



Indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 28. maj 2024, kl. 17.30



Sted:

**Ulkebøl Forsamlingshus
Kaplenivej 1, 6400 Sønderborg**

Dagsorden:

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

Vi tildeler derfor mere tid til spørgsmål og svar.

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

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

- 1) Valg af dirigent.**
- 2) Bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelse for år 2023.**
Endelig godkendelse af årsregnskab for år 2023 med tilhørende revisionsberetning samt gennemgang af budgettet for år 2025.
- 3) Indkomne forslag.**
a. Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.
- 4) Valg til bestyrelsen.**
Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.
På valg:
Jan Radik, afdeling 35 – modtager genvalg
Allan Hansen, afdeling 10 – modtager genvalg
Tina M. Søndergaard, afdeling 6 – modtager genvalg
- 5) Valg af 2 suppleanter for bestyrelsen.**
På valg:
Flemming Kjærsgaard, afdeling 52
- 6) Valg af 7 delegerede til kredsmøder.**
Nuværende delegerede:
Else Thiessen, afdeling 10
Inga Skovlund, afdeling 47
Vivian Engelbrecht, afdeling 62
Flemming Kjærsgaard, afdeling 52
Ib Johannsen, afdeling 36
- 7) Valg af 4 repræsentanter til SALUS.**
Nuværende repræsentanter:
Else Thiessen, afdeling 10
Vivian Engelbrecht, afdeling 62
Inga Skovlund, afdeling 47
Jakob Spiel Køhler, afdeling 5
- 8) Valg af statsautoriseret revisor.**
Nuværende – Revisionsfirmaet Ernst & Young, Sønderborg
- 9) Eventuelt.**

Indlæg:

- 1)** Hvorfor kan et Alment Boligselskab ikke bare købe en grund og bygge?
- 2)** Hvorfor er behandlingstiden så lang i Landsbyggefonden, bl.a. ved renoveringer?

	Og herefter – - SABs Antenneforening: 1) Valg af dirigent. 2) Beretning for foreningens virksomhed i det forløbne år. 3) Indkomne forslag. Ingen indkomne forslag. 4) Valg til bestyrelsen. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer På valg: Jan Thiessen, afdeling 10 Andreas Greve, afdeling 62 5) Valg af 2 suppleanter. På valg: Herluf Chr. Jensen, afdeling 35 Edel Birthe Mathiesen, afdeling 73 6) Eventuelt. Der gøres opmærksom på, at der benyttes teleslynge og at rygning IKKE er tilladt i lokalerne.
	Arrangør: SALUS Boligadministration Egevej 9 6200 Aabenraa

Til organisationer med repræsentantskab

Forslag om kompetence delegation til bestyrelsen

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

Delegationen vil være gældende frem til næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Delegationen omfatter kompetence til at træffe beslutning på følgende områder:

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

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

Begrundelse:

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

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

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

 Kommunenr.: **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	3.274	260.693	1	3.274
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	3.763	264.268		3.426

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	183.900	173	177
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	285.907	420	274
511	*	Personaleudgifter	5.400.795	5.730	5.958
512	*	Forretningsførelse	6.564.353	6.565	7.107
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	1.063.639	645	850
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	1.160.910	748	822
515	*	Afskrivning, driftsmidler	35.400	30	50
516	*	Særlige aktiviteter	27.894		73
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	259.375	250	255
530		Bruttoadministrationsudgifter	14.982.173	14.561	15.566
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	12.991.574	2.750	2.750
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	29.705.429	26.905	27.281
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	57.679.176	44.216	45.597
541	*	Ekstraordinære udgifter	7.543.135		
550		UDGIFTER I ALT	65.222.311	44.216	45.597
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen			
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	65.222.311	44.216	45.597

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	14.434.301	14.330	15.014
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger			
		Konto 601 i alt	14.434.301	14.330	15.014
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	65.450	230	551
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	13.192.392	2.750	2.750
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	29.705.429	26.905	27.281
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri			
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri			
		Konto 605 i alt			
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.			
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.			
		Konto 606 i alt			
607		Diverse			
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	57.397.572	44.215	45.596
611	*	Ekstraordinære indtægter	7.224.956		
620		INDTÆGTER I ALT	64.622.528	44.215	45.596
621		Årets underskud overført til konto 805	599.782		
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	65.222.310	44.215	45.596

