



Indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 24. maj 2022, kl. 19.00



Sted:

**Ulkebøl Forsamlingshus
Kaplenivej 1, 6400 Sønderborg**

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.**
- 2) Bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelse for år 2021.**
Endelig godkendelse af årsregnskab for år 2021 med tilhørende revisionsberetning samt gennemgang af budgettet for år 2023.
- 3) Indkomne forslag:**
a. Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.
- 4) Valg til bestyrelsen.**
Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.
På valg:
Jan Radik, afdeling 35 – modtager genvalg
Tina M. Søndergaard, afdeling 6 – modtager genvalg
Lone Lønholm, afdeling 10 – modtager ikke genvalg
- 5) Valg af suppleanter for bestyrelsen.**
På valg:
Edel Mathiesen, afdeling 73
- 6) Valg af 7 delegerede til kredsmøder.**
Nuværende delegerede:
Else Thiessen, afdeling 10
Edel Mathiesen, afdeling 73
Inga Skovlund, afdeling 35
- 7) Valg af 4 repræsentanter til SALUS.**
Nuværende repræsentanter:
Else Thiessen, afdeling 10
Edel Mathiesen, afdeling 73
Inga Skovlund, afdeling 35
- 8) Valg af statsautoriseret revisor.**
Nuværende – Revisionsfirmaet Ernst & Young, Sønderborg
- 9) Eventuelt.**

Og herefter –

	- SABs Antenneforening: 1) Valg af dirigent. 2) Beretning for foreningens virksomhed i det forløbne år. 3) Indkomne forslag. Ingen indkomne forslag. 4) Valg til bestyrelsen. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer På valg: Andreas Greve, afdeling 62 – modtager genvalg Jan Thiessen, afdeling 10 – modtager genvalg 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.

BoligorganisationLBF-nr.: **0103**

Navn - adresse:

**Sønderborg Andelsboligforening
Bygtoften 2
6400 Sønderborg**Telefon: **73456500**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dkCVR-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:

www.salus-bolig.dkCVR-nr.: **29365121****Tilsynsførende kommune**Kommunenr.: **540**

Navn - adresse:

**Sønderborg Kommune
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg**Telefon: **88726400**

Fax:

E-postadresse:

Antal afdelinger: 49 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	3.227	258.732	1	3.227
2) Erhvervslejemål	31	4.445	1 pr. påbeg. 60 m ²	75
3) Institutioner			1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte	459		1/5	92
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	3.717	263.177		3.394

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	175.082	172	172
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	369.890	634	544
511	*	Personaleudgifter	6.267.182	5.712	5.792
512	*	Forretningsførelse	6.508.800	6.443	6.507
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	697.699	604	649
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	891.560	606	582
515	*	Afskrivning, driftsmidler	49.400	30	30
516	*	Særlige aktiviteter	695		
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	277.866	250	250
530		Bruttoadministrationsudgifter	15.238.174	14.451	14.526
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	5.253.272	6.361	6.361
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	27.511.280	27.486	26.932
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	48.002.726	48.298	47.819
541	*	Ekstraordinære udgifter	5.138.572		-15
550		UDGIFTER I ALT	53.141.298	48.298	47.804
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen			
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	53.141.298	48.298	47.804

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	14.083.195	14.080	14.095
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger			
		Konto 601 i alt	14.083.195	14.080	14.095
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	297.953	359	409
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	5.098.785	6.363	6.363
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	27.511.280	27.486	26.932
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri			
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri			
		Konto 605 i alt			
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.	2.131		-5
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.			
		Konto 606 i alt	2.131		-5
607		Diverse	1.914	10	10
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	46.995.258	48.298	47.804
611	*	Ekstraordinære indtægter	5.081.477		
620		INDTÆGTER I ALT	52.076.735	48.298	47.804
621		Årets underskud overført til konto 805	1.064.564		
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	53.141.299	48.298	47.804

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2021	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning	8.591.244	8.769
		Kontantværdi pr.		
		Kontantværdi		
702	*	Inventar	66.055	43
703	*	Automobil		
704	*	EDB anlæg	71.190	29
709	*	Andre anlægsaktiver		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	9.568.180	9.080
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	1.314.000	1.314
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	29.741.660	27.249
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	49.352.329	46.484
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift		
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	965.253	
		Afdelingstilgodehavender i alt	965.253	
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender	604.371	158
727		Forudbetalte udgifter	452.872	489
730		Tilgodehavende renter m.v.	66.743	445
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	234.000.845	237.418
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning	15.795.622	42.214

Sønderborg Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Udkast pr. 03-05-2022

Regnskabsår 2021

Fra 01-01-2021

Til 31-12-2021

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	251.885.706	280.724
750		AKTIVER I ALT	301.238.035	327.208

UDKAST

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele	219.275	219
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	65.131.854	60.538
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	8.634.636	9.699
810		EGENKAPITAL I ALT	73.985.765	70.456
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT		
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	209.920.161	242.534
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	-53.062	
		Gæld til afdelinger i alt	209.867.099	242.534
823		Godkendt administrationsorganisation	1.162.650	1.554
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	683	
825		Leverandører	7.534.125	4.865
826		Omkostninger	5.488.914	5.175
827	*	Afsætninger	2.343.158	261
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	683.168	2.148
830	*	Anden kortfristet gæld	172.471	215
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	227.252.268	256.752
850		PASSIVER I ALT	301.238.033	327.208
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			
		Udgifter til kurser og møder	194.257	427	394
		Div. repræsentation og gaver	121.918	105	105
		Kontingenter og telefon	53.715	102	45
		Konto 502 i alt	369.890	634	544
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	5.292.820	4.853	4.923
		2. Pension/pensionsbidrag	748.682	707	707
		3. Andre udgifter til social sikring	144.601	187	167
		4. Fremmed assistance	12.000		
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	79.520	15	15
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	10.441	50	20
		Personaleudgifter i alt	6.267.182	5.712	5.792
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
		SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER			
		Ledelsesudgifter i alt			
		Samlede personaleudgifter	6.267.182	5.712	5.792
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Forretningsførelse i øvrigt	6.508.800	6.443	6.507
		Konto 512 i alt	6.508.800	6.443	6.507
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler og tryksager	88.869	60	60
		EDB udgifter, kopimaskine, telefoni	131.778	95	145
		Småanskaffelser	121.077	25	35
		Abonnementer, annoncer, juridisk ass.	104.408	55	70
		Øvrige kontorholdsudgifter	251.567	369	339
		Konto 513 i alt	697.699	604	649
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.	3.265		
		2. Lejede lokaler, leje			-55
		3. Ejendomsskatter			
		4. EI	58.827	90	90
		5. Vand, varme	114.073	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	15.445	14	114
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	479.050	165	96
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom		69	69
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom	220.900	178	178
		Kontorlokaleudgifter i alt	891.560	606	582
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	50.350	102	102
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	841.210	504	480
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar	30.000	30	30
		2. Bil			
		3. EDB	19.400		
		4. Andet			
		Konto 515 i alt	49.400	30	30
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Beboerblade	695		
		Konto 516 i alt	695		
531		TILSKUD TIL AFDELINGER			
		Flere afdelinger end plads til. Findes liste? (Skriv J/N)			
		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	1.968.668		
		2. Ydelser (beboerbetalning) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	4.792.422	20.500	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 Landsbyggerifonden, jf. konto 803.24	13.242.508		
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	717.606	32	32
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7		200	200
		8. Pligt-mæssige bidrag til Landsbyggerifonden, jf. kt. 803.11	6.790.076	6.200	6.200
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3		554	
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	27.511.280	27.486	26.932

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Korrektion rentetilskud 2020	443.681		
		Disp. tilskud til dækning af lejetab	3.646.221		
		Ekstraordinære udgifter i øvrigt	1.048.670		-15
		Konto 541 i alt	5.138.572		-15
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	15.238.174	14.451	14.526
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)			
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	297.953	359	409
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)	2.131		-5
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	14.938.090	14.092	14.122
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.401		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	14.079.995	14.080	14.095
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
		1.5 Tillægsydelser	3.200		
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	14.083.195	14.080	14.095
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger			
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			-130
		2. Fraflytningsgebyr		130	310
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)			
		4. Ventelistegebyr			
		5. Antenneregnskabsgebyr			
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.	247.603	127	127
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	50.350	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	297.953	359	409
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	4.018.735	1.750	1.750
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning		600	600
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	1.080.050	3.876	3.876
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital		137	137
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret			
		7. Andet			
		Konto 603 i alt	5.098.785	6.363	6.363
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)		800	1.050
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)		5.061	5.061
		Henlagte midler, rentesats			
		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	178.146		-250
		4. Kreditorer	1.195		

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.	4.995.567		
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	73.749	250	250
		7. Egen trækningsret			
		8. Andet	4.615	250	250
		Konto 532 i alt	5.253.272	6.361	6.361
		Nettorenteindtægt / -udgift	-154.487	2	2
		Nettorenteindtægt / -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Korrekationer tidligere år	453.592		
		Tilskud t. dækning lejetab/frafly	3.646.221		
		Ekstraordinære indtægter i øvrigt	981.664		
		Konto 611 i alt	5.081.477		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo	9.134.854	6.781
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året	43.090	2.354
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	9.177.944	9.135
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	365.800	145
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	220.900	221
		Af- og nedskrivninger ultimo	586.700	366
		Bogført værdi ultimo	8.591.244	8.769
702		INVENTAR		
		Anskaffelsessum primo	193.323	193
		+ Nyanskaffelser i året	52.732	
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	246.055	193
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	150.000	120
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	30.000	30
		Af- og nedskrivninger ultimo	180.000	150
		Bogført værdi ultimo	66.055	43
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	35.576	
		+ Nyanskaffelser i året	62.014	36
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	97.590	36
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	7.000	
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	19.400	7
		Af- og nedskrivninger ultimo	26.400	7
		Bogført værdi ultimo	71.190	29
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:		
		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 trækingsret:		
		Primosaldo	18.244.353	14.894
		Årets tilgang	4.074.045	4.041
		Årets afgang	1.581.000	690
		Tilskrevne renter		
		Ultimosaldo	20.737.398	18.245
		Indestående i alt	29.741.660	27.249
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		
		Tilgodehavender afdl. under opførelse	965.253	
		Konto 722 i alt	965.253	
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	237.744.771	234.595
		+ Tilgang i året	98.670.593	64.841
		- Afgang i året	97.147.884	62.188
		Samlet anskaffelsessum ultimo	239.267.480	237.248
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		498
		Samlede opskrivninger ultimo		498
		Samlede nedskrivninger primo	328.103	
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året	4.938.532	328

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede nedskrivninger ultimo	5.266.635	328
		Bogført værdi ultimo	234.000.845	237.418
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Kassebeholdning	14.725.581	40.801
		Andre bankkonti	1.070.041	1.413
		Konto 732.2 i alt	15.795.622	42.214
801		BOLIGFORENINGSANDELE		
		Boligforeningsandele	219.275	219
		Konto 801 i alt	219.275	219
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	60.537.165	54.414
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	1.968.668	1.962
		3. Rentetilskrivning		
		4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	18.752.536	17.544
		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		
		9. Provenu ved belåning/salg af administrationsejendom		
		10. Indskud i Landsbyggefonden, overført fra byggefonden		
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	6.790.076	6.734
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden		
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	980.454	550
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	3.646.221	3.570
		23. Diverse	32.772	-708
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	15.958.538	15.119
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	717.606	895
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækingsret)	1.581.000	690
		50. Saldo ultimo	65.131.854	60.538

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	6.509.982	9.080
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation	8.591.244	8.769
		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)	29.741.660	27.249
		40. Disponibel del:	20.288.967	15.440
		50. Saldo ultimo	65.131.853	60.538
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	9.699.200	8.676
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)		938
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		554
		Afgang:		
		4. Årets underskud	1.064.564	
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation		469
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	8.634.636	10.168
		Saldo ultimo	8.634.636	9.699
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser	3.058.198	
		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

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	4.262.439	8.385
		5.Saldo ultimo	8.634.637	9.699
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afdeling 1	1.788.769	1.393
		Afdeling 2	3.043.492	2.355
		Afdeling 3	6.445.951	6.501
		Afdeling 4	1.910.757	2.311
		Afdeling 5	4.087.930	4.771
		Afdeling 6	6.365.255	5.713
		Afdeling 7	5.099.861	4.511
		Afdeling 9	8.635.167	9.674
		afdeling 10	230.191	1.114
		Afdeling 11	2.042.167	3.235
		Afdeling 12	2.722.505	2.183
		Afdeling 13	790.701	6.168
		Afdeling 14	523.271	419
		Afdeling 15	8.931.708	13.331
		Afdeling 16	1.604.651	1.428
		Afdeling 17	719.178	709
		Afdeling 18	2.715.215	4.932
		Afdeling 20	6.295.232	7.622
		Afdeling 21		6.362
		Afdeling 22	24.457.539	25.878
		Afdeling 24	10.209.350	17.067
		Afdeling 26	1.113.218	1.009
		Afdeling 27		2.595
		Afdeling 29	357.613	373
		Afdeling 30	1.507.426	6.117
		Afdeling 33	41.679.832	43.756
		Afdeling 34	1.050.782	951

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling 35	2.456.910	703
		Afdeling 36	827.581	632
		Afdeling 37	3.069.861	3.182
		Afdeling 38	2.764.752	2.559
		Afdeling 39	1.374.590	1.242
		Afdeling 40	2.473.420	2.179
		Afdeling 41	906.098	643
		Afdeling 43	3.093.560	2.988
		Afdeling 44	1.747.914	1.933
		Afdeling 45	6.955.608	6.396
		Afdeling 46	4.155.611	3.741
		Afdeling 47	8.280.210	7.934
		Afdeling 50	8.924.889	7.942
		Afdeling 52	5.808.967	5.536
		Afdeling 61	1.360.109	1.164
		Afdeling 62	552.914	575
		Afdeling 63	1.088.876	1.247
		Afdeling 65	830.593	689
		Afdeling 71	3.989.336	3.851
		Afdeling 73	4.877.538	4.920
		Afdeling 76	53.063	
		Konto 821.1 i alt	209.920.161	242.534
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		
		Kortfristet gæld afd. under opførelse	-53.062	
		Konto 822 i alt	-53.062	
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	683	
		Konto 824 i alt	683	

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
827		AFSÆTNINGER		
		Afsætninger løn	38.791	
		Afsætninger diverse	264.439	261
		EU tilskud	2.039.928	
		Konto 827 i alt	2.343.158	261
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Skyldig ATP og pension	144.268	136
		Skyldig feriepenge og ferietillæg	28.203	29
		Skyldig moms		41
		Anden kortfristet gæld		9
		Konto 830 i alt	172.471	215

UDKAST

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 FERIAEBOLIGER

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).	1.100.000		
--	-----------	--	--

16. Etablering og indskud i særligt i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21).

16.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital	20.931.594	-698	7.132
---	------------	------	-------

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 derfalder 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 særligt 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 omfang 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 garantforpligtelser (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 Dispositionsfonden har dækket tab v. lejeledighed og tab v. fraflytning med i alt 3.646.221 kr.

