kan opnoteres som passiv eller aktiv på ventelisten. Derudover skal man være fyldt 15 år for at kunne blive opnoteret. Boligforeningerne under SALUS Boligadministration har fælles opnotering (samkøring af ventelisterne). Det betyder, at man kan søge bolig i 7 af boligforeningerne under SALUS Boligadministration med et opnoteringsnummer. Står man som aktiv, så får man anciennitet på ventelisten fra tidspunktet for opnotering og mulighed for at søge bolig. Ventelistegebyret er gældende for 1 år fra tidspunktet for opnotering, dog længst indtil der indgås en lejekontrakt. Betaling for ajourføring af ventelistegebyr 275 kr. sker ved årlig

som er den IT-plattform, som forældrene skal bruge i skole-hjem-samarbejdet. Familieindsatsen hjælper med mere komplekse problemer i enkelte familier og deltager også i Åben Rådgivning.

Fælles om boligområderne

Den boligsociale indsats samarbejder med mange forskellige parter – både frivillige NGO'er, som Røde Kors, Red Barnet, Dansk Flygtningehjælp, GAME, men også eksempelvis Aftenskolers Samråd, Ungdomsskolen, politiet, skoler og mange andre. Hjemme i boligområderne er det både beboergrupper, beboerklubber, enkeltbeboere og afdelingsbestyrelser.

KÆMPE TAK til alle ☺

opkrævning. Er man passiv, så får man anciennitet på ventelisten fra tidspunktet for opnotering, men kan ikke søge bolig. Der vil en gang årligt skulle betales et ajourføringsgebyr på 150 kr., som opkræves i januar måned. Ved årets udgang er der sendt opkrævning på ajourføringsgebyr til ca. 17.500.

I henhold til bekendtgørelsen om udlejning af almene boliger skal boligforeningerne sende en påmindelse ved manglende betaling af ajourføringsgebyret. Hvis betaling ikke sker trods påmindelsen, så slettes den pågældende fra ventelisten.

Udlejning

Foreningens boliger udlejes direkte fra ventelisten. Det vil sige at det foregår uden forudgående annoncering. Der

annonceres dog i forbindelse med udlejning af nybyggeri samt ved udlejningsvanskeligheder.

Medlemmer, som bor i foreningen, har ikke fortrinsadgang til en anden bolig i foreningen medmindre, at der er tale om en anden bolig i samme afdeling, som medlemmet i forvejen er bosiddende i. De ledige boliger tildeles det medlem, der har højeste anciennitet på ventelisten, og som i øvrigt opfylder gældende udlejningsregler.

I 2020 har foreningen indgået 506 opsigelser. Dette er en stigning i forhold til de 467 opsigelser i 2019. Foreningen har i 2020 haft 15 ophævelser pga. lejerestance og 1 husorden i form af boligbrand. Antallet af ophævelser er altså faldet siden 2019, hvor antal ophævelser var 33.

Foreningen har oplevet et tab i nettoleje tomgang i 2020. Det lyder på 1.354.323,50 kr. Dette tab er primært størst i afdeling 30, 35, 43 og 24.

Udlejningssituationen er generelt nærmest uændret. Dog er det lidt nemmere at få tildelt rækkehus i 1 ½ plan i visse afdelinger. Disse er Østerkobbøl, Dannevirkevej, Rendsborg- og Svanemosevej.

Man kan få tildelt 3, 4 og 5 rums boliger uden ventetid i afdeling 30 og 35. Ydermere kan man få tildelt 1 rums boliger uden ventetid i afdeling 43, som er ungdomsboliger.

Hjemmeside

Boligforeningerne under SALUS Boligadministration har en fælles hjemmeside: www.salus-bolig.dk. Fra

denne foregår boligsøgning, ventelisteoptagelse m.v. For at søge bolig kræves et opnoteringsnummer samt en pinkode. Endvidere skal ansøgere være registreret på ventelisten som aktiv. Bolig kan herefter søges i 7 boligorganisationer under SALUS Boligadministration.

Hvis man blot ønsker at se oplysninger om de forskellige foreningers lejemål, kræves der ikke opnoteringsnummer og pinkode. Det er muligt at modtage boligtilbud via mail. Ligeledes er det muligt at modtage en advisering om boligtilbud via SMS.

Uanset den fælles hjemmeside har boligforeningerne fortsat deres egne hjemmesider, hvor der er adgang til en række oplysninger om foreningerne, projekter og regelsæt gældende for de forskellige afdelinger.

Der er etableret en sms-service til foreningens beboere. Her vil beboerne kunne modtage forskellige informationer som f.eks. akut behov for lukning af vand. De vil også kunne bruge det som supplement til anden information fra foreningen.

Beboerne i en afdeling er som udgangspunkt automatisk med i ordningen, men de kan via hjemmesiden framelde sig eller tilknytte andet mobilnummer.

BeboerNyt

De 8 boligorganisationer har et fælles beboerblad kaldet BeboerNyt. BeboerNyt udkommer 4 x årligt og bliver husstandsomdelt. Derudover er bladet tilgængeligt i elektronisk form via hjemmesiderne. Der er indført en mail-

service, så man automatisk bliver adviseret, når der er kommet nyt elektronisk beboerblad.



Beretning kreds 8

Arbejdet i kreds 8 har i 2020, ligesom alle andre steder, delvis ligget underdrejet pga. Covid-19. Kreds- og bestyrelsesmøder har langt de fleste gange været afholdt virtuelt.

Torsdag den 8. oktober blev der afholdt kredsvalg på Folkehjem i Aabenraa. Forretningsfører Jan Mortensen fra Nordborg Andelsboligforening blev valgt til formand, og Jan Thiessen fra SAB's hovedbestyrelse blev valgt til næstformand i kreds 8. Jan Radik fra SAB'S hovedbestyrelse blev valgt til 1. suppleant. Den nyvalgte formand og næstformand blev ligeledes indvalgt i BL's bestyrelse.

I weekenden den 23. og 24. oktober afholdt kreds 8 en arbejdsweekend i Gram for at fastlægge et arbejdsprogram for 2021. Hovedpunktet i arbejdsprogrammet bliver "Kommunalvalg 2021". I den forbindelse har kreds 8 nedsat et udvalg, som udelukkende skal beskæftige sig med dette punkt og tilbyde rådgivning/assistance til den enkelte boligforening, såfremt dette ønskes. Udvalget består af medlemmer fra alle kredsens kommuner.



Sønderborg Varme

Lejernes repræsentanter i Sønderborg Fjernvarme og Sønderborg Varme.

I Fjernvarmens bestyrelse er lejerne repræsenteret af Erling Jürgensen (lejer hos SØBO), Niels Christiansen (lejer hos GAB) og Torben A. Sørensen (lejer hos B42). Kaj Engelhardt (lejer hos B42) er suppleant for lejerne.

Corona og fjernvarmen

I foråret 2020 ramte Coronapandemien for alvor Danmark med generelt nedsat aktivitet på mange fronter.

Det gav en del udfordringer for fjernvarmen, som er en kritisk infrastruktur. Derfor måtte der indføres en del restriktioner for at sikre, at vi kunne opretholde forsyningssikkerheden. Mange har arbejdet hjemmefra i perioder, og der blev indført nye rutiner omkring adgang for forbrugere, rengøring, afspritning, deltagelse i møder m.m., så smitten kunne holdes ude. Indtil dato er det lykkedes.

På driften blev Corona-nedlukningen også hurtigt tydelig. I starten faldt affaldsmængden drastisk, fordi erhvervslivet og containerpladser lukkede ned. Dog kunne man, så snart containerpladserne åbnede, konstatere, at mange brugte tiden hjemme til at rydde op, for affaldsmængden steg væsentligt.

Samarbejde og sammenlægning med andre fjernvarmeselskaber

Kampagnetilbuddet for tilslutning til fjernvarme fortsatte i 2020. Det har igen været en bragende succes for, på trods af Corona-nedlukning og generel usikkerhed i samfundet, valgte 268 nye forbrugere at få fjernvarme i 2021. Det betyder også, at vi kort før jul rundende forbruger nr. 13.000.