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2023	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning	9.012.211	8.794
		Kontantværdi pr.		
		Kontantværdi		
702	*	Inventar	20.055	36
703	*	Automobil		
704	*	EDB anlæg	32.390	53
709	*	Andre anlægsaktiver		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	2.960.435	2.932
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	1.314.000	1.314
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	34.208.462	29.463
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	47.547.553	42.592
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift	5.256.053	
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	19.696.225	53
		Afdelingstilgodehavender i alt	24.952.278	53
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender	59.838	89
727		Forudbetalte udgifter	1.385.605	586
730		Tilgodehavende renter m.v.		178
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	224.761.548	213.740
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning	28.993.413	21.656

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	280.152.682	236.302
750		AKTIVER I ALT	327.700.235	278.894

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	67.262.407	61.625
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	6.852.055	7.452
810		EGENKAPITAL I ALT	74.333.737	69.296
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT		
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	231.375.677	210.046
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		-16.091
		Gæld til afdelinger i alt	231.375.677	193.955
823		Godkendt administrationsorganisation	1.693.168	-110
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
825		Leverandører	12.030.482	8.743
826		Omkostninger	5.658.588	5.361
827	*	Afsætninger	1.836.610	741
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	591.784	700
830	*	Anden kortfristet gæld	180.194	208
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	253.366.503	209.598
850		PASSIVER I ALT	327.700.240	278.894
		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	123.638	250	150
		Godtgørelse kørsel, diæter mv.	25.825		6
		Div. repræsentation og gaver	91.822	120	60
		Kontingenter og telefon	32.514	50	58
		Andre bestyrelsesudgifter	12.108		
		Konto 502 i alt	285.907	420	274
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	4.850.706	4.944	5.133
		2. Pension/pensionsbidrag	626.796	675	709
		3. Andre udgifter til social sikring	107.702	101	101
		4. Fremmed assistance	41.250		
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	-118.066	15	20
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	107.593	5	5
		Personaleudgifter i alt	5.400.795	5.730	5.958
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
		SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER			
		Ledelsesudgifter i alt			
		Samlede personaleudgifter	5.400.795	5.730	5.958
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Administrationsbidrag til Salus	6.564.353	6.565	7.107
		Konto 512 i alt	6.564.353	6.565	7.107
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler og tryksager	33.518	75	50
		EDB udgifter, kopimaskine, telefoni	169.236	138	180
		Småanskaffelser	99.151	50	55
		Abonnementer, annoncer, juridisk ass.	115.445	72	132
		Øvrige kontorholdsudgifter	646.289	310	433
		Konto 513 i alt	1.063.639	645	850
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.			
		2. Lejede lokaler, leje			
		3. Ejendomsskatter	41.972		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		4. El	26.562	30	50
		5. Vand, varme	94.950	105	115
		6. Forsikringer	96.146	16	60
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	342.333	350	350
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom	322.547	69	69
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom	236.400	178	178
		Kontorlokaleudgifter i alt	1.160.910	748	822
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	65.450	230	230
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	1.095.460	518	592
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar	16.000	30	30
		2. Bil			
		3. EDB	19.400		20
		4. Andet			
		Konto 515 i alt	35.400	30	50
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Beboerblade	2.739		
		Sociale projekter			37
		Personaleforening tilskud	25.155		36
		Konto 516 i alt	27.894		73
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	2.105.687	2.000	2.000
		2. Ydelser (beboerbetalning) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	4.967.216	4.100	4.900
		3. Nettoprovenu ved lånoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. konto 803.5			
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6			
		5. Indbetalinger til Landsbyggerifonden, jf. konto 803.24	14.114.898	12.600	13.390
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	908.494	900	11

