



Indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 23. maj 2023, kl. 17.30



Sted:

**Ulkebøl Forsamlingshus
Kaplenivej 1, 6400 Sønderborg**

VIGTIGT:

**Tilmelding pga. servering af varm mad
senest søndag den 14.maj
til saha@salus-bolig.dk eller tlf. 73 45 65 01**

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.**
- 2) Bestyrelsens årsberetning, herunder
forretningsførelse for år 2022.**
Endelig godkendelse af årsregnskab for år 2022 med
tilhørende revisionsberetning samt gennemgang af
budgettet for år 2024.
- 3) Indkomne forslag.**
 - a. Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.
 - b. Ændring af vedtægterne- Implementering af ændringer
i normalvedtægten.
 - c. Ændring af vedtægterne - Præcisering af at
organisationen udøver sin virksomhed på non-profit
grundlag.
- 4) Valg af bestyrelsesformand.**
På valg:
Vivian Engelbrecht – modtager ikke genvalg
- 5) Valg til bestyrelsen.**
Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.
På valg:
Jan Thiessen, afdeling 10 – modtager genvalg
Herluf Chr. Jensen, afdeling 35 – modtager genvalg
- 6) Valg af 2 suppleanter for bestyrelsen.**
På valg:
Karsten Wohlgemuth, afdeling 24
Edel Mathiesen, afdeling 73
- 7) Valg af 7 delegerede til kredsmøder.**
Nuværende delegerede:
Else Thiessen, afdeling 10
Inga Skovlund, afdeling 47
Edel Mathiesen, afdeling 73
Karsten Wohlgemuth, afdeling 24
Klaus Leth Kjeldgaard, afdeling 33
Bjarne Per Nissen, afdeling 7
Henning Petersen, afdeling 9
- 8) Valg af 4 repræsentanter til SALUS.**
Nuværende repræsentanter:
Else Thiessen, afdeling 10
Edel Mathiesen, afdeling 73
Inga Skovlund, afdeling 47
Karsten Wohlgemuth, afdeling 24

9) Valg af statsautoriseret revisor.

Nuværende – Revisionsfirmaet Ernst & Young,
Sønderborg

10) Eventuelt.

Og herefter –

- SABs Antenneforening:

1) Valg af dirigent.

2) Beretning for foreningens virksomhed i det forløbne år.

3) Indkomne forslag.

Ingen indkomne forslag.

4) Valg til bestyrelsen.

Valg af formand

På valg:

Jan Radik, afdeling 35

Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

På valg:

Bruno Christensen, afdeling 45

Else Thiessen, afdeling 10

5) Valg af 2 suppleanter.

På valg:

Herluf Chr. Jensen, afdeling 35

6) Eventuelt.

Der gøres opmærksom på, at der benyttes teleslynge og
at rygning **IKKE** er tilladt i lokalerne.

**Pga. forslag om vedtægtsændringer
indkaldes der samtidig til
EKSTRAORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE
Onsdag den 21. juni 2023 kl. 11.00
på adressen 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.



Forslag B – Ændring af vedtægterne – Implementering af ændringer i normalvedtægten

Stillet af:

Sønderborg Andelsboligforenings bestyrelse.

Forslag:

Der foreslås følgende ændringer af vedtægterne.

Efter § 4 indsættes

»§ 4 a. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter disse vedtægter ikke sendes som digitale dokumenter.

Stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.«

§ 8, stk. 1 affattes således:

»Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.«

§ 9, 4. pkt. slettes.

§ 15, stk. 1, 5. og 6. pkt. slettes og i stedet indsættes:

»Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen.«

§ 17, stk. 4. slettes.

Begrundelse:

Forslaget er en teknisk tilpasning i forhold til anvendelse af digitale kanaler til indkaldelse til møder i beboerdemokratiet. Der er alene tale om en implementering af en ændring af ministeriets normalvedtægter.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget vedtages



Forslag C – Ændring af vedtægterne - Præcisering af at organisationen udøver sin virksomhed på non-profit grundlag

Stillet af:

Sønderborg Andelsboligforenings bestyrelse.

Forslag:

Der foreslås følgende ændring af vedtægterne.

§ 2 affattes således:

»§ 2. Boligorganisationen er organiseret uden medlemsindskud, og udøver sin virksomhed på et non-profit grundlag.«

Begrundelse:

Nogle leverandører tilbyder i dag billigere priser, hvis vi klart kan dokumentere, at vi er en nonprofitorganisation. Herunder at det fremgår af organisationens vedtægter. Derfor dette ønske om præcisering.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget vedtages.

Boligorganisation

 LBF-nr.: **0103**

Navn - adresse:

**Sønderborg Andelsboligforening
Bygtoften 2
6400 Sønderborg**

 Telefon: **73456500**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dk

 CVR-nr.: **45569810**
Administrationsorganisation

 LBF-nr.: **8026**

Navn - adresse:

**Salus Boligadministration a.m.b.a.
Egevej 9
6200 Aabenraa**

 Telefon: **73456500**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dk

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

 Kommunensnr.: **540**

Navn - adresse:

**Sønderborg Kommune
Rådhusstorvet 10
6400 Sønderborg**

 Telefon: **88726400**

Fax:

E-postadresse:

Antal afdelinger: 51 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	3.242	257.602	1	3.242
2) Erhvervslejemål	30	3.575	1 pr. påbeg. 60 m ²	60
3) Institutioner			1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte	459		1/5	92
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	3.731	261.177		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	179.789	172	173
		2. Nybyggeri	22.880		
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	190.179	544	420
511	*	Personaleudgifter	6.067.989	5.792	5.730
512	*	Forretningsførelse	6.508.800	6.507	6.565
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	935.750	649	645
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	853.343	582	748
515	*	Afskrivning, driftsmidler	49.400	30	30
516	*	Særlige aktiviteter	63.168		
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	212.000	250	250
530		Bruttoadministrationsudgifter	15.083.298	14.526	14.561
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	20.932.973	6.361	2.750
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	28.092.274	26.932	26.905
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	64.108.545	47.819	44.216
541	*	Ekstraordinære udgifter	10.247.499	-15	
550		UDGIFTER I ALT	74.356.044	47.804	44.216
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen			
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	74.356.044	47.804	44.216

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	14.298.250	14.095	14.330
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger			
		Konto 601 i alt	14.298.250	14.095	14.330
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	380.595	409	230
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	20.223.631	6.363	2.750
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	28.092.274	26.932	26.905
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri			
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri	22.880		
		Konto 605 i alt	22.880		
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.		-5	
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.			
		Konto 606 i alt		-5	
607		Diverse		10	
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	63.017.630	47.804	44.215
611	*	Ekstraordinære indtægter	10.155.615		
620		INDTÆGTER I ALT	73.173.245	47.804	44.215
621		Årets underskud overført til konto 805	1.182.799		
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	74.356.044	47.804	44.215

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2022	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning	8.794.862	8.591
		Kontantværdi pr.		
		Kontantværdi		
702	*	Inventar	36.055	66
703	*	Automobil		
704	*	EDB anlæg	51.790	72
709	*	Andre anlægsaktiver		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	2.931.908	9.568
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	1.314.000	1.314
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	29.462.763	29.741
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	42.591.378	49.352
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift		
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	52.961	965
		Afdelingstilgodehavender i alt	52.961	965
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender	88.939	604
727		Forudbetalte udgifter	585.824	453
730		Tilgodehavende renter m.v.	178.204	67
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	213.740.976	234.001
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning	21.656.219	15.796

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	236.303.123	251.886
750		AKTIVER I ALT	278.894.501	301.238

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	61.622.732	65.132
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	7.451.838	8.634
810		EGENKAPITAL I ALT	69.293.845	73.985
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT		
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	210.043.834	209.923
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	-16.091.437	-53
		Gæld til afdelinger i alt	193.952.397	209.870
823		Godkendt administrationsorganisation	-110.045	1.163
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		1
825		Leverandører	8.742.860	7.533
826		Omkostninger	5.365.545	5.488
827	*	Afsætninger	741.590	2.343
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	699.854	683
830	*	Anden kortfristet gæld	208.454	172
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	209.600.655	227.253
850		PASSIVER I ALT	278.894.500	301.238
		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	102.529	394	250
		Godtgørelse kørsel, diæter mv.	5.894		
		Div. repræsentation og gaver	16.412	105	120
		Kontingenter og telefon	50.618	45	50
		Andre bestyrelsesudgifter	14.726		
		Konto 502 i alt	190.179	544	420
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	5.600.828	4.923	4.944
		2. Pension/pensionsbidrag	744.628	707	675
		3. Andre udgifter til social sikring	130.156	167	101
		4. Fremmed assistance	92.712		
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	-5.228	15	15
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	495.107	20	5
		Personaleudgifter i alt	6.067.989	5.792	5.730
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER					
		Ledelsesudgifter i alt			
		Samlede personaleudgifter	6.067.989	5.792	5.730
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Administrationsbidrag til Salus	6.508.800		6.565
		Forretningsførelse i øvrigt		6.507	
		Konto 512 i alt	6.508.800	6.507	6.565
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler og tryksager	32.543	60	75
		EDB udgifter, kopimaskine, telefoni	186.135	145	138
		Småanskaffelser	52.113	35	50
		Abonnementer, annoncer, juridisk ass.	131.131	70	72
		Øvrige kontorholdsudgifter	533.828	339	310
		Konto 513 i alt	935.750	649	645
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.			
		2. Lejede lokaler, leje		-55	

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Ejendomsskatter			
		4. El	64.010	90	30
		5. Vand, varme	111.026	90	105
		6. Forsikringer	56.118	114	16
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	393.689	96	350
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom		69	69
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom	228.500	178	178
		Kontorlokaleudgifter i alt	853.343	582	748
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	65.128	102	230
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	788.215	480	518
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	1.931		
		Sociale projekter	12.000		
		Personaleforening tilskud	48.520		
		Særlige aktiviteter i øvrigt	717		
		Konto 516 i alt	63.168		
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	2.055.658		2.000
		2. Ydelser (beboerbetalning) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	4.806.613	20.500	4.100
		3. Nettoprovenu ved lånoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. konto 803.5			
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6			
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	13.381.352		12.600

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	871.144	32	900
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7		200	
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	6.977.507	6.200	6.750
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3			555
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	28.092.274	26.932	26.905
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Korrektion tidligere år	13.416		
		Disp. tilskud til dækning af lejetab	2.883.181		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	5.912.211		
		Ekstraordinære udgifter i øvrigt	1.438.691	-15	
		Konto 541 i alt	10.247.499	-15	
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	15.083.298	14.526	14.561
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)			
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	380.595	409	230
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)	22.880	-5	
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	14.679.823	14.122	14.331
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.325		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	14.095.000	14.095	14.327
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling	18.750		
		1.5 Tillægsydelser	184.500		3
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	14.298.250	14.095	14.330
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger			
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent		-130	
		2. Fraflytningsgebyr		310	
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)			
		4. Ventelistegebyr			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		5. Antenneregnskabsgebyr			
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.	315.467	127	
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	65.128	102	230
		23. Annonceindtægt m.v., beboerblade o.lign.			
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.			
		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	380.595	409	230
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	19.283.569	1.750	1.900
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning	96.982	600	220
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	843.080	3.876	380
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital		137	250
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret			
		7. Andet			
		Konto 603 i alt	20.223.631	6.363	2.750
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)		1.050	
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)		5.061	1.900
		Henlagte midler, rentesats			
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)			
		Driftsmidler, rentesats			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			
		Sideaktiviteter, rentesats			
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld	69.567	-250	220
		4. Kreditorer	247		
		5. Kurstab, obligationer m.v.	20.857.950		330
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning		250	50
		7. Egen trækningsret			
		8. Andet	5.209	250	250
		Konto 532 i alt	20.932.973	6.361	2.750
		Nettorenteindtægt / -udgift	-709.342	2	
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Korrektioner tidligere år	63.119		
		Tilskud t. dækning lejetab/fracfly	2.883.181		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	5.912.211		
		Ekstraordinære indtægter i øvrigt	1.297.104		
		Konto 611 i alt	10.155.615		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo	16.100.843	9.135
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året	432.118	43
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	16.532.961	9.178
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	7.509.599	366
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	228.500	221
		Af- og nedskrivninger ultimo	7.738.099	587
		Bogført værdi ultimo	8.794.862	8.591
702		INVENTAR		
		Anskaffelsessum primo	278.379	193
		+ Nyanskaffelser i året		53
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	278.379	246
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	212.324	150
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	30.000	30
		Af- og nedskrivninger ultimo	242.324	180
		Bogført værdi ultimo	36.055	66
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	97.590	36
		+ Nyanskaffelser i året		62
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	97.590	98
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	26.400	7
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	19.400	19
		Af- og nedskrivninger ultimo	45.800	26
		Bogført værdi ultimo	51.790	72
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 trækningsret:		
		Primosaldo	20.737.398	18.244
		Årets tilgang	4.186.504	4.074
		Årets afgang	4.465.401	1.581
		Tilskrevne renter		
		Ultimosaldo	20.458.501	20.737
		Indestående i alt	29.462.763	29.741
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	52.961	965
		Konto 722 i alt	52.961	965
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	239.267.480	237.745
		+ Tilgang i året	21.813.351	98.671
		- Afgang i året	21.277.725	97.148
		Samlet anskaffelsessum ultimo	239.803.106	239.268
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo	5.266.635	328
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året	20.795.495	4.939

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede nedskrivninger ultimo	26.062.130	5.267
		Bogført værdi ultimo	213.740.976	234.001
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Driftskonto	20.558.836	14.726
		Andre bankkonti	1.097.383	1.070
		Konto 732.2 i alt	21.656.219	15.796
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	65.131.854	60.537
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	2.055.658	1.969
		3. Rentetilskrivning		
		4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	19.059.109	18.753
		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	6.977.507	6.790
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden		
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	7.209.315	980
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	2.883.181	3.646
		23. Diverse		33
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	16.172.355	15.959
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	871.144	718
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækingsret)	4.465.401	1.581
		50. Saldo ultimo	61.622.732	65.132

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	113.710	6.510
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation	8.794.862	8.591
		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)	29.462.763	29.741
		40. Disponibel del:	23.251.396	20.289
		50. Saldo ultimo	61.622.731	65.131
804		OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER		
		1. Opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		2. Opskrivningshenlæggelser andre aktiver, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Konto 804 i alt		
805		ARBEJDSKAPITAL		
		1. Saldo primo	8.634.637	9.699
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)		
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		
		Afgang:		
		4. Årets underskud	1.182.799	1.065
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation		
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	7.451.838	8.634
		Saldo ultimo	7.451.838	8.634
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser	2.818.198	3.058
		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:	3.319.639	4.262
		5.Saldo ultimo	7.451.837	8.634
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afdeling 1	1.831.567	1.789
		Afdeling 2	1.000.878	3.043
		Afdeling 3	3.416.947	6.446
		Afdeling 4	2.344.052	1.911
		Afdeling 5	4.086.502	4.088
		Afdeling 6	6.548.615	6.365
		Afdeling 7	5.214.455	5.100
		Afdeling 9	408.673	8.635
		afdeling 10	3.307.578	230
		Afdeling 11	3.151.520	2.042
		Afdeling 12		2.723
		Afdeling 13	3.504.331	791
		Afdeling 14	526.563	523
		Afdeling 15	11.689.834	8.932
		Afdeling 16	1.684.660	1.605
		Afdeling 17	661.838	719
		Afdeling 18	6.546.098	2.715
		Afdeling 20	2.274.652	6.295
		Afdeling 21	426.380	
		Afdeling 22	23.780.764	24.458
		Afdeling 24	17.267.350	10.209
		Afdeling 26	1.101.850	1.113
		Afdeling 27	923.278	
		Afdeling 29	384.919	358
		Afdeling 30	4.837.386	1.507
		Afdeling 33	35.280.633	41.680
		Afdeling 34	1.030.240	1.051

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling 35	3.902.023	2.457
		Afdeling 36	753.910	828
		Afdeling 37	3.421.639	3.070
		Afdeling 38	2.845.683	2.765
		Afdeling 39	1.407.442	1.375
		Afdeling 40	2.444.096	2.473
		Afdeling 41	1.090.336	906
		Afdeling 43	2.686.923	3.094
		Afdeling 44	1.090.689	1.748
		Afdeling 45	6.959.145	6.956
		Afdeling 46	4.194.207	4.156
		Afdeling 47	8.248.081	8.280
		Afdeling 50	9.326.324	8.925
		Afdeling 52	5.896.220	5.809
		Afdeling 61	1.552.691	1.360
		Afdeling 62	2.087.951	553
		Afdeling 63		1.089
		Afdeling 65	908.351	831
		Afdeling 71	3.683.857	3.989
		Afdeling 73	4.312.703	4.878
		Afdeling 76		53
		Konto 821.1 i alt	210.043.834	209.923
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	-16.091.437	-53
		Konto 822 i alt	-16.091.437	-53
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		1
		Konto 824 i alt		1

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
827		AFSÆTNINGER		
		Afsætninger løn	15.380	39
		Afsætninger diverse	268.845	264
		EU tilskud	457.365	2.040
		Konto 827 i alt	741.590	2.343
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Skyldig ATP og pension	151.315	144
		Skyldig feriepenge og ferietillæg	34.272	28
		Skyldig moms	22.867	
		Konto 830 i alt	208.454	172

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
----------	------	---------------	-----------	----------------	-------------

FAST NOTE - SIDEAKTIVITETER

AFDELING FOR EKSTERN EJENDOMSADMINISTRATION

1. Administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§5), som en afdeling ikke har skøde på.
2. Administration og drift af kommunale beboelsesejendomme (§11)
3. Administration af opførelse og drift af visse kommunale ejendomme m.v. (§12).
4. Administration og opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§13).
5. Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§14).
6. Administration af drift af visse private kollegier (§15)
7. Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§16)
8. Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skøde på (§ 31, stk. 2)

AFDELING FOR OPFØRELSE OG DRIFT AF FERIEBOLIGER

9. Ejerskab, administration af opførelse og drift af ferieboliger (§ 31, stk. 3)

AFDELING FOR INTERN TEKNISK RÅDGIVNING OG INTERN HÅNDVÆRKSVIRKSOMHED

10. Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværkssvirksomhed (§19).

AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER

11. Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4).
 - 11.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
12. Indskud i visse kollektive anlæg o.lign. (§9, stk.2)
13. Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 10).
 - 13.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
14. Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg o.lign., der ejes af andre (§ 17)
 - 14.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§ 20 og § 31 stk. 6).
16. Etablering og indskud i særligt i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21).
 - 16.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
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 særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant, sættes kryds i kolonnen »Irrelevant«. Spørgsmål:

ORGANISATIONEN / SELSKABET

- | | |
|--|-----|
| 1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens 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 garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser? | Nej |
| 4e. Andre forhold? | Nej |
| 5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed? *) | Ja |
| 6. Er forfaldne ydelser betalt for sent? | Nej |
| 7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregninger til afdelingerne? | Nej |
| 8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien? | Nej |

*) Besvares ikke af administrationsorganisationer uden dispositionsfond.

AFDELINGER

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

NOTER TIL SPØRGESKEMAER

Spørgsmål 1

Spørgsmål 2

Spørgsmål 3

Spørgsmål 4a

Spørgsmål 4b

Spørgsmål 4c

Spørgsmål 4d

Spørgsmål 4e

Spørgsmål 5 Dispositionsfonden har dækket tab v. lejeledighed og tab v. fraflytning med i alt 2.883.181.

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 afdeling 1,13,17,27,30,35,37,38,41,71 og 75

Spørgsmål 10 Der er udlejningsvanskeligheder i afdeling 30,35,og 43.

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e -

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold er under to års forventet forbrug af henlæggelser i afdeling 1,3,10,11,13,16,18,30, 40,41, 50 og 65 , hvilket henset til vedligeholdelsesplanerne anses for utilstrækkeligt.

Spørgsmål 12b Der er meget begrænsede henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning i følgende afdelinger: 1, 7, 13, 15, 24, 30, 33, 35, 36, 37, 43 50 52

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 2022.

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående regnskab fremlægges hermed til godkendelse
By for underskrift	Sønderborg
Dato for underskrift	02-05-2023
Underskrift (sign.)	Lisbeth Jakobsen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderborg Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 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	02-05-2023
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	02-05-2023

Underskrifter (sign.)	Vivian Engelbredt, formand
	Jan Thiessen, næstformand
	Tina Munch Søndergaard
	Jens Otten
	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 Sønderborg

Dato for underskrift

Underskrifter (sign.)

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - selskabsnr. 103

Forslag til budget for 01-01-2024 31-12-2024

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	177.000	173.000	4.000	202.669
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	273.500	420.000	-146.500	190.179
Personaleudgifter, 511	5.958.000	5.730.000	228.000	6.067.990
Forretningsførelse, 512	7.106.500	6.564.500	542.000	6.508.800
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	850.000	645.000	205.000	935.749
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	822.000	748.000	74.000	853.343
Afskrivning driftsmidler, 515	50.000	30.000	20.000	49.400
Særlige aktiviteter, 516	73.000	0	73.000	63.168
Revision, 521	255.000	250.000	5.000	212.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	2.750.000	2.750.000	0	20.932.972
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	27.281.000	26.905.000	376.000	28.092.274
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	10.247.500
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	45.596.000	44.215.500	1.380.500	74.356.044
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	14.327.300	14.327.300	0	14.113.750
Tillægsydelser, 601.5	0	3.200	-3.200	184.500
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	551.000	230.000	321.000	380.595
Renteindtægter, 603	2.750.000	2.750.000	0	20.223.631
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	27.281.000	26.905.000	376.000	28.092.274
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	22.880
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder 606.2	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	10.155.615
Årets underskud, 621	0	0	0	1.182.799
Samlede indtægter	44.909.300	44.215.500	693.800	74.356.044
Reduktion/forhøjelse	686.700	0	-686.700	0
Balance	45.596.000	44.215.500	1.380.500	74.356.044

Forhøjelse af administrationsbidrag

I alt 4,79%

		Budget 2024	Budget 2023	Årsregnskab 2023
3	0	500020 RESULTATOPGØRELSE		
3	0	500030 ORDINÆRE UDGIFTER		
3	0	501000 BESTYRELSESVEDERLAG MV.		
3	0	501010 1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift	177.000,00	173.000,00
3	0	501020 2. Bestyrelsesvederlag m.v. Nybyggeri	0,00	0,00
3	0	501100 Bestyrelsesvederlag i alt	177.000,00	173.000,00
3	0	502000 MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV.		
3	0	502020 Udgifter til kurser og møder Bestyrelse	150.000,00	250.000,00
3	0	502120 Best. Godtgørelse kørsel diæt mv	5.500,00	0,00
3	0	502220 Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse	60.000,00	120.000,00
3	0	502320 Kontingenter og telefon mv. best.	58.000,00	50.000,00
3	0	502420 Andre best. udgifter	0,00	0,00
3	0	502500 MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	273.500,00	420.000,00
3	0	511000 PERSONALEUDGIFTER		
3	0	511010 1. Lønninger, adm. personale	5.061.000,00	4.825.000,00
3	0	511012 1.2. Lønninger, andre	22.000,00	22.000,00
3	0	511013 Kørsel personale	50.000,00	55.000,00
3	0	511014 Fritvalgsordning	0,00	42.000,00
3	0	511020 2. Pension/pensionsbidrag	709.000,00	675.000,00
3	0	511030 3. Andre udgifter til social sikring	66.000,00	64.000,00
3	0	511031 3.1 ATP-bidrag	35.000,00	37.000,00
3	0	511040 4. Fremmed assistance	0,00	0,00
3	0	511050 Forskydning ferie.p.tilsvr funkt	20.000,00	15.000,00
3	0	511100 10. - Ref. syge- og dagpenge mv	-5.000,00	-5.000,00
3	0	511110 Personaleudgifter i alt	5.963.000,00	5.735.000,00
3	0	511700 SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	5.958.000,00	5.730.000,00
3	0	512000 FORRETNINGSFØRELSE I ØVRIGT		
3	0	512020 Administrationsbidrag til Salus	7.106.500,00	6.564.500,00
3	0	512500 FORRETNINGSFØRELSE I ALT	7.106.500,00	6.564.500,00
3	0	513000 KONTORHOLDSDUGIFTER INKL. EDB DRIFT		
3	0	513020 Kontorartikler og tryksager	50.000,00	75.000,00
3	0	513021 Kopimaskine, fax og telefon udg.	115.000,00	73.000,00
3	0	513022 EDB udgifter	65.000,00	65.000,00
3	0	513023 Småanskaffelser	55.000,00	50.000,00
3	0	513120 Abonnementer og kontingenter og forsikringer	52.000,00	52.000,00
3	0	513121 Annoncer og reklame	10.000,00	10.000,00
3	0	513220 Juridisk Assistance	70.000,00	10.000,00
3	0	513320 Kursus og møder pers.	175.000,00	100.000,00
3	0	513321 Øvrige personale udgifter	100.000,00	100.000,00
3	0	513322 Jubilæum, receptioner mv.	0,00	0,00
3	0	513420 Porto, fragt og udgifter til bude	68.000,00	85.000,00
3	0	513421 Diverse gebyrer og afrundinger	90.000,00	25.000,00
3	0	513422 Kontorhold i øvrigt	0,00	0,00
3	0	513500 KONTORHOLDSDUGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	850.000,00	645.000,00
3	0	514000 KONTORLOKALEUDGIFTER INKL. AFSKRIVNINGER		
3	0	514040 4. El	50.000,00	30.000,00
3	0	514050 5. Vand, varme	115.000,00	105.000,00
3	0	514060 6. Forsikringer	60.000,00	16.000,00
3	0	514070 7. Renovation, vedl.hold, reng. m.v.	350.000,00	350.000,00
3	0	514080 8. Int. forrentning, EK bundet i adm.ejd.	69.000,00	69.000,00
3	0	514090 9. Afskrivning, adm.ejendom	178.000,00	178.000,00
3	0	514115 NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	822.000,00	748.000,00
3	0	515000 AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER		
3	0	515010 1. Afskrivninger inventar	30.000,00	30.000,00
3	0	515030 3. Afskrivninger EDB	20.000,00	0,00
3	0	515050 AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER I ALT	50.000,00	30.000,00
3	0	516000 SÆRLIGE AKTIVITETER		
3	0	516020 Beboerblade	0,00	0,00
3	0	516220 Sociale projekter	37.000,00	0,00
3	0	516320 Personaleforening tilskud	36.000,00	0,00
3	0	516420 Særlige aktiviteter i øvrigt	0,00	0,00
3	0	516500 SÆRLIGE AKTIVITETER I ALT	73.000,00	0,00
3	0	521000 Revision	255.000,00	250.000,00
3	0	530000 BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	15.565.000,00	14.560.500,00
3	0	532000 RENTEUDGIFTER		
3	0	532310 2.1. Renter afdelinger, henlagte midler	1.900.000,00	1.900.000,00
3	0	532410 3. Renter bankgæld	220.000,00	220.000,00
3	0	532510 4. Renter kreditorer	0,00	0,00
3	0	532610 5. Kurstab, obligationer m.v.	330.000,00	330.000,00
3	0	532650 6. Kurtage og renter obligationsbeh.	50.000,00	50.000,00
3	0	532710 8. Andre renter	250.000,00	250.000,00
3	0	532900 RENTEUDGIFTER I ALT	2.750.000,00	2.750.000,00

3	0	533000 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV.			
3	0	533010 1. Afd. bidrag til disp.fonden	2.000.000,00	2.000.000,00	2.055.658,00
3	0	533030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån	4.900.000,00	4.100.000,00	4.806.613,00
3	0	533052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.	13.390.000,00	12.600.000,00	13.381.352,00
3	0	533055 6. Indbet. til Nybyggerifonden.	11.000,00	900.000,00	871.144,44
3	0	533058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	6.980.000,00	6.750.000,00	6.977.506,84
3	0	533059 9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	0,00	555.000,00	0,00
3	0	533060 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	27.281.000,00	26.905.000,00	28.092.274,28
3	0	540000 SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	30.031.000,00	29.655.000,00	49.025.246,03
3	0	541000 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
3	0	541020 Korrektioner tidl. år	0,00	0,00	13.416,33
3	0	541120 Disp. tilskud t/dækning af lejetab (afd.)	0,00	0,00	2.883.181,41
3	0	541320 Tilskud disp. fond og arb.kap	0,00	0,00	5.912.210,67
3	0	541420 Ekstraordinære udgifter i øvrigt	0,00	0,00	1.438.691,49
3	0	541500 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0,00	0,00	10.247.499,90
3	0	550000 UDGIFTER I ALT	45.596.000,00	44.215.500,00	74.356.044,24
3	0	560000 UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	45.596.000,00	44.215.500,00	74.356.044,24
3	0	600010 ORDINÆRE INDTÆGTER			
3	0	601000 ADMINISTRATIONS BIDRAG			
3	0	601010 1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-14.092.300,00	-14.327.300,00	-14.095.000,00
3	0	601320 1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling	-235.000,00	0,00	-18.750,15
3	0	601500 1.5 Tillægsydelse	0,00	-3.200,00	-184.500,00
3	0	601900 ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-14.327.300,00	-14.330.500,00	-14.298.250,15
3	0	602000 LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
3	0	602210 21. Refusion af lønudgifter m.v.	0,00	0,00	-315.466,88
3	0	602220 22. Udlejningsindt. m.v. kontorlokaler	-230.000,00	-230.000,00	-65.128,46
3	0	602260 26. Tilskud til sociale projekter o.lign.	-321.000,00	0,00	0,00
3	0	602300 LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER I ALT	-551.000,00	-230.000,00	-380.595,34
3	0	603000 RENTEINDTÆGTER			
3	0	603100 1. Renteindtægter afdelinger	-1.900.000,00	-1.900.000,00	-19.283.568,77
3	0	603120 2. Renteindtægter bankbeholdning	-220.000,00	-220.000,00	-96.981,91
3	0	603130 3. Kursgevinster obligationer	-380.000,00	-380.000,00	-843.079,87
3	0	603150 5. Beregnet rente af bunden egenkapital	-250.000,00	-250.000,00	0,00
3	0	603190 RENTEINDTÆGTER I ALT	-2.750.000,00	-2.750.000,00	-20.223.630,55
3	0	604000 AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN			
3	0	604010 1. Afd. bidrag til disp.fonden	-2.000.000,00	-2.000.000,00	-2.055.658,00
3	0	604030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån	-4.900.000,00	-4.100.000,00	-4.806.613,00
3	0	604052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.	-13.390.000,00	-12.600.000,00	-13.381.352,00
3	0	604055 6. Indbet. til Nybyggerifonden.	-11.000,00	-900.000,00	-871.144,44
3	0	604058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	-6.980.000,00	-6.750.000,00	-6.977.506,84
3	0	604059 9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	0,00	-555.000,00	0,00
3	0	604060 AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN I ALT	-27.281.000,00	-26.905.000,00	-28.092.274,28
3	0	605020 2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri	0,00	0,00	-22.879,83
3	0	605050 HONORAR NYBYGGERI I ALT	0,00	0,00	-22.879,83
3	0	610000 SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-44.909.300,00	-44.215.500,00	-63.017.630,15
3	0	611000 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
3	0	611020 Korrektioner tidl. år	0,00	0,00	-63.118,93
3	0	611120 Tilskud t/dækning lejetab/fracfly	0,00	0,00	-2.883.181,41
3	0	611320 Tilskud disp. fond og arb.kap	0,00	0,00	-5.912.210,67
3	0	611420 Ekstraordinære indtægter i øvrigt	0,00	0,00	-1.297.104,00
3	0	611500 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0,00	0,00	-10.155.615,01
3	0	620000 INDTÆGTER I ALT	-44.909.300,00	-44.215.500,00	-73.173.245,16
3	0	621000 Årets underskud overført til kt. 805	0,00	0,00	-1.182.799,08
3	0	630000 INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-44.909.300,00	-44.215.500,00	-74.356.044,24
3	0	633000 RESULTAT I ALT	686.700,00	0,00	0,00

SAB SAB SAB SAB SAB SAB
*Fastholde og
udvikle*

SAB SAB SAB SAB SAB SAB
tryghed

SAB SAB & SAB 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

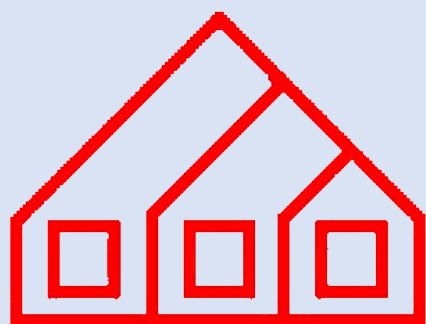
SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB

SAB SAB SAB SAB SAB SAB



S

A

B

Beretning 2022

Bestyrelsen



SAB Bestyrelsesmedlemmer	Kontakt
Formand Vivian Engelbrecht	Mobil: 40 30 11 54 Mail: engelbrecht@stofanet.dk Ansvarsafdelinger: 17, 21, 22, 24, 26, 33, 34, 35 og 46
Næstformand Jan Thiessen	Mobil: 91 15 28 70 Mail: janthiessen@stofanet.dk Ansvarsafdelinger: 14, 37, 43, 44, 45, 47 og 65
Bestyrelsesmedlem Jens Otten	Mobil: 28 99 12 15 Mail: jens.otten@live.dk Ansvarsafdelinger: 1, 2, 7, 10, 20, 50, 52 og 73
Bestyrelsesmedlem Tina M. Søndergaard	Mobil: 24 21 00 26 Mail: tina.m.sondergaard@gmail.com Ansvarsafdelinger: 3, 11, 18, 27, 30, 36, 39 og 71
Bestyrelsesmedlem Jan Radik	Mobil: 20 92 28 58 Mail: janradik@stofanet.dk Ansvarsafdelinger: 5, 6, 9, 16, 38, 40 og 41
Bestyrelsesmedlem Herluf Chr. Jensen	Mobil: 40 29 99 49 Mail: herluf.chr.j@gmail.com Ansvarsafdelinger: 04, 13, 15, 29, 61, 62 og 63
Medarbejderrepræsentant Brian List Hansen	Mobil: 74 48 87 89 Mail: brian_list@hotmail.com

Indholdsfortegnelse

Beretning.....	1
Teknisk afdeling.....	5
SALUS.....	5
Teknisk afdeling.....	11
Sønderborg Andelsboligforening	11
Udlejning	14
Boligselskabets antenneforening	15
Den boligsociale indsats	16
SALUS Boligadministration A.m.b.a.	18
Nyt i år	18
Boligselskabernes landsforening – beretning kreds 8	19
Sønderborg Varme	19
Landspolitisk	22
Afslutning	29
Årsregnskab 2022.....	30
Sønderborg Andelsboligforening	30
Årsregnskabet	31
Hovedforeningen	31
Afdelingerne	35

Beretning

2022 blev året, hvor vi har måttet sande, at verden ikke er så fredelig mere. Rusland invaderede Ukraine, men heldigvis er det blevet fordømt i næsten hele verden. I SAB har vi selvfølgelig også stillet boliger til rådighed til de Ukrainske flygtninge. En del er flyttet til Nørager, hvor der var begyndt at komme tomme boliger. Derudover har det været et meget aktivt år for SAB. Vi har haft mange bolde i luften, og vi er heldigvis lykkedes med at få del i noget nybyggeri i Sønderborg.