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b

Der er underfinansiering i flere afdelinger. Underfinansiering afvikles over 10 år.

Der er opsamlet underskud i følgende afdelinger:

Afd. 17, 17.078 kr.

Afd. 27, 11.036 kr.

Afd. 30, 901.808 kr.

Afd. 35, 4.121.807 kr.

Afd. 37, 741.011 kr.

Afd. 38, 153.383 kr.

Afd. 41, 88.478 kr.

Afd. 63, 6.686 kr.

Afd. 71, 431.530 kr.

Spørgsmål 10

Der er udlejningsvanskeligheder i afd. 30 og 35

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

I følgende afdelinger er henlæggelser pr. lejemålsenhed til ppv lavere end landsgennemsnittet i 2020: 7, 10, 13, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 27, 30, 33, 35, 36, 40, 41, 44, 71, 73

Spørgsmål 12b

I følgende afdelinger er henlæggelser pr. lejemålsenhed til tab v. fraflytning lavere end landsgennemsnittet i 2020: 14, 36, 37, 41, 44, 71

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 Foranstående regnskab fremlægges hermed til godkendelse

By for underskrift Sønderborg

Dato for underskrift 03-05-2022

Underskrift (sign.) Jimmy Povlsen

REVISORS PÅTEGNING

UDKAST

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderborg Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af repræsentantskabet 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 årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter spassommelighed, produktivitet og effektivitet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet.

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	03-05-2022
Underskrift (sign.)	EY 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	03-05-2022

Underskrifter (sign.)	Vivian Engelbrecht, formand
	Jan Thiessen, næstformand
	Tina Munch Søndergaard
	Lone Lønholm
	Jan Radik
	Herluf Chr. Jensen
	Brian List Hansen

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning

By for underskrift

Dato for underskrift

Underskrifter (sign.)

UDKAST

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - selskabsnr.

103

Forslag til budget for

01-01-2023

31-12-2023

	Budget 2023	Budget 2022	Ændring	Resultat 2021
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	173.000	172.000	1.000	172.073
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	420.000	544.000	-124.000	365.654
Personaleudgifter, 511	5.730.000	5.792.000	-62.000	6.137.432
Forretningsførelse, 512	6.564.500	6.506.900	57.600	6.442.977
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	645.000	649.000	-4.000	672.864
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	748.000	582.000	166.000	659.711
Afskrivning driftsmidler, 515	30.000	30.000	0	0
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	695
Revision, 521	250.000	250.000	0	0
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	2.750.000	6.361.000	-3.611.000	199.733
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	26.905.000	26.932.000	-27.000	39.384
Ekstraordinære udgifter, 541	0	-15.000	15.000	508.642
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.1	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.2	0	0	0	0
Henlæggelse til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	44.215.500	47.803.900	-3.588.400	15.199.164
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	14.095.000	14.095.000	0	13.455.699
Tillægsydelse, 601.5	3.200	0	3.200	3.200
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	230.000	408.900	-178.900	297.953
Renteindtægter, 603	2.750.000	6.363.000	-3.613.000	624.940
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	26.905.000	26.932.000	-27.000	39.384
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	-5.000	5.000	0
Bestyrelsesvedlag forbedringsarbejder 606.2	0	0	0	0
Diverse, 607	0	10.000	-10.000	1.914
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	441.851
Årets underskud, 621	0	0	0	0
Samlede indtægter	43.983.200	47.803.900	-3.820.700	14.864.942
Reduktion/forhøjelse	232.300	0	-232.300	-334.223
Balance	44.215.500	47.803.900	-3.588.400	15.199.164

Forhøjelse af administrationsbidrag

I alt

1,65%

Sønderborg Andelsboligforening

Bygtoften 2

6400 Sønderborg

salus@salus-bolig.dk

Salus Boligadministration Amba
Budgetoversigt

Selskab	3 Sønderborg Andelsboligforening	
Afdeling	0	
Konto	Navn	01-01-2023
501010	1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift	173.000,00
501100	Bestyrelsesvederlag i alt	173.000,00
502020	Udgifter til kurser og møder Bestyrelse	250.000,00
502220	Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse	120.000,00
502320	Kontigenter og telefon mv. best.	50.000,00
502500	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	420.000,00
511010	1. Lønninger, adm. personale	4.825.000,00
511012	1.2. Lønninger, andre	22.000,00
511013	Kørsel personale	55.000,00
511014	Fritvalgsordning	42.000,00
511020	2. Pension/pensionsbidrag	675.000,00
511030	3. Andre udgifter til social sikring	64.000,00
511031	3.1 ATP-bidrag	37.000,00
511050	Forskydning feriep.tilsvr funkt	15.000,00
511100	10. - Ref. syge- og dagpenge mv	-5.000,00
511110	Personaleudgifter i alt	5.735.000,00
511700	SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	5.730.000,00
512020	Administrationsbidrag til Salus	6.564.500,00
512500	FORRETNINGSFØRELSE I ALT	6.564.500,00
513020	Kontorartikler og tryksager	75.000,00
513021	Kopimaskine, fax og telefon udg.	73.000,00
513022	EDB udgifter	65.000,00

513023	Småanskaffelser	50.000,00
513120	Abonnementer og kontigenter og forsikringer	52.000,00
513121	Annoncer og reklame	10.000,00
513220	Juridisk Assistance	10.000,00
513320	Kursus og møder pers.	100.000,00
513321	Øvrige personale udgifter	100.000,00
513420	Porto, fragt og udgifter til bude	85.000,00
513421	Diverse gebyrer og afrundinger	25.000,00
513500	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	645.000,00
514040	4. El	30.000,00
514050	5. Vand, varme	105.000,00
514060	6. Forsikringer	16.000,00
514070	7. Renovation, vedl.hold, reng. m.v.	350.000,00
514080	8. Int. forrentning, EK bundet i adm.ejd.	69.000,00
514090	9. Afskrivning, adm.ejendom	178.000,00
514115	NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	748.000,00
515010	1. Afskrivninger inventar	30.000,00
515050	AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER I ALT	30.000,00
521000	Revision	250.000,00
530000	BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	14.560.500,00
532310	2.1. Renter afdelinger, henlagte midler	1.900.000,00
532410	3. Renter bankgæld	220.000,00

532610	5. Kurstab, obligationer m.v.	330.000,00
532650	6. Kurtage m.v. obligationsbeh.	50.000,00
532710	8. Andre renter	250.000,00
532900	RENTEUDGIFTER I ALT	2.750.000,00
533010	1. Afd. bidrag til disp.fonden	2.000.000,00
533030	2. Ydelser fra afd. udamort.lån	4.100.000,00
533052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	12.600.000,00
533055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	900.000,00
533058	8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	6.750.000,00
533059	9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	555.000,00
533060	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	26.905.000,00
540000	SAMLEDE ORDIN.ÆRE UDGIFTER	29.655.000,00
550000	UDGIFTER I ALT	44.215.500,00
560000	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	44.215.500,00
601010	1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-14.095.000,00
601500	1.5 Tillægsydelser	-3.200,00
601900	ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-14.098.200,00
602220	22. Udlejningsindt. m.v. kontorlokaler	-230.000,00
602300	LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER I ALT	-230.000,00
603100	1. Renteindtægter afdelinger	-1.900.000,00
603120	2. Renteindtægter bankbeholdning	-220.000,00
603130	3. Renteindtægter obligationer (incl. kursgevinster)	-380.000,00

603150	5. Beregnet rente af bunden egenkapital	-250.000,00
603190	RENTEINDTÆGTER I ALT	-2.750.000,00
604010	1. Afd. bidrag til disp.fonden	-2.000.000,00
604030	2. Ydelser fra afd. udamort.lån	-4.100.000,00
604052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	-12.600.000,00
604055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	-900.000,00
604058	8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	-6.750.000,00
604059	9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	-555.000,00
604060	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I A	-26.905.000,00
610000	SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-43.983.200,00
620000	INDTÆGTER I ALT	-43.983.200,00
630000	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-43.983.200,00

*Fastholde og
udvikle*

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB tryghed SAB

SAB SAB & SAB SAB SAB

SAB SAB sikkerhed SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

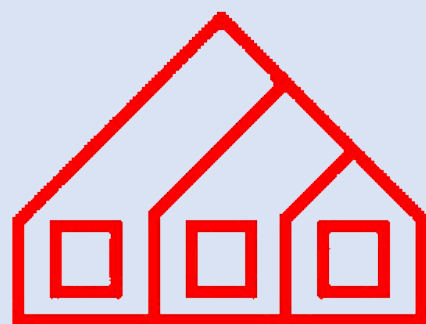
SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

S A B



Beretning 2021

Bestyrelsen



Bestyrelsesmedlemmer	Kontakt
Formand Vivian Engelbrecht Sigtunagade 34	Mobil: 40 30 11 54 Mail: engelbrecht@stofanet.dk Ansvarsafdelinger: 17, 21, 22, 24, 26, 33, 34, 35 og 46
Næstformand Jan Thiessen Rugtoften 5	Mobil: 91 15 28 70 Mail: janthiessen@stofanet.dk Ansvarsafdelinger: 14, 37, 43, 44, 45, 47 og 65
Bestyrelsesmedlem Lone Lønholm Havretoften 15	Mobil: 27 50 30 95 Mail: loenhholm@stofanet.dk Ansvarsafdelinger: 1, 2, 7, 10, 20, 50, 52 og 73
Bestyrelsesmedlem Tina M. Søndergaard Granvænget 6	Mobil: 24 21 00 26 Mail: tina.m.sondergaard@gmail.com Ansvarsafdelinger: 3, 11, 18, 27, 30, 36, 39 og 71
Bestyrelsesmedlem Jan Radik Nørager 8B, 1. tv.	Mobil: 20 92 28 58 Mail: janradik@stofanet.dk Ansvarsafdelinger: 5, 6, 9, 16, 38, 40 og 41
Bestyrelsesmedlem Herluf Chr. Jensen Nørager 1 A, 2. th.	Mobil: 40 29 99 49 Mail: herluf.chr.j@gmail.com Ansvarsafdelinger: 04, 13, 15, 29, 61 og 62
Medarbejderrepræsentant Brian List Hansen Nellemannsvej 21	Mobil: 74 48 87 89 Mail: brian_list@hotmail.com

Indholdsfortegnelse

Beretning.....	1
Nørager/Søstjernevej mf.....	1
Nybyggeri.....	2
Målsætninger og handlingsplan for 2021/2022	2
Fremtidssikring af boligerne	3
Fokus på udlejningen	3
Bæredygtighed.....	3
Effektiviseringer.....	4
Strategi i SALUS	4
Håndværkergården	4
Beboerdemokratiet.....	4
8. kreds.....	5
Teknisk afdeling.....	5
Projekt omkring fjernaflæste forbrugsmålere	6
Projekt omkring digital opmåling af vores boliger	7
Effektiv drift	7
Nyt IT-system	8
Energirenovering og bæredygtighed.....	8
Granskning af D&V	9
Teknisk afdeling, Sønderborg	9
Personale.....	9
HAPPI.....	9
Afdelingssammenlægning.....	10
Renoveringer	10
Nybyggeri.....	12
Sønderborg Varme	12
SALUS Boligadministration A.m.b.a.	15
Udlejning	16
Antenneforening, SAB.....	16
Boligsocial indsats	17
Resultater fra 2017 – 2021 "Boligområder i balance"	17
Ny helhedsplan 2021 – 2025 "Aktiv i fællesskabet"	19

Landspolitisk	22
Afslutning	27
Årsregnskab 2021.....	24
Sønderborg Andelsboligforening	24
Årsregnskabet	25
Hovedforeningen	25
Formueforvaltning	25
Dispositionsfonden	26
Egen trækningsret.....	28
Effektivisering og egenkontrol	28
Bruttoadministrationsomkostninger	30
Afdelingerne.....	31
Effektiviseringspotentiale.....	33
Energiudgifter.....	37
Biodiversitet	39
Øvrige tiltag	39
Drift og vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning	39
Løbende tilstandsrapport	40
Revision af årsregnskabet	41

Beretning

Nørager/Søstjernevej mf.

Vi fik godkendt omdannelsesplanen for Nørager og Søstjernevej med den dispensation, vi havde håbet på. Så vi skal kun fjerne 40% af boligerne mod de 60%, der fra regeringens side var lagt op til. Planen løber over 7-8 år.

Søstjernevej mf. går helt fri for nedrivning. Nogle af de små boliger der omdannes til ungdomsboliger, efterhånden som de bliver ledige.

Nørager er ret nedslidt, og det bliver der, vi fjerner to blokke og ombygger resten til rækkehuse. Desuden overtager kommunen noget grund til privat byggeri. Alle de beboere, der har boet der, før planen blev kendt, vil blive tilbudt genhusning, og flytningen vil blive uden udgifter for dem.