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	7.609.134	6.750	6.980
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3		555	
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	29.705.429	26.905	27.281
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Ejendomsskat Bygtoften 2 år 2020-2022 mv.	180.711		
		Disp. tilskud til dækning af lejetab	6.373.497		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	803.329		
		Ekstraordinære udgifter i øvrigt	185.598		
		Konto 541 i alt	7.543.135		
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	14.982.173	14.561	15.566
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)			
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	65.450	230	551
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)			
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	14.916.723	14.331	15.015
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.354		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	14.327.301	14.327	14.779
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			235
		1.5 Tillægsydelser	107.000	3	
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	14.434.301	14.330	15.014
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger			
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)			
		4. Ventelistegebyr			
		5. Antenneregnskabsgebyr			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.			
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	65.450	230	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.			321
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rammeaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt	65.450	230	551
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	1.151.496	1.900	1.900
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning	610.346	220	220
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	10.927.784	380	380
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital	322.547	250	250
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	180.219		
		7. Andet			
		Konto 603 i alt	13.192.392	2.750	2.750
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)	1.022.898		
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	11.732.131	1.900	1.900
		Henlagte midler, rentesats			
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)			
		Driftsmidler, rentesats			
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			
		Sideaktiviteter, rentesats			
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld		220	220
		4. Kreditorer	31		
		5. Kurstab, obligationer m.v.		330	330
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	56.295	50	50
		7. Egen trækningsret	180.219		
		8. Andet		250	250
		Konto 532 i alt	12.991.574	2.750	2.750
		Nettorenteindtægt / -udgift	200.818		
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Korrektioner tidligere år	23.130		
		Tilskud t. dækning lejetab/rafly	6.373.497		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	785.053		
		Ekstraordinære indtægter i øvrigt	43.276		
		Konto 611 i alt	7.224.956		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo	16.532.961	16.101
		+ Nyanskaffelser i året	112.971	
		+ Forbedringer i året	340.778	432
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	16.986.710	16.533
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	7.738.099	7.510
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	236.400	229
		Af- og nedskrivninger ultimo	7.974.499	7.739
		Bogført værdi ultimo	9.012.211	8.794
702		INVENTAR		
		Anskaffelsessum primo	278.379	278
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	278.379	278
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	242.324	212
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	16.000	30
		Af- og nedskrivninger ultimo	258.324	242
		Bogført værdi ultimo	20.055	36
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	98
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ 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	45.800	26
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	19.400	19
		Af- og nedskrivninger ultimo	65.200	45
		Bogført værdi ultimo	32.390	53
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	20.458.501	20.737
		Årets tilgang	4.565.480	4.187
		Årets afgang		4.465
		Tilskrevne renter	180.219	
		Ultimosaldo	25.204.200	20.459
		Indestående i alt	34.208.462	29.463
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		
		Afdeling 9	4.958.557	
		Afdeling 20	297.496	
		Konto 721.	5.256.053	
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 afd. 77 under opførelse	52.961	53
		Tilgodehavender afd. 56 under opførelse	4.119.092	
		Tilgodehavender afd. 75 under opførelse	15.524.172	
		Konto 722 i alt	19.696.225	53
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	239.803.106	239.267
		+ Tilgang i året	77.906.340	21.813
		- Afgang i året	75.438.751	21.278
		Samlet anskaffelsessum ultimo	242.270.695	239.802
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året	8.552.984	

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede opskrivninger ultimo	8.552.984	
		Samlede nedskrivninger primo	26.062.131	5.267
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		20.795
		Samlede nedskrivninger ultimo	26.062.131	26.062
		Bogført værdi ultimo	224.761.548	213.740
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Driftskonto	8.365.471	20.559
		Andre bankkonti	20.627.942	1.097
		Konto 732.2 i alt	28.993.413	21.656
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	61.622.732	65.132
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	2.105.687	2.056
		3. Rentetilskrivning	1.022.898	
		4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	19.990.608	19.059
		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	7.609.134	6.978
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden	180.219	
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	828.329	7.209
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	6.373.497	2.883
		23. Diverse		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	17.158.551	16.172
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	908.494	871
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækningsret)		4.465
		50. Saldo ultimo	67.262.407	61.625
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	382.237	114
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation	9.012.211	8.795
		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)	34.208.462	29.463
		40. Disponibel del:	23.659.495	23.251
		50. Saldo ultimo	67.262.405	61.623
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	7.451.837	8.635
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)		
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		
		Afgang:		
		4. Årets underskud	599.782	1.183
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation		
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	6.852.055	7.452
		Saldo ultimo	6.852.055	7.452
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser	2.578.198	2.818
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)	1.100.000	1.100

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)	214.000	214
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger i alt	1.314.000	1.314
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	2.959.857	3.320
		5.Saldo ultimo	6.852.055	7.452
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afdeling 1	1.512.717	1.832
		Afdeling 2	1.974.929	1.001
		Afdeling 3	4.781.069	3.417
		Afdeling 4	2.421.183	2.344
		Afdeling 5	5.334.390	4.087
		Afdeling 6	6.969.902	6.549
		Afdeling 7	6.023.669	5.214
		Afdeling 9		409
		afdeling 10	4.760.364	3.308
		Afdeling 11	3.854.219	3.152
		Afdeling 13	4.973.763	3.504
		Afdeling 14	656.860	527
		Afdeling 15	14.142.661	11.690
		Afdeling 16	2.014.580	1.685
		Afdeling 17	730.270	662
		Afdeling 18	6.914.623	6.546
		Afdeling 20		2.275
		Afdeling 21	4.746.851	426
		Afdeling 22	27.490.946	23.781
		Afdeling 24	17.425.820	17.267
		Afdeling 26	784.890	1.102
		Afdeling 27	1.237.288	923
		Afdeling 29	318.898	385