Nybyggeri

Vollerup

I Vollerup bygger vi 38 rækkehuse, hvor seniorer 55+ og familier med børn under 10 får fortrinsret. Et prøvehus vil stå klar i foråret 2023, så de kommende beboere kan vælge gulve, fliser, låger med mere ud fra det. Hele byggeriet forventes færdigt i foråret 2024.

I byggeriet er der selvfølgelig blevet lagt vægt på bæredygtighed og biodiversitet. SIB står for byggeriet. Det grønne nybyggeri i Vollerup bygges i fire etaper. Beboerne kan flytte ind i boligernes etape 1 den 15. juli 2023. Etape 2 er klar til indflytning den 1. november 2023, etape 3 den 1. januar 2024. Til slut vil sidste gruppe kunne flytte ind i etape 4 i marts 2024. Byggeriet kan følges på hjemmesiden.

Sundquistsgade

Her bygger vi 10 rækkehuse i 1 1/2 plan på en tom grund. De udlejes efter den almindelige venteliste. Projektet er godkendt af kommunen og kommer i udbud i begyndelsen af 2023. Også dette byggeri bliver så bæredygtigt, som vi har økonomi til. De forventes at være klar til indflytning tidligst i sommeren 2024.

Nedlagt børnehaven på Grundtvigs Alle

Børnehaven er nedlagt, da kommunen har opsagt lejemålet. Desværre har vi i 2022 ikke kunnet få byggekvote til at bygge 8-10 boliger i stil med dem vi vil bygge på Sundquistsgade. Vi har set på, om der er økonomi i at begynde at gøre klar til at bygge, ved at nedrive børnehaven. Det er altid træls med tomme bygninger.

Fodboldbanen ved kasernen

SAB har fra kommunen fået tilsagn om, at vi må bygge nye boliger på fodboldbanen ved kasernen. Det er endnu ikke helt afklaret, hvor mange og hvornår, men forventningen er 75-100 boliger.

Renoveringer

Alsbo

Vi havde forventet, at byggeriet ville stå færdigrenoveret i 2022, men det bliver først i foråret 2023.

Vi synes, det er blevet utroligt flot. De nye boliger i midten af bygningen, har været meget eftertragtede.

Nørager/Søstjernevej m.fl.

Set udefra kan det godt virke som om, der ikke rigtig sker noget, men det gør der. Lokalplanen har været i høring og er blevet godkendt. Planen over de 48 nye rækkehuse er blevet finpudset, og også her er bæredygtighed og biodiversitet vigtig. Der har været nogle informationsmøder og nyhedsbreve i området om hele processen, og især om hvordan genhusningen kommer til at foregå, og hvem der har mulighed for at komme tilbage.

Desuden kan alle følge med på denne hjemmeside: <https://mitboligomraade.dk>.

I 2023 begynder samtalerne med de familier, der skal genhuses. Vi ved godt, at beboerne er kede af, at de skal flytte. Derfor er det vigtigt for os, at de får en genhusningsbolig, som de er tilfredse med. I 2024 starter byggeriet af de nye rækkehuse.

Ældreboliger

Kommunen har ikke ønsket at visitere til alle vores ældreboliger mere. Efter en del forhandling er vi blevet enige med kommunen om, at vi selv overtager udlejningen af Jørgensgård 2. Det er fine boliger med et stort glasoverdækket fællesareal. Seniorer på 55+ får fortrinsret.

De 2 andre ældreboligafdelinger, som vi har i Ulkebøl og Tandsbjerg, har vi aftalt en 2-årig prøvetid om, hvor vi også selv forsøger at udleje boligerne. Dog er det aftalen, at kommunen her dækker eventuel tomgang, hvis det ikke lykkes. Disse boliger ligner Jørgensgård 2, og de har også et glasoverdækket fællesareal.

Målsætninger og handlingsplan for 2022/2023

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

Hvert år efter det ordinære repræsentantskabsmøde tager vi stilling til, hvilke målsætninger vi vil arbejde med det kommende år. Det seneste år har fokus i høj grad været på nedenstående handlingsplan.

Handlingsplanen for 2022/23 er:

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

Fremtidssikring af boligerne

Dette er et nok evigt aktuelt punkt, da vi betragter det som en meget vigtig del af at få udlejet vores boliger. 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.

Afdeling 9, Alsbo har gennemgået en omfattende renovering med blandt andet installation af elevatorer for at blive mere tidssvarende og tilgængelige.

Fokus på udlejningen

Kollegiernes Kontor står nu for udlejningen af ungdomsboliger, hvilket har betydet, at der sjældent er tomgang. Det er en rigtig god løsning, som vi er meget glade for. Heldigvis havde vi i sidste del af 2022 næsten konstant fuldt udlejet. Alligevel nåede tomgangen op på 1,7 mil. kr. Dog bedre end de 2.3 mil. kr. i 2021.

Tomgangen kommer mest fra Stenbjergparken og Nørager. Nørager er der jo en plan for, og vi har startet arbejdet med, hvad der skal ske i Stenbjergparken. Dog har der næsten været fuldt udlejet i Stenbjergparken det sidste halve år af 2022.

Desværre har vi meget svært ved at udleje vores erhvervslejemål, men det er 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 ejendomsmægler tidligere havde til huse. De resterende lejemål er meget forsømte, og de kan ikke laves til boliger, da de ikke opfylder lovgivningen om boliger. Dog er vi stadig i gang med at undersøge mulighederne.

Bæredygtighed

Vi er fortsat i gang med at arbejde ud fra vores Energi- og Bæredygtighedsstrategi. Den kan læses på vores hjemmeside: energi-og-baeredygtighedsstrategi-sab.pdf (salus-bolig.dk).

Mange afdelinger har taget bæredygtighed til sig via solceller, el-ladestandere, områder med vilde blomster osv. Det er virkelig glædeligt, at mange flere er begyndt at passe bedre på jorden. Stor ros til afdelingerne.

Effektiviseringer og besparelser

Vi bliver konstant befalet besparelser fra ministeriet. Derfor arbejder administrationen og bestyrelsen hele tiden på mulighederne for effektiviseringer og besparelser. Nogle afdelinger har stadig stort potentiale til at spare, så de nærmer sig tallene fra Landsbyggefonden.

Vi har i 2022 ikke fået sammenlagt flere afdelinger, men det er stadig et stort ønske. Det gælder især de helt små afdelinger.

Strategi i SALUS

Vi har startet en møderække i de 8 medlemsorganisationer i SALUS for at lave en strategi for fremtiden. Vi er under stort pres med besparelser fra ministeriet, så alt kom i spil. Desuden er det vigtigt, at bestyrelsen sætter kursen for foreningen, så administrationen ved, hvad vej de skal arbejde.

Det har været debatteret, om vi alle skulle fusionere, hvilket vi kunne spare penge på, men det var der ikke stemning for, heller ikke i SAB. Vi var bange for, at vi rent

beboerdemokratisk kom alt for langt væk fra vores beboere. En fusion ville betyde 1 fælles hovedbestyrelse for alle organisationer. På sigt også en fælles administration. Derimod er der tilslutning til, at vi på de administrative områder arbejder på at blive så ens som muligt, hvilket vil lette det administrative arbejde. Desuden er vi åbne for nye medlemsorganisationer. Arbejdet fortsætter ind i 2023.

Håndværkergården

For andet år i træk kan vi konstatere, at det går rigtig godt på 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. Måske er vi ikke så gode til at vælge de yngre ind, hvis de viser interesse. Det er ærgerligt, for en blanding af aldre er bestemt ønskeligt.

Det bliver meget svært i fremtiden at få gode og angede 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.

BL – 8. kreds

Allan Werge, direktør for AI2bolig i Aarhus, blev valgt til ny formand for BL efter Palle Adams, som ikke ønskede genvalg.

8. kreds afholdt kredsvalg den 26. april, hvor Leif Poulsen fra BoligSyd i Aabenraa blev valgt som ny formand, og vicedirektør Lisbeth Jacobsen fra SALUS Boligadministration blev valgt til næstformand. Jan Thiessen fra Sønderborg Andelsboligforening blev genvalgt til repræsentantskabet.

Efter kredsvalget blev der nedsat følgende udvalg. Almene mål – Politik og lokal interessevaretagelse – Beboerdemokrati. Arbejdet i udvalgene skulle gerne medføre, at man kan være den enkelte boligforening behjælpelig med materiale fra det enkelte udvalg til afdelingsbestyrelserne.

I september afholdt kredsen arbejdsweekend i Møgeltønder. Der blev arbejdet med bosætningsstrategi – rollen som kredsrepræsentant samt almene mål, og hvordan vi skal arbejde med dem i kredsen.

Teknisk afdeling

SALUS

Vi var ikke mange uger inde i 2022, før Rusland med Putin i spidsen havde iværksat et angreb på Ukraine. Deres såkaldte særlige militæroperation i Ukraine var et overfald på en suveræn stat. Samtidig var det starten på en tragisk og formentlig langvarende krig.

I 2021 havde vi set kraftige prisstigninger på byggematerialer, og vi håbede derfor, at priserne ville stabilisere sig i 2022. Med Ruslands angreb på Ukraine ændrede det sig dog. En af følgerne af angrebet var, at energipriserne steg kraftigt og hurtigt. Sammenholdt med leveranceproblemer fra Kina, hvor Covid-pandemien endnu ikke havde sluppet sit tag i flere af Kinas storbyer, tegnede det ikke godt.

De to dominerende verdenskriser medførte en yderligere prisstigning. Det var ikke kun ude i verden, men også herhjemme, at inflationen steg kraftigt. Vi hørte og læste historier i medierne; nu var det billigere at købe Cola end mælk til ens havregryn.

Inflationen og mediehistorierne forårsagede en usikkerhed i byggebranchen. Da priserne steg på byggematerialer, begyndte renten også at stige. Dette medførte, at det private typehusmarked gik helt i stå. Vi håbede stadig, at priserne ville stabilisere sig i 2022.

I takt med at typehusfirmaerne gik i stå, troede vi, at håndværkerne ville begynde at efterspørge arbejde. Det ser dog ikke ud til at ske lige foreløbig. Udmeldingerne herom er alligevel lidt forskellige, men hvor vi tidligere så, at priserne lå 15- til 30 procent over normalen, er vi nu nede på ca. 5- til 10 procent over normalen i det fleste områder inden for byggebranchen.

Der er områder i byggebranchen, hvor priserne stadig ligger langt over normalt niveau. Det er blandt andet på anlægsområdet, hvor entreprenøren mangler folk til at grave, lave smedearbejde med mere.

Da krigen startede i Ukraine, kom der en ny dagsorden. Vi skulle ikke længere afskaffe gasfyrene på grund af Co2-udledning. Vi skulle frigøres fra den russiske gas. Derfor skulle der sættes gang i omlægning fra gas til andre varmekilder, primært fjernvarme. Den omlægning trækker på de samme entreprenører, som vi også skal bruge i vores byggesager.

Vi havde en forhåbning om, at vi kunne få gang i nogle af de projekter, som vi skubbede fra 2021 til 2022, hurtigst muligt. Det samme gjaldt de projekter, der blev vedtaget i 2022. I starten af 2022 så det sort ud, men vi synes, at det begynder at lysne i horisonten nu.

Vi har et par licitationer i starten af 2023. Der får vi sandsynligvis den første indikator om, hvad prisniveauet er, og hvad der er muligt inden for de vedtagne økonomiske rammer.

Efter energipriserne steg, og regeringen sagde, at vi skulle frigøres fra den russiske gas, opstod behovet for at finde en god alternativ løsning til de eksisterende gasfyr.

Dog ikke bare hos os, men i hele Danmark. Der var ikke umiddelbart en god økonomisk alternativ løsning til gasfyrene udover fjernvarme. Derfor er de SALUS-boliger, der ligger uden for fjernvarmeområdet, overladt til, hvornår de kan få fjernvarme, og om det er en mulighed.

Nu er der aftaler- eller planer om at rulle fjernvarmen ud i mange af de afdelinger, hvor der ikke er fjernvarme i dag. Inden for de næste par år vil alle afdelinger i DANBO være overgået til fjernvarme, og det samme er gældende for næsten alle afdelinger i Gråsten Andelsboligforening.

Også i Toftlund Andels Boligforening og Tønder Andelsboligforening begynder der nu at blive rullet fjernvarme ud. Vi har dog stadig afdelinger i små byer i landdistrikterne, hvor der ikke vil komme fjernvarme. Dem ser vi særskilt på i forsøget på at finde en rentabel alternativ løsning til deres gasfy.

Energirenovering og bæredygtighed

Der kom fokus på energirenovering og energibesparelser i boligerne med de stigende energipriser i 2022. Gode råd var dyre! Eller var det omvendt? Der var mange billige råd derude. I medierne kunne man læse og høre om det ene gode råd efter det andet. Men det kunne blive dyrt!

Hvis man nu forsøgte at efterkomme nogle af alle de alternative råd, så kunne man uforsætligt komme til at skabe en adfærd i boligerne, der kunne medføre skade på vores bygninger eller skabe et dårligt indeklima. Det kunne være nogle af konsekvenserne, hvis man forsøgte at spare de forkerte steder eller på den forkerte måde, selvom det var ud fra de bedste intentioner eller måske endda af nød.

Derfor udarbejdede vi noget materiale til vores beboere, hvilket bestod af informationsmateriale og vejledninger. Derudover planlagde og afholdt personalet i SALUS nogle beboermøder omkring god energiadfærd. Vi mente, at det var vigtigt at komme ud og fortælle, hvad man kunne gøre, hvor man kunne finde hjælp, og hvor man skulle henvende sig, hvis man havde en god ide eller et godt forslag til afdelingsmødet, der vedrørte energitiltag og besparelser.

Vores beboermøder var særdeles velbesøgte. I Sønderborg havde vi for eksempel over 200 deltagere fordelt over tre aftener. Taget i betragtning i en tid, hvor deltagerantallet til de beboerdemokratiske møder er faldende, så er det ganske godt gået.

Efterfølgende har flere henvendt sig til os og sagt, at de har lignende arrangementer, som de kunne komme og fortælle os om. Det skal dog ikke være bagefter, det skal være, når behovet er der. Derfor iværksatte vi beboermøderne i efteråret 2022, hvor behovet var der.

Informationsmaterialet og vejledningerne ligger på vores hjemmeside salus.dk. Beboermødekonceptet omkring god energiadfærd ligger i skuffen, og det kan hurtigt tages op og anvendes igen, hvis der skulle være et behov eller et ønske herom. Vi

kommer gerne ud og fortæller om den gode energiadfærd i boligorganisationerne og afdelingerne.

Solceller

Vi har sat solceller op i flere afdelinger i Boligselskabet DANBO, Gråsten Andelsboligforening og Sønderborg Andelsboligforening. I 2022 viste det sig, at det var en særdeles fornuftig beslutning med tanke på de høje elpriser, vi så i en periode. Flere afdelinger har efterfølgende efterspurgt lignede løsninger, og vi er i skrivende stund i gang med at opsætte et sort solcelleanlæg i afdeling 15 i Kolstrup Boligforening.

Andre boligforeninger har også forespurgt sig ved os. Hvordan gør I? Hvilke overvejelser gjorde I jer i forbindelse med etableringen af solcelleanlæggene? Det er fordi, der er en stor efterspørgsel på solceller i den almene sektor. Desværre kan det også ses i anlægsprisen. Omkostningerne til etablering af solceller er steget betragteligt. Sådan er det nu en gang desværre med udbud og efterspørgsel.

Bæredygtighed

Bæredygtighed og klimatilpasning er stadig og bliver endnu en større del af den politiske dagsorden. Ord som Co2-regnskab og LCA-analyser (Life Cycle Assessment) er noget, som vi skal vænne os til. Disse bliver formentlig gjort til krav i forbindelse med nybyggeri og renoveringssager. Man skal fremsende et Co2-regnskab og LCA-beregninger samt vise, at man har indtænkt bæredygtighed i byggesagerne allerede ved indsendelse af byggeansøgning.

I forbindelse med vores nybyggeri i Vollerup ved Sønderborg Andelsboligforening, havde vi bæredygtighed som en vigtig del af visionen og strategien for den nye bebyggelse.

Det lykkes at få mange bæredygtighedstiltag ind i byggeriet, såsom grønne tage, solceller med batteri, en begrænsning i anvendelse af betonbelægninger samt pæne, flotte og grønne områder med plads til biodiversitet.