Gennem hele året har der været gode og konstruktive forhandlinger med Augustenborg Fjernvarme om sammenlægning af de to selskaber. På generalforsamlingerne fik man fuld opbakning til at gå videre i drøftelserne. Selskaberne regner med at kunne afslutte drøftelserne med et konkret forslag i løbet af 2021.

I starten af året indledte Sønderborg Kommune en revision af den strategiske energiplan med tilhørende varmeplan. Herover har de sønderjyske kommuner arbejdet med en fælles strategisk energiplan for hele det sydjyske område. Da fjernvarmen har en væsentlig aktie i planerne, har dette arbejde også fyldt en del.

Rammevilkår

I forlængelse af aftalen om klimalov fra december 2019, indgik et stort flertal af folketinget i juni 2020 to vigtige aftaler med konsekvens for Sønderborg Varme. Disse er Klimaaftalen for energi og industri og Klimaplanen for en grøn affaldssektor og cirkulær økonomi.

Med klimaaftalen på energiområdet kom nogle af rammevilkårene for fremtiden på plads. Der blev bl.a. vedtaget en nedsættelse af el-varmeafgiften og lavere afgifter på overskudsvarme for at sikre flere varmepumper i fjernvarmesystemet. Det blev vedtaget at indføre nye tilskudsmuligheder til energirenovering og varmepumper samt fjernvarme. Tilskuddet til energirenovering og varmepumper blev hurtigt ført ud i livet, men desværre er det gået alt for langsomt med at få materialiseret aftalen om tilskud til fjernvarme. Her i starten af 2021 er det stadig ikke helt på plads.

Aftalen på affaldsområdet indeholdt bl.a. et ønske om at reducere kapaciteten til affaldsforbrænding. KL udarbejdede til det formål en "dødsliste" over anlæg, som de mente skulle lukkes. Sønderborg Kraftvarme var på denne liste, men Sønderborg Varme, som ejer anlægget, er helt uenige i KL's vurdering. Anlægget drives både effektivt og miljørigtigt, og fjernvarmens jurister vurderer, at der slet ikke er lovhjemmel til at beordre en nedlukning. Fjernvarmen bakker naturligvis fuldt op om at genbruge så meget som muligt, men så længe der er restaffald tilbage i Danmark og udlandet, som skal bortskaffes, så bør det ske, hvor energiudnyttelsen er størst. Her har Danmark og de øvrige nordiske lande en unik situation, da vi både kan lave el og

udnytte varmen i vores fjernvarmesystemer.

Priserne

Sønderborg Varme arbejder løbende på at optimere og tilpasse produktion og drift. Den målrettede indsats betyder, at priserne i 2021 alene er blevet justeret med 2% for at kompensere for en afgiftsstigning, som blev vedtaget med sommerens aftaler. Dermed er Sønderborg Varme blandt de billigste fjernvarmeselskaber i Danmark.

Alle priser kan findes på takstbladet, som kan findes på fjernvarmens hjemmeside.

Sønderborg Andelsboligforenings Antenneforening

Der har i 2020 kun været afholdt 2 møder i bestyrelsen. Der er blevet arbejdet med behandling af henvendelser fra SAB's beboere samt ønsker til ændret pakkesammensætning og indhold på mødet.

Landspolitisk

Almene beboere betaler for parcelhuses affaldssortering

“Selvom en ny affaldssortering i Fredensborg Kommune er langt billigere i almene boligområder end i parcelhuse, skal beboerne betale samme pris. Et fænomen, der kan sprede sig til andre kommuner.”

600 kroner ekstra om året.

Så meget kan beboere i almene boliger i Fredensborg Kommune på grund af en ny affaldssorteringsordning ende med at skulle betale for få deres affald hentet til næste år. Den reelle pris for den grundigere sortering er kun 265 kroner om året.

Fredensborg Kommunes almene boliger - og andre lejligheder med fælles affaldsopsamling - skal nemlig være solidariske med kommunens parcelhuse. Alle skal således betale samme pris for den nye ordning på trods af, at den koster hele 1100 kroner om året ekstra i parcelhusene. Da der er omkring 9.000 af hver af de to boligtyper i kommunen, ender prisen for alle kommunens beboere med at være omkring 600 kroner ekstra om året.

Det vurderer Finn Langgaard, der bor i Fredensborg Kommune, og som i mere end 30 år og i tre forskellige kommuner samt på Amager Forbrændingen har arbejdet med affald og genbrug. Udover hans store erfaring indenfor affaldssortering støtter han sig også til en

Rambøll-rapport, som kommunen fik lavet i februar.

”Man må jo ikke drive socialpolitik via gebyrer. Det gør man via skatten. Problemet er bare, at man her har valgt at lave en meget dyr ordning for parcelhusene og en billig ordning for etagebyggeriet. Dog har man alligevel valgt at give alle boliger det samme gebyr,” siger Finn Langgaard og fortsætter:

”Det er jo en 'omvendt Robin Hood'. Man tager fra de fattige og giver til de rige.”

Fælles opsamling er billigere

Der er flere grunde til den store forskel i priser for affaldssorteringen hos henholdsvis etagebyggeri og parcelhuse. I etagebyggeriet smider store grupper af beboere for eksempel deres affald samme sted hen, mens affald ved parcelhuse skal hentes ved de enkelte husstande. Derudover betaler boligselskaber nogle steder allerede store beløb for selv at hente og sortere affald.

”De, der bor i lejligheder eller i bebyggelser, hvor man har fælles opsamling af affald, bor typisk i mindre boliger med færre beboere, som derfor producerer mindre affald. Og når man samler affaldet sammen fælles, så er det meget billigere at hente,” siger Finn Langgaard.

Fredensborg Amtsbasis har allerede skrevet flere artikler om den nye sorteringsordning. Selvom de er blevet gjort opmærksomme på den, ifølge Finn Langgaard, uretfærdige solidaritet i ordningen, har kun SF's ene byrådsmedlem ændret holdning i

spørgsmålet. Det har altså ikke den socialdemokratiske borgmester Thomas Lykke Pedersen, som også er formand for Fredensborg Kommunes forsyningsselskab.

Finn Langgaard nægter derfor at tro, at beslutningen skyldes uvidenhed.

"Det er helt bevidst. Det er et politisk valg. Jeg tror, man har valgt det, fordi man måler ledelsen hos forsyningsselskabet ud fra, om de kan holde gebyrerne i ro. Man får jo typisk hop i gebyrerne, når man vælger nye ordninger, men for at nedsætte denne merpris for dem, som ved, hvad det koster, har man valgt den såkaldte 'solidariske løsning'," siger han.

"De, som bor i bebyggelser med fælles opsamling, ser jo aldrig, hvad de betaler for affald. Regningen bliver sendt til boligselskaberne, og så indgår den i fællesudgifterne. Det er derfor svært at gennemskue, om det er den ene, den anden eller den tredje ting, der koster ekstra, og derfor gør de sjældent vrøvl," siger Finn Langgaard.

Kan ske i andre kommuner

Sagen fra Fredensborg kan vise sig langt fra at blive unik.

Omlægningen af affaldssorteringen i kommunen skyldes nemlig et landsdækkende miljøregulativ.

Det har længe været kendt, at unge med ikke-vestlig baggrund i de udsatte boligområder uddannelsesmæssigt har overhalet unge med dansk baggrund.

Nu er det ikke kun i bestemte områder, at det kan dokumenteres, at unge med ikke-

vestlig baggrund overhaler unge med dansk baggrund.

Nye beregninger fra tænketanken DEA viser, at 30 procent af unge med ikke-vestlig baggrund i familier, hvor forældrenes indkomst er blandt de 20 procent laveste, tager en videregående uddannelse. Andelen af unge etniske danskere fra tilsvarende familier er kun 21 procent.

Laver man en simpel sammenligning mellem alle danske- og ikke-vestlige unge, som er rensat for opvækst og socioøkonomiske forhold, er andelen af unge med videregående uddannelse 10 år efter 9. klasse stadig højest for unge med dansk baggrund.