Antallet af boliger nu og bagefter ser sådan ud:

- Nuværende antal familieboliger (og i 2020)
560
- Nedrivning af familieboliger
188
- Ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger
18
- Omdannelse af 236 almene boliger i Nørager, der bliver til 48 almene rækkehuse
- Nybyggeri af private boliger
30
- Antal familieboliger i 2030
354

Tidsplanen:

- 2021
Ommærkning af 18 familieboliger til ungdomsboliger
- 2024
Udbud og salg af grund til privat investor
- 2024-2025
Nedrivning af almene boliger
- 2026

Afslutning af etablering af almene rækkehuse

- 2027

Afslutning af etablering af private rækkehuse

Samtidig skal vi være meget opmærksomme på beboersammensætningen i området.

Det skal vi også være med andre af vores områder, så som Kløver-/Hvedemarken og Stenbjergparken. Vi har blandt andet meget fokus på, at beboerne kommer i arbejde eller uddannelse. Jobcenteret har fået afdelinger i både Stenbjergparken og Nørager, hvilket har resulteret i, at mange allerede er kommet i arbejde.

Nybyggeri

Efter en del år uden nybyggeri har vi endelig fået sat gang i nogle projekter. Det, vi er længst med, er nybyggeri i Vollerup. Her bygger vi 38 rækkehuse, hvor seniorer og familier med børn under 10 får fortrinsret. Det forventes klar til indflytning start 2024.

Desuden er det planen at bygge 8-10 rækkehuse i 2 plan på en tom grund på Sundquistgade og 8-10 boliger på Grundtvigs Alle. Sidstnævnte har været en børnehave, men kommunen har sagt lejemålet op.

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 et til to 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

Et nok evigt aktuelt punkt, da vi betragter det som en meget vigtig del af at få udlejet vores boliger. Desværre måtte vi fra 2021 stoppe med tilskud fra Landsbyggefonden til totalrenoveringer af vores gamle rækkehuse. Kassen var simpelthen ved at være tom.

Det betyder forhåbentligt ikke, at al renovering stopper. Det er vigtigt at afdelingsbestyrelserne er med til at vurdere, om husene har brug for andet end normalstandsættelse ved fraflytning.

I afd. 9, Alsbo, har renoveringen været i fuld gang i hele 2021. De renoverede boliger i midten af byggeriet bliver i højeste grad velegnede til handicappede og gangbesværede, da der installeres elevator. Også i sidefløjene renoveres boligerne, dog ikke helt i samme grad. Personligt synes jeg, at den historiske bygning bliver vildt flot, både indvendigt og udvendigt.

Fokus på udlejningen

Kollegiernes Kontor står nu for udlejningen af ungdomsboliger, hvilket har betydet, at der ikke mere er tomgang. En rigtig god løsning, som vi er meget glade for.

Desværre er tomgang igen gået den forkerte vej. I 2020 var tabet på ca. 1.3 mil. kr., og i 2021 steg det til lidt over 2.3 mil. kr. Tomgangen kommer mest fra Stenbjergparken og Nørager. Nørager er der jo så en plan for, og vi har startet arbejdet med, hvad der skal ske i Stenbjergparken.

Desværre har vi meget svært ved at udleje vores erhvervslejemål, men det er da lykket os at reducere antallet. Dem i Alsbo er nedlagt, og vi har besluttet at se på, om der kan laves en bolig på Perlegade, hvor en ejendomsrådgiver tidligere havde til huse. De resterende lejemål er meget forfældende og kan ikke laves til boliger, da de ikke opfylder lovgivningen om boliger. Hvis de skal bruges til andre ting, vil det nok kræve en meget dyr renovering for at kunne bruges.

Bæredygtighed

Den planlagte opsætning af solceller, batterier og smart ventilation i mange afdelinger er afsluttet. Rigtig mange afdelinger har sagt ja til at være positive for opsætning af el-ladestander, hvis behovet opstår. Da salget af elbiler nærmest er eksploderet, er det en klog beslutning.

Vi har fået meget omtale i medierne for de mange bæredygtige tiltag. Det har været velfortjent. Stor ros til de afdelinger, der har taget bæredygtige beslutninger.

Klima, energi og bæredygtighed er begreber, der er kommet for at blive. Hovedbestyrelsen har i samarbejde med Project Zero udarbejdet en energi- og bæredygtighedsstrategi, der jo går ud på, at vi ved alle handlinger tænker bæredygtighed. Derfor vil der blive peget på flere bæredygtige tiltag ude i afdelingerne i fremtiden. Man må håbe, at de bliver godt modtaget.

Det har været svært at holde liv i De Grønne Ambassadører, delvist på grund af covid-19. Håbet er, at de holder fast og gerne bliver flere, så vi kan komme rigtig i gang igen.

Effektiviseringer

Vi har i 2021 fået sammenlagt nogle afdelinger. Afd. 62 og 63 og afd. 10 og 12. Vi har i hovedbestyrelsen ikke været aktive mht. sammenlægninger, men disse afdelinger har selv udtrykt ønske om sammenlægning. Det er planen, at vi fortsætter sammenlægninger, hvor det giver mening, og hvor beboerne siger ja tak.

Strategi i SALUS

Vi har startet en møderække i de otte medlemsorganisationer i Salus Boligadministration for at lave en strategi for fremtiden. Det fortsætter ind i 2022.

Håndværkergården

Håndværkergårdens regnskab er ikke færdigudarbejdet i skrivende stund, men som det ser ud nu, vil der være et pænt, positivt overskud. Det er tilfredsstillende, og forhåbentligt fortsætter det fremover. Hovedbestyrelsen følger det selvfølgelig tæt.

Beboerdemokratiet

I hovedbestyrelsen nærer vi stor bekymring for det fremtidige beboerdemokrati. Der kommer færre og færre til arrangementer og møder, og de yngre udebliver. Det er som om, at efterhånden som de generationer, der er født i 40-50-60'erne falder fra af naturlige årsager, er der ikke så mange til at tage over.

Det bliver meget svært i fremtiden at få gode og engagerede afdelingsbestyrelsesmedlemmer og hovedbestyrelsesmedlemmer. Det er rigtig synd, for så ender det med, at administrationen bestemmer. Så opfordringen er: mød op og deltag. Det er utroligt lærerigt, og et medlemskab af hovedbestyrelsen kan også pynte på ens CV.



8. kreds

Også i 2021 har arbejdet i 8. kreds været påvirket af covid-19-situationen. Således er flere møder blevet afholdt virtuelt via Teams.

Af væsentlige områder, som kredsens har arbejdet med, kan følgende nævnes:

- God almen ledelse. Et område, der for alvor kom i søgelyset efter skandalen i Østjysk Boligforening.
- Involvering af beboerdemokrati. Hvordan får vi gjort vores beboere mere interesserede i være med i det frivillige arbejde i en boligorganisation, navnlig vores yngre beboere.
- Kommunevalget. Her har kredsens samarbejdet med de enkelte boligorganisationer i at "vække" de lokale kandidaters interesse for arbejdet i almene boligorganisationer. Kredsens afsluttede dette arbejde med en debataften den 30. oktober 2021 på Folkehjem i Aabenraa, hvor to spidskandidater fra hver kommune deltog med tidligere boligminister Lotte Bundsgård som ordstyrer.
- Jan Radik fra hovedbestyrelsen, der hidtil har været suppleant, er indtrådt i kredsrepræsentantskabet. Kredsens formand, Jan Mortensen, har meddelt, at han ikke ønsker genvalg i 2022. Det samme gør sig gældende for BL's formand, Palle Adams.

Teknisk afdeling

I 2021 fortsatte covid-19-pandemien. Selvom der var en lang periode, hvor vi var ved at komme tilbage til en næsten normal hverdag, så blussede pandemien op igen sidst på året.

For at imødegå at disse nedlukninger ikke skulle gå ud over den samlede danske økonomi, blev der fra regeringens side iværksat flere tiltag for at understøtte den danske økonomi.

Kommunerne fik blandt andet fremrykket bygge- og anlægsinvesteringer. Fra Landsbyggefonden blev der givet tilsagn til mange renoveringsprojekter i den almene sektor. Samtidig havde de negative renter medført, at mange private ejendomsudviklere satte skub i deres byggeprojekter.

Dette medførte, at vi i starten af 2021 så en kraftig prisstigning på byggematerialer - især inden for tømmer- og træprodukter. Efter sommerferien 2021 kom der yderligere prisstigninger, fordi timepriserne begyndte at stige på grund af mangel på arbejdskraft i byggebranchen. Hen over efteråret begyndte energipriserne at stige, hvilket medførte endnu en prisstigning på de byggematerialer, der kræver energi til forarbejdning - for eksempel mursten, jern, beton m.m.

Travlheden i byggebranchen kunne også ses på rådgivningsydelser. Her steg priserne også. Derudover tog det nu også længere tid at få behandlet de forskellige projekter ved rådgiverne. Ligeledes begyndte entreprenører og håndværkere at melde fra på opgaver, fordi de havde travlt. Ellers lå priserne langt over det beregnede niveau. Alt dette betyder, at vi kæmper for at holde økonomien i mange af de projekter, der er vedtaget og skal udføres i 2022. Fordi priserne ligger langt over det, der er vedtaget, kan det blive nødvendigt at udskyde nogle af de projekter, til priserne forhåbentlig er stabiliseret.

Sidst i 2021 steg energipriserne kraftigt. Især gas og elpriserne er steget kraftigt. Prisstigningerne slår igennem overalt. Fjernvarmen stiger, hvis der anvendes gas i produktionen. Det er dyrere at producere varer og produkter. Det er dyrere at transportere disse varer osv.

Stigninger på især gas medførte prisstigninger i flere afdelinger i boligorganisationerne Boligselskabet Danbo, Gråsten Andelsboligforening, Tønder Andelsboligforening og Toftlund Andels Boligforening, hvor der er afdelinger, der er opvarmet med eget gasfyr. Derfor valgte de afdelinger på ekstraordinære afdelingsmøder at beslutte at overgå fra gas til fjernvarme. Ligeledes har vi flere steder sat solceller op under forudsætningen, at det vil medføre en besparelse på elregningen. Dog håber vi, trods prisstigninger, at vi i det mindste kan holde eludgiften i ro. Dette er grundet solcellerne, som sikrer, at de prisstigninger ikke rammer de afdelinger så hårdt, da de nu har en egen produktion af el.

I 2021 kom også miljø, klima og bæredygtighed på dagsorden i hele samfundet.

Mange af boligforeningerne og deres afdelinger tog også debatten op. Emnet blev drøftet på diverse seminarer, og det blev drøftet i hovedbestyrelser samt afdelingsbestyrelser. Det er helt sikkert noget, der også vil fylde i debatten i 2022.

Projekt omkring fjernaflæste forbrugsmålere

Vi er kommet rigtig langt med udskiftning af forbrugsmålere til fjernaflæste målere. Vi forventer at blive helt færdige med udskiftningen ultimo 2022. I takt med at udskiftningerne er kommet på plads, og de sidste afdelinger i 2022

får skiftet deres målere, skifter vi nu fokus til de muligheder, som vores beboere har for at kunne følge deres forbrug elektronisk. Herunder hører den gode beboeradfærd, der skal være med til at sikre en god energiadfærd og et godt indeklima i boligerne.

Vi er ved at udarbejde informationsmateriale til beboerne, som forklarer, hvordan de kommer i gang med dette. Vi forventer at have noget på plads primo 2022, som derefter skal kommunikeres ud til vores beboere.

Projekt omkring digital opmåling af vores boliger

I 2021 er vi nået rigtigt langt med digitalisering og opmålingen af vores boliger. Flere steder kan man se de nye tegninger på hjemmesiden. Vi arbejder også med at få 3D-tegninger ind på hjemmesiden, således eventuelle nye beboere kan se lejlighederne i et andet perspektiv.

Vi er så langt med opmålingen, at vi nu kan lave de første udbud på vores normalstandsættelse af fraflytningslejligheder. Til det skal vi nemlig bruge de rigtige mængder, og dem får vi fra opmålingen. Dermed ved de bydende, hvor meget de kan regne med at skulle udføre, hvilket gør, at de giver den rigtige pris. Når vi ved, hvor mange m² vægge, gulve, lofter m.m., der er i en lejlighed, og vi har en pris på opgaven, så kender vi den præcise pris på normalstandsættelse, når fraflytningssynet er afsluttet. Der vil selvfølgelig være undtagelser i enkelte fraflytningssyn, hvor der skal indhentes tilbud på udførelse efterfølgende.

Effektiv drift

Effektiv drift er stadig et tema, vi arbejder med. Vi har i 2021 haft fokus på indkøb og leverandøraftaler. Lige nu arbejder vi med et rengøringsudbud på tværs af boligorganisationerne. I 2022 vil vi have større fokus på det område og sikre, at vi har nogle økonomiskfordelagtige aftaler.

Derudover ser vi på en bedre udnyttelse af vores maskinpark på tværs af afdelinger. Det vil sige, at vi sikrer, at vi har de rigtige maskiner til opgaven og ikke en masse små maskiner, der kun kan løse opgaven halvt.

Vi har også fokus på en god beboerservice fra teknisk afdeling. Vi ser på nogle systemer, der kan sikre en god service og på samme tid sikre en effektiv service fra teknisk afdeling. Vi har nogle dygtige medarbejdere med gode kompetencer, og de medarbejdere skal anvendes der, hvor det giver mening, og hvor deres kompetencer kommer til udtryk i en god beboerservice. Præcist som det sker i dag.

Nyt IT-system

Vi fik i 2021 nyt IT-system, da vi overgik til EG Bolig. Det betød, at vores inspektører skulle oplæres og vænne sig til et nyt system at arbejde i. En ny måde at udarbejde den periodiske plan for vedligeholdelse, et nyt budgetmodul og budgetopfølgning m.m.

Ligeledes var vores procedurer for afdelingsgennemgang og udarbejdelse af budget sat op til vores gamle IT-system. Selvom proceduren for, hvordan vi afholder en afdelingsgennemgang eller et afdelingsmøde ikke har ændret sig, så har stedet, hvor vi får dataene fra, ændret sig. Hvis afdelingsgennemgangen ikke helt ligner det, I plejer at se, så er formålet stadig at have fokus på næste års budget og den langsigtede plan for drift og vedligeholdelse i afdelingen. Det nye IT-system betyder også, at vores synsmodul skiftede fra I-syn til E-syn, som er del af EG Boligs pakke. I E-syn er der et indflytningsmodul, som er til stor gavn for vores nye indflyttere. Der bliver lavet en mere nøjagtig gennemgang af boligerne inden indflytning, hvor alt dokumenteres med billeder.