I skrivende stund har vi et nybyggeri i udbud, men på grund af de høje priser i byggebranchen, er der måske ikke mulighed for at lave de samme tiltag her, fordi der skal besparelser til, hvis byggeriet skal blive til noget. Vi forsøger til stadighed at indtænke bæredygtighed og energibesparelser i alle vores byggesager, men med de høje priser er det blevet væsentligt sværere at få dem med inden for den økonomiske ramme.

Pointen er, at politikerne ikke skal regne med, at vi i den almene sektor kan løfte opgaven. Det kræver hjælp og vilje fra politisk side og ikke mindst støttemuligheder. Til gengæld har den almene sektor et stort potentiale, som virkelig kan rykke i den grønne omstilling. Bare se på alle de tagflader, som vi har, hvor der kunne være solceller i stedet for, at man tager store grønne arealer ud af naturen for så at plastre dem til med store solcelleparker.

Bent Madsen fra BL og jeg, teknisk chef ved SALUS, var inviteret til at tale om potentialet i den almene sektor ved Kommunernes Landsforening i København. Her fortalte vi om muligheder til deres nyligt oprettede klimaråd. Vi fik ti minutter til at tale den gode sag og sætte den almene sektor på dagsorden. Det var samtidig dejligt, at vi dermed også fik fortalt dem i København, at de sønderjyske boligorganisationer godt kan gøre en forskel og allerede har været med til at gøre en forskel.

Genbrug af byggematerialer

I Sønderborg har vi en såkaldt ghetto, der skal rives ned. Her forsøger vi at indtænke genbrug af byggematerialer. Når man fjerner 236 boliger, som er opført som ti etageblokke, så er der et stort potentiale for genbrug af byggematerialer. Der er formentlig mere end, hvad der kan bruges til de nye 48 rækkehuse, der skal opføres i stedet.

Hvis vi kan genbruge nogle af betonelementerne fra de gamle blokke, vil vores Co2-regnskab ved opførelsen af de nye rækkehuse alene på den baggrund næsten gå i nul, fordi Co2-udlejning til fremstilling af beton- og betonelementer er meget høj. Desværre er der mange regler, der står i vejen. Mange skal sige god for det, herunder byggeskedefonden, myndigheder og landsbyggefonden.

Vi er i god dialog med kommunen og deres byggesagsbehandler. Også teknologisk institut har meldt sig på banen, fordi de meget gerne vil følge vores projekt. De er ved at udarbejde vejledning til, hvordan man kan genbruge blandt andet beton og betonelementer. De mangler dog et praktisk projekt at følge, hvilket kunne blive vores i Sønderborg.

Tiden er en udfordrende faktor for at komme i mål, men vi håber, at nogle af tingene kan falde på plads. Det ville være ærgerligt at lade en mulighed for at være forgangseksempel på området gå til spilde.

Fjernaflæste forbrugsmålere

Vi er kommet langt med udskiftning af vores forbrugsmålere til fjernaflæste forbrugsmålere i de afdelinger, hvor vi har forbrugsregnskabet. Det gælder altså ikke der, hvor der er direkte afregning med forsyningsselskaberne.

I forbindelse med beboermøderne omkring god energiadfærd i boligerne, kom Brunata forbi. Brunata er en af vores leverandører på den fjernaflæste løsning. Brunata fortalte om deres beboerapp og hjemmeside, hvor man kan logge ind og følge sit forbrug.

Brunatas system er med til at sikre, at man ikke har unødvendigt højt forbrug i sin bolig. Samtidig sikrer det også et godt indeklima. Har man ikke fået adgang til denne løsning, kan teknisk afdeling kontaktes for at få udleveret en adgangskode sammen med et aktiveringsbrev, der giver adgang til løsningen.

Effektiv drift med nyt servicecenter

I starten af 2022 foretog SALUS en undersøgelse af beboerservicen i driften. Undersøgelsen viste, at der var en stor tilfredshed med vores medarbejdere i driften. Den viste også, at beboerne mente, at det var svært at komme i kontakt med os i teknisk afdeling.

Derfor har vi i 2022 arbejdet på at få lavet et servicecenter, der skal sikre, at vores beboere får bedre muligheder for at komme i kontakt med os vedrørende fejl og reparationer i deres boliger. Vi kunne samtidig ud fra undersøgelsen konstatere, at der er forskellige behov for, hvorledes vores beboere ønsker at kunne komme i kontakt med os. Det kunne være en længere telefontid, mail, driftsformular på hjemmesiden, og nogle efterspurgte også en app til dette formål. Alt dette forsøger vi at imødekomme, når det nye servicecenter går i luften til april 2023.

I servicecenteret vil der sidde nogle medarbejdere, som skal modtage alle henvendelser fra vores beboere, der vedrører fejl og reparationen i boligerne, hvilke skal udføres- eller tilses af vores driftspersonale. Servicecenteret vil have telefontid i tidsrummet klokken 08.00 til klokken 14.30 mandag til torsdag og klokken 08.00 til klokken 12.00 om fredagen.

Det vil stadig være muligt at kontakte driften via driftsformularen på hjemmesiden eller ved at sende en mail til os. Alle vil få en bekræftelse på, at vi har modtaget henvendelsen, og derefter har vi 24 timer til at besvare henvendelsen på hverdage.

Samtidig fik vi afklaret, at driften har fem dage til at udføre- eller træffe aftale om udførelse af opgaven. Det gælder også ved eksterne håndværkere og vores håndværkergård ved de boligorganisationer, hvor der er en håndværkergård tilknyttet. Det vil stadig være de samme driftsmedarbejdere, der udfører opgaven, fuldstændig ligesom det er i dag.

Udbud af rengøringsydelse

I 2022 lavede vi et stort rengøringsudbud på tværs af boligorganisationerne, hvor udbuddet var delt op i tre delaftaler fordelt efter den geografiske placering af boligorganisationerne. På den måde havde de små, lokale rengøringsfirmaer også mulighed for at byde ind på deres nærområde.

Der blev fundet to vindere. Én vandt delaftale to, som dækker Sønderborg Andelsboligforening, Gråsten Andelsboligforening og Boligselskabet DANBO. En anden vandt delaftale et og tre, som dækker Tønder Andelsboligforening, Toftlund Andels Boligforening, Skærbæk Boligforening, Aabenraa Andelsboligforening, Kolstrup Boligforening og administrationsbygningen.

Desværre viste det sig, at dén, der havde vundet delområde et og tre, ikke kunne løse opgaven i henhold til den kontrakt, der var blevet indgået. Derfor var vi nødsaget til at ophæve kontrakten med dem og finde en anden leverandør. Heldigvis kunne dén, der blev nummer to i udbuddet træde til. I dag har de opgaven.

Granskning af PPV

Granskningen er i fuld gang i de fleste boligorganisationer. De sidste granskninger skal gennemføres i løbet af 2023. Det er rådgivningsfirmaet INGENIØR'NE, der vandt opgaven ved LBF med at granske vores boligorganisationer. Det var på nær Skærbæk Boligforening; der var det OBH-gruppen, der vandt opgaven. Skærbæk Boligforening var med i første runde, derfor er den allerede blevet udført.

Det er forskelligt, hvor lang tid, det tager i de enkelte boligorganisationer, fordi det afhænger af antal typeboliger, der er i boligorganisationen. Det tager et sted imellem en til fem måneder per boligorganisation. Derefter får vi en rapport, som vi skal granske, hvorefter der gives en tilbagemelding til boligorganisationerne. Resultat af granskningen vil være tilgængeligt ved LBF på DCAB. Dermed er resultatet også tilgængeligt for kommunerne til styringsdialog.

Nybyggeri

I 2022 fik vi for første gang i længere tid sat gang i et større nybyggeri i Vollerup ved Sønderborg Andelsboligforening. I alt 38 boliger er ved at blive opført. I 2021 havde vi afsluttet et mindre byggeri på seks dobbelthuse i Løjt ved Kolstrup Boligforening. De 19 dobbelthuse i Vollerup er det første større byggeri på en bar mark i lang tid.

Vi håber, at der vil komme gang i flere og større nybyggerier rundt omkring i boligorganisationerne i 2023. Det er allerede meldt ud, at der skal bygges 52 boliger i Tønder Andelsboligforening på den gamle trælastgrund. I Sønderborg har vi i øjeblikket et udbud på ti rækkehuse på Sundquistsgade. Vi er spændt på, om det lykkes at holde økonomien inden for rammebeløbet.

Vi arbejder på at få gang i nybyggeri i Gråsten Andelsboligforening. Vi har i skrivende stund et projekt liggende til politisk behandling. Forhåbentlig kan vi inden længe melde noget ud omkring opførelse af 12 boliger i Nybøl. I Toftlund arbejder vi på et spændende projekt. Ligesom vi også forsøger at komme igennem til kommunen andre steder.

De høje priser, som vi så i 2022, gjorde også, at kommunernes driftsbudgetter er sat under pres. Mange kommuner har derfor været ude og finde besparelser i de kommunale budgetter. På ældreområdet, unge, skole, daginstitutioner m.m. Derfor er det blevet noget sværere at få afsat kapital til grundkapitalen i budgetterne ved nybyggeri hos kommunen. Når de skal spare de andre steder, så ser de selvfølgelig også på besparelser ved os.

Teknisk afdeling

Sønderborg Andelsboligforening

Personale

I 2022 var alle ejendomsfunktionærstillinger besat i de to områder, som SAB er delt ind i. I område syd kom en ny områdeleder til, efter Bjarne Clausen gik på pension. Valget faldt på Kristin Holm Jensen, der kom fra en stilling som ejendomsservicetekniker ved SAB.

I driften har vi arbejdet med at gøre synsfunktionen mere robust. Det har vi gjort ved at oplære flere medarbejdere i at kunne foretage henholdsvis ind- og fraflytningssyn. Det er ikke nemt at gøre, da vi stadig skal sikre os, at synene sker ens og efter lovgivningens konkrete regler på området. Dette arbejde fortsætter i 2023.

De grønne ambassadører

Vi har forsøgt at få arbejdet med de grønne ambassadører i gang igen, men efter Corona-nedlukningen har interessen for det være meget lav. Årsagen kan ikke alene tillægges Corona-nedlukningen. Der er formentlig flere årsager, der spiller ind på den lave interesse herfor.

Vi holder døren åben, og vi håber, at der kan komme lidt gang i det grønne ambassadørkorps igen, fordi der er mange emner vi gerne vil arbejde med.

Alternative energiformer

Vi har allerede arbejdet med alternative energiformer i forbindelse med de store solcelleprojekter i SAB. Det vil vi også gøre fremover. Derudover vil vi også gerne arbejde med det i mindre skala, f.eks. rækkehuse. I disse sager kan det være svært at bringe de grønne ambassadører i spil. Årsagen er, at størstedelen af arbejdet ligger ved administrationen, efter beboerne har truffet en beslutning på deres afdelingsmøde.

Affaldssortering

Det ligger primært ved kommunen, så der er ikke meget, vi kan tage stilling til eller påvirke. Vi kan oplyse om mulighederne og formidle, hvordan affaldssorteringen skal håndteres i samarbejde med de grønne ambassadører. De kan hjælpe med at få oplysningerne ud til beboerne i afdelingerne. Vi kan arrangere møder for de grønne ambassadører, f.eks. ved Nørrekobbel Genbrugsplads, hvor vi samtidig kan høre og lære mere om, hvordan Sønderborg Kommune tackler de krav, der bliver stillet til affaldssortering.

Biodiversitet

Beboerne er stadig interesserede i biodiversitet, men mulighederne i de forskellige afdelinger er meget forskellige. Det samme er beboernes ønsker til biodiversitet. Vi vil

arbejde videre med, hvad biodiversitet egentlig er, og hvordan vi får oplyst beboerdemokratiet, om hvad biodiversitet er. Vi vil også arbejde på at få gode ideer op at vende på afdelingsmøderne, så disse kan blive vedtaget.

Ovenstående er bare nogle af emnerne og mulighederne. Der er sikkert mange flere, og det er lige præcis dét at komme med ideer og tage initiativer, som det grønne ambassadørkorps kan være behjælpelig med. At finde de gode ideer og oplyse medbeboere om disse for derefter at hjælpe med at få dem ført ud i livet.

I skyggen af Happi-projektet ville Project Zero holde et energimøde for vores beboere på baggrund af den energikrise, vi så hen over sensommeren. Der kom desværre kun 30 deltagere til dette møde. Det lave fremmøde skyldes formentlig, at vi i SAB netop selv havde holdt nogle energimøder, hvor ca. 200 deltog over tre aftner. Da Project Zero afholdt mødet, var blandt andet elpriserne begyndt at falde igen. Derfor var interessen for dette møde ikke nær så stor.

Renoveringer

Afdeling 1: Viben, Rylen og Hjejlen.

Der har længe været et ønske om at udskifte taget samt få nye døre og vinduer i afdeling 1. Desværre kunne licitationen ikke holde sig inden for det budget, som afdelingen havde vedtaget. De høje priser på håndværksydelser medførte, at prisen lå over budget. Der er indkaldt til et nyt afdelingsmøde i håbet om at finde en løsning på projektet.

Afdeling 9: Alsbo

I 2022 fik renoveringen af Alsbo rigtig fart på, og renoveringen nærmer sig sin afslutning. Vi oplevede nogle udfordringer med elevatorleverancen, som gjorde, at der var forholdsvis mange driftstop. Også for mange driftstop! Indkøringen af elevatoren blev ikke bedre af, at der var en byggeplads på stedet, som gjorde, at man slæbte mere skidt og snavs med ind til elevatoren, end man ville gøre under normale omstændigheder uden en byggeplads. I dag kører elevatoren under mere normale omstændigheder, og der er ikke længere så mange driftstop.

Der har været stor interesse for de nyrenoverede lejligheder. Stort set alle de nyrenoverede lejligheder er udlejet i skrivende stund. Renoveringen er færdig til april 2023, hvor hele Alsbo vil pynte godt i vejrydset ved Ringgade og Alsgade.

Afdelingen 10: Havre- og Rugtoften med flere.

Vi har haft en licitation på udskiftning af døre og vinduer, men heller ikke her kan vi holde os inden for det vedtagne budget. Selvom håndværkspriserne er inden for den forventede ramme, er vi udfordret på finansieringen. Selve hjemtagelsen af lånet har vist sig at være dyrere end forventet på grund af de høje renter, som vi ser lige for tiden på det finansielle marked. Vi håber på, at vi kan finde en løsning, så projektet kan gennemføres.

Afdeling 35 og 24. udviklingsplan for afd. 35

Udviklingsplanen for afdeling 35 begynder at tage form. Byggeudvalget har lavet en

strategi og vision for byggeriet. Vi forsøger også her at indtænke bæredygtighed - særligt genbrug af byggematerialer. Samtidig er der lagt vægt på, at de 48 nye rækkehuse får egen p-plads. De rækkehusene bliver opført i forskellige størrelser fra ca. 65 m², som de mindste boliger er på, til de største boliger på ca. 110 m². Der er mulighed for en god bolig til både den enlige og familien. Uanset hvor man er i sit liv, så er mulighed for at få et godt sted at bo.

Det beboerdemokratiske er på plads, afdelingen har i 2022 stemt ja til udviklingsplanen, og lokalplanen også er på plads. Dog mangler vi stadig at få landsbyggefondens godkendelse på plads. Vi kan ikke gå i gang med det fysiske arbejde, før godkendelsen er i orden. Vi river først de gamle boligblokke ned. Derefter opfører vi de 48 nye rækkehuse på soklen af de gamle boligblokke.

Noget af grunden sælges til kommunen i forbindelse med udstykningen af de private boliger, der indgår i aftalen med kommunen.

Vi ved godt, at det er hårdt for beboerne at skulle flyttes ud af deres boliger på grund af noget, der er bestemt politisk. Vi forsøger at finde gode, velegnede og tilsvarende boliger til alle et andet sted i kommunen. Vi er i skrivende stund allerede ved at planlægge det, og vi har opstartet genhusningssamtalerne med beboerne.

Vi forventer stadig, at selve nedrivningen påbegyndes i starten af 2024. I takt med at boligblokkene bliver revet ned, vil opførelsen af rækkehusene opstartes og køre sideløbende.

Afdeling 20: Vølundsparken

Afdelingen er i fuld gang med at få opsat altaner. Efter en vanskelig start kom der sidst i 2022 god gang i projektet. Altanmontagen forventes færdig til maj 2023. I forbindelse med altanmontagen vil der komme nye vinduer, der hvor altanerne bliver monteret.

Afdeling 22: Kløver- og Hvedemarken

Afdeling 22 indgår i et stort EU-projekt kaldet ARV. Det omhandler en mere intelligent styring af varmen i boligerne ved brug af big data, som det hedder. Afdeling 22's deltagelse i projektet er begrænset til et par blokke, hvor der skal sættes nogle bestemte termostater op, som kan sende den her data til den videre proces i projektet.

Der skal være en beboerinddragelse i forhold til, hvad et godt indeklima er. Denne beboerinddragelse skal sammenholdes med den mængde data, der foreligger. Når systemet siger *Nu er der den rigtige temperatur i boligerne*, føler beboerne så også, at det er sådan? Det er en af de ting, man vil forsøge at undersøge i projektet.

Afdeling 50 Fiskervænget

I 2022 har vi arbejdet på en større renovering i afdeling 50. Det indebærer solceller, nye badeværelser, affaldssystem og malerarbejde. Desværre er priserne steget på disse arbejder, og priserne er stadig for høje, så derfor afventer vi bedre tider.