Den sammenligning fanger dog ikke, at de to grupper af unge overordnet set har ret forskellige udgangspunkter, når det kommer til forældrenes ressourcer. Derfor giver det ifølge DEA et mere retvisende billede af de unges mobilitet, hvis man tager højde for forældrenes ressourcer og indkomstniveau.

Fokus på uddannelse

Kristian Thor Jakobsen, cheføkonom i DEA, siger til Politiken, at udviklingen blandt andet skyldes, at der er en bestemt uddannelseskultur blandt nogle etniciteter:

"Måske er der nogle befolkningsgrupper, der nu fokuserer mere på deres børns uddannelse end andre. Tilbage står dog også en udfordring med danske unge, da der er en tendens til, at danske drenge fra ressourcetsvage familier har stået stille, mens alle andre har rykket sig," forklarer Kristian Thor Jakobsen til Politiken.

Vil bryde den sociale arv

Det fokus bliver bekræftet i en undersøgelse fra Danmarks Evalueringsinstitut, EVA. Her fremgår det, at unge med ikke-vestlig baggrund i højere grad mener, at uddannelse er en forudsætning for et godt liv. En EVA-undersøgelse blandt 8. klasses elever viser, at 41 procent af unge med ikke-vestlig baggrund mener, at uddannelse er vigtig, mens det gælder 19 procent af de etnisk danske.

”Der er et stort ønske om at bryde den sociale arv. Det er både de unge og forældrene super optaget af. Det kan måske være en del af forklaringen på, at den nye analyse viser, at unge med ikke-vestlig baggrund klarer sig bedre uddannelsesmæssigt,” siger Mia Uth Madsen, seniorkonsulent ved EVA, til Politiken.

En anden grund til, at målingen af ikke-vestlige unge med videregående uddannelse 10 år efter 9. kl. er højere end for etnisk danske, kan også være, at ikke-vestlige unge gør mindre brug af for eksempel erhvervsskoler, men oftere søger direkte på videregående uddannelser.

Høje Kolstrup vinder på fremskudt indsats

Bydelen Høje Kolstrup i Aabenraa opfylder ikke længere nogle af kriterierne til regeringens såkaldte ghettoliste.

De boligsociale indsatser i Høje Kolstrup har virket, og det almene boligområde i Aabenraa er helt ude af regeringens

ghettolister og listen over udsatte boligområder.

Det skyldes blandt andet, at det er lykkedes at vende kurven for andelen af beboere, som lever på offentlig forsørgelse. Siden 2017 er den andel dykket fra 45,4 procent i 2017 til 37,3 procent i 2018.

Lokal jobguide virker

Arbejdet med at få flere i arbejde er bl.a. blevet til via en fremskudt jobindsats, hvor en kommunal jobguide og coach har været placeret lokalt i boligområdet og på den måde været tættere på beboerne.

Den succesfulde fremskudte jobindsats er betalt af Aabenraa Kommune, boligorganisationen SALUS (som administrerer Kolstrup Boligforening) og Landsbyggefonden.

Ove Stahl Schmidt, som er formand for Kolstrup Boligforening, siger til JydskeVestkysten:

”Den gode udvikling er et resultat af et tæt samarbejde gennem mange år mellem afdelingsbestyrelser, viceværter, beboerambassadører og kommunen. Det glæder mig, at det har givet pote.”

Også Thomas Andresen, som er borgmester i Aabenraa, er indstillet på, at skal Høje Kolstrup fortsat holde sig uden for ”ghettolisten”, skal indsatsen fortsætte. Tallene viser nemlig, at selvom de er ude af ”ghettolisten”, så ligger de stadig tæt på flere af kriterierne.

Renovering skaber arbejdspladser

Kolstrup Boligforening har været igennem en renovering af flere boligblokke, og den har bygget nogle etageboliger om til rækkehuse. De nyrenoverede boliger skal gøre det mere attraktivt at bo på Høje Kolstrup i Aabenraa.

I forbindelse med renoveringen af de almene boligblokke indgik boligforeningen en aftale med entreprenøren om, at de skulle ansætte ledige fra lokalområdet til arbejdet.

Beboerambassadører

Udover jobindsatsen har Kolstrup Boligforening fået en gruppe frivillige beboerambassadører, der hjælper boligforeningen med flere praktiske opgaver. De fremviser bl.a. lejlighederne til nye tilflyttere og besvarer de spørgsmål, de nye beboere måtte have.

Fordelen ved beboerambassadører er, at de står til rådighed uden for normal arbejdstid på ejendomskontorerne.

"Det er folk fra afdelingsbestyrelserne, der fungerer som ambassadører. Viceværterne tager hjem klokken 15.30, men ambassadørerne kan man få fat i døgnet rundt," forklarer Ove Stahl Schmidt til JydskeVestkysten.

Økonomiudvalget i Aabenraa Kommune har nu forlænget den boligsociale indsats i bydelen indtil udgangen af 2021.

Boligaftale på plads – Dansk Byggeri vil have mere

Et bredt politisk flertal gav hånd på en boligaftale, der afsætter 30,2

milliarder kroner fra Landsbyggefonden til renovering af almene boliger. Dansk Byggeri er delvist tilfreds, men mangler flere penge til ny kø og grøn omstilling.

I boligaftalen er der afsat i alt 30,2 milliarder, som skal dække almene renoveringsprojekter i perioden 2020-2026. Størstedelen af de mange milliarder er i princippet allerede brugt. For de 18,4 milliarder kroner udmøntes nemlig i renovering af de 72.000 almene boliger, som længe har stået klar til at blive skudt i gang i Landsbyggefonden.

Den del af boligaftalen er positiv for standarden af de almene boliger, beskæftigelsen og klimaet, skriver Dansk Byggeri i en pressemeddelelse. De er dog bekymret for, at der slet ikke er afsat penge nok til de mange nødvendige renoveringer og forbedringer af almene boliger, som uundgåeligt kommer efter 2021.

"Resultatet bliver, at man allerede i 2022 begynder at opbygge en ny venteliste med efterslæb. Så kan vi starte forfra på diskussionen om, hvem der skal først i køen, og hvem der skal vente i årevis," siger Torben Liborius, Erhvervspolitisk direktør i Dansk Byggeri i en pressemeddelelse.

Når køen på 18,4 milliarder kroner er afviklet, er der kun 11,6 milliarder kroner tilbage. Det svarer til cirka 1,9 milliarder kroner om året til renoveringer af almene boliger fra 2021 til 2026.

Det er en væsentlig lavere ramme end den, byggebranchen havde håbet på i denne boligaftale.

Beregninger foretaget af Deloitte viser, at den almene boligsektors behov for

renoveringsstøtte ligger på mellem tre og fem milliarder kroner årligt, hvis det fortsat skal være muligt for de almene boliger at få udbedret byggeskader og sundhedsskadelige boliger.

Flere penge til grønne renoveringer

Dansk Byggeri kvitterer for, at boligaftalen indeholder mange gode takter i forhold til grøn omstilling, som gavner klimaet og gør boligerne bedre.

”Men desværre mangler der penge til at bakke denne indsats op. I Dansk Byggeri havde vi set frem til, at rammen blev øget, så der ville være de nødvendige penge. For pengene er der. I Landsbyggefonden ligger der nemlig to fonde, hvor renoveringerne betales af den ene, mens den anden kunne bruges til at finansiere klima- og energiprojekter. Det er den såkaldte Nybyggerifond, som BL – Danmarks Almene Boliger selv foreslår at opdele i en Klimafond og en Nybyggerifond, så pengene kan komme ud at arbejde,” siger Torben Liborius.

Klimapartnerskabet for byggeri og anlæg mener, at det er nødvendigt at øge den økonomiske ramme for at få alle de rentable energirenoveringer, som er i den almene boligsektor, gennemført.

Dansk Byggeri håber derfor, at de nødvendige midler bliver en del af den kommende klimahandlingsplan, nu hvor det ikke skete i boligaftalen.