Energirenovering og bæredygtighed

I 2021 blev den energi- og bæredygtighedsstrategi, der er udarbejdet i forbindelse med HAPPI-projektet, forelagt de andre boligorganisationer. Derfor har vi nu en næsten enslydende strategi i alle boligorganisationer. Tingene i samfundet har det med at gå stærkt, og måske allerede nu trænger den til en revidering, hvor der måske skal være mere fokus på fossilbrændsler og det at blive Co2 neutrale – bl.a. på grund af de stigende energipriser. Klima og miljø har også sat sin dagsorden, som vi uden tvivl kommer til at drøfte meget mere i fremtiden. Herunder genbrug af affald, kloaksepareringer og biodiversitet; disse er blot nogle af emnerne.

Allerede i 2020, men også i 2021 tog mange afdelinger beslutningen om at udlægge områder til biodiversitet. Da mange af de udvalgte blomster til biodiversiteten er 2-årige, vil vi formentlig først her i 2022 virkelig se, hvordan de udlagte blomsterområder springer ud i fuldt flor til glæde for alle beboere i områderne. Til mange seminarer om biodiversitet har vi hørt, at nogle siger, at det bare er for at slippe for at slå græs, og derfor kan vi spare penge. Det er ikke helt sandt, fordi udlagte biodiversitetsområder skal stadig passes og plejes for at de til stadighed udfylder rollen som biodiversitet.

Granskning af D&V

Som tidligere beskrevet så er det fra 2021 blevet obligatorisk med en ekstern granskning af vores Drifts- og Vedligeholdelsesplaner jf. bekendtgørelsen om drift almene boliger nr. 70 af 26. januar 2018.

Landsbyggefonden ville betale for de to første granskninger og i samme ombæring sikre, at alle boligorganisationernes afdelinger har et nyt og gældende lovpligtigt energimærke. Derfor skulle Landsbyggefonden udbyde denne rådgivningsopgave i hele Danmark. Alle boligorganisationer skulle inden den 1. april 2021 have uploadet en masse data til Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB) – blandt andet en periodisk plan for vedligeholdelse, tegninger over afdelingerne, type af boliger, henlæggelser m.m.

Selvom systemet er sat op til, at DCAB selv henter dataene fra vores systemer, så var der en del manuelt arbejde i at uploade alle disse data. Landsbyggefonden skulle hen over foråret og sommeren 2021 have udbudt denne rådgivningsopgave, således der til efteråret 2021 ville ske en granskning af boligorganisationernes afdelinger. Det viste sig dog hurtigt, at det var en stor opgave at få det udbudt, så derfor blev tidsplanen flere gange udskudt.

Vinderen af granskning, tilstandsvurdering- og energimærkeopgaven i vores område blev rådgivningsfirmaet INGENIØR'NE. Arbejdet vil starte op i 2022 og kan fortsætte ind i 2023.

Teknisk afdeling, Sønderborg

Personale

I slutningen af 2021 modtog vi tre opsigelser i teknisk afdeling. Områdeleder Bjarne Clausen valgte efter mange års tro tjeneste i SAB at gå på pension. Yderligere var der to opsigelser fra ejendomsfunktionærerne. Paul Hansen og Henrik Duus, der begge søgte nye udfordringer. Begge stillinger er nu genbesat.

HAPPI

2021 blev året, hvor nogle af alle de gode energitiltag, som HAPPI har arbejdet med, blev udført. Mange ting er sket, og der er blevet arbejdet med mange emner siden opstarten i 2018. Sønderborg Andelsboligforening fik udarbejdet en energi- og bæredygtighedsstrategi. Der blev oprettet et grønt ambassadørkorps. Ambassadørerne kom på kursus ved EUC Syd. Desværre kom COVID-19 på tværs og lukkede samfundet ned. Så arbejdet sammen med

de grønne ambassadører gik i stå. Efterfølgende har det vist sig svært at genstarte dette arbejde.

Heldigvis har der været temaaftener arrangeret af HAPPI, som igen har sat fokus på det gode arbejde og den grønne omstilling. Dette gør, at vi mener, at de grønne ambassadører stadig kan spille en stor rolle i det fremtidige arbejde med god beboeradfærd i forhold til energi og indeklimate og hjælpe den grønne omstilling og understøtte beslutningerne om de rigtige miljø-, klima- og energiløsninger i afdelingerne.

Desværre lukker HAPPI-projektet ned den 28. februar 2022. De investeringer, som Sønderborg Andelsboligforening har foretaget i forbindelse med energirenovering, er imponerende og taler sit eget tydelige sprog. Det fine resultat er kun opnået, fordi beboerdemokratiet er gået foran og har taget de rigtige beslutninger. Dette kunne andre områder af vores samfund lære noget af.

Investeringer i SAB foretaget indtil den 31. januar 2022 i HAPPI
Mål for investering ca. 47 mio. kr.
Gennemførte eller godkendte investeringer ca. 53,7 mio. kr.

Nogle af de store investeringer, der kan nævnes, er renoveringen af afdeling 9, Alsbo, og afdeling 21, Rådmandsløkken. Dog har i særdeleshed alle de solcelleprojekter, der er blevet gennemført i flere afdelinger, medvirket til det fine resultat. Med de stigende energipriser kan det vise sig at være et rigtigt valg at montere solceller, for selvom priserne stiger på el, håber vi på at kunne holde eludgiften i ro i de afdelinger, der har fået solceller. Nu må vi håbe på et solrigt forår og sommer, så det kan blive rigtigt givtigt.

Afdelingssammenlægning

I 2021 har afdeling 10 og 12 valgt at lægge sig sammen. Ligeledes har afdeling 62 og 63 truffet den samme beslutning.

Renoveringer

Afdeling 9, Alsbo

Renoveringen af Alsbo forløber som planlagt. Renoveringen af de midterste blokke er ved at nærme sig sin afslutning. De nyrenoverede lejligheder vil være klar til udlejning i foråret 2022.

Den 8. januar 2022 havde vi et åbent-hus-arrangement for beboerne i afdeling 9. Her kunne beboerne se to af de nyrenoverede lejligheder. Derved kunne beboerne få et indtryk af, hvordan renoveringen vil tage sig ud, når de er færdige. Cirka 25-30 beboere mødte op for at se boligerne. Efterfølgende har der været stor interesse for at leje de nye lejligheder.

Herefter mangler der i projektet, at de yderste opgange får renoveret de tekniske installationer. Vi forventer at være færdige med hele renoveringen ultimo 2022.

Afdeling 10, 11 og 12 - kloakseparering

Projektet med kloakseparering nærmer sig sin afslutning. Afdeling 10 og 11 er færdige og afleveret. I løbet af foråret 2022 bliver afdeling 12 også færdig. Området kan herefter vende tilbage til en hverdag uden maskiner og gravearbejde, der kan være forstyrrende.

Afdeling 21, energirenovering

I afdeling 21 blev der foretaget en større energirenovering. I forbindelse med tagrenoveringen valgte man at sætte solceller op med tilhørende batteri. Desuden blev ventilationsanlæggenes motor udskiftet til en mere moderne og energibesparende model. I forbindelse med udskiftning af de gamle varmtvandsbeholdere blev der også sat et forbrugsovervågningssystem op, som sikrer et rigtigt og godt varmeforbrug.

Afdeling 35 og 24 samt udviklingsplan for afdeling 35

Udviklingsplanen for afdeling 35 rykker tættere på. Det første, der skete, var at omdanne 18 etværelses familieboliger til ungdomsboliger i afdeling 24. Denne ommærkning er udført i 2021, og nu udlejes ungdomsboligerne igennem Kollegiernes Kontor.

Nu venter arbejdet med afdeling 35. I 2022 vil der blive afholdt beboermøder for at få beboernes input til de 38 nye rækkehuse, der skal opføres af Sønderborg Andelsboligforening. I løbet af 2022 vil lokalplanen for området blive udarbejdet. Ligeledes vil der være en beboerinddragelse i 2022, som sker ved blandt andet afholdelse af beboermøder m.m. De individuelle genhusningssamtaler vil også blive startet op i 2022.

Rent byggeteknisk vil der blive foretaget miljøundersøgelser, og der vil ske en kortlægning af bygningerne her i 2022. De undersøgelser og kortlægningen skal bruges til udbuddet, der vedrører selve nedrivningen.

Afdeling 20 Vølundsparken

Det er besluttet, at der skal opsættes altaner for derved at højne boligkvaliteten for beboerne i afdelingen. Arbejdet forventes at starte op primo 2022.

Solcelleprojekter i flere afdelinger

Afdelingerne 13, 15, 18, 20, 22, 24, 27 og 30 fik i 2021 opsat solceller med tilhørende batteri. I afdeling 22 fik de dog kun monteret batteri, fordi de allerede havde monteret solceller på tagene af blokkene. Flere af afdelingerne fik i den forbindelse også renoveret deres tage.

Nybyggeri

Sundquistsgade

Vi er begyndt planlægningen af opførelsen af 10 boliger på Sundquistgade. Vi har fået forhåndsgodkendt et skitseforslag. Dog afventer vi udarbejdelse af lokalplanen. Den skulle være på plads efter sommerferien 2022. Derefter kan den egentlige projektering på projektet starte op. Hvis alt går, som det skal, kan vi måske påbegynde anlægsarbejde primo 2023.

Vollerup etape 3

Den nye bebyggelse i Vollerup begynder at røre på sig. Efter byggeudvalget fik udarbejdet en vision for området på baggrund af blandt andet en inspirationstur, blev der udarbejdet et prækvalifikationsudbud. Derfra er der valgt tre entreprenører, der alle lever op til kravene i prækvalifikationsudbuddet. De er i skrivende stund ved at udarbejde et tilbud, som en omvendt licitation. Det vil sige, at de kommer med deres forslag til bebyggelsens udseende og indretning ud fra vores krav. Tilbuddet skal dog være inden for rammebeløbet. Vi er lidt bekymrede for de prisstigninger, der har været, men vi tror og håber på det bedste. Vi håber på at have en positiv afklaring i løbet af foråret 2022, så anlægsarbejdet kan gå i gang ultimo 2022.



Sønderborg Varme

I fjernvarmens bestyrelse er lejerne repræsenteret af Erling Jürgensen (lejer hos SØBO), Niels Christiansen (lejer hos GAB), Jan Thiessen (lejer hos SAB) og Torben A. Sørensen (lejer hos B42). Birger Persson (lejer hos B42) er suppleant for lejernes repræsentanter.

Corona og fjernvarmen

Også i 2021 har covid-19-pandemien sat sit præg på samfundet og dermed også på fjernvarmen.

Fjernvarmen er en del af den kritiske infrastruktur, og vi har derfor løbende tilpasset restriktioner med henblik på at kunne opretholde forsyningssikkerheden. Administrativt personale har arbejdet hjemmefra i perioder, og kontoret, specielt vores kontrolrum på kraftvarmeværket, har været lukket for besøg udefra for at holde smitten ude. Der lykkedes så godt, at de første smittetilfælde blandt personalet først kom med den nye Omikron-variant. Da den giver et mildere sygdomsforløb end tidligere varianter af virussen, har det ikke påvirket arbejdet i væsentlig grad.

Sammenlægning med Augustenborg Fjernvarme

Sønderborg Varme har gennem flere år ført konstruktive forhandlinger med Augustenborg Fjernvarme om sammenlægning af de to selskaber. I sommeren 2021 fremlagde bestyrelserne så forslag om sammenlægning til afstemning på selskabernes generalforsamlinger. Forslaget blev vedtaget med stort flertal i begge selskaber, og efter sommerferien blev beslutningen så ført ud i livet med regnskabsmæssig virkning fra 1. januar 2021.

En vigtig forudsætning for sammenlægningen er etableringen af en ledningsforbindelse, som forbinder forsyningsområderne i Sønderborg, Vollerup/Hørup og Augustenborg fysisk med hinanden. Etableringen blev påbegyndt i de sene efterårsmåneder, og ledningen forventes taget i brug i sommeren 2022. Den betyder, at vi kan udnytte mere af varmen fra affaldsværket og vores eksisterende biomassefyrede anlæg på Vestermark og Glansager.

Fjernvarmen og ProjectZero

I 2021 blev der gennemført et midtvejseftersyn af ProjectZero-visionen. Konklusionen blev, at man ganske vist fulgte planen, men at der også skulle sættes yderligere handlingsplaner i værk for at nå målet om CO₂-neutralitet i 2029. I december 2021 godkendte byrådet i Sønderborg Kommune så en ny masterplan, hvor Sønderborg Varme har en betydelig rolle i den handlingsplan, som omhandler CO₂-neutral fjernvarme.

Sammen med de øvrige fjernvarmeselskaber i kommunen undersøger vi bl.a. muligheden for at sammenkoble alle fjernvarmenet i Sønderborg Kommune, så man kan udnytte de eksisterende produktionsanlæg bedre, og samtidig får bedre mulighed for at integrere for eksempel overskudsvarme i fjernvarmesystemet.

Nye forbrugere

Det kampagnetilbud, som fjernvarmen tidligere har haft på tilslutning af nye forbrugere, blev gjort til den normale pris i 2021. Den attraktive prissætning, og uden tvivl også de høje priser på gas og el, har betydet stor interesse for fjernvarmen. I 2021 kom der således 308 nye forbrugere til. Med tilgangen af nye forbrugere og sammenlægningen med Augustenborg fjernvarme går vi nu mod 15.000 forbrugere i Sønderborg Varme.

Det stopper ikke her. I løbet af 2021 er vi påbegyndt udrulningen af fjernvarme i Adsbøl, og i foråret 2022 starter vi så i Rinkenæs, hvor der har været en solid opbakning til at få fjernvarme fra både private boligejere, private og almennyttige boligforeninger og kommunen.