Nybyggeri

Sundquistsgade

I 2022 fik vi alle myndighedsgodkendelser på plads. Vi har købt grunden på Sundquistsgade. Byggeudvalget godkendte tegningerne, og byggeudvalget lagde en god strategi og vision for de ti boliger, der skal opføres i to etager på grunden.

Vi er meget spændte på resultatet af licitationen til marts 2023. Vi kan konstatere, at resultatet er over vores budget i skrivende stund. Vi ser dog optimistisk på mulighederne for at kunne opføre de ti boliger ved at finde nogle besparelser i projektet, uden at det går ud over intentionen med byggeriet og den vision, som byggeudvalget havde for de ti boliger. Derfor håber vi, gravemaskinerne begynder at arbejde på Sundquistsgade snart.

Vollerup: Etape 3

I efteråret 2022 fik afholdt første spadestik på den nye bebyggelse i Vollerup. Kort tid efter Erik Lauritzen, borgmester, Vivian Engelbrecht, formand for SAB, og en repræsentant for SIB-byggeri A/S havde holdt deres taler ved vores første spadestik, så gik byggeriet i gang, og gravemaskiner tog hurtigt over på den tomme mark.

Byggeriet skrider i skrivende stund stille og roligt frem. Dog har alt regnvejret besværliggjort det hele en lille smule.

Vi havde et tildelingsmøde på Bygtoften vedrørende boligerne i etape 1 af nybyggeriet. Interessen var- og er stor for de nye boliger. Alle 12 boliger i første etape er nu udlejet.

Snart står vores demohuset færdigt. I den forbindelse vil der blive afholdt et åben-hus-arrangement, hvor vi efterfølgende vil åbne op for tildelingen af boliger i etape 2 og måske også etape 3. Samtidig kan man også blive skrevet op til etape 4. Boligerne i etape 1 og 2 er tiltænkt som familieboliger. Boligerne i etape 3 og 4 er tiltænkt som seniorboliger.

Tid og sted vil blive annonceret på et senere tidspunkt, men vi arbejder med et arrangement i starten af maj, og det vil blive afholdt på byggepladsen i Vollerup.

Den gamle børnehave på Grundtvigs Allé

I 2022 blev det vedtaget af hovedbestyrelsen, at den gamle børnehave på Grundtvigs Allé skal rives ned. Det skal ske for at gøre plads til nogle nye boliger i stedet. Vi kunne ikke se, at børnehaven ville kunne bruges til andre formål, efter kommunen opsagde deres lejeaftale af børnehaven. Derfor mener vi, at det er bedre, at den fjernes, og der gøres plads til nogle nye boliger i stedet.

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 2022 har organisationen indgået 441 opsigelser. Dette er en lille stigning i forhold til de 432 opsigelser, der var i 2021. Organisationen har i 2022 lavet 129 ophævelser på grund af manglende huslejebetaling/overtrædelse af ordensreglerne. Heraf er 17 lejere blevet ophævet. To er flyttet frivilligt, og 15 er udsat af fogedretten. Tab i nettoleje tomgang i 2022 lyder på kr. 1.732.287,50. Dette tab er primært størst i afdeling 30, 35 og 43. På nuværende tidspunkt kan man få en 3-værelses bolig inden for 6–12 måneder, hvis man søger bredt. Der er lidt længere ventetid på de mindre boliger og de store boliger.

Boligselskabets antenneforening

Der blev lavet en ny aftale med STOfA fra januar 2022. For medlemmerne i DOA betyder det, at opkrævningen af tv-pakken nu kommer via STOfA. Man opkræves nu kvartalsvis. Det vil sige, at medlemmer nu modtager deres regning fra STOfA på deres TV-løsning, bredbånd og telefoni. Grundet ovenstående har der været en besparelse på PBS-gebyret på 81 kroner om året.

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. Programpriserne fra 2021 blev bibeholdt i 2022. Programprisen for pakke 1 er uændret kr. 160,-. Mellempakken, inkl. pakke 1 (i alt 46 kanaler), koster kr. 415,-.

Opkrævning af tv-pakker er kommet via STOfA siden den 1. januar 2022. Opkrævninger har i 2022 været kvartalsvis. 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 webtv, 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.

Den boligsociale indsats

Den boligsociale indsats dækker de fire boligafdelinger, afdeling 22 Kløver- og Hvedemarken, afdeling 24 Søstjerne-, Søgræs-, Koral- og Konkylievej, afdeling 30 Stenbjergparken og afdeling 35 Nørager.

Indsatsen tager udgangspunkt i en fireårs helhedsplan, som er udarbejdet i et partnerskab mellem SAB og Sønderborg Kommune, hvilket Landsbyggefonden efterfølgende har bevilget knap 75 procent af midlerne til.

Vi har arbejdet med boligsociale indsatser i en del år. Tilbage i 1995 arbejdede vi med en mikroindsats, som bestod af en beboerrådgiverordning, hvilken kørte frem til 2008. Derefter er der skaleret markant op med større helhedsplaner, kommunale medarbejdere og flere gode resultater.

Den nuværende helhedsplan *Aktiv i fællesskabet* løber indtil august 2025. Indsatsen tager udgangspunkt i erfaringer fra tidligere indsatsperioder. Den er også baseret på de behov og problematikker, som SAB, Sønderborg Kommune og Landsbyggefonden (LBF) vurderer kan understøttes boligsocialt. Otte medarbejdere arbejder sammenlagt med forskellige indsatser i forhold til uddannelse og livschancer, beskæftigelse, kriminalitetsforebyggelse samt sammenhængskraft og medborgerskab.

Vores vision er følgende: *Vi arbejder for boligområder, der giver alle beboere mulighed for at være en aktiv del af gode og positive fællesskaber. Det gælder 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 vi opbygger kompetencer, tryghed og trivsel.*

Uddannelse og livschancer

Vi ved, at kommunikationen mellem skole og forældre er betydningsfuld. Den skal være god. Indsatsen viser allerede gode resultater. Vi ser, at flere forældre deltager mere aktivt, og skolefraværet hos deres børn er blevet mindre.

Vi arbejder også med at styrke flere udsatte unge til at blive uddannelsesparate og dermed øge chancen for, at de gennemfører en uddannelse efter grundskolen. I øjeblikket modtager 20 udsatte unge en særlig håndholdt mentorstøtte, og flere er blevet tilknyttet og fastholdt i uddannelse.

Beskæftigelse

En væsentlig del af den boligsociale indsats er fokuseret omkring beskæftigelse. Der er både fundet ordinære jobs, småjobs og praktikpladser til flere ledige beboere. Flere beboere deltager også i en særlig indsats med udredning af deres helbredssituation. Det gør de med henblik på at klare et arbejde. Der er i 2022 samlet et netværk af lokale virksomheder, som gerne vil påtage sig et socialt ansvar. Fokus er målrettet

flere praktikpladsåbninger og oprettelse af småjobs til beboere med begrænsede arbejdsevner.

Vi har et meget tæt samarbejde med jobrådgivere og mentorer i Jobcenterets fremskudte indsats *Beboerrådgivningen*, som er fysisk etableret i to lejligheder i henholdsvis Nørager og i Stenbjergparken.

I samarbejde med *Beboerrådgivningen* har vi hver uge et tilbud kaldet *Åben rådgivning*, hvor beboere kan få hjælp til for eksempel CV, job-log, kontakt til forskellige myndigheder, NemID/MitID-hjælp, ansøgning om fritidspas til børn samt meget mere. Tilbuddet er åbent tre eftermiddage om ugen i de forskellige beboerhuse i boligområderne, og det har alene i år 2022 haft næsten 800 henvendelser.

Kriminalitetsforebyggelse

Vi tror på, at unge har gavn af at have et fritidsjob. Det kan dog opleves svært for mange, for hvordan lykkes man med det? Derfor har vi et minikursustilbud, hvor unge blandt andet lærer at skrive en ansøgning og gå til jobsamtaler. Forældrene inviteres også ind, så de kan hjælpe deres børn og unge. Minikurset byder også på viden om SKAT, bankkonto, god arbejdsadfærd med videre.

Flere børn fra boligområderne har ligeledes deltaget og gennemført et særligt forløb med ekstra matematikundervisning kaldet *Mod på Matematik*. Alle undersøgelser viser nemlig, at chancen for senere at gennemføre en ungdomsuddannelse stiger betragteligt, når man klarer sig godt i matematik.

Vi har også en tro på, at det er vigtigt at børn deltager i fritidsaktiviteter. Skole/hjem koordinatorene arbejder derfor aktivt med at forældrene inddrages og hjælper med eks. ansøgning om fritidspas.

Sammenhængskraft og medborgerskab

Vores positive erfaringer fra 2021 med *VÆR Med*-aktiviteter i form af en tværgående caféaktivitet har bestyrket os i at fortsætte med en fast ugentlig onsdagscafé.

Formålet er, at flere beboere udenfor arbejdsstyrken oplever god livskvalitet gennem aktiv deltagelse i gode fællesskaber, og at de hver især har værdifulde ressourcer at bidrage med til lokalsamfundet.

Vi har indgået et partnerskab med Sundhedscentret, Integrationskonsulenten, Frivillighedens Hus og lokalpolitiet, som deltager med forskellige emner på skift. Der er emner om forskellige sundhedstilbud, for eksempel *At leve med kroniske smerter*, *Diabetes*, *KOL*, *Angst* og *Depression*.

Vi har besøg af forskellige frivillige sociale foreninger, eller vi er ude på besøg for at øge kendskabet til, hvilke utallige muligheder Sønderborg rummer indenfor det frivillige foreningsliv. Politiet har særligt fokus på tryghed, og hvordan vi bedre kan sikre os selv mod at blive snydt på nettet, franarret penge, personlige oplysninger

med mere. Cirka 18-20 beboere deltager hver gang. De kommer med vidt forskellige baggrunde i aldersgruppen 23-84 år. Gennemsnitsalderen er dog 60+.

Kulturfrontløber

Denne aktivitet sker i samarbejde med Mellempfolkeligt Samvirke. Aktiviteten er finansieret af Slots- og Kulturstyrelsen, BHJ Fonden og Trygfonden. Formålet er at understøtte flere unge indenfor for eksempel kunst og musik samt styrke deres tro på, at evner og interesser for dette bliver anerkendt. I 2022 har der været et forløb på Kunstsolen med otte deltagere, og et nyt forløb om musik og sangtekster er planlagt i samarbejde med ungdomsskolen i 2023.

Samarbejde på tværs

Vi møder mange gode mennesker i vores hverdag, både beboere, som deltager i vores aktiviteter og indsatser og andre, som enten frivilligt eller professionelt bidrager til den boligsociale indsats. Vi indgår i et hav af små og store samarbejdsflader med rigtig mange forskellige baggrunde og formål. Det er lige fra beboergrupper, frivillige foreninger, NGO'er, afdelingsbestyrelser, skoler, kommunale forvaltninger, politi til landsdækkende organisationer. Disse har stor betydning, og de styrker os i at være *Aktiv i fællesskabet*.



SALUS Boligadministration A.m.b.a.

Nyt i år

SALUS er Sønderjyllands største udlejer af boliger og administrerer otte boligorganisationer med mere end 9.000 boliger. Jimmy Povlsen, administrerende direktør, servicerer SALUS-boligorganisationerne i Sønderborg Kommune og Aabenraa Andelsboligforening. Lisbeth Jakobsen, vicedirektør og økonomichef, servicerer Kolstrup Boligforening. Til sidst servicerer Toke Arndal, administrationschef, de tre boligorganisationer hos SALUS i Tønder Kommune.

Ledelsen, bogholderiet og controllerfunktionen holder til på hovedkontoret Egevej 9, 6200 Aabenraa. Sekretariatet sidder på hovedkontoret og lokalkontoret i Sønderborg. Udlejning og teknisk afdeling befinder sig på forskellige lokal- og områdekontorer i boligorganisationernes egne.

Boligselskabernes landsforening – beretning kreds 8

Ny formand for 8. kreds er Leif Poulsen fra BoligSyd. Næstformand for kredsen er Lisbeth Jakobsen fra SALUS Boligadministration. Ny formand for BL's bestyrelse er Allan Werge fra AI2bolig i Århus.

Der er nedsat to udvalg i 8. kreds. Det ene er *Politik og lokal interessevaretagelse*. Formålet med dette udvalg er at opfordre til et samarbejde mellem boligorganisationerne inden for den samme kommune og støtte op om det, der findes. Udvalget arbejder samtidig på at få etableret et samarbejde, hvor det endnu ikke findes. Alle kan byde ind med temaer. Formålet er også at udbrede kendskabet til BL's målsætningsprogram.

Det andet er *Beboerdemokrati*. Formålet med dette udvalg er at understøtte og formidle materiale om afdelingsdemokratiet. Det gør man ved at udgive fire nyhedsbreve i 2023, hvilke indeholder værktøjer og eksisterende gode eksempler til inspiration. Disse udgives især med tanke på organisationsbestyrelsesformænd i kredsen.



Sønderborg Varme

Lejernes repræsentanter i Sønderborg Fjernvarme/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 SØBO) er suppleant for lejerne.

Krigen i Europa og påvirkningen af fjernvarmen

Vinteren 2021/2022 var præget af høje priser på energi, men upåvirket forsyningssikkerhed. Det ændrede sig drastisk med Ruslands invasion af Ukraine den 24. februar 2022, som først og fremmest er ulykkelig for indbyggerne i Ukraine, men som også både har og har haft meget stor indflydelse på verdenssamfundet.

I budgettet for 2022 var vi forudseende, og vi tog hensyn til, at energipriserne ville være høje hen over vinteren. Vi tog dog også hensyn til, at alt pegede på, at det ville normalisere sig i løbet af foråret.

Europa har gennem mange år opbygget en stor afhængighed af forsyning med gas og olie fra Rusland. Den afhængighed valgte Rusland hurtigt at udnytte i krigen, selvom man havde lovet det modsatte. Rusland skar ned på forsyningerne. Da det faldt

sammen med en række andre faktorer, som vindstille vejr, manglende nedbør m.m., gav det os historisk høje energipriser. De slog naturligvis direkte igennem, men også indirekte igennem med kraftige stigninger på snart sagt alle andre varer.

De store prisstigninger påvirker desværre fjernvarmens omkostningsniveau i en sådan grad, at man som ansvarlig virksomhed var nødt til at reagere på det. Grunden til det var, at fjernvarmen drives efterhvil-e-i-sig-selv princippet og derfor ikke har et kapitalberedskab, men er afhængige af, at der løbende er balance mellem udgifter og indtægter. Derfor valgte Fjernvarmen også at udvise rettidig omhu og reagere hurtigt med en justering af varmeprisen pr. 1. april 2022, selvom vi naturligvis var klar over, at det ikke var noget, forbrugerne brød sig om.

Det netop afsluttede regnskab for 2022 har vist, at det var det rigtige at gøre, da 2022 afsluttes med et regnskab næsten i balance. Uanset prisstigningen er fjernvarmen stadig en meget attraktiv løsning sammenlignet med andre opvarmningsformer, som er steget meget mere.

Budget 2023

Verdenssamfundet er fortsat under stor påvirkning af krigen i Ukraine, og som følge af den fortsatte uro og de øgede udgifter på både brændsler og serviceydelser, valgte bestyrelsen et relativt forsigtigt udgangspunkt for fastlæggelse af budgettet for 2023. Det resulterede i en, efter vores opfattelse, mindre prisstigning for at sikre, at indtægter og udgifter hænger sammen.

Bestyrelsen er meget bevidst om sikre en robust økonomi og en stabil varmepris, men den påvirkes naturligvis også af prissætningen i samfundet omkring os.

Udrulning af fjernvarmenettet

Den voldsomme turbulens på energimarkedene har sat yderligere skub i den tidligere regerings ønske om at frigøre Danmark for naturgas til opvarmning. For Sønderborg Fjernvarme betyder det, at tempoet vedrørende udrulningen af fjernvarmenettet er øget væsentligt.

I 2022 har man afsluttet udrulningen af fjernvarmenettet i Adsbøl, og i forsommeren 2022 startede man op med udrulning af fjernvarme i Rinkenæs. De første forbrugere er allerede tilkoblet, og resten tilkobles efterhånden, som hovedledningsnettet rulles ud.

Med de øgede prisstigninger på naturgas, el og træpiller har interessen for at blive koblet på fjernvarme, også i de eksisterende områder, været rigtig stor. I 2022 kunne man byde hele 657 nye forbrugere velkommen, hvilket er rigtig mange nye tilslutninger på bare ét år.

Udrulningsplaner

Kommunen blev i 2022 pålagt, at den skulle sikre, at borgerne i kommunen senest ved årsskiftet 2022/2023 fik oplyst, om de kunne få fjernvarme, i givet fald hvornår, eller skulle have en anden varmeløsning. Det arbejde har vi bistået kommunen med.

I Sønderborg Fjernvarme har det haft den betydning, at man i 2022 har udarbejdet et projektforslag om etablering af en transmissionsledning mellem Sønderborg og Gråsten og samtidig etablere fjernvarme i Nybøl og Vester Sottrup samt overtaget et projekt om forsyning af Avnbøl/Ullerup med fjernvarme.

Vi undersøger løbende mulighederne for at etablere fjernvarme nye steder, men kun hvis det kan ske således, at det også er en fordel for de eksisterende forbrugere i selskabet.