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling 30	6.923.898	4.837
		Afdeling 33	36.427.182	35.281
		Afdeling 34	1.186.330	1.030
		Afdeling 35	2.505.134	3.902
		Afdeling 36	927.649	754
		Afdeling 37	3.770.629	3.422
		Afdeling 38	3.159.097	2.846
		Afdeling 39	1.021.103	1.407
		Afdeling 40	2.726.293	2.444
		Afdeling 41	1.393.253	1.090
		Afdeling 43	3.433.975	2.687
		Afdeling 44	762.646	1.091
		Afdeling 45	7.978.498	6.959
		Afdeling 46	3.499.034	4.194
		Afdeling 47	8.883.303	8.248
		Afdeling 50	10.725.452	9.326
		Afdeling 52	6.412.903	5.896
		Afdeling 61	1.151.126	1.553
		Afdeling 62	2.146.900	2.088
		Afdeling 65	1.047.052	908
		Afdeling 71	1.409.587	3.684
		Afdeling 73	4.814.741	4.313
		Konto 821.1 i alt	231.375.677	210.046
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
		Konto 822 i alt		-16.091
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Konto 824 i alt		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
827		AFSÆTNINGER		
		Afsætninger løn		15
		Afsætninger diverse	164.439	269
		EU tilskud	1.672.171	457
		Konto 827 i alt	1.836.610	741
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Skyldig ATP og pension	150.634	151
		Skyldig feriepenge og ferietillæg	29.560	34
		Skyldig moms		23
		Konto 830 i alt	180.194	208

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? | Nej |
| 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? | Nej |
| 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 ialt kr. 6.373.496.

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 13,14,17,20,30,33,35,37,38,44, 71 og 75.

Spørgsmål 10

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e I flere afdelinger er der løbende tab på fordringer på fraflyttede lejere. Der forventes dog ikke tab udover det normale.

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a Der er 20 afdelinger, som har henlæggelser til planlagt vedligehold pr. m2., der er lavere end landsgennemsnittet for 2022
Det er følgende afdelinger: 3,7,9,10,13,18,21,22,24,27,29,30,33,35,36,39,41,44, 71 og 73.

Spørgsmål 12b

Spørgsmål 12c Der er 28 afdelinger, som har henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytninger pr lejemålsenhed, der er lavere end den obligatoriske dækning i 2023.

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående regnskab fremlægges hermed til godkendelse
By for underskrift	Sønderborg
Dato for underskrift	13-05-2024
Underskrift (sign.)	Lisbeth Jakobsen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderborg Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 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	13-05-2024
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	13-05-2024

Underskrifter (sign.)	Jan Thiesen, formand
	Tina Munch Søndergaard, næstformand
	Edel Birthe Mathiesen
	Allan Hansen
	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

01-01-2025

31-12-2025

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	185.000	177.000	8.000	183.900
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	258.000	273.500	-15.500	285.907
Personaleudgifter, 511	5.912.000	5.958.000	-46.000	5.400.795
Forretningsførelse, 512	7.509.500	7.106.500	403.000	6.564.353
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	1.060.000	850.000	210.000	1.063.639
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	975.000	822.000	153.000	1.160.910
Afskrivning driftsmidler, 515	50.000	50.000	0	35.400
Særlige aktiviteter, 516	70.000	73.000	-3.000	27.894
Revision, 521	260.000	255.000	5.000	259.375
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	405.000	2.750.000	-2.345.000	12.991.574
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	29.567.000	27.281.000	2.286.000	29.705.428
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	7.543.135
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	46.251.500	45.596.000	655.500	65.222.310
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	15.014.000	15.014.000	0	14.327.301
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	107.000
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	504.000	551.000	-47.000	65.450
Renteindtægter, 603	405.000	2.750.000	-2.345.000	13.192.392
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	29.567.000	27.281.000	2.286.000	29.705.428
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag 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	7.224.956
Årets underskud, 621	0	0	0	599.782
Samlede indtægter	45.490.000	45.596.000	-106.000	65.222.310
Reduktion/forhøjelse	761.500	0	-761.500	0
Balance	46.251.500	45.596.000	655.500	65.222.310