Rammevilkår

I 2020 vedtog et stort flertal af folketingets partier en aftale på affaldsområdet, hvor et af målene er at reducere kapaciteten til affaldsforbrænding med 30% i 2030. Det er for at give større incitament til genbrug og genanvendelse samt samtidig hindre import af udenlandsk affald til danske forbrændingsanlæg. KL udarbejdede til det formål en "dødsliste" over anlæg, som de mente skulle lukkes. Til vores store overraskelse var Sønderborg Kraftvarme med på listen.

Vi har fra Sønderborg Varme, som ejer kraftvarmeværket, været med til at gøre opmærksomme på væsentlige fejl og mangler i oplægget fra KL. I foråret 2021 forkastede myndighederne det da også endeligt, da det ikke opfyldte de krav, der var sat. Aftalen står dog fast, og i stedet arbejder man nu på et lovforslag, som skal konkurrenceudsætte hele sektoren, så man ad den vej opnår den ønskede reduktion i forbrændingskapacitet.

Hos Sønderborg Varme bakker vi 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 på de mest effektive og miljørigtige anlæg. Her er Danmark oplagt, for vi lever op til de nyeste standarder på miljøområdet, og udnytter mere end 90% af energien fra affaldsforbrændingsanlæggene til at lave el og varme. I de fleste andre lande, hvor man ikke har samme tradition for fjernvarme som i Danmark, udnyttes energien kun til at lave el, og derfor er anlæggene langt fra så energieffektive som i Danmark.

Priserne

Gennem det meste af 2021 er både energi- og råvarepriser steget støt som følge af den generelt høje aktivitet i verdenssamfundet og uheldige sammenfald på det europæiske energimarked, som har presset priserne op.

Hos Sønderborg Varme har vi igennem længere tid arbejdet på at sprede risikoen i produktionen ved at satse på forskellige brændsler som affald, halm, sol og træflis, så fossile brændsler kun bruges til spids- og reservelast. Den målrettede indsats betyder, at vi, på trods af uroen på energimarkederne, er lykkedes med at holde priserne uændret i 2022.

Efterfølgende er der udbrudt krig i Ukraine, som potentielt vil kunne påvirke blandt andet energisektoren Europa voldsomt. Europa er i den grad afhængige af gasleverancerne fra Rusland, og dermed vil det uden tvivl også betyde nye udfordringer for fjernvarmen.

Alle priser kan findes på takstbladet, som kan findes på fjernvarmens hjemmeside www.sfjv.dk.



SALUS Boligadministration A.m.b.a.

SALUS vokser stadig. SALUS administrerer otte boligorganisationer med mere end 9.000 boliger. Vores vicedirektør og chef for økonomifunktionen servicerer Kolstrup Boligforening. Administrationschefen servicerer de tre boligorganisationer i Tønder Kommune. Ydermere servicerer den administrerende direktør boligorganisationerne i Sønderborg Kommune og Aabenraa Andelsboligforening.

På Egevej 9 i Aabenraa er funktionerne på kontoret ledelsen, sekretariatet, teknisk afdeling, bogholderiet og controllerfunktionen. På lokalkontoret i Sønderborg, Bygtoften 2, er funktionerne i hovedtræk teknisk afdeling, reception og udlejning for Sønderborg Andelsboligforening, Boligselskabet Danbo, Aabenraa Andelsboligforening og Kolstrup Boligforening. De ansatte i disse funktioner tager sig af beboerservice, vedligeholdelsesplaner, afdelingsbestyrelser, afdelingsbudgetter, renovering/boligforbedring, udlejning, medlemsadministration, reception m.v. På lokalkontoret i Nordborg på adressen Storegade 74F er der mulighed for at henvende sig til inspektøren og teknisk afdeling i løbet af ugen samt på torsdage også udlejningen. På Humlehaven 4 i Aabenraa sidder inspektører og inspektørsekretærer klar. På Ahlefeldtvej 1 i Gråsten er funktionerne udlejning, økonomi og teknisk afdeling. På Nørremarksvej 18A er udlejningen og teknisk afdeling klar til at betjene vores beboere.

Udlejning

Organisationens 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 organisationen, har ikke fortrinsadgang til en anden bolig i organisationen medmindre, at der er tale om en anden bolig i samme afdeling, som medlemmet i forvejen er bosiddende i. Her skal det siges, at bolighavende kun har fortrin på hver anden opsigelse i en afdeling. De ledige boliger tildeles det medlem, der har højeste anciennitet på ventelisten, og som i øvrigt opfylder gældende udlejningsregler.

I 2021 har organisationen indgået 432 opsigelser. Dette er et fald i forhold til de 506 opsigelser, der var i 2020. Organisationen har i 2021 haft 21 ophævelser på grund af lejerestance. 14 er flyttet frivilligt, og syv er udsat af fogedretten. Tab i nettoleje tomgang i 2021 lyder på 2.337.325,00 kroner. Dette tab er primært størst i afdeling 30, 35 og 43. Udlejningssituationen er generelt uændret. På nuværende tidspunkt kan man få en 3-værelses bolig inden for 3 måneder, hvis man søger bredt. Der er lidt længere ventetid på de mindre boliger og de store boliger.

Antenneforening, SAB

I 2021 blev der lavet nogle nye tiltag. DOA's kontrakt har været til genforhandling, og det har resulteret i en kontrakt på 5 år. Kundeservicen overdrages til STOFa fra januar 2022, så der kun er en indgang til henvendelser for både kundeservice og teknisk support.

Opkrævninger er fra 2022 kvartalsvis. Der vil stadig være en teknisk administrativ medarbejder på Bygtoften. Det, som har berørt mig mest, er, at vi har fået et 3-pakkesystem. Vi ville holde prisen i bero, og Stofa ville have en nemmere administration, og 3-pakkesystemet er det som praktiseres de fleste steder. Det har medført, at vi har fået en mellempakke, der tilgodeser dem som ikke ser musikvideoer eller er interesserede i megen sport.

Den bedste nyhed er, at programpriserne bibeholdes for 2022. Programprisen for pakke 1 er uændret kr. 160,-. Mellempakken, inkl. pakke 1 (i alt 46 kanaler), koster kr. 415,-.

På DOA's hjemmeside kan man se, hvilke kanaler, der er i de forskellige pakker. På DOA's hjemmeside kan man også se, hvem man skal ringe til, hvis der er problemer af administrativ eller teknisk art.

Der kan forekomme ændringer af kanaler. Det kan man også se på hjemmesiden. Tilvalg som "frit valg" og "vælg selv" er uændret og bestilles ved Stofas Kundeservice. Leje af tv-bokse stoppes i forbindelse med nye kunder. Eksisterende kunder med bokse kan fortsat bruge disse.

Der er ca. 5100, som har en programpakke eller et internet abonnement i DOA. DOA kom ud af 2020 med et overskud på 70.000, - kr.

Her er et kort resume over hvad den nye 5-årige kontrakt vil betyde for DOA's medlemmer:

Opkrævning af tv-pakker kommer via STOfA fra den 1. jan 2022. Opkrævning er fremadrettet kvartalsvis. Dermed modtager medlemmerne i juni sine regninger på deres tv-løsninger, bredbånd og telefoni.

Medlemmer har adgang til "mine sider" på stofa.dk, hvor medlemmer selv kan aktivere de web-tv- og streamingtjenester, der er tilknyttet tv-pakken. Medlemmer har adgang til det, de betaler for via tv-pakken. Det gælder web-tv, TV 2 Play og meget mere.

Det er muligt på "mine sider" at se regningsstatus og de produkter, man har, og man kan aktivere SafeSurf og SafeLogin til dem, der har bredbånd.

Der er længere åbningstider på telefonen i kundeservicen og mulighed for chat på stofa.dk, hvor man kan skrive med Stofa kundeservice. Medlemmer skal kun ringe et sted hen eller gå til "mine sider", når de ønsker produkter, produktskift eller i værste fald har tekniske problemer.

Potentielle nye medlemmer kan ringe eller gå på stofa.dk og bestille tv-pakker m.m., når det passer dem.

Boligsocial indsats

Den boligsociale indsats dækker de fire boligafdelinger afd. 22 Kløver- og Hvedemarken, afd. 24 Søjstjerne- Søjgræs- Koral- og Konkylievej, afd. 30 Stenbjergparken og afd. 35 Nøjramer. Den bygger på helhedsplaner, som er udarbejdet i et partnerskab mellem Søjnderborg Andelsboligforening og Søjnderborg Kommune, og som Landsbyggefonden har bevilget de fleste penge til.

Pr. 31. august 2021 afsluttede vi helhedsplanen 2017 – 2021, og den 1. september 2021 startede en ny fireårig indsatsperioden frem til august 2025.

Resultater fra 2017 – 2021 "Boligområder i balance"

Tryghed og trivsel:

Vi har arbejdet aktivt i forhold til opstart af naboambassadører i alle fire boligafdelinger. Det er til dels lykket, idet der i dag er naboambassadører i tre af boligafdelingerne. Det er på trods af, at covid-19-restriktioner også har betydet, at naboambassadørerne har holdt sig lidt tilbage og har passet på sig selv.

Til gengæld har Sønderborg Andelsboligforening besluttet at tilbyde alle afdelinger i boligorganisationen, at de kan have naboambassadører, hvis der er frivillige beboere i afdelingen, som vil byde nye naboer velkommen. Det medførte et kortere kursusforløb med et godt fremmøde på Folkehjem i Aabenraa i samarbejde med Kolstrup Boligforening og Aabenraa Andelsboligforening.

Covid-19 har betydet færre aktiviteter, hvilket også er tilfældet i boligområderne. På baggrund af covid-19 søgte og modtog vi puljemidler fra Kulturstyrelsen via BL til at arbejde med ensomhed i boligområderne. Vi indgik et samarbejde med foreningen Blæksprutterne og Sønderjysk Sangcenter og lavede "VÆR MED" pop up aktiviteter i otte uger ad gangen i hvert af boligområderne i perioden april - december. Beboere kunne deltage på kryds og tværs af boligområderne med fællessang, fællesspisning, kreative aktiviteter og forskellige små udflugter i nærområdet. Aktiviteterne danner også baggrund for en indsats i den nye helhedsplan med netværksskabende aktiviteter for voksne uden for arbejdsmarkedet.

Det lykkedes heldigvis at gennemføre events med affaldssortering i samarbejde med Sønderborg Forsyning. Affaldssortering er en særlig udfordring i de større boligområder. Ved hjælp af trækplaster med en lille kaffebil, konkurrencer om biografbilletter til hele familien og målrettet information kom vi rundt i alle fire boligafdelinger. Aktiviteten vil blive gentaget i både 2022 og i 2023 og øger forhåbentlig for hver gang flere og flere beboeres motivation for at forbedre egen indsats.

Gadeplansindsatsen/social vicevært har igen i 2021 udbygget sin relation til rigtig mange sårbare unge i boligområderne. Der er opnået bæredygtig kontakt til knap 250 unge, hvoraf 180 særligt belastede unge har fået hjælp til koordinering af deres sager, hvilket er et meget flot resultat. De gode erfaringer videreføres i den nye helhedsplan i en tilpasset model.

Uddannelse og beskæftigelse

Job og uddannelse er virkelig vigtige omdrejningspunkter og er blevet styrket væsentligt i perioden 2017 - 2021. I foråret 2021 etablerede Sønderborg kommunes jobcenter sig yderligere med en fremskudt jobcenterindsats kaldet "Beboerrådgivning for Job og Uddannelse". De er rykket ind i to lejligheder, en

i Nørager og en i Stenbjergparken med tilsammen 10 medarbejdere og har stor succes med at hjælpe rigtig mange beboere i job og/eller uddannelse.

”Åben rådgivning” er et andet og åbent/uformelt tilbud, hvor alle beboere kan droppe ind og få hjælp til, hvad der nu måtte være. Tilbuddet er udvidet og videreført i den nye helhedsplan, så endnu flere beboere kan få hjælp.

Forebyggelse og forældreansvar

Indsatsen har haft en familieguiden ansat, som var tilknyttet nogle helt konkrete familier. Det har vist gode resultater i samspillet med børnenes skoler, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og meget andet, som fylder i en families hverdag. Der er ligeledes gennemført familiekursus i 2021 med 11 forældre, og flere børn/unge har fået hjælp til at finde fritidsjobs.

Ny helhedsplan 2021 – 2025 ”Aktiv i fællesskabet”.

Start pr. 1. september 2021.

Vores vision er: ”Vi arbejder for boligområder, der giver alle beboere mulighed for at være en aktiv del af gode og positive fællesskaber. For eksempel på arbejdspladsen, i skolen, i fritidslivet eller i frivillige sociale indsatser. Det gør vi, fordi vi ved, at mennesker vokser i positive relationer. Vi bliver klogere på os selv og opbygger kompetencer, tryghed og trivsel.”

Den nye helhedsplan bygger på erfaringerne fra den forrige indsats samtidig med, at Landsbyggefonden stiller krav om nogle andre ”overskrifter”. Enkelte medarbejdere er fortsat med over i den nye periode, men ikke alle. Økonomien er igen en fordeling imellem Landsbyggefonden, Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening, hvor Landsbyggefonden har bevilget langt den største andel.

Uddannelse og livschancer

Formålet er, at flere børn trives og klarer sig godt i grundskolen, bliver uddannelsesparate og får de bedst mulige forudsætninger for at gå videre i uddannelsessystemet. Samt at flere unge i de udsatte boligområder tager en uddannelse efter grundskolen. Indsatsområdet har to aktiviteter fordelt på ”Brobygning Skole og hjem” samt ”Gadeplan/Socialfaglig mentorindsats”

”Brobygning Skole og hjem” har to nye medarbejdere, som med udgangspunkt i Ulkebøl skole, Sønderkov- og Ahlmanns skoler arbejder med forældrenes forudsætninger for at blive mere aktivt deltagende omkring deres børns skolegang. Det har allerede vist sig at være en succes. Medarbejderne samarbejder også med Humlehøjsskolen, som i flere år har haft en socialpædagog ansat.

”Gadeplan/socialfaglig mentor” er den samme medarbejder, som i flere år har arbejdet i helhedsplanen. Medarbejderen har opnået en høj grad af tillid i gruppen af udsatte unge. I denne indsatsperiode øges mentorgraden over for den enkelte udsatte unge.