Desværre vanskeliggøres udrulningen af, at de centrale puljer, som har til formål at fremme udrulningen af fjernvarme, for ofte løber tør og dermed er med til at skabe usikkerhed i et i forvejen presset marked.

Fjernvarmen og Projekt Zero

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 det spor, som omhandler CO₂-neutral fjernvarme.

Under overskriften "Det integrerede energisystem – den kosteffektive vej til nullet", undersøger vi sammen med de øvrige fjernvarmeselskaber i kommunen 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.

Landspolitisk

¹Boligdirektører: Kæmpe problem at udskyde energirenoveringer og andre nødvendige renoveringer



Inflationshjælp er et samfundsproblem, der ikke skal løses med penge fra Landsbyggefonden, mener Finn Muus, der er direktør i Boligkontoret Fredericia. Han bakkes op af boligdirektører over hele landet. Foto: Boligkontoret Fredericia.

Inflationshjælp er et samfundsproblem, der ikke skal løses med penge fra Landsbyggefonden, mener Finn Muus, der er direktør i Boligkontoret Fredericia. Han bakkes op af boligdirektører over hele landet. Foto: Boligkontoret Fredericia

"Selve hjælpen er en god idé, men det skal ikke være på bekostning af, at man må sætte renoveringer i stå."

Sådan lyder det fra Finn Muus, der er direktør i Boligkontoret Fredericia.

Han reagerer på Socialdemokratiets forslag til inflationshjælp til de almene beboere, der har svært ved at betale huslejen som følge af den nuværende økonomiske krise. Partiet vil give 70.000 almene husstande et tilskud til huslejen på 5.000 kroner. Det vil koste 350 millioner kroner, som Socialdemokratiet vil finansiere med midler fra Landsbyggefonden og herunder Nybyggerifonden.

Samtidig foreslår partiet at udskyde renoveringsprojekter for tilsvarende op til 350 millioner kroner.

¹ Møller Rasmussen, Christian: Boligdirektører: Kæmpe problem at udskyde energirenoveringer og andre nødvendige renoveringer. Fagbladet Boligen, december 2022. <https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2022/december/boligdirektorer-kaempe-problem-at-udskyde-energirenoveringer-og-andre-nodvendige-renoveringer/>

Vil gå ud over nødvendige renoveringer

Ulrik Brock Hoffmeyer, administrerende direktør i BO-VEST

"Vi har adskillige renoveringer i støbeskeen med støtte fra Landsbyggefonden. Der er energiforbedringer og i det hele taget bare nødvendige renoveringer, som i virkeligheden bare bliver dyrere, hvis det bliver udsat," fortæller Ulrik Brock Hoffmeyer, administrerende direktør i BO-VEST.

Ifølge de tre boligdirektører vil det nemlig have meget uheldige konsekvenser, hvis man udskyder renoveringer for op til 350 millioner kroner.

I Fredericia står de i en lignende situation.

"Vi har i øjeblikket planlagte renoveringer, ombygning og nybyggeri liggende klar til projektering eller udbud for cirka 500 millioner kroner, og det ville være en ren katastrofe, hvis de sager bliver udskudt," forklarer Finn Muus.

"Det har omkostninger på flere niveauer, når vi ikke kommer i gang med vores renoveringer. De afdelinger, vi skal i gang med, har jo et problem, vi skal have løst," siger han.

Også Johnny Jensen, direktør i BoVendia i Hjørring, er bekymret for konsekvenserne, hvis forslaget bliver til virkelighed.

"Nogle af afdelingerne trænger virkelig til en renovering. Og vi er forholdsvis tæt på, at skurvognene kan rykke ind. Beboerne bor i dag i nogle boliger, som måske ikke har den standard, som vi gerne vil have, at de har. Og sådan kommer de så til at bo i noget ekstra tid nu, hvis der er nogle sager, der bliver rykket af programmet. Det vil være meget uheldigt," siger Johnny Jensen.

Find pengene et andet sted

Johnny Jensen fra Hjørring opfordrer derfor til, at politikerne på Christiansborg finder pengene til inflationshjælpen et andet sted.

"De her penge er øremærket til at gå tilbage til afdelingerne til at renovere og forbedre boligforholdene i den almene sektor. Og det synes jeg, man skal holde fast i," siger boligdirektøren.

Samme toner lyder fra Finn Muus.

"Det her er et samfundsproblem. Man må kunne finde pengene et sted, så det ikke går ud over de lokale renoveringer, der får støtte fra Landsbyggefonden," siger han.

²Udsatte boligområder under lup: Her er konklusionerne



Illustration: Niklas Asp Nielsen / Forskerne bag notatet er fra Venstre Hans Skifter Andersen, Rikke Skovgaard Nielsen, Mette Mechlenborg, Claus Bech-Danielsen og Marie Stender.

Hvad er et udsat boligområde?

Hvorfor er det udsat?

Kan der gøres noget ved udsatheden?

Mange – herunder politikere, embedsfolk, journalister, almene beboerdemokrater, almene boligdirektører, arkitekter, organisationsfolk, forfattere – har i de seneste 20 år søgt svar på de spørgsmål.

De udsatte boligområder, parallelsamfundene, udviklingsområderne er derfor omdrejningspunkt for stor opmærksomhed. Fra tid til anden er de endda arena for store værdipolitiske sammenstød.

”Det, som aktørerne lægger til grund for debattens argumenter og i sidste ende lovgivning, er ikke altid forhold eller konklusioner, som forskningen kan føre bevis eller dokumentation for,” siger seniorforsker, cand.polit ved Center for Bolig og Velfærd under Aalborg Universitet, Hans Skifter Andersen.

Ideen

”Da jeg skrev bogen 'Boligen i Samfundet', der indeholder viden om boligforskning, læste jeg en masse litteratur op. Den viden, som ikke er så udbredt, tænkte jeg

² M. Nielsen, Regnar: Udsatte boligområder under lup: Her er konklusionerne. Fagbladet boligen, november 2022.
<https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2022/november/udsatte-boligomrader-under-lup-her-er-konklusionerne/>

kunne være nyttig for en bred kreds, hvis det blev komprimeret og sammenskrevet," fortsætter han.

Sammen med fire forskerkolleger fra BUILD (Det tidligere Statens Byggeforskningsinstitut) Rikke Skovgaard Nielsen, Claus Bech Danielsen, Mette Mechlenborg og Marie Stender har Hans Skifter Andersen med notatet "Udsatte Boligområder" ført ideen ud i livet.

Resultatet er blevet en overkommelig maggi-terning, der på 15 sider dokumenterer, hvorfor udsatte områder opstår, hvorfor det er vanskeligt at gøre noget ved dem, og hvilke behandlings-initiativer der kan føres bevis for virker og ikke virker.

Notatets konklusioner bygger på et virkelig stærkt fundament. Der henvises undervejs til 117 forskellige stykker litteratur – faglitteratur, der på trods af notatets beskedne længde formentlig fylder et afsnit i universitetets bibliotek.

Elevatoreffekten

Notatet afsluttes med en central konklusion fra de fem eksperter om, hvorfor et boligområde forbliver udsat:

"Boligsociale indsatser har ofte haft en markant effekt for beboerne," står der i notatet.

Men notatet konstaterer også, at nogle af dem senere flytter. Det betyder, at den sociale sammensætning for selve områderne kun ændres lidt.

Når folk fravælger de udsatte boligområder, skyldes det dels reelle problemer, der opstod ved nogle boligområders opførelse tilbage i 70'erne. Byggestilen, med blandt andet flade tage, medførte store byggetekniske problemer og nedslidning.

Boligerne er derudover bygget efter den tids ide om ensartet arkitektur og monofunktionalitet isoleret fra den øvrige by. Det var modernismens tro på den ideelle maskine til at bo i. I realitetens verden medfører konceptet fravalg. Uheldigvis herskede netop det koncept, da der blev bygget flest almene boliger. Eksempelvis blev der alene i 1973 opført 55.000 almene boliger.

Medierne understøtter dårligt image

At udsatte boligområder har et dårligt omdømme skyldes ifølge forskerne, at medierne hellere fokuserer på dårlige fortællinger om hærværk, vold, narko og bander i stedet for de positive historier.

Forskerne nævner, at mange yngre mennesker under uddannelse er glade for at bo i områderne, men når de får muligheden, flytter de derfra igen, fordi de ikke vil bo et sted, som bliver omtalt som en ghetto eller et parallelsamfund.

Til gengæld flytter borgere ind, der har akut brug for en ordentlig bolig til en overkommelig pris – ofte lavindkomstgrupper, socialt udfordrede og nytilkomne indvandrere.

”Problemer med udsatte boligområder findes desværre mange steder i Europa. I sammenligning med udsatte områder andre steder er de danske problemer om ikke beskedne så i hvert fald noget mindre. Dels er de udsatte områder mange nabolander større og problemerne derfor mere omfattende. Dels har vi i Danmark gjort mere for at bekæmpe dem,” siger Rikke Skovgaard Nielsen, seniorforsker ved Institut for Byggeri, By og Miljø.

³Fem ønsker til den kommende regering



Den almene boligsektor har fem ønsker til det nyvalgte folketing, når det efter regeringsdannelsen igen samles. Foto: Christoffer Regild.

Hjælp til udsættelsestruede beboere

Et af valget i 2022's største emner var inflationen. De stigende priser gør et markant indhug i mange husstandes rådighedsbeløb, og mange almene beboere har svært ved at betale huslejen. Selv efter vinterhjælpen har minimum 50.000 husstande et negativt rådighedsbeløb.

Antallet af ophævelser af lejemål er højere end sidste år (2021), og tendensen stiger. Udover de menneskelige omkostninger for både voksne og børn, har udsættelser store økonomiske omkostninger. Ikke bare for de berørte lejere – også deres naboer, der må dække huslejetab, boligorganisationer og kommuner med flere får store tab.

Det bør regeringen fokusere på:

³ M. Nielsen, Regnar: Fem ønsker til den kommende regering. Fagbladet boligen, november 2022.
<https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2022/november/fem-onsker-til-den-kommende-regering/>

- En målrettet inflationshjælp.

Der indføres et ekstra midlertidigt tilskud via boligsikring og boligydelse til de lejere, der enten helt eller overvejende får deres bolig opvarmet af gas. Udbetalingen kan nemt administreres via boligstøtteordningen og vil hjælpe både almene og private beboergrupper. Finansieringen kan ske ved at bruge en del af den støtte, der allerede er afsat på finansloven til havvindmølleparkerne, men som ikke er brugt, fordi energipriserne er høje.

Lokale energifællesskaber

Samtlige partier har i valgkampen haft ambitiøse klimamålsætninger. Energikilderne skal være CO₂-neutrale og vedvarende. Alle har tilsvarende været enige om, at vi på grund af stigende energipriser og den usikre internationale sikkerhedssituation i størst muligt omfang skal være selvforsynende med energi.

De almene boligers tage har et samlet areal svarende til 20 kvadratkilometer. Opsættes der solceller på blot en fjerdedel af arealerne, vil det samlede bidrag fra solenergien øges med 39 procent (0,5 GW). Det vil samtidig reducere udledningen af CO₂ med 80.000 ton om året.

På trods af stor velvillighed blandt almene boligafdelinger og beboere til at udnytte det ubenyttede energipotential, sker det sjældent. En række bureaukratiske barrierer og urimeligheder forhindrer det. Blandt andet må strømmen ikke føres ud til de enkelte boliger gennem afdelingens eksisterende kabler. Ligesom der skal betales elafgift og eltariffer af strømmen, som lokalafdelingen selv producerer.

Det bør en ny regering fokusere på:

- Klare mål og handlingsplaner for lokale energifællesskaber og opsætning af solceller på almene boligers tage.

Det skal være muligt at dele egenproduceret solcellestrøm på tværs af forskellige bygninger og matrikler og elafgifter og -tariffer skal fjernes. Delingen vil ikke belaste det kollektive elnet.

Boliger til seniorer og ældre

Vi bliver 200.000 flere ældre og seniorer frem mod 2030, og det stiller krav til fremtidens boliger. Det gælder i forhold til antallet af boliger, men også i forhold til at skabe nye attraktive boformer, der kan matche mangfoldige behov, fremme fællesskaber og muligheden for et godt liv – hele livet.

Undersøgelser viser, at de fleste helst vil blive boende i eget hjem gennem hele livet. Det skaber et stort behov for flere boliger, som passer til et langt livsforløb.

Det bør en ny regering fokusere på:

- Flere tilgængelige boliger.

Renoveringer kan gøre flere almene boliger tilgængelige, så de også kan fungere som hjem og bolig, hvis der bliver behov for rollator, kørestol eller for den sags skyld plads

til hjemmepleje. Der skal også skabes fællesskabsorienterede boformer med rum til socialt samvær, så et stigende samfundsproblem med ensomhed og isolation mindskes, og der skal tænkes i nye velfærds løsninger i boligområderne.

Styrk psykiatrien

I januar afleverede Sundhedsstyrelsen et oplæg til en 10-årsplan, som præsenterede 37 anbefalinger til forbedringer af psykiatrien. Den 27. september indgik regeringen sammen med et bredt folketingsflertal en aftale om en 10-årsplan for udviklingen af psykiatrien og mental sundhed. Partierne bag aftalen forpligtede hinanden til at arbejde med 19 konkrete målsætninger og en række prioriterede indsatser i løbet af de kommende ti år.

Den almene boligsektor spiller en vigtig rolle med at huse borgere med psykiske lidelser. Det er over årene blevet en mere vanskelig opgave, i takt med at antallet af sengepladser i psykiatrien er faldet, og antallet af mennesker med psykiske lidelser er steget.

Mennesker med psykiske lidelser har fået det sværere, og hjælpen er ikke fulgt med. Det har givet bekymringer og utryghed blandt naboerne i mange boligområder.

Det bør en ny regering fokusere på:

- Mere social støtte til borgere med psykiske vanskeligheder i egen bolig

med fokus på at sikre et trygt naboskab. Der skal iværksættes intensive opsporende indsatser og udvikles tilbud om uddannelse til frontlinjemedarbejdere i blandt andet lokale boligorganisationer. Alt for ofte har de i dag oplevelsen af at stå alene med beboere med psykiske sygdomme. Og så skal alle kommuner kun have én indgang, hvor boligorganisationer og civilsamfund kan henvende sig, når der er tegn på psykisk mistrivsel hos en borger.

Flere betalelige boliger med et fornuftigt klima-aftryk

Der er sat et ambitiøst mål om en reduktion af drivhusgasser i 2030 på 70 procent i forhold til niveauet i 1990. Den samlede boligmasse står for 40 procent af CO₂-udledningen. De almene boliger udgør en femtedel af boligmassen i Danmark. Derfor er der et stort potentiale i at gøre den eksisterende almene boligmasse grønnere.

Samtidig er der stadig et stort behov for betalelige boliger. En opinionsundersøgelse op til kommunalvalget sidste år for Fagbladet Boligen viste, at boliger, almindelige mennesker kan betale, i både København og Odense var det vigtigste valgtema.

Det bør en ny regering fokusere på:

- Mulighederne for at opføre betalelige boliger i en bæredygtig kvalitet til langsigtet gavn både for byudviklingen og den grønne bundlinje.

Afslutning

Personalet i SALUS Boligadministration og Sønderborg Andelsboligforening skal have tak for deres samarbejde, handling og resultater. Som organisationsbestyrelse værdsætter vi den indsats, som vi har oplevet.

Der skal også lyde en tak til de fremmødte på repræsentantskabsmødet og afdelingsbestyrelsesmedlemmerne for det engagerede og vigtige arbejde, som driver beboerdemokratiet.

Vi i organisationsbestyrelsen takker alle.

Årsregnskab 2022
Sønderborg Andelsboligforening

Årsregnskabet

Hovedforeningen

Boligorganisationen havde i 2022 et underskud på 1.182 t.kr. Underskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

Arbejdskapital

	2021 t.kr.	2022 t.kr.
Saldo primo	9.699	8.634
Årets overskud / afvikling af underskud	-1.065	-1.183
Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	0	0
Diverse tilskud	0	0
Saldo ultimo	8.634	7.451

Bunden del:

Håndværkergården	3058	2.818
Indskud i Salus	1.100	1.100
Indskud i andre virksomheder	214	214
Disponibel del	4.262	3.319
	8.634	7.451

Disponibel del pr. lejermålsenhed	3	1
-----------------------------------	---	---

Den disponible del af arbejdskapitalen er 978 kr./lejermålsenhed. Organisationsbestyrelsen kan beslutte, at afdelingerne skal indbetale et årligt bidrag på 176 kr. pr. lejermålsenhed til arbejdskapitalen, indtil den disponible del udgør 3.396 kr./lejermålsenhed.

Formueforvaltning

Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der samlet opsparet 213.741 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 2022 er der derfor kun opnået en forrentning på -8,87%.