Boligminister Kaare Dybvad Bek varsler nye effektiviseringskrav

Ifølge boligminister Kaare Dybvad Bek venter nye effektiviseringskrav, som skal forhandles i efteråret i år.

Da Lars Løkke's regering fremlagde sit lovkatalog i forbindelse med Folketingets åbning den 1. tirsdag i oktober 2016, var der et forslag om, at den almene boligsektor skulle effektiviseres. Lovforslaget var ret konkret. I 2020 skulle den almene sektor på drift og administration spare halvanden milliard i forhold til et grundbeløb, der var beregnet på baggrund af sektorens udgifter i 2014.

Den almene boligsektor tog udfordringen til sig.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kunne i august 2020 meddele, at den almene boligsektor allerede i 2019 havde nået målsætningen. Den havde altså ikke kun effektiviseret for halvanden milliard. Boligorganisationernes udgifter til drift og administration ligger 1,7 milliarder under målet. Boligorganisationernes budgetter for 2020 viser, at udviklingen fortsætter.

Lavere huslejer

Ifølge Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har de store besparelser mange steder betydet lavere huslejer for den almene sektors beboere. Andre steder er besparelserne blevet brugt til at henlægge til bygningernes fremtidige vedligehold, så store huslejestigninger undgås i fremtiden.

”Jeg er meget glad for, at vi er kommet så flot i mål med effektiviseringen. Det har

direkte betydning for lejerne, fordi det er med til at holde huslejen nede,” siger boligminister Kaare Dybvad Bek.

Ministeren understreger, at effektiviseringerne er en kultur, der er kommet for at blive.

”Det er vigtigt, at arbejdet med effektivisering af den almene boligsektor fortsætter, når den nuværende aftale udløber med 2020. Jeg ser frem til forhandling af en ny og ambitiøs effektiviseringsaftale i løbet af efteråret 2020,” siger boligminister Kaare Dybvad Bek.

Regeringen lover hurtigere udsættelser af kriminelle

I to år efter, at man er udsat fra sin almene bolig på grund af kriminalitet, kan man ikke bosætte sig i samme afdeling. I meget grelle tilfælde vil det også blive muligt for boligorganisationen at nægte den kriminelle ret til at flytte ind i andre boligafdelinger.

Regeringen vil ikke acceptere, at der er områder i Danmark, som er plaget af hårdkogte kriminelle og grupper af unge, der skaber utryghed. Der har i alt for lang tid været eksempler på, at grupper med især unge mænd udviser en uacceptabel adfærd, hvor de dominerer områder i det offentlige rum og skaber en hverdag præget af frygt og utryghed for andre mennesker.”

Det sagde Justitsminister Nick Hækkerup, da han sammen med ministerkollegaer

mødte pressen i den karakteristiske runde gård, der hører til politistationen i København.

Regeringen fremlagde på pressemødet en pakke, der skal øge trygheden i bl.a. udsatte boligområder.

Ophævelse af lejemål

En af ministerkollegaerne var boligminister Kaare Dybvad Bek, der fremlagde regeringens forslag om, at det skal være nemmere at sætte familier ud af deres bolig, hvis en eller flere medlemmer af familien er kriminelle.

”Vi vil sende en besked til uromagerne og deres forældre, som ikke kan misforstås. I dag kan der gå lang tid, fra en kriminel beboer bliver dømt for en lovovertrædelse, til han og hans familie sættes ud af boligen. Nogle gange går der flere år. Det er fuldstændig uacceptabelt. Fremover skal det være muligt at smide kriminelle beboere ud af deres lejelejlighed i umiddelbar forlængelse af, at de bliver dømt for en lovovertrædelse. Kan man ikke opføre sig ordentligt, skal man flytte,” sagde boligminister Kaare Dybvad Bek.

Konkret foreslår regeringen, at ophævelsen af lejemålet kobles på straffesagen og afgøres af den samme dommer i byretten.

Dermed undgår man den ventetid, der i dag er mellem straffesagen og sagen om ophævelse af lejemålet, der nu foregår i Boligretten. Man skal i følge regeringens forslag heller ikke vente på, at straffesagen efter en anke eventuelt er genbehandlet i landsretten.

For at sikre ordningen de bedste betingelser slår regeringen fast, at politiet

og andre relevante myndigheder allerede på tiltaletidspunktet skal videregive relevante oplysninger til boligorganisationen.

Denne skal ifølge regeringens forslag herefter meddele anklagemyndigheden, om boligselskabet ønsker at nedlægge en påstand om ophævelse af lejemålet, hvis den pågældende dømmes i straffesagen.

Afslutning

Tak til al personalet i SALUS Boligadministration A.m.b.a og Sønderborg Andelsboligforening for deres arbejdskraft, initiativer og gode samarbejde. Vi er stolte over det arbejde og de resultater, som vi sammen har formået at opnå. Vi er særligt stolte, når vi tænker på de udfordrende Coronatider, som vi befinder os i. Tak til repræsentantskabet og afdelingsbestyrelsen for det fortsatte gode og vigtige samarbejde, der holder udviklingshjulet i gang.

Vi i hovedbestyrelsen takker for alles bidrag og støtte.

Årsregnskab 2020

Sønderborg Andelsboligforening

Årsregnskabet

Hovedforeningen

Boligorganisationen havde i 2020 et overskud på 938 t.kr. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

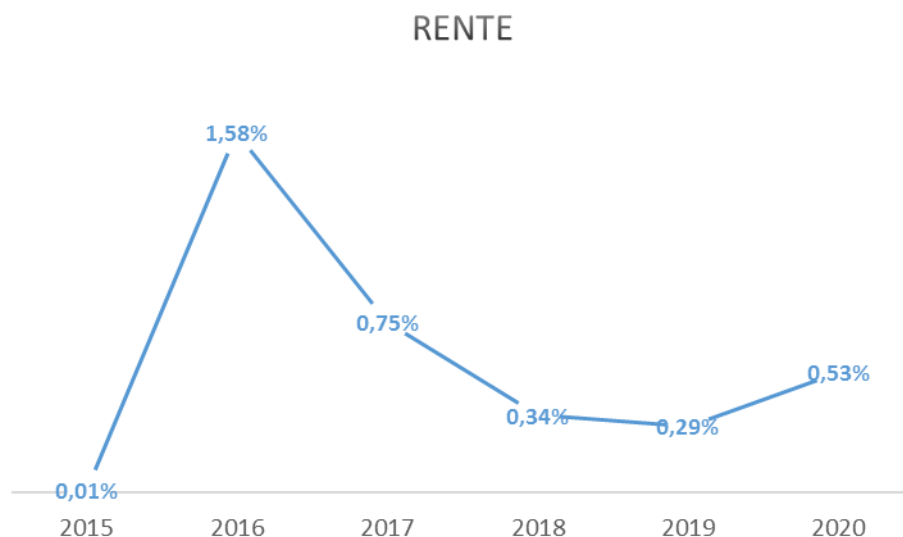
Arbejdskapital

	2019 t.kr.	2020 t.kr.
Saldo primo	14.577	8.675
Årets overskud / afvikling af underskud	275	938
Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	0	554
Overførsel til dispositionsfonden	-6.051	0
Diverse tilskud	-126	-469
Saldo ultimo	8.675	9.699

Formueforvaltning

Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der samlet opsparet 237.417 t.kr. Det afkast, der opnås af opsparingen udbetales til afdelingerne. Renterne i Danmark er i disse år meget lave. Det slår også igennem hos os. I 2020 er der derfor kun opnået en forrentning på 0,53%. På det aktuelle marked må det anses for tilfredsstillende.

Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor.



Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 60.537 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 15.439 t.kr. Det svarer til 4.554 kr. pr lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2019	2020
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	50.255	54.413
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	1.939	1.962
Rentetilskrivning	65	0
Ydelser udamortiserede lån	17.209	17.544
Overført fra arbejdskapital	6.051	0
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	6.686	6.734
Renter af egen trækningsret	0	0
Tilgang i alt	31.950	26.241
Afgang:		
Tilskud mv. jf. specifikation	7.565	550
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	2.361	3.570
Diverse	0	-708
Indbetalinger til Landsbyggefonden	15.296	15.119
Indbetalinger til Nybyggerifonden	419	895
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækningsret)	2.150	690
Afgang i alt	27.792	20.117
Saldo ultimo	54.413	60.537
Bunden del:		
Udlån til afdelingerne	19.383	9.080
Finansiering af administrationsejendom	6.636	8.769
Indskud i Landsbyggefonden (egen trækningsret)	23.894	27.249
Disponibel del	4.500	15.439
Saldo ultimo	54.413	60.537
Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	1	5

Egen trækningsret

En del af den bundne del i dispositionsfonden er egen trækningsret. Egen trækningsret er en slags opsparingskonto, som boligforeningen har i Landsbyggefonden. Midlerne i egen trækningsret kan bruges til at støtte forbedringsarbejder i afdelingerne.

I Sønderborg Andelsboligforening har der i 2020 været følgende bevægelser på trækningsretten:

Egen trækningsret

	2019	2020
	t.kr.	t.kr.
Primo saldo	13.031	14.894
Årets tilgang	4.013	4.041
Årets afgang	-2.150	-690
Tilskrevne renter	0	0
Ultimo saldo	14.894	18.244

Årets afgang:

Afdeling 01 Rylen	803	-
Afdeling 02 Tjørne- og Pilevænget	-	-
Afdeling 06 Egevænget m.fl.	-	-
Afdeling 10 Havretoften m.fl.	697	690
Afdeling 12 Eng- og Hasseltoften	651	-

Det er boligorganisationens bestyrelse, der beslutter, hvilke arbejder, der skal støttes med midler fra trækningsretten.

Effektivisering og egenkontrol

I juni 2016 indgik den almene boligsektor sammen med regeringen og KL en aftale om at effektivisere sektorens drift med 1,5 mia. kr. i perioden 2014-2020. Det var et ambitiøst mål, som man dog kunne konstatere, allerede var opnået med de indberettede regnskaber for 2019.

I perioden 2021-2026 er der indgået en ny aftale om effektivisering på yderligere 1,5 mia.kr. Som i den tidligere aftale tages der udgangspunkt i de indberettede årsregnskaber fra 2014. Så samlet set skal der i perioden 2014–2026 ske driftseffektiviseringer for 3 mia.kr. Herudover forventes det, at der i perioden 2021-2026 vil blive energirenoveret svarende til en besparelse på 300 mio.kr. på det årlige energiforbrug. Altså en samlet besparelse i perioden inkl. besparelser på energi på i alt 3,3 mia.kr.

Aftalen betyder, at vi skal fortsætte med at effektivisere vores arbejdsgange. Det gælder ikke kun ude i afdelingerne, men også i administrationen. For beboerne kan det f.eks. betyde, at det ikke vil være den samme ejendomsfunktionær, de møder i deres afdeling, men i stedet for den medarbejder er eksterne samarbejdspartnere, der kan løse opgaven bedst og billigst.

For at imødekomme kravet i boligaftalen udføres der løbende forvaltningsrevision i organisationen, hvor overskrifterne er bebyggelser, administration, køb af ydelser,

økonomi og indkøbsaftaler. Forvaltningsrevisionen bruger vi som et redskab til at sikre os, at vi hele tiden har fokus på, hvor vi kan effektivisere og forbedre organisationen til gavn for beboerne. Vi trykprøver med jævne mellemrum vores indkøbsaftaler og køb af tjenesteydelser, og ved hjælp af de årlige MUS-samtaler sikrer vi den nødvendige uddannelse og efteruddannelse af vores medarbejdere.

For at sikre en effektiv og ensartet drift bruger vi de forretningsgange, der er implementeret i vores boligprogram. Her er udarbejdet manualer til alle væsentlige arbejdsgange, og vi er sikret, at manualerne hele tiden er opdaterede, hvis der forekommer ændringer i arbejdsopgaverne. Efter behov har vi suppleret med egne, interne forretningsgange.

Som en del af egenkontrollen har vi lavet en analyse af alle omkostningsarter og opgaver i organisationen og afdelingerne. Herunder vil vi gennemgå de væsentligste konklusioner og tiltag.

Bruttoadministrationsomkostninger

	2016	2017	2018	2019	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	13.582	13.999	13.750	14.028	14.261
Indeks, SAB	100,00	103,07	101,24	103,29	105,00
Indeks, jfr. Danmarks statistik	100	100,80	102,09	103,08	103,28

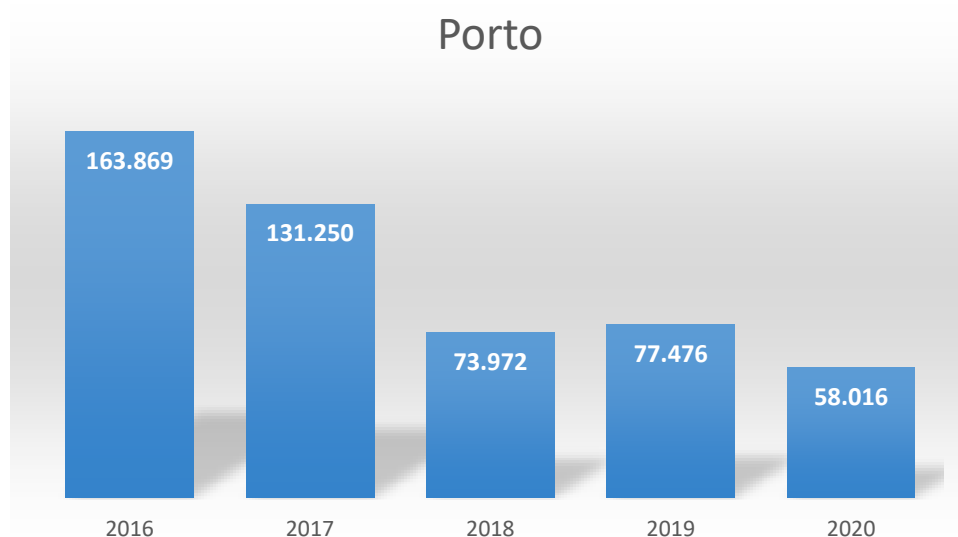
Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode steget med 5%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 103,28. Det er ikke tilfredsstillende, og vi arbejder på at finde effektiviseringer, så ændringerne i bruttoadministrationsomkostninger er på linje med – og gerne lidt lavere end indeks.

Vores personaleomkostninger, hvor vi jo er underlagt de årlige overenskomstmæssige lønstigninger, udgør 1/3 af bruttoadministrationsomkostningerne.

Personalet er vores største ressource, og for at fastholde den samme arbejdsstyrke og effektivisere arbejdsgangene er vi i gang med at undersøge markedet for digitale løsninger, der kan lette arbejdsbyrden.

I løbet af 2021 afventer vi en ny digital postløsning, der sammen med en ændring i lov om leje af almene boliger vil gøre det muligt at fremsende påkrav og opsigelse af lejemål som digital post. Pt. sendes rykkere og opsigelser som rekommanderet brev eller med kurerservice, hvilket er en dyr og tidskrævende løsning. Den nye digitale postløsning sidestiller organisationen med en offentlig myndighed, og det kan derfor være muligt for os at sende alt korrespondance som digital post uden lejernes samtykke. Er beboeren fritaget for digital post, vil alt korrespondance fortsat ske pr. brev.

Vi vil også fortsat arbejde på udsendelse af lejekontrakter via e-Boks. Lejeren kan her underskrive med sit NemID og hurtigt returnere den underskrevne kontrakt til os. Udover en hurtigere og mere fleksibel arbejdsgang vil det betyde en yderligere besparelse på porto, kuverter samt ressourcer til at pakke og frankere breve.