Beskæftigelse

Under dette indsatsområde er der tre aktiviteter fordelt på en boligsocial virksomhedskonsulent, en syge-fraværsmmentor samt aktiviteten Åben Rådgivning.

Virksomhedskonsulenten er ansat med udgangspunkt i Jobcentret og skal både hjælpe virksomheder med rekruttering af medarbejdere, men skal også motivere til flere praktikpladsåbninger for ledige beboere fra boligafdelingerne. Der skal etableres et netværk af virksomheder tæt på boligområderne, hvor vi kan invitere til en tæt dialog om social ansvarlighed, bæredygtigt arbejdsmarked m.m.

Syge-fraværsmmentorens opgaver er at etablere særlige forløb for beboere, som på grund af helbredsmæssige og/eller personlige forhold har en længere vej ind i job eller uddannelse. Mentoren blev ansat ved projektstart, men er desværre stoppet igen inden for prøvetiden, hvorfor indsatsen endnu ikke er kommet i gang.

Åben rådgivning tilbydes fast tre eftermiddage hver uge fordelt på Multihuset ved Stenbjergparken, Aksen i Hvedemarken og i Fælleshuset på Ringbakken. Bemandingen varetages i fællesskab mellem Beboerrådgivningen for Job og Uddannelse og Det Boligsociale Team. Der er åben adgang mellem kl. 12 – 17, og beboerne kan komme med, hvad de har behov for hjælp til. Åben Rådgivning er velbesøgt, og der efterspørges for eksempel hjælp til at ansøge om enkeltydelser, læse breve i e-Boks, udarbejde CV eller ansøgninger, hjælp til at kontakte diverse myndigheder eller ansøge om fremmedpas og forlængelse af opholdstilladelser.

Kriminalitetsforebyggelse

Formålet er, at flere børn og unge får et godt og aktivt fritidsliv, hvor de bliver en del af positive fællesskaber, får nye kompetencer og større selvtillid og herigennem støttes i et liv uden kriminalitet. Dette indsatsområde har to aktiviteter.

Brobygning til foreningsliv: De to tidligere omtalte skole-hjem-koordinatorer arbejder også med brobygning til foreningslivet. Målet med indsatsen er, at flere børn fastholdes i foreningsaktivitet, og at foreningerne aflastes i forhold til forældresamarbejdet. Igen arbejdes der med forældrenes forudsætninger for at støtte aktivt op om deres børns fritidsliv.

Der foregår også en aktivitet omkring fritidsjobs blandt andet i regi af Åben Rådgivning. Hver gang der kan samles et hold på fire unge, der er interesseret i et fritidsjob, afvikles et "kursusforløb" på fire moduler, hvor deltagerne bliver klar til fritidsjob. Forældrene deltager i det ene af modulerne.

Sammenhængskraft og medborgerskab

Vi ved, at stemmeprocenten i vores boligområder er lidt lavere end i kommunen som gennemsnit. Så med fokus på, at styrke medborgerskabet i boligområderne inviterede vi til "valgarrangementer" i forbindelse med efterårets valg til regionsråd og byråd. Vi havde ikke politiske kandidater på besøg til arrangementerne, men vi gennemgik i stedet, hvordan de demokratiske valghandlinger foregår. Vi lavede "prøvevalg" med valgkort, stemmesedler med fiktive politiske lister, valgboks og stemmeurne.

Arrangementerne var velbesøgte og flere beboere fortalte efterfølgende, at de aldrig rigtig havde lært, hvordan man gør i praksis, og derfor havde de gjort det forkert i mange år. Andre fandt ud af, at man kunne brevstemme og derfor ville benytte den mulighed. Radio Syd fik også øje på vores aktiviteter, så det gav lidt ekstra omtale.

Med baggrund i erfaringerne fra "Vær MED" aktiviteterne, arbejdes der i den nye helhedsplan med netværksskabende aktiviteter, som etableres i et samarbejde med Sundhedscentret, lokalpolitiet, integrationskonsulenten og Frivillighedens Hus. Formålet er, at flere beboere uden for arbejdsstyrken oplever god livskvalitet gennem aktiv deltagelse i fællesskaber og oplever, at de hver især har værdifulde ressourcer at bidrage med til lokalsamfundet. Aktiviteterne starter i januar 2022.

Samarbejde på tværs

Den boligsociale indsats samarbejder med mange forskellige, lige fra enkeltpersoner, beboergrupper og afdelingsbestyrelser til forskellige frivillige foreninger og NGO'er, offentlige myndigheder og større landsdækkende organisationer. Samspillet har stor betydning og er lærerigt begge veje. Det er yderligere en påmindelse om, at vi alle har gavn og glæde af at indgå i et positivt og aktivt fællesskab.

Landspolitisk

¹Det almene spiller nøglerolle i ny civilsamfundsstrategi

Boligforeningerne fremhæves som en vigtig aktør i ny civilsamfundsstrategi. I de almene boligområder er man tæt på nogle af de sårbare grupper i vores samfund og vant til at samle flere parter om opgaveløsningen, og det er netop en af hovedanbefalingerne.

Hvordan skal komplekse sociale udfordringer løses? I anbefalingerne til en ny civilsamfundsstrategi, lægger man vægt på de brede partnerskaber.

Boligselskabernes Landsforening har været med i tilblivelsen af strategien og glæder sig over hovedlinjerne i den nye strategi.

"Vi ser fine takter i det her strategipapir, fordi man er meget konkret i forhold til de udfordringer, man vil have løst og har fokus på partnerskaber. Det er sådan, man løser komplekse sociale udfordringer, og det er præcis den måde, vi er vant til at arbejde på i det boligsociale," siger Rikke Lønne, der er afdelingschef for strategisk udvikling og samarbejde i BL.

Vigtig medspiller

Rikke Lønne hæfter sig ved, at boligforeningerne flere gange fremhæves som en vigtig aktør, det er oplagt at samarbejde med i indsatsen for borgere med komplekse sociale problemer.

"Med vores store indsats på ensomhedsområdet, har vi netop vist, hvordan vi har en særlig mulighed for at bringe almene beboere tættere sammen i positive fællesskaber."

Det siger Rikke Lønne Afdelingschef for strategisk udvikling og samarbejde i BL.

"Det er afgørende, at vi samarbejder - også på tværs af sektorer. At vi ser os selv som en del af en værdikæde, hvor vi alle har en særlig rolle at udfylde. "

"Vi er sindssygt glade for- og stolte af, at man i strategipapiret peger særligt på de almene boligorganisationer som en vigtig medspiller i at løse de her udfordringer og at vi nævnes i forhold til konkrete partnerskaber," siger Rikke Lønne.

¹ Holst, Charlotte: *Det almene spiller nøglerolle i ny civilsamfundsstrategi*. Fagbladet Boligen, september 2021.

<https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2021/september/det-almene-spiller-noglerolle-i-ny-civilsamfundsstrategi/>

Arbejdsgruppen bag strategipapiret skriver blandt andet, at det er vigtigt at bruge velfungerende lokale og afprøvede indsatser og fremhæver "boligsociale samarbejder mellem boligforeninger, civilsamfund og kommune."

Huser mange udsatte

De komplekse sociale udfordringer kan være de titusinder af udsatte og sårbare unge uden job eller uddannelse. Eller mennesker med psykiske lidelser, som også har et misbrug.

Skal man hjælpe grupper som disse, er en tæt og tværgående indsats helt nødvendig, siger Rikke Lønne.

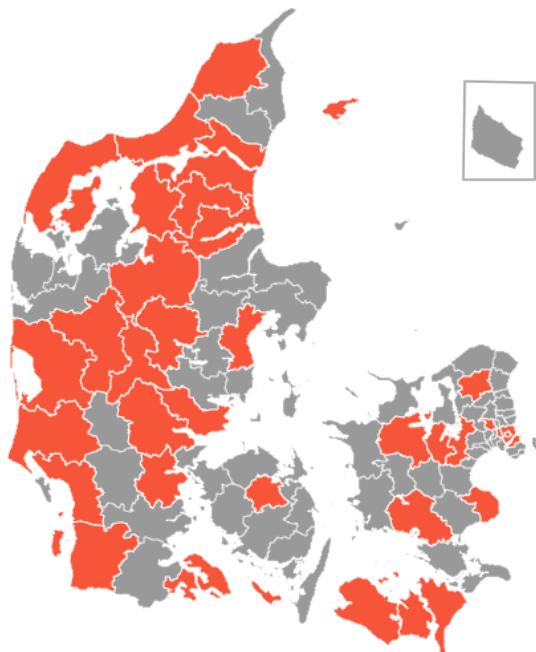
"Det er afgørende, at vi samarbejder - også på tværs af sektorer. At vi ser os selv som en del af en værdikæde, hvor vi alle har en særlig rolle at udfylde."

Boligforeningerne har blandt andet en nøglerolle i at opdage- og skabe kontakt til de mennesker, der har brug for hjælp.

"Vi huser jo mange af de mennesker, der kan have brug for en håndsrekning. Med vores store indsats på ensomhedsområdet, har vi netop vist, hvordan vi har en særlig mulighed for at bringe almene beboere tættere sammen i positive fællesskaber. Det er ikke nødvendigvis os, der udfører aktiviteterne, men vi kan spotte borgerne, etablere kontakt og bygge bro til andre vigtige indsatser, siger Rikke Lønne.

Anbefalingerne, der blev præsenteret for regeringen og Folketingets partier, rummer også bud på, hvordan man sikrer en mere holdbar finansiering af civilsamfundets sociale arbejde, sikrer bedre inklusion af udsatte borgere i frivilligt arbejde og modarbejder ensomhed.

²Akut behov for hjælp: 73 procent af planlagt alment nybyggeri aflyst eller sat i stå



De tårnhøje priser på byggematerialer har ramt det almene nybyggeri hårdt. BL peger på et gennemførselsbidrag som løsning.

Næsten tre-fjerdedele af al det almene nybyggeri, som er klar til eller har ramt markedet, er enten helt opgivet eller sat på hold på grund af de høje priser på byggematerialer.

Det betyder, at byggerierne ikke kan gennemføres inden for den ramme, der er sat for, hvad et alment byggeri må koste.

Tallene er fra en ny undersøgelse, som BL - Danmarks Almene Boliger har gennemført af alt alment nybyggeri, hvor kommunerne har givet skema A tilsagn, og boligorganisationen enten har eller står overfor at udbyde byggeriet.

Situationen er alvorlig. Hvis nybyggeriet skal kunne opføres, skal der flere penge til. Det siger viceadministrerende direktør i BL, Solveig Råberg Tingey.

Bidraget foreslår hun enten kan finansieres med støtte fra Landsbyggefonden eller staten.

² Lauth, Mette: Akut behov for hjælp: 73 procent af planlagt alment nybyggeri aflyst eller sat i stå. Fagbladet Boligen, marts 2022. <https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2022/marts/akut-behov-for-hjaelp-73-procent-af-planlagt-almment-nybyggeri-aflyst-eller-sat-i-sta/>

Det er byggerier over hele landet, der er ramt. De store udfordringer i forhold til maksimumbeløbet er knyttet til materialepriserne i byggeriet, og her er stigningen den samme, om man bygger i hjertet af København eller ved den jyske vestkyst

"Det er en myte, at det kun går ud over nybyggeri i København og måske Aarhus. Tværtimod viser undersøgelsen, at der er lige så store udfordringer i for eksempel Esbjerg og Aalborg og i en hel del andre kommuner," siger hun.

"Maksimumbeløbet rækker slet ikke i det nuværende byggeklima, hvor priserne på materialer er steget massivt. Det kan blive en seriøs hindring i forhold til at skabe mere blandede byområder. Vi mener, at der er brug for et midlertidigt gennemførselsbidrag til at gennemføre de projekter, som er i en akut knibe," siger viceadministrerende direktør i BL, Solveig Råberg Tingey.

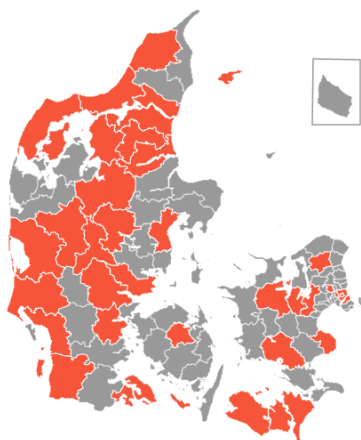
Alment byggestop rammer bredt

Samlet for hele landet:

Afventer: 800

Ikke udbudt: 1365

Opgivet: 572



Undersøgelsen omfatter byggerier med åbent skema A frem til januar 2022. Der er givet tilsagn til næsten 3.200 almene boliger. Godt 40 pct. er endnu ikke-udbudt.

Men for de knapt 60 procent af byggerierne, som er blevet klargjort til udbud, gælder:

- 27% er under gennemførelse
- 31% er blevet opgivet
- 43% er sat på hold og afventer situationen i byggeriet

Oveni er rammes en del af den tredjedel af byggerierne, der faktisk er i gang, nu også af særlige regler i byggeriet. De betyder, at det er muligt også efter kontraktindgåelse at hæve kontraktsummen, hvis der er ekstraordinære prisstigninger på byggemarkedet.

Flere boliger står til at blive opgivet

Problemet kan vokse sig endnu større i det kommende år.

For en række boligorganisationer over hele landet regner med at få tilsagn til nybyggeri i løbet af 2022. Vel og mærke til projekter, som har været planlagt igennem længere tid.

BL har også lavet en stikprøve på forventningerne i denne gruppe, og boligorganisationernes vurdering af mulighederne for at gennemføre byggerierne som det ser ud nu. Den peger på, at en tredjedel af nybyggerierne må opgives på forhånd.

Problemet står også klart på Christiansborg. En række boligordførere henviste til den nye undersøgelse under 1. behandlingen af boligaftalen i Folketinget, og pegede på, at der er akut brug for en løsning, hvis indholdet i boligaftalen skal kunne føres ud i livet.

Det glæder viceadministrerende direktør Solveig Råberg Tingey.