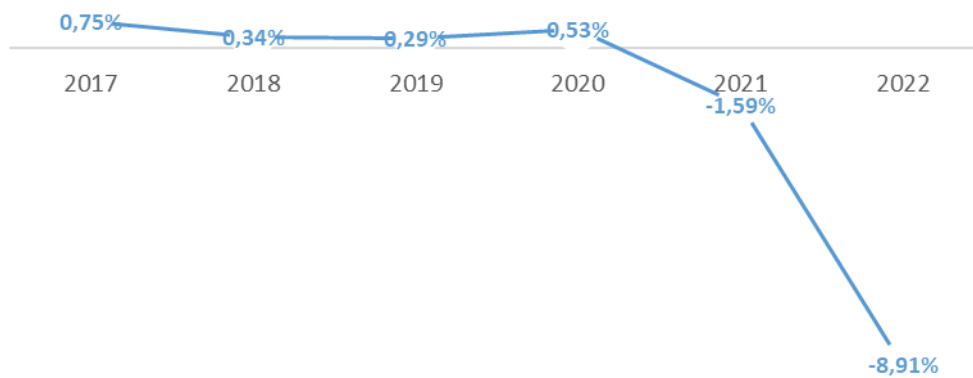
I 2022 er regnskabspraksis ændret, så afkast, der vedrører kursregulering hensættes sammen med henlæggelser til den løbende drift- og vedligeholdelse. De reelle renteindtægter-/udgifter vil fortsat være en del af driftsregnskabet.

I 2022 har der været et samlet, negativt afkast på 19.283.255 kr. Heraf vedrører de 19.304.737 kr. kursregulering, og de er derfor jf. den nye regnskabspraksis posteret sammen med afdelingens henlæggelser på konto 401, mens 21.482 kr. er renteindtægter, der er indtægtsført på renteindtægter i driften.

Det betyder, at afdelingerne får en samlet renteindtægt, men værdien af afdelingens henlæggelser falder, da kursreguleringen har været negativ.

Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor.

RENTE



Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 61.623 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 23.252 t.kr. Det svarer til 6.851 kr. pr lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2021 t.kr.	2022 t.kr.
Saldo primo	60.536	65.132
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	1.969	2.056
Rentetilskrivning	0	0
Ydelser udamortiserede lån	18.753	19.059
Overført fra arbejdskapital	0	0
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	6.790	6.978
Renter af egen trækingsret	0	0
Tilgang i alt	27.512	28.092
Afgang:		
Tilskud mv. jf. specifikation	980	7.209
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	3.646	2.883
Diverse	33	0
Indbetalinger til Landsbyggefonden	15.958	16.172
Indbetalinger til Nybyggerifonden	718	871
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækingsret)	1.581	4.465
Afgang i alt	22.916	31.601
Saldo ultimo	65.132	61.623
Bunden del:		
Udlån til afdelingerne	6.510	114
Finansiering af administrationsejendom	8.591	8.795
Indskud i Landsbyggefonden (egen trækingsret)	29.742	29.463
Disponibel del	20.289	23.252
Saldo ultimo	65.132	61.623
Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	6	7

Egen trækingsret

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

I Sønderborg Andelsboligforening har der i 2022 været følgende bevægelser på trækingsretten:

Egen trækingsret

	2021	2022
	t.kr.	t.kr.
Primo saldo	18.245	20.738
Årets tilgang	4.074	4.187
Årets afgang	-1.581	-4.465
Tilskrevne renter	0	0
Ultimo saldo	20.738	20.459

Årets afgang:

Afdeling 4 Mågen og Ternen	0	407
Afdeling 10 Havretoften m.fl.	692	1.695
Afdeling 11 Høj- og Østertoften	375	1.457
Afdeling 12 Eng- og Hasseltoften	514	435
Afdeling 62 Sigtunagade/Nellikevej	0	471

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 analyseret alle omkostningsarter og opgaver i organisationen og afdelingerne. Herunder vil vi gennemgå de væsentligste konklusioner og tiltag.

Bruttoadministrationsomkostninger

	2018	2019	2020	2021	2022
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	13.750	14.028	14.261	15.238	15.083
Indeks, SAB	100,00	102,02	103,72	110,82	110,59
Indeks jf. Danmarks Statistik	100	100,97	101,17	105,17	113,45

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode steget med 10,59%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 113,45. Det synes vi faktisk er ret flot, særlig set i lyset af, at personaleomkostninger, hvor vi jo er underlagt de årlige overenskomstmæssige lønstigninger, udgør ca. 1/3 af bruttoadministrationsomkostningerne. Trods den store stigning i indekstallet fra 2021-2022 har foreningen formået at reducere de samlede udgifter.

På Landsbyggefondens hjemmeside kan vi se vores niveau i forhold til andre boligorganisationer i området, og det er faktisk ret fornuftigt. Tallene er baseret på indberettede årsregnskaber for 2021.

Navn	År	530.000 Bruttoadministrationsudgifter Pr. lejemålsenhed
Nordborg Andelsboligforening	2021	5.274
HAB	2021	5.034
Gråsten Andelsboligforening	2021	3.964
Sønderborg Andelsboligforening	2021	4.490
Boligforeningen B42	2021	5.039
Boligforeningen Søbo	2021	4.858
BoligSyd	2021	5.135
Boligselskabet DANBO	2021	4.437

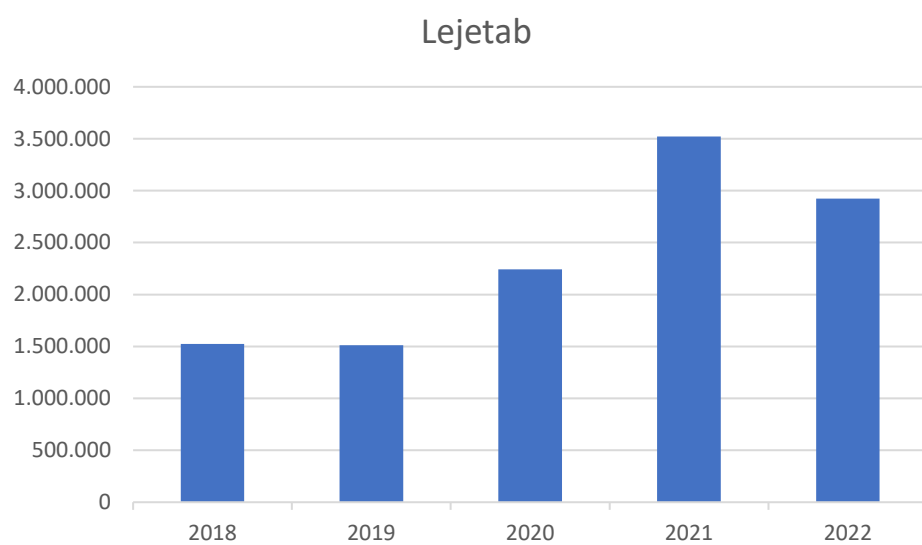
For at automatisere flere af vores arbejdsgange skiftede vi i 2021 it-system og fik samtidig ny hjemmeside. Skiftet var en stor omvæltning, både for vores medarbejdere og for vores kunder, men vi begynder nu at kunne se effekten af skiftet, bl.a. ved forbedrede digitale løsninger for vores beboere.

I 2023 implementeres en ny løsning til forsendelse af digital post. Løsningen betyder, at vi – modsat tidligere – vil få besked retur, hvis vi forsøger at sende digital post til en beboer, der er fritaget for modtagelse af digital post. Ændringen vil betyde større sikkerhed for, at vores forsendelser når frem til modtageren og vil spare tid i forhold til kontrol af forsendelserne.

Afdelingerne

Generelt har boligselskabets afdelinger udviste moderate overskud, dog har 17 afdelinger haft underskud med i alt 4.363 t.kr., og 29 afdelinger har haft overskud med i alt 2.705 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 faldet fra 3.522 t.kr. i 2021 til 2.924 t.kr. i 2022, en reduktion på 25%.

Tomgang	periode <14 dg	periode 15-30 dg	periode >30 dg
⊕ Afd. 1 - Viben - Rylen - Hjejlen			4
⊕ Afd. 10 - Havretoften m.fl.	1		
⊕ Afd. 13 - Rådmandsløkken m.fl. - Sønderborg		4	2
⊕ Afd. 15 - Maj- og Klosterløkken - Sønderborg	4	1	1
⊕ Afd. 16 - Bygtoften og Ørstedsgade	1		
⊕ Afd. 18 - Ryttervænget 2-36	2	1	8
⊕ Afd. 2 - Tjørne- og Pilevænget - Sønderborg			1
⊕ Afd. 20 - Vølundsgade m.fl. - Sønderborg	5		2
⊕ Afd. 21 - Rådmandsløkken 2-24 - Sønderborg	3	1	
⊕ Afd. 22 - Kløver- og Hvedemarken - Sønderborg	4		3
⊕ Afd. 24 - Søstjernevej m.fl. - Sønderborg	5	3	5
⊕ Afd. 27 - Primulavej - Sønderborg			2
⊕ Afd. 3 - Ringgade og Goethesgade - Sønderborg	3		
⊕ Afd. 30 - Stenbjergparken - Sønderborg	4	2	60
⊕ Afd. 33 - Jørgensgård og Tandsbjerg	4		2
⊕ Afd. 35 - Nørager - Sønderborg	9	5	34
⊕ Afd. 36 - Skovvej og Sundsvallgade			2
⊕ Afd. 37 - Hjortevej 31-147			4
⊕ Afd. 38 - Hjortevej 92-170	1		1
⊕ Afd. 39 - Nyvang - Sønderborg			2
⊕ Afd. 4 - Mågen og Ternen			2
⊕ Afd. 40 - Dannevirkevej 1 - 10			3
⊕ Afd. 41 - Rendsborgvej 1-8C		1	
⊕ Afd. 43 - Kærvej og Rebslagergade - Sønderborg		1	38
⊕ Afd. 44 - Jørgenshøj og Tandshøj - Sønderborg			4
⊕ Afd. 46 - Østerkobbøl 98-176 - Sønderborg	1		
⊕ Afd. 47 - Østerkobbøl 1-151 - Sønderborg	1		
⊕ Afd. 5 - Ringgade 71-87	2		4
⊕ Afd. 52 - Løngang og Rebslagergade - Sønderborg		1	2
⊕ Afd. 6 - Egevangen m.fl. - Sønderborg	3		1
⊕ Afd. 7 - Ringgade 64-84	4		2
⊕ Afd. 71 - Tøt-Otte- og Svanemosevej			2
⊕ Afd. 73 - Bjerg- og Søndergade m.fl. - Sønderborg			12
⊕ Afd. 9 - Ringgade 186-198 - Sønderborg	10	2	49
⊕ SAB, afd. 17	1		2
⊕ SAB, afd. 26			1

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

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.

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. Siden 2021 er ungdomsboliger udlejet via StudieboligSyd

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.

Effektiviseringspotentialer

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. Energooptimering 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:

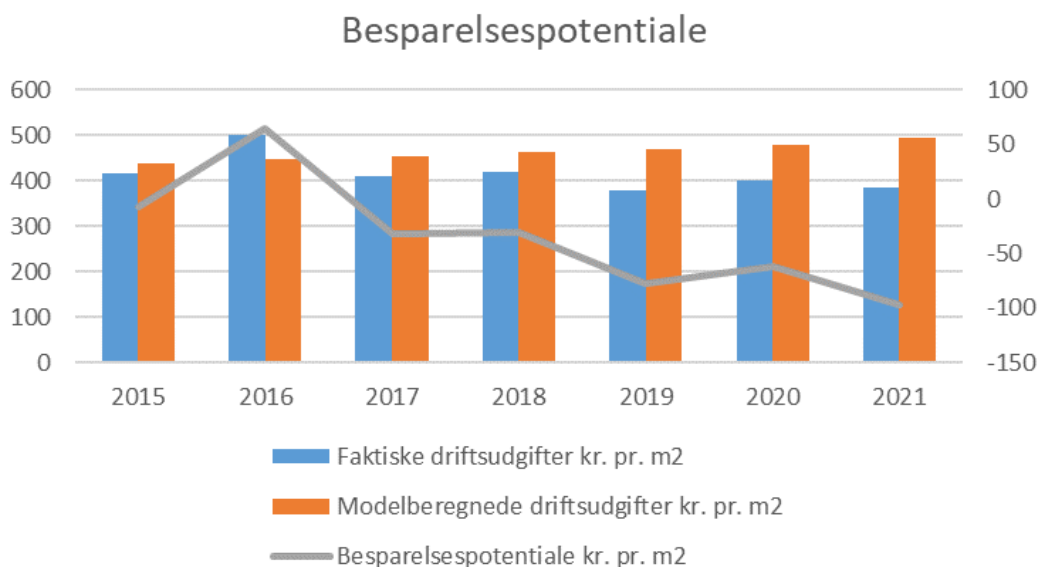


Vi forsøger løbende at indarbejde målene i vores daglige drift under hensyntagen til, at huslejen skal holdes i ro. Det betyder bl.a., at vil vi energieffektivisere, skal investeringen kunne betales med den opnåede besparelse på forbrug, og på sigt give en bedre økonomi i afdelingen og for beboerne.

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

Værktøjet indeholder en "effektivitetssimulering", hvor afdelingernes faktiske udgifter på en række områder, sættes i forhold til modelberegnedes udgifter. Værktøjet viser forskellen mellem de to tal, og det 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 -97 kr. pr. m².

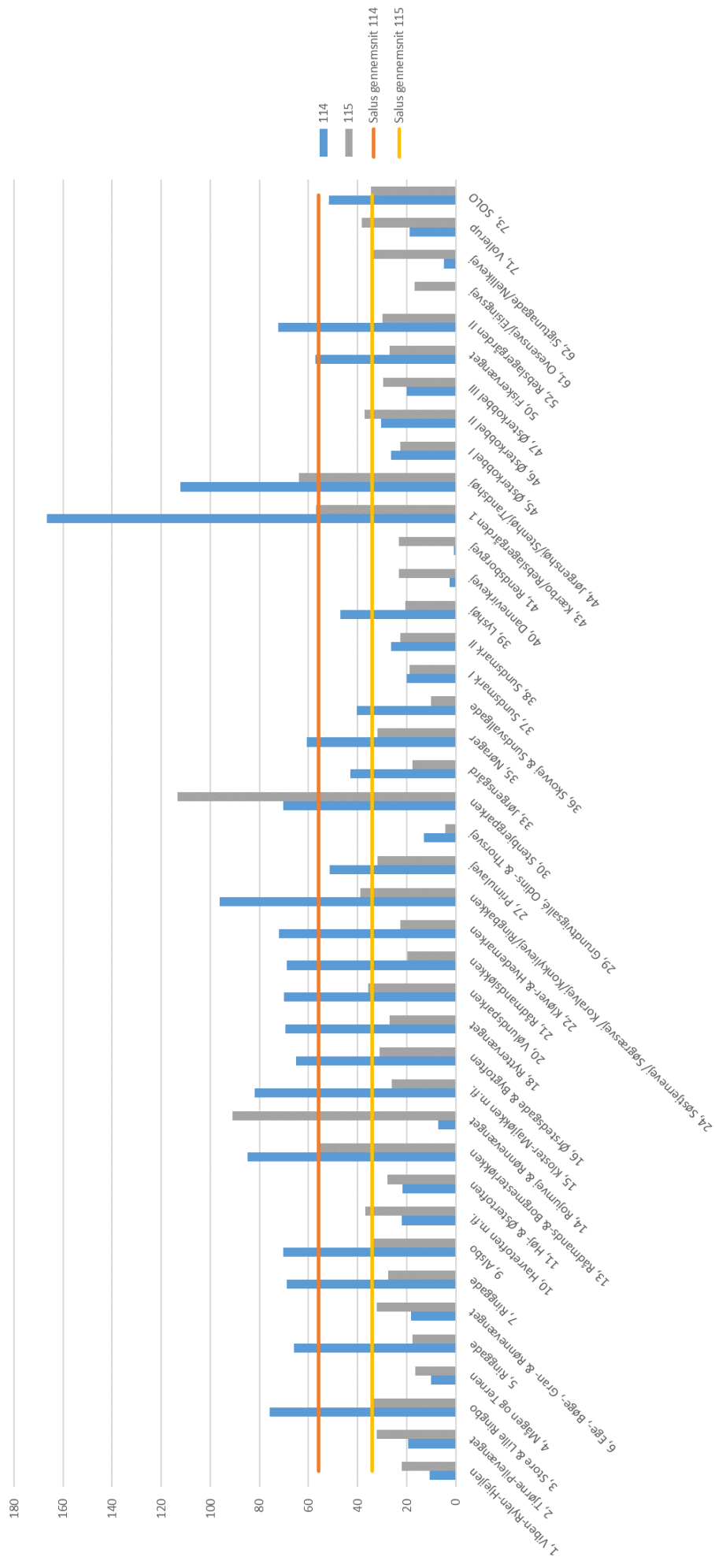


Det samlede besparelsespotentialie i organisationen er negativt. Det betyder, at vi faktisk er ret langt med vores effektiviseringer, og medarbejderne er dygtige til at finde besparelser i vores drift.

Vi er altså rimeligt godt med, men vi skal selvfølgelig forsat bestræbe os på at finde nye områder, hvor vi kan forbedre os. Det samlede besparelsespotentialie er et gennemsnit af alle afdelinger, og vi skal derfor stadig være opmærksomme på de mulige besparelser, der kan findes i de afdelinger, hvor besparelsespotentialiet er positivt.

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 2022.

Sønderborg pr. m2



Tallene viser, at udgifterne i Sønderborg Andelsboligforening på konto 114 i 18 afdelinger er større end gennemsnittet i foreningerne under SALUS Boligadministration. Den gennemsnitlige udgift på konto 115 er i 11 afdelinger større end gennemsnittet i SALUS.