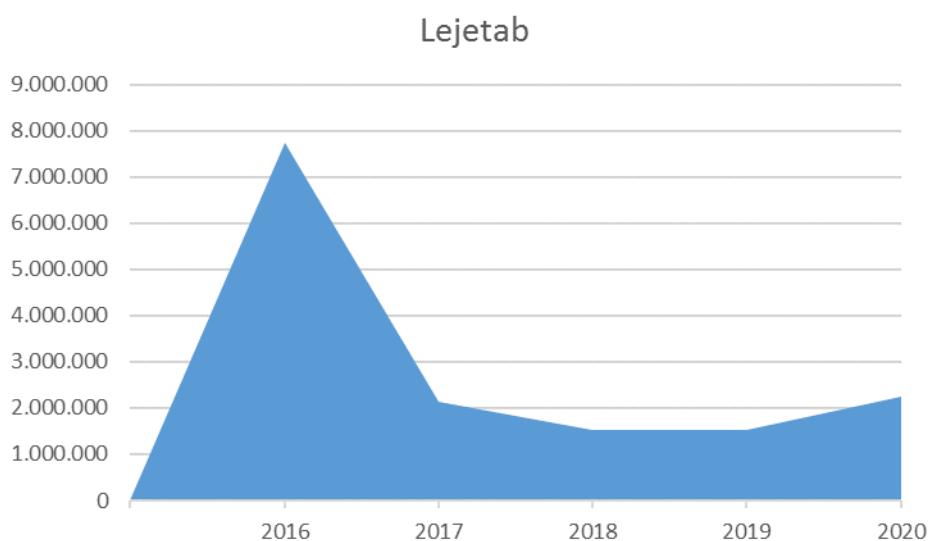


I 2020 vil vi fortsat have stort fokus på yderligere digitalisering af vores arbejdsgange, og vi følger bl.a. nøje den udvikling, hvor man får robotter til at bearbejde store mængder data, og vi overvejer, hvordan vi kan bruge det i vores organisation f.eks. ved behandling af svar på udsendte boligtilbud.

Afdelingerne

Generelt har boligselskabets afdelinger udvist moderate overskud. Dog har 12 ud af 47 afdelinger haft underskud i året.

Ligesom i hovedforeningen er også alle omkostningsarter og opgaver i afdelingerne blevet analyseret. En stor del af de samlede omkostninger i afdelingerne kan tilskrives lejetab.



Sønderborg Andelsboligforening har haft og har stadig stort fokus på renovering af afdelingerne, så de er tilpasset efterspørgslen. Fra en renovering vedtages og til den er fuldført kan der gå en del år. Det betyder, at de boligtyper, der blev planlagt, da renoveringen blev vedtaget, måske ikke er de boligtyper der efterspørges, når renoveringen er slut. Indførelsen af kontanthjælpsloftet har betydet, at der er mindre efterspørgsel på store lejligheder. Samtidig er der udfordringer med udlejning af ungdomsboliger, hvor udbuddet ikke modsvarer efterspørgslen. Fra 2021 vil lejetilbud vedr. ungdomsboliger blive fremsendt via Kollegiernes Kontor. Kollegiernes Kontor har en større kontakthøjde i forhold til udlejning målrettet studerende, og vi forventer derfor, at udlejningssituationen på området forbedres.

Organisationsbestyrelsen er opmærksom på udfordringen med lejetab, og den har meget fokus på, hvordan man kan gøre boligerne mere attraktive og evt. nedrenovere, så de store udgifter til lejetab nedbringes.

I 2020 har der været en stigning i lejetab i forhold til 2019. Dette kan til dels skyldes en større planlagt renovering i afdeling 9, der betyder, at en del af beboerne skal genhuses. Derfor har man valgt at fraflytte permanent. Siden 2016 er udgifterne til lejetab dog samlet set faldet med 71%.

Effektiviseringspotentiale

Organisationen arbejder løbende med følgende tiltag for at effektivisere driften:

1. Øget samdrift, bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner, budgetopfølgning samt overvejelser om in/outsourcing
2. Fælles indkøbspolitik, udbud, forbrugstjek og så vidt muligt én indkøbsansvarlig
3. Bedre affaldshåndtering – f.eks. molokker eller lignende

4. Løbende udbud af forsikringer, brug af mægler og forsikringsmæssig gennemgang af bygninger
5. Energioptimering af fællesarealer – f.eks. LED-belysning og fjernvarme
6. Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, opmåling og én ansvarlig
7. Bedre forventningsafstemning om serviceniveau med beboere
8. Administrative stordriftsfordele f.eks. ved sammenlægning af afdelinger
9. Digitale selvbetjeningsløsninger

De løbende effektiviseringer skal gå hånd-i-hånd med FN's verdensmål, hvor vi især har fokus på følgende 4 områder:

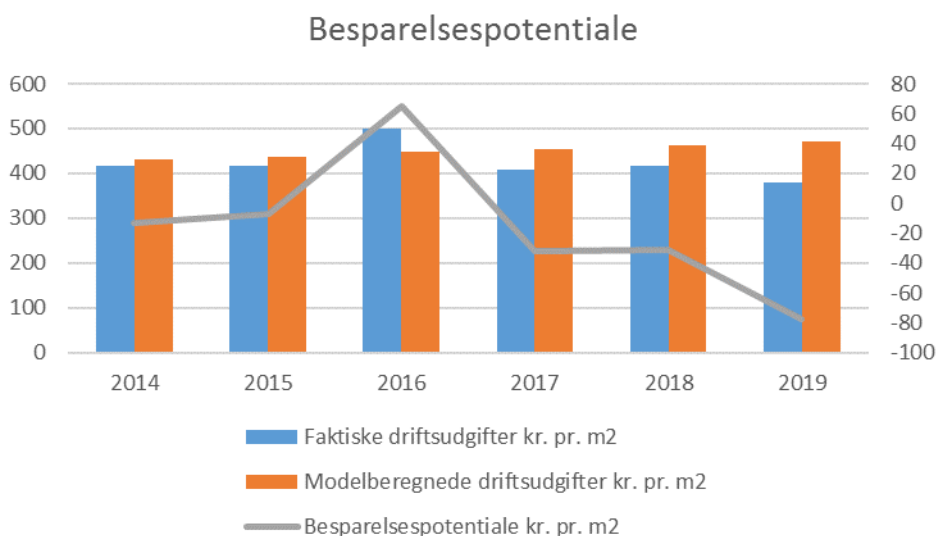


Vi forsøger løbende at indarbejde målene i vores daglige drift under hensyntagen til, at huslejen skal holdes i ro. Det betyder bl.a., at vil vi energieffektivisere, så skal investeringen kunne betales med den opnåede besparelse på forbrug og på sigt give en bedre økonomi i afdelingen og for beboerne.

Landsbyggefonden udarbejder hvert år effektivitetstal for alle boligorganisationer. Tallene kan vi bruge til at belyse, hvor effektive vi er i forhold til andre boligorganisationer.

Værktøjet indeholder en "effektivitetssimulering", hvor afdelingernes faktiske udgifter på en række områder, sættes i forhold til modelberegnete udgifter. Værktøjet viser forskellen mellem de to tal, og giver os dermed mulighed for at vurdere udgiftsniveauet i hver enkelt afdeling, herunder en indikation af besparelspotentialet.

Baseret på Landsbyggefondens beregning på baggrund af årsregnskabet 2019 er der i Sønderborg Andelsboligforening et samlet besparelspotentiale på -78 kr. pr. m2.