”Helt siden efteråret har vi i BL arbejdet hårdt for at få politikerne til at forstå alvoren i situationen, og vi er glade for, at flere af de politiske ordførere nu bakker op om, at der skal findes en løsning – og at det kun kan gå for langsomt,” siger Solveig Råberg Tingey.

Miljøet, de blandede byer og beboere er taberne

De aflyste byggerier rammer ikke bare de mange, der venter på en bolig og det politiske projekt om mere blandede byer.

Omkostningerne for boligorganisationerne i forbindelse med de nybyggerier, der allerede er opgivet, skønnes til at være ca. 30 mill.kr. Oveni kommer omkostningerne for de virksomheder, der havde forventet at skulle bygge og havde reserveret tid, mandskab og maskiner.

Undersøgelsen viser også, at i næsten to-tredjedel af de byggerier, der gennemføres, har der måttet laves besparelser. Både med tab for kvalitet og miljø.

Miljøvenlige træbyggerier er blevet ændret til beton, eller aflyst, og trægulve i stue og værelser er erstattet af linoleum. Det løser problemerne nu, men kommer til at koste på penge og miljø senere.

”Mange boligorganisationer står i den paradoksale situation, at de arbejder med at leve op til høje standarder for bæredygtighed, og til de kommende krav til udledning af CO₂, som bliver obligatorisk fra 2023. Men de må reelt skære dybt i de bæredygtige tiltag, så byggerierne kommer under sædvanlig standard. Det kan komme til at give udfordringer i forhold til de løbende driftsudgifter fremover,” siger Solveig Råberg Tingey.

Afslutning

Tak til al personalet i SALUS Boligadministration A.m.b.a. og Sønderborg Andelsboligforening for deres arbejdsindsats, gåpåmod og samarbejde. Vi værdsætter den indsats, som vi har set. Vi er særligt stolte, når vi tænker på de udfordrende covid-19-tider og nye tiltag, som vi har haft i 2021.

Tak til repræsentantskabet og afdelingsbestyrelserne for det fortsatte aktive og betydningsfulde samarbejde, der holder gang i det hele.

Vi i hovedbestyrelsen takker for alles bidrag.

Årsregnskab 2021
Sønderborg Andelsboligforening

Årsregnskabet

Hovedforeningen

Boligorganisationen havde i 2021 et underskud på 1.065 t.kr. Underskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

Arbejdskapital

	2020	2021
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	8.675	9.699
Årets overskud / afvikling af underskud	938	-1.065
Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	554	0
Diverse tilskud	-469	0
Saldo ultimo	9.699	8.634

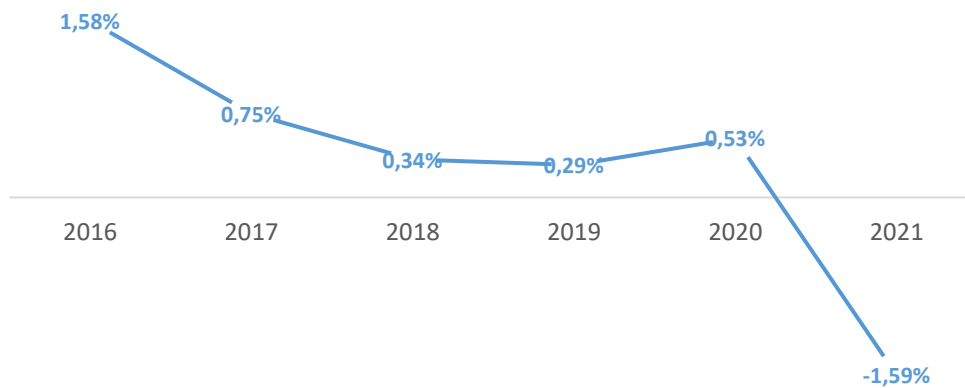
Bunden del:		
Håndværkergården	0	3.058
Indskud i Salus	1.100	1.100
Indskud i andre virksomheder	214	214
Disponibel del	8.385	4.262
	9.699	8.634

Formueforvaltning

Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der samlet opsparet 234.001 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 2021 er der derfor kun opnået en forrentning på -1,59%. På det aktuelle marked må det anses for forventeligt, men ikke tilfredsstillende.

Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor.

RENTE



Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 65.132 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 20.289 t.kr. Det svarer til 5.996 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2020	2021
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	54.413	60.536
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	1.962	1.969
Rentetilskrivning	0	0
Ydelser udamortiserede lån	17.544	18.753
Overført fra arbejdskapital	0	0
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	6.734	6.790
Renter af egen trækingsret	0	0
Tilgang i alt	26.241	27.512
Afgang:		
Tilskud mv. jf. specifikation	550	980
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	3.570	3.646
Diverse	-708	33
Indbetalinger til Landsbyggefonden	15.119	15.958
Indbetalinger til Nybyggerifonden	895	718
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækingsret)	690	1.581
Afgang i alt	20.117	22.916
Saldo ultimo	60.536	65.132
Bunden del:		
Udlån til afdelingerne	9.080	6.510
Finansiering af administrationsejendom	8.769	8.591

Indskud i Landsbyggefonden (egen trækingsret)	27.249	29.742
Disponibel del	15.439	20.289
Saldo ultimo	60.536	65.132
Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	5	6

Egen trækingsret

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

I Sønderborg Andelsboligforening har der i 2021 været følgende bevægelser på trækingsretten:

Egen trækingsret

	2020 t.kr.	2021 t.kr.
Primo saldo	14.894	18.245
Årets tilgang	4.041	4.074
Årets afgang	-690	-1.581
Tilskrevne renter	0	0
Ultimo saldo	18.245	20.738

Årets afgang:

Afdeling 10 Havretoften m.fl.	690	692
Afdeling 11		375
Afdeling 12 Eng- og Hasseltoften		514

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

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. 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, eller 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

	2017	2018	2019	2020	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	13.999	13.750	14.028	14.261	15.238
Indeks, SAB	100,00	98,22	100,21	101,87	108,85
Indeks jf. Danmarks Statistik	100	101,28	102,27	102,47	106,52

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode steget med 8,85%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 106,52. 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.

Vi forventede i 2021 en ny digital postløsning, der sammen med en ændring i lov om leje af almene boliger ville gøre det muligt at fremsende påkrav og opsigelse af lejemål som digital post. Den digitale postløsning er udskudt til foråret 2022. Vi forventer, at ordningen vil minimere vores udgifter til porto.

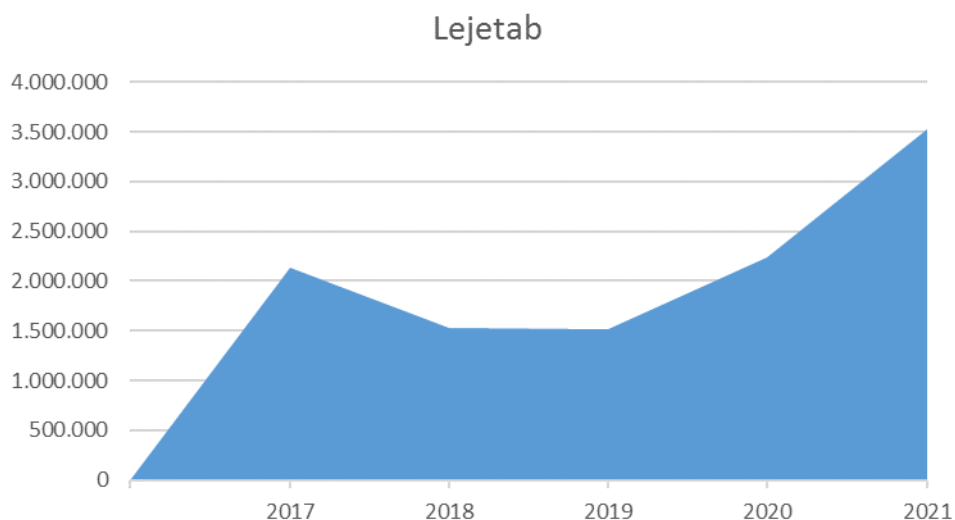
For at automatisere flere af vores arbejdsgange skiftede vi i 2021 it-system og fik samtidig ny hjemmeside. Skiftet var en stor omvæltning, både for vores medarbejdere og for vores kunder, og vi har endnu ikke fået det ønskede udbytte af ændringen. Vi har dog fået implementeret underskrift af kontrakter i e-Boks, hvilket gør denne arbejdsgang lettere, både for vores udlejning og for lejere.

I 2022 vil vi fortsat have stor fokus på yderligere digitalisering af vores arbejdsgange til gavn for både beboere og ansatte. Vi følger bl.a. nøje den udvikling, hvor man får robotter til at bearbejde store mængder data og 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 17 afdelinger haft underskud med i alt 4.829 t.kr. og 30 afdelinger har haft overskud med i alt 1.945 t.kr.

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.



Det samlede lejetab er steget fra 2.243 t.kr. i 2020 til 3.522 t.kr. i 2021, en stigning på 57%.

Tomgang	periode <14 dg	periode 15-30 dg	periode >30 dg
⊕ Afd.3 Ringgade-Goethesgade	4	1	3
⊕ Afd.6 Egevangenget m.fl.	1		1
⊕ Afd.13 Rådmandsløkken m.fl.	3	1	2
⊕ Afd.16 Bygtoften-Ørstedsgade	1		
⊕ Afd.22 Kløver- og Hvedemarken	19		8
⊕ Afd.35 Nørager 1 - 10	14	4	41
⊕ Afd.45 Østerkobbøl 2-96	2		
⊕ Afd.5 Ringgade 71-87	2	1	5
⊕ Afd.11 Høj- og Østertoften	2		
⊕ Afd.21 Rådmandsløkken 2 - 24	3	1	
⊕ Afd.24 Søstjernevej m.fl.	19	2	12
⊕ Afd.27 Primulavej 1 A - 15 G	1		4
⊕ Afd.30 Stenbjergparken 1-10	8	3	93
⊕ Afd.37 Hjortevej 31 - 147	3		5
⊕ Afd.43 Kærvej og Rebslagergade	10	2	54
⊕ Afd.50 Fiskervænget 1-16	4		
⊕ Afd.7 Ringgade 64-84	7	1	2
⊕ Afd.10 Havretoften m.fl.	2		1
⊕ Afd.20 Vølundsgade m.fl.	3	2	2
⊕ Afd.33 Jørgensgård&Tandsbjerg	5		131
⊕ Afd.46 Østerkobbøl 98-176	1		
⊕ Afd.52 Løngang / Rebslagergade	3	1	4
⊕ Afd.71 Tøt-Otte- og Svanemose			3
⊕ Afd.2 Tjørne- og Pilevænget	1	1	
⊕ Afd.9 Ringgade 186 - 198	21	4	33
⊕ Afd.15 Maj- og Klosterløkken	9		3
⊕ Afd.18 Ryttervænget 2 - 36	5	1	8
⊕ SAB, afd. 44	7		3
⊕ Afd.47 Østerkobbøl 1-151	1		1
⊕ Afd.63 Kærmindevej	1		
⊕ Afd.14 Rojumvej & Rønnevænget	1		
⊕ Afd.36 Skovvej / Sundsvallgade	1		6
⊕ Afd.41 Rendsborgvej 1 - 8 C	2	1	3
⊕ Afd.1 Viben - Rylén - Højlen			3
⊕ Afd.4 Mågen og Ternén			1
⊕ SAB, afd. 17	2	1	1
⊕ SAB, afd. 26			1
⊕ Afd.39 Nyvang 1A - 1M			3
⊕ Afd.40 Dannevirkevej 1 - 10			5
⊕ Bjerg-Sønder-/Sdr.Havnegade			12
⊕ Afd.38 Hjortevej 92 - 170		1	

Tomgangen er størst i afdelingerne 9, 33, 43, 30 og 35.

I afdeling 9 har en del af ejendommen netop gennemgået en større renovering med genhusning. Udsigten til genhusning medførte en del tomgang, inden renoveringen blev påbegyndt.

Tallet i afdeling 33 er ikke retvisende. Afdelingen er blevet nedrenoveret, og i forbindelse med endelig afslutning af byggesagen er de nedlagte lejemål blevet stoppet. Dette er først sket i 2021, og de er derfor med i sammentællingen. Det samme gør sig gældende i afd. 43.

Afdeling 35 er en del af regeringens ghettoplan, hvilket betyder, at afdelingen skal nedrenoveres med 40%.

Afdeling 30 er for lille til at være en del af ghettoplanen, men kæmper med de samme udfordringer, hvilket bestyrelsen er opmærksom på.

Sønderborg Andelsboligforeningen har haft og har stadig stor 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, og 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 fremsendes lejetilbud vedr. ungdomsboliger via Studiebolig Syd. Studiebolig Syd har en større kontaktflade i forhold til udlejning målrettet studerende, og vi kan allerede se, at udlejningen på området er forbedret.

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

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, forsikringsmæssig gennemgang af bygninger
5. Energioptimering af fællesarealer – f.eks. LED-belysning og fjernvarme
6. Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, opmåling, 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:



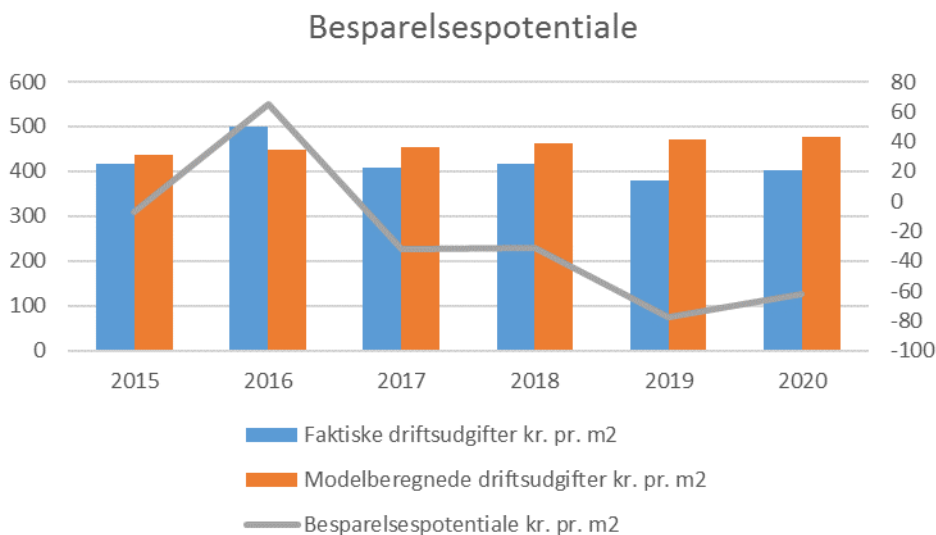
Vi forsøger løbende at indarbejde målene i vores daglige drift under hensyntagen til, at huslejen skal holdes i ro. Det betyder bl.a., at vi vil energieffektivisere, så investeringen kan betales af den opnåede besparelse på forbrug, og på sigt give en bedre økonomi i afdelingen og for beboerne.