Med udgangspunktet i regeringens 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 2022</i>	<i>Besparelse 16%</i>	<i>Faktisk 2022</i>	<i>Skal spares</i>
konto 114	52,49	61,91	52,00	57,48	5,48
konto 115	30,13	35,53	29,84	35,58	5,74
					11,22
Nettoprisindeks					
jan-15	98,7				
jan-23	116,4				

Af tabellen fremgår det, at Sønderborg Andelsboligforening stadig mangler en samlet besparelse på konto 114 og 115 på i alt 11,22 kr./m2.

Effektivitetstal fra ministeriet

Selvom vi jf. vores egen analyse er tæt på målet i forhold til de krævede besparelser, så kan opgørelsen fra ministeriets effektiviseringsenhed godt vise noget andet.

I 2022 har vi fået tilsendt en analyse fra effektiviseringsenheden, hvor vores udgifter på følgende konti benchmarkes med udgifterne på hhv. regions, og landsgennemsnittet. Analysen tager udgangspunkt i tallene fra 2021, og der benchmarkes på følgende konti:

109	Renovation
110	Forsikringer
111	Energiforbrug
112.1	Administrationsbidrag
114	Renholdelse
115	Almindelig vedligeholdelse
117	Istandsættelse ved fraflytning

Afd	k109	k110	k111	k112.1	k114	k115	k117h	sum	U.Eff.	perB14	perB21
1	67	1	70	-2	-32	149	-23	27	-2	13.171	16.040
2	64	-37	122	7	99	3	30	19	0	13.056	15.579
3	-6	-37	-40	6	1	-2	-29	-11	22	25.054	22.232
4	43	-36	-57	4	200	33	-50	3	-4	12.268	12.661
5	134	-37	-11	7	21	32	83	28	-4	17.328	22.221
7	125	-37	-41	6	17	-40	15	3	3	20.054	20.702
9	72	-37	-36	7	16	-75	-39	-20	13	25.288	20.137
10	66	-37	40	6	24	9	-40	5	3	14.479	15.255
12	54	-33	-83	7	151	69	-26	16	9	11.715	13.651
13	80	-30	-35	6	11	0	-21	1	4	18.972	19.098
15	46	-33	-30	8	4	-23	-52	-16	10	19.987	16.885
16	31	-29	-48	0	67	80	-29	2	4	14.830	15.122
18	54	-31	13	10	31	-31	-100	-18	41	19.887	16.229
20	80	-30	-40	7	19	16	-100	-16	72	20.486	17.153
21	97	-24	-35	3	37	-1	-50	-6	-9	18.917	17.855
22	54	-25	-82	2	8	8	-82	-19	11	19.819	15.930
24	79	-24	-36	4	52	21	-100	-6	12	23.550	22.177
27	61	-24	-22	-1	-22	35	-100	-16	43	20.740	17.323
29	67	-22		4	112	26	-75	8	11	13.081	14.151
30	61	-33	87	4	27	212	-40	28	-14	21.050	26.011
33	69	-39	-44	-20	-30	2	-82	-27	-17	15.223	16.579
35	54	-35	-27	-1	45	-13	-58	-2	0	22.892	22.444
36	68	-36	-45	5	142	-43	0	23	19	14.656	18.008
37	34	-37	-66	10	60	23	-5	11	11	13.621	15.090
38	145	-36	6	5	-5	22	25	20	-1	13.315	16.045
39	68	-31	-19	5	36	59	-60	8	18	16.938	18.314
40	65	-37	-52	4	188	66	-59	-6	-3	16.270	15.260
41	66	-28	-27	6	149	66	-18	10	-8	13.442	14.754
45	65	-27	-17	-4	-23	2	-60	-26	15	22.359	16.491
46	87	-26	-32	10	-8	29	-54	-9	4	17.165	15.644
47	65	-25	-37	-7	-21	87	-47	-1	6	15.472	15.365
50	77	-27	-49	6	20	-31	-43	-7	8	18.122	16.797
52	194	8	-18	67	53	118	8	52	5	19.217	19.542
63	66	-26		6	1762	-11	-25	3	-2	12.283	12.638
65	66	-28		6	19	-77	-73	-23	31	24.599	18.993
71	84	-23	53	58	26	9	-13	25	-19	14.168	17.657
73	61	-37	3	-9	40	61	-60	10	11	16.949	18.721

U.Eff. = Udvikling effektivitet siden 2014

perB14 = pr bolig 2014, kr.

per B21 = pr bolig 2021, kr.

I oversigten er kun medtaget afdelinger med familieboliger

På trods af den generelle prisudvikling fra 2014-2021 er udgiften pr. bolig overordnet set faldet med 0,8%. Kigger man på de enkelte afdelinger, er der stor forskel på udvikling i effektiviteten. De fleste afdelinger har udviklet sig positivt, men i afdelingerne 1, 4, 5, 21, 30, 33, 38, 40, 41, 63 og 71 har der været en negativ udvikling i effektiviteten.

Analysen viser også, hvilke konti, der har højere udgifter pr. bolig/år end gennemsnittet i regionen. I oversigten nedenfor, er det de konti, der er markeret med rødt:

afd afdnavn	Eff	k109	k110	k111	k112_1	k114	k115	k117h
1 Viben-rylen-hjejlen	71,3	3.150	1.376	123	3.984	483	4.265	1.483
2 Tjørne-pilevænget	67,7	3.456	827	103	4.134	1.438	3.300	2.321
3 Store & Lille Ringbo	66,2	2.342	672	617	4.212	4.629	3.427	4.731
4 Mågen og Ternen	73,8	2.673	855	293	4.547	1.188	2.105	1.000
5 Ringgade	62,3	2.120	770	1.056	4.302	5.481	2.051	4.691
7 Ringgade	62,8	2.223	847	863	4.249	5.999	1.827	4.694
9 Alsbo	69,4	2.323	761	690	4.275	5.382	1.059	4.309
10 Havretoften m.fl.	68,5	3.491	1.040	402	4.134	1.188	3.657	1.343
12 Eng-, Hasseltoften m.fl.	77,6	3.477	741	69	4.134	750	3.010	1.471
13 Rådmands- & Borgmesterløkken	67,9	2.286	773	702	4.134	5.615	2.040	3.548
15 Kloster-majløkken m.fl.	75,5	2.171	716	746	4.134	4.642	1.618	2.857
16 Ørstedsgade & Bygtoften	67,3	2.466	605	1.121	4.478	2.417	1.952	2.083
18 Ryttervænget	82,5	2.341	755	795	4.497	5.186	2.655	0
20 Vølundsparken	79,6	2.489	833	556	4.310	5.550	3.417	0
21 Rådmandsløkken	62,0	2.416	768	1.424	4.421	4.296	2.030	2.500
22 Kløver- & Hvedemarken	89,8	2.243	805	386	4.282	5.306	2.214	694
24 Søstjernevej, Søgæravevej, Korallvej	80,6	2.826	809	3.057	4.389	7.726	3.370	0
27 Primulavej	79,9	2.414	718	1.146	4.372	3.973	4.700	0
29 Grundtvigsallé, Odins- & Thorsvej	100,0	3.450	1.164	0	4.134	2.773	1.964	667
30 Stenbjergparken	70,9	2.571	911	1.539	4.533	7.467	6.499	2.490
33 Jørgensgård	67,8	3.331	999	1.231	4.525	4.117	1.700	676
35 Nørager	74,0	2.713	841	1.948	4.239	8.180	2.828	1.695
36 Skovvej & Sundsvallgade	64,3	3.125	769	175	4.138	5.096	1.140	1.686
37 Sundsmark I	75,4	3.449	657	103	4.204	1.629	1.827	3.220
38 Sundsmark II	66,4	3.446	711	224	4.444	2.115	2.604	2.500
39 Lyshøj	67,9	3.106	679	246	4.027	4.590	2.406	1.299
40 Dannevirkevej	70,5	3.450	800	114	4.478	341	3.577	2.500
41 Rendsborgvej	69,9	3.458	735	276	4.510	285	1.854	3.636
43 Kærbo, Rebslagersgården 1	59,9	2.334	485	4.934	4.134	5.288	978	1.250
44 Jørgenshøj, Stenhøj, Tandshøj	68,6	2.266	724	1.202	4.381	6.705	2.763	2.164
45 Østerkobbel I	68,9	3.464	754	182	4.134	1.696	2.094	4.167
46 Østerkobbel II	68,8	3.461	718	153	4.134	2.011	2.166	3.000
47 Østerkobbel III	93,6	3.057	713	47	3.657	1.031	2.993	2.095
50 Fiskervænget	69,4	2.601	742	950	4.220	4.593	1.609	2.083
52 Rebslagersgården II	58,8	2.658	777	1.381	4.377	4.892	2.908	2.549
63 Kærmindevej	80,9	3.462	743	0	4.134	90	1.709	2.500
65 Lavbrinkevej	89,1	3.458	639	0	4.134	7.924	838	2.000
71 Vollerup	66,7	3.247	826	152	4.314	3.206	3.594	2.319
73 Solo	64,4	2.107	752	1.405	4.460	5.345	3.861	789
Gns. SALUS	74,3	2.680	856	926	4.322	4.431	2.776	1.565
Gns. region	80,6	2.480	841	860	3.988	4.622	1.331	1.000
Gns. bedste praksis region	100,0	2.158	788	833	3.231	3.380	663	1.136

Kolonnen "Eff" viser, hvor effektiv afdelingen er. Afdelinger, med en effektivitet under 70% vurderes som værende rød, mellem 70-90% vurderes som værende gul, og over 90% vurderes som værende grøn.

Oversigten viser, at en del afdelinger har en højere udgift på konto 109 end det regionale gennemsnit. Hovedparten af de røde afdelinger på konto 109 er rækkehuse.

Konto 115 og 117 er rød i stort set alle afdelinger. Historisk set har de årlige henlæggelser været alt for små, og derfor har der ikke været midler til den nødvendige vedligeholdelse af bygningerne. Det kommer nu til udtryk i store udgifter på reparationer og istandsættelse ved fraflytning. Vi har de seneste år haft stor fokus på at få hævet henlæggelserne, så vi kan vedligeholde bygningerne i stedet for at reparere dem. Det betyder også, at vi skal være opmærksomme på den korrekte fordeling af udgifterne, så den løbende vedligeholdelse flyttes fra 115 til 116.

Enkelte afdelinger har også en rød markering på konto 112.1 administrationsbidrag. For at motivere afdelingerne til sammenlægning indførte Sønderborg Andelsboligforening for nogen år siden et grundbidrag pr. afdeling. Det betyder, at administrationsbidraget pr. bolig er størst i de små afdelinger.

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

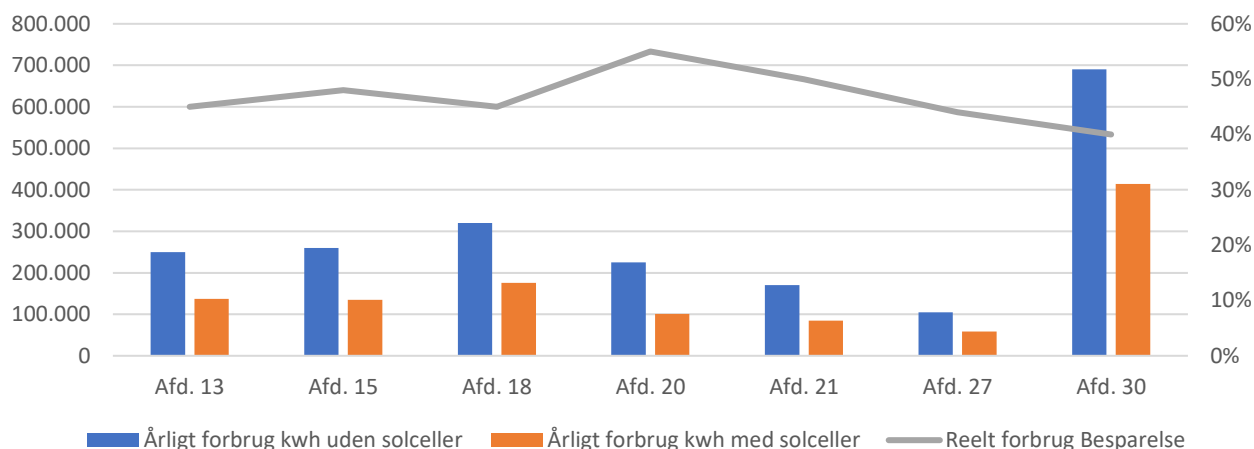
Energiudgifter

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 2021/22 blev 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.

Den reelle, gennemsnitlige besparelse i 2022 målt på kWh er 47% mod en forventet besparelse på 45%.

Solcelleprojekter



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

Biodiversitet

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

Der er mange fordele ved de uberørte områder. Først og fremmest er det godt for naturen og giver bedre betingelser for vores insekter. Områderne kræver mindre, ja faktisk næsten ingen, pasning, og 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

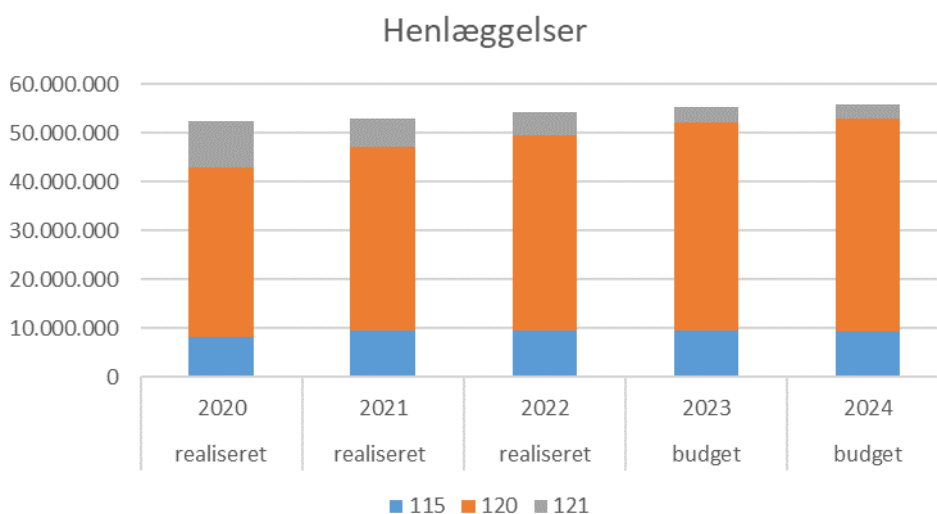
I samarbejde med Brunata er stort set alle forbrugsmålere i løbet af 2021/2022 blevet udskiftet til fjernaflæste målere. Efter udskiftningen kan beboerne via en app løsning følge deres daglige forbrug. Vi håber rigtig mange vil gøre brug af denne mulighed og dermed blive mere opmærksom på deres forbrug 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 gennemføre de arbejder, som er indarbejdet i drift- og vedligeholdelsesplanerne. For at få et mere jævnt og forudsigeligt flow i driftsudgifterne vil vi fokusere på at få henlæggelserne til vedligeholdelse forhøjet. Vi har en forventning om, at det vil føre til besparelser på udgifterne til almindelig vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning.



Organisationen har i flere år udarbejdet 30-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 2022 været en fraflytning på ca. 16%. Det betyder, at der hvert år er ca. 600 fraflytninger. Andre boligforeninger har erfaringer med besparelser på op til 25-30% på istandsættelsesudgifter til flyttelejligheder, når arbejdet sendes i udbud.

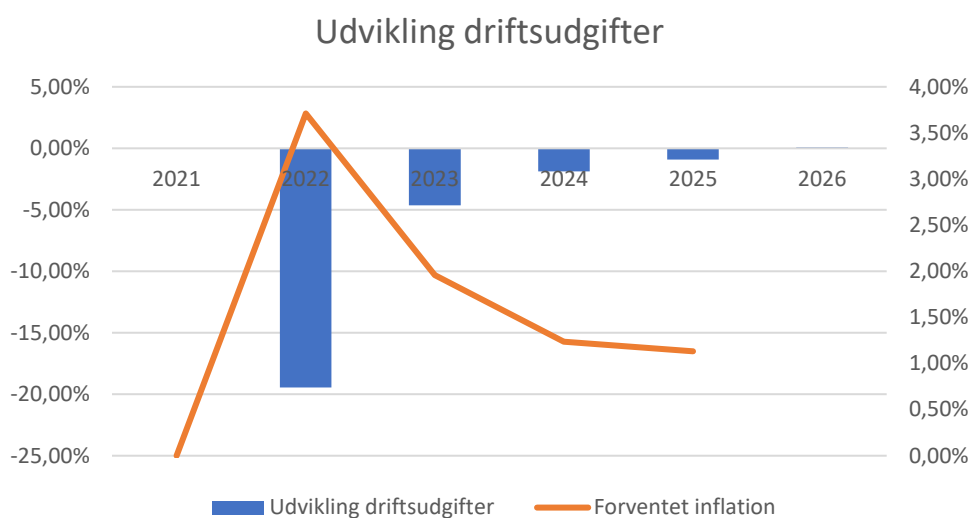
Sønderborg Andelsboligforening har i 2022 haft en samlet udgift til flyttelejligheder på 10.643 t.kr. Selv hvis vi er lidt forsigtige og kun beregner en besparelse på 10%, når vi udbyder arbejdet i flyttelejlighederne, så vil der stadig være 1.064 t.kr. i besparelse.

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 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 organisationens 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.salus.dk



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