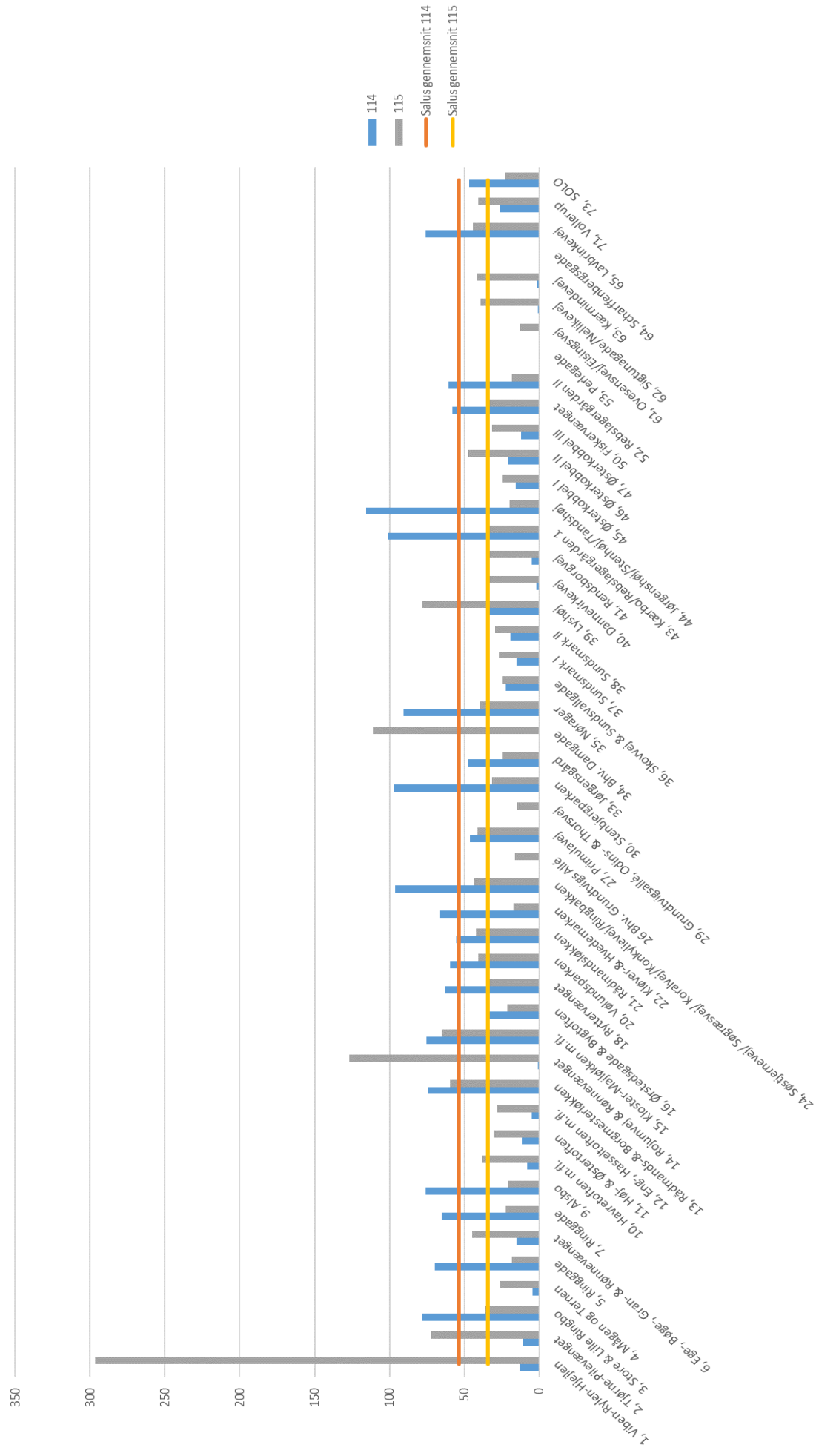


Det samlede besparelspotentiale i organisationen er negativt. Det betyder, at vi faktisk er ret langt med vores effektiviseringer, og medarbejderne er dygtige til at finde besparelser i vores drift. Selvom det samlede potentiale er negativt, er der stadig afdelinger, hvor der kan effektiviseres yderligere.

Besparelspotentialet er et gennemsnit af alle afdelingers besparelspotentiale. I 12 afdelinger er der stadig et positivt besparelspotentiale. Det betyder, at vi skal have særlig fokus på, hvordan vi kan finde yderligere besparelser i afdelingerne 3, 5, 9, 11, 18, 20, 21, 22, 36, 37, 39 og 52. Det er vores mål, at alle afdelinger i organisationen har et besparelspotentiale på 0 eller mindre.

Vi har også udarbejdet vores egen analyse på foreningerne i SALUS, idet vi har beregnet et gennemsnit af alle foreningers forbrug på konto 114 og 115. Diagrammet giver et overblik over, hvilke afdelinger, der ligger hhv. over og under gennemsnittet. Tabellen er udarbejdet på baggrund af indberettede årsregnskaber for 2020.

Sønderborg pr. m2



Tallene viser, at udgifterne i Sønderborg Andelsboligforening på konto 114 i 18 afdelinger er større end gennemsnittet i foreningerne under SALUS Boligadministration. Den gennemsnitlige udgift på konto 115 er i 21 afdelinger større end gennemsnittet i SALUS.

Med udgangspunktet i regeringen og den almene sektors aftale om en besparelse på 8% frem til 2020 har vi beregnet, hvor langt Sønderborg Andelsboligforening er med de pålagte besparelser:

<i>pr. m2</i>	<i>Faktisk 2014</i>	<i>Indekseret til 2020</i>	<i>Besparelse 8%</i>	<i>Faktisk 2020</i>	<i>Skal spares</i>
konto 114	52,49	55,21	50,79	58,30	7,51
konto 115	30,13	31,68	29,15	34,87	5,73
					13,24
Nettoprisindeks					
jan-15	98,7				
jan-21	103,8				

Af tabellen fremgår det, at Sønderborg Andelsboligforeningen stadig mangler en samlet besparelse på konto 114 og 115 på i alt 13,24 kr./m2. Det gør, at vi allerede er bagud i forhold til det nye boligforlig, hvor der skal spares yderligere 8% inden udgangen af 2026.

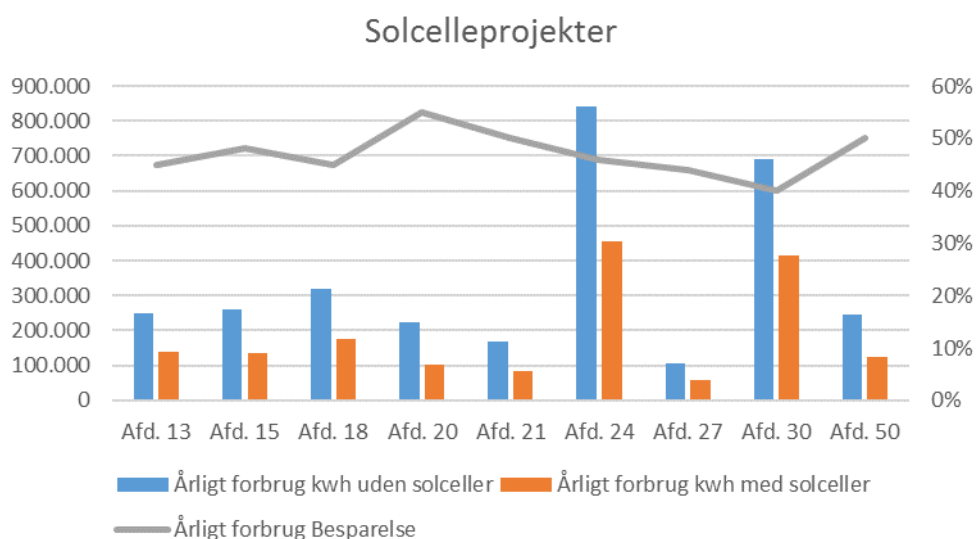
På baggrund af den løbende analyse af omkostningsarter og opgaver i organisationens afdelinger har vi udvalgt de opgaver, hvor vi kan påvirke omkostningerne, til nærmere analyse.

- Konto 11 Energiudgifter
- Konto 114 Renholdelse
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse
- Drift- og vedligeholdelsesplaner

Energiudgifter

Sønderborg Andelsboligforening godkendte i 2019 en energi- og bæredygtighedsstrategi. Strategien går hånd i hånd med de udvalgte verdensmål og det netop indgående boligforlig, hvor der skal spares 300 mio.kr. på energi frem mod 2026.