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 modelberegnedes 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 2020 er der i Sønderborg Andelsboligforening et samlet besparelspotentiale på -62 kr. pr. m2.

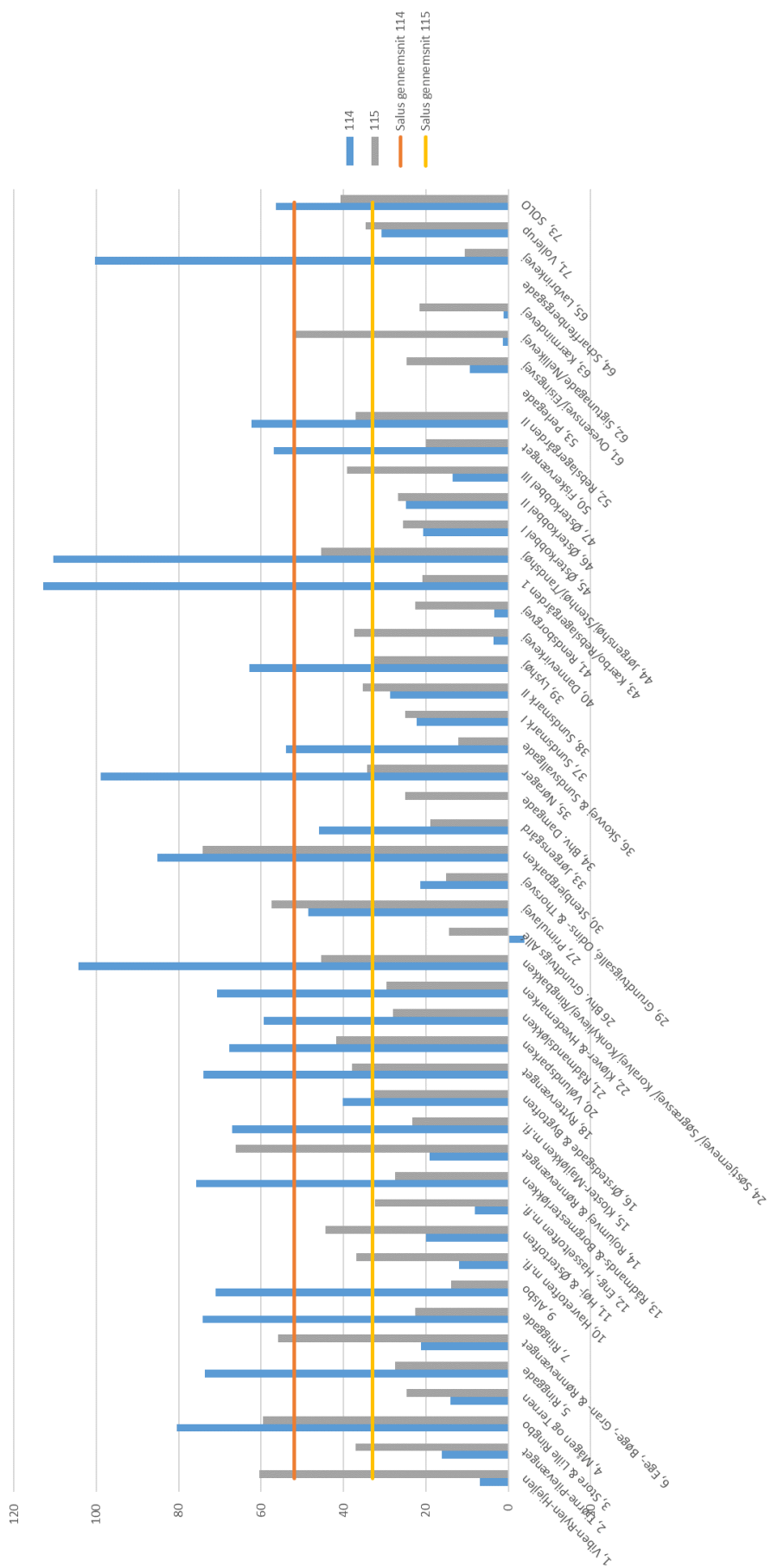


Det samlede besparelspotentiale i organisationen er negativt. Det betyder, at vi faktisk er ret langt med vores effektiviseringer, og medarbejderne er dygtige til at finde besparelser i vores drift. Men selvom det samlede potentiale er negativt, er der stadig afdelinger, hvor der kan effektiviseres yderligere.

Besparelspotentialet er et gennemsnit af alle afdelingers besparelspotentiale. I 13 afdelinger er der stadig et positivt besparelspotentiale. Det betyder, at vi skal have særlig fokus på, hvordan vi kan finde yderligere besparelser i afdelingerne 1, 5, 11, 14, 16, 21, 22, 30, 37, 38, 43, 52 og 63. 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 2021.

Sønderborg pr. m2



Tallene viser, at udgifterne i Sønderborg Andelsboligforening på konto 114 i 19 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 16% frem til 2026 har vi beregnet, hvor langt Sønderborg Andelsboligforening er med de pålagte besparelser.

<i>pr. m2</i>	<i>Faktisk 2014</i>	<i>Indekseret til 2021</i>	<i>Besparelse 16%</i>	<i>Faktisk 2021</i>	<i>Skal spares</i>
konto 114	52,49	57,39	48,20	61,45	13,25
konto 115	30,13	32,93	27,66	36,00	8,34
					21,59
Nettoprisindeks					
jan-15	98,7				
jan-22	107,9				

Af tabellen fremgår det, at Sønderborg Andelsboligforeningen stadig mangler en samlet besparelse på konto 114 og 115 på i alt 21,59 kr./m².

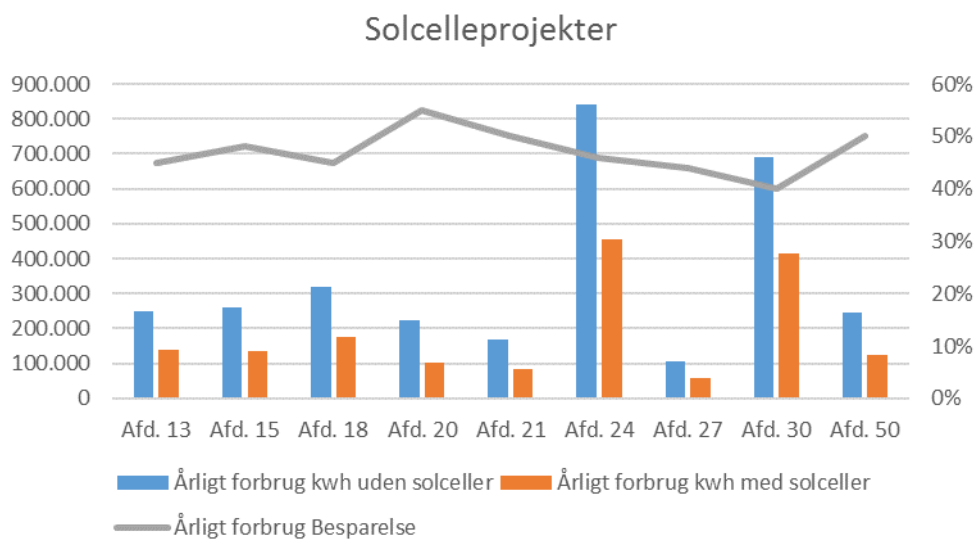
På baggrund af den løbende analyse af omkostningsarter og opgaver i organisationens afdelinger har vi udvalgt de opgaver, hvor vi kan påvirke omkostningerne, til nærmere analyse.

- 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 er stort set uændret, indtil investeringen er betalt. Herefter vil de få det fulde udbytte af besparelsen.

Ultimo 2022 kan vi se, om beregningerne har været retvisende, og vi har opnået den ønskede besparelse.

Biodiversitet

I de senere år er det blevet mere og mere almindeligt, at man lader større områder stå uberørt og erstatter 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 det giver bedre betingelser for vores insekter. Områderne kræver mindre, ja faktisk næsten ingen, pasning, og medfører derfor besparelser på renholdelse, men 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

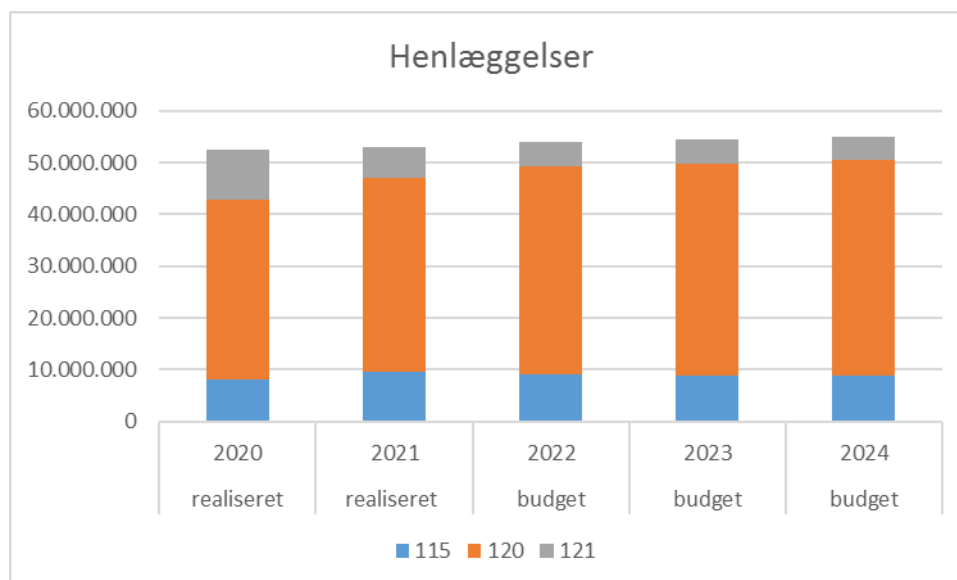
I samarbejde med Brunata er stort set alle forbrugsmålere i løbet af 2021 blevet udskiftet til fjernaflæste målere. Efter udskiftningen kan beboerne via en app-løsning følge deres daglige forbrug. Vi håber rigtig mange vil gøre brug af denne mulighed og dermed blive mere opmærksomme på deres forbrug og evt. ændre adfærd.

De fjernaflæste målere betyder også, at vores personale ikke længere skal ind i boligerne for at aflæse forbrug i forbindelse med årsopgørelse eller fraflytning.

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

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 gennemfører 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 har der i 2021 været en fraflytning på 14,29%. Det betyder, at der hvert år er 515, der fraflytter. Andre boligforeninger har erfaringer med besparelser på op til 25-30% på istandsættelsesudgifter til flyttelejligheder, når arbejdet sendes i udbud.

	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	403	13,45%
Ungdomsbolig	20	41,67%
Erhverv	1	33,33%
Ældrebolig	29	40,85%
Seniorbolig	4	8,00%
Garager	58	13,33%
	515	14,29%

Sønderborg Andelsboligforening har i 2021 haft en samlet udgift til flyttelejligheder på 9.615 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 961 t.kr. i besparelse.

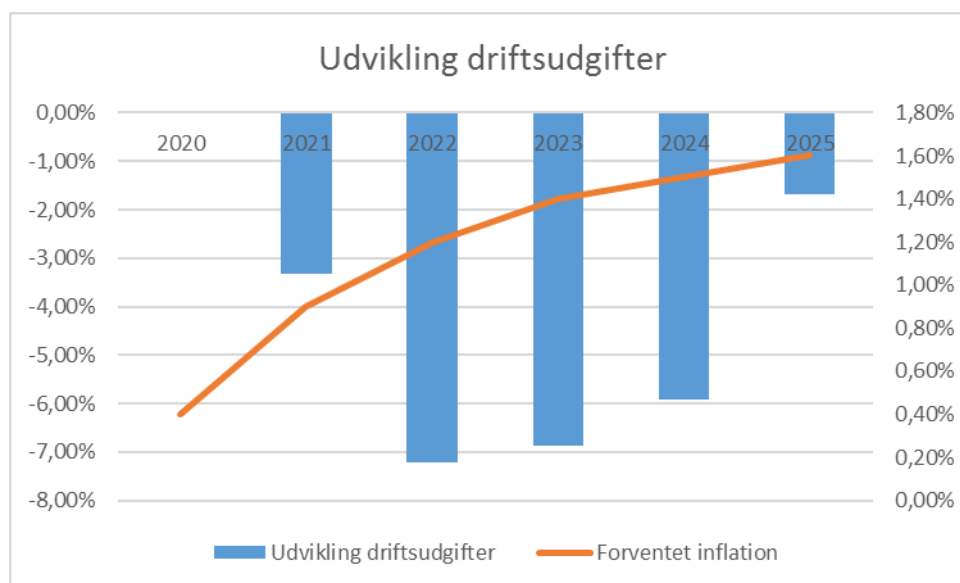
Løbende tilstandsrapport

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 samt 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.

SAB SAB SAB SAB SAB SAB
Sønderborg Andelsboligforening
Bygtoften 2
6400 Sønderborg

Tlf.: 73 12 34 34

Mail: sab@sab-bolig.net

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB



Bygtoften 2
6400 Sønderborg
Tlf.: 73 12 34 34
www.sab-bolig.net



Egevej 9
6200 Aabenraa
Tlf.: 73 45 65 00
www.salus-bolig.dk