I løbet af 2021 bliver der monteret solcelleanlæg i flere afdelinger. Beregningerne viser, at solcellerne vil medføre en besparelse i alt på ca. 1.421.150 kWh, eller ved en anslået pris på 2 kr./kWh ca. 2.842.300 kr.



Monteringen kræver en investering, som de første ca. 10 år modsvares af besparelsen. Det betyder, at beboernes husleje stort set er uændret, indtil investeringen er betalt. Herefter vil de få det fulde udbytte af besparelsen.

Biodiversitet

I de senere år er det blevet mere og mere almindeligt, at man lader større områder stå uberørt og erstatte veltrimmede græsplæner og blomsterbede. I Sønderborg Andelsboligforening er biodiversitet også på dagsordenen, og enkelte afdelinger har indført områder, hvor man er "vild-med vilje".

Der er mange fordele ved de uberørte områder. Først og fremmest er det godt for naturen og giver bedre betingelser for vores insekter. Områderne kræver mindre, ja faktisk næsten ingen, pasning, og det medfører derfor besparelser på renholdelse, men det vil også på sigt give besparelser på vores maskinpark. Biodiversitet kan derfor være med til at opnå besparelser på konto 114 og 115.

Øvrige tiltag

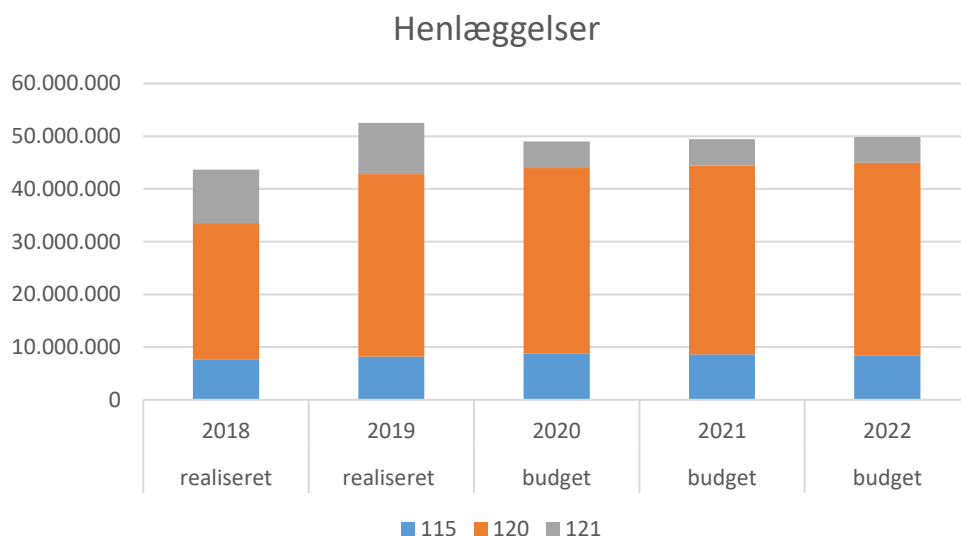
Fjernaflæste forbrugsmålere - dermed skal personalet ikke længere aflæse forbrug ved fraflytning og årsopgørelse af forbrug.

I alle afdelinger arbejdes der med løbende udskiftning til LED belysning samt opsætning af sensorer, hvor det er muligt.

Optimering af forbrugsanlæg.

Drift og vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning

Vi har i mange år været tilbageholdende med at øge afdelingernes opsparing, fordi huslejen meget nemt vil komme til at ligge over markedsniveauet. I flere afdelinger er der derfor ikke opsparet tilstrækkeligt, til at gennemføre de arbejder, som er indarbejdet i drift- og vedligeholdelsesplanerne. For at få et mere jævnt og forudsigeligt flow i driftsudgifterne vil vi fokusere på at få henlæggelserne til vedligeholdelse forhøjet. Vi har en forventning om, at det vil føre til besparelser på udgifterne til almindelig vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning.



Organisationen har i flere år udarbejdet 20-årige drift- og vedligeholdelsesplaner og er således på forkant med de kommende krav hertil.

Vi har også fokus på udgifterne til istandsættelse ved fraflytning. P.t. er vi i gang med opmåling af alle boliger med henblik på et samlet udbud af flyttelejligheder. I Sønderborg Andelsboligforening er der en fraflytning på ca. 14%. Det betyder, at der hvert år er 500, der fraflytter. Andre boligforeninger har erfaringer med besparelser på op til 25-30% på istandsættelsesudgifter til flyttelejligheder, når arbejdet sendes i udbud.

Sønderborg Andelsboligforening har i 2020 haft en samlet udgift til flyttelejligheder på 10.302 t.kr. Selv hvis vi er lidt forsigtige og kun beregner en besparelse på 10%, når vi udbyder arbejdet i flyttelejlighederne, så vil der stadig være 1.030 t.kr. i besparelse.

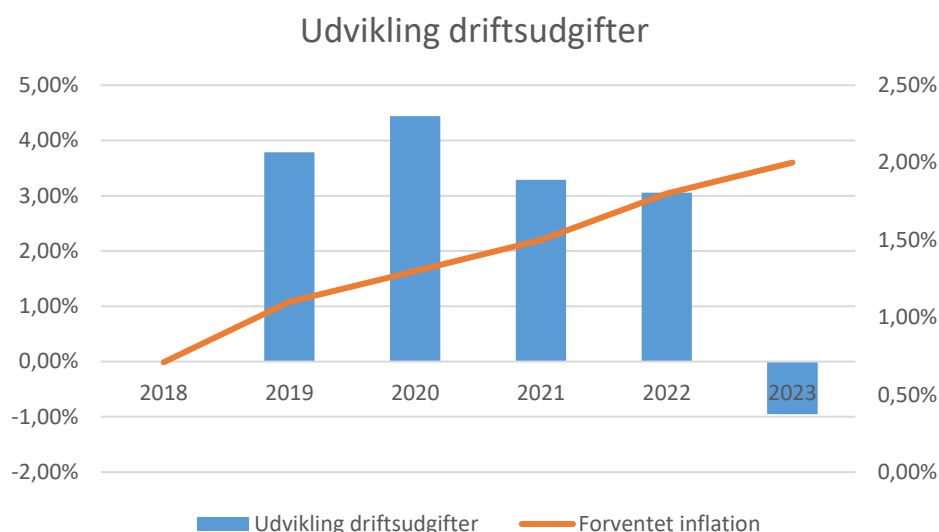
Løbende tilstandsrapport

For hver afdeling udarbejdes hvert år et "scorekort", hvor afdelingens byggetekniske tilstand vurderes. Teknisk afdeling foretager en kritisk gennemgang af afdelingen, hvor den vedligeholdelsesmæssige tilstand af tage, facader, vinduer, badeværelser, køkkener og installationer vurderes og sammenholdes med afdelingens henlagte midler samt energiklasse. Bedste score er 100, og det tilstræbes, at afdelingernes score ligger på 80+.

Scorekortet sikrer, at der hele tiden er fokus på nødvendige tiltag i afdelingerne, og det er også et godt redskab ved de årlige markvandring.

En acceptabel score sammenholdt med effektivisering kan være en vanskelig balancegang, som boligforeningen konstant arbejder for at løse på bedste måde.

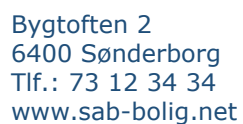
Ud fra de planlagte tiltag forventer vi følgende udvikling i afdelingernes samlede driftsudgifter de næste 4 år:



Revision af årsregnskabet

Revisionen har gennemgået organisationen og afdelingernes regnskaber og undersøgt, om de er rigtigt aflagt i overensstemmelse med lovgivningen. Revisionen har analyseret de enkelte regnskaber og stikprøvevis afstemt organisationens indtægter og udgifter samt aktiver og passiver.

Revisionen har resulteret i, at alle afdelinger vil blive forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold. For yderligere information henviser vi til revisionsprotokollens punkt 7 samt det spørgeskema, der er udfyldt i forbindelse med hovedforeningens årsregnskab.



Tlf.: 73 12 34 34
Mail: sab@sab-bolig.net