Forhøjelse af administrationsbidrag

I alt

5,07%

Sønderborg Andelsboligforening

Bygtoften 2

6400 Sønderborg

salus@salus-bolig.dk

Selskab	Afdeling	Kontonummer	Kontonavn	ÅTD budget
3	0	500020	RESULTATOPGØRELSE	
3	0	500030	ORDINÆRE UDGIFTER	
3	0	501000	BESTYRELSESVEDERLAG MV.	
3	0	501010	1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift	185.000,00
3	0	501100	Bestyrelsesvederlag i alt	185.000,00
3	0	502000	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV.	
3	0	502020	Udgifter til kurser og møder Bestyrelse	130.000,00
3	0	502120	Best. Godtgørelse kørsel diæt mv	30.000,00
3	0	502220	Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse	40.000,00
3	0	502320	Kontigenter og telefon mv. best.	58.000,00
3	0	502420	Andre best. udgifter	0,00
3	0	502500	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	258.000,00
3	0	511000	PERSONALEUDGIFTER	
3	0	511010	1. Lønninger, adm. personale	4.992.000,00
3	0	511012	1.2. Lønninger, andre	30.000,00
3	0	511013	Kørsel personale	50.000,00
3	0	511014	Fritvalgsordning	0,00
3	0	511020	2. Pension/pensionsbidrag	700.000,00
3	0	511030	3. Andre udgifter til social sikring	105.000,00
3	0	511031	3.1 ATP-bidrag	35.000,00
3	0	511050	Forskydning feriep.tilsvaer funkt	10.000,00
3	0	511100	10. - Ref. syge- og dagpenge mv	-10.000,00
3	0	511110	Personaleudgifter i alt	5.922.000,00
3	0	511700	SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	5.912.000,00
3	0	512000	FORRETNINGSFØRELSE I ØVRIGT	
3	0	512020	Administrationsbidrag til Salus	7.509.500,00
3	0	512500	FORRETNINGSFØRELSE I ALT	7.509.500,00
3	0	513000	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT	
3	0	513020	Kontorartikler og tryksager	50.000,00
3	0	513021	Kopimaskine, fax og telefon udg.	115.000,00
3	0	513022	EDB udgifter	65.000,00
3	0	513023	Småanskaffelser	75.000,00
3	0	513120	Abonnementer og kontigenter og forsikringer	52.000,00
3	0	513121	Annoncer og reklame	10.000,00
3	0	513220	Juridisk Assistance	70.000,00
3	0	513320	Kursus og møder pers.	175.000,00
3	0	513321	Øvrige personale udgifter	100.000,00
3	0	513322	Jubilæum, receptioner mv.	0,00
3	0	513420	Porto, fragt og udgifter til bude	68.000,00
3	0	513421	Diverse gebyrer og afrundinger	250.000,00

Saldobalance Periode: 01-01-2025 - 31-12-2025 - Initial: viv - Udskrevet: 06-05-2024 13:22:47

Selskab	Afdeling	Kontonummer	Kontonavn	ÅTD budget
3	0	513422	Kontorhold i øvrigt	30.000,00
3	0	513500	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	1.060.000,00
3	0	514000	KONTORLOKALEUDGIFTER INKL. AFSKRIVNINGER	
3	0	514030	3. Ejendomsskatter	45.000,00
3	0	514040	4. El	65.000,00
3	0	514050	5. Vand, varme	115.000,00
3	0	514060	6. Forsikringer	100.000,00
3	0	514070	7. Renovation, vedl.hold, reng. m.v.	350.000,00
3	0	514080	8. Int. forrentning, EK bundet i adm.ejd.	70.000,00
3	0	514090	9. Afskrivning, adm.ejendom	230.000,00
3	0	514115	NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	975.000,00
3	0	515000	AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER	
3	0	515010	1. Afskrivninger inventar	30.000,00
3	0	515030	3. Afskrivninger EDB	20.000,00
3	0	515050	AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER I ALT	50.000,00
3	0	516000	SÆRLIGE AKTIVITETER	
3	0	516020	Beboerblade	0,00
3	0	516220	Sociale projekter	20.000,00
3	0	516320	Personaleforening tilskud	50.000,00
3	0	516500	SÆRLIGE AKTIVITETER I ALT	70.000,00
3	0	521000	Revision	260.000,00
3	0	530000	BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	16.279.500,00
3	0	532000	RENTEUDGIFTER	
3	0	532410	3. Renter bankgæld	70.000,00
3	0	532610	5. Kurstab, obligationer m.v.	330.000,00
3	0	532710	8. Andre renter	5.000,00
3	0	532900	RENTEUDGIFTER I ALT	405.000,00
3	0	533000	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV.	
3	0	533010	1. Afd. bidrag til disp.fonden	2.000.000,00
3	0	533030	2. Ydelser fra afd. udamort.lån	4.970.000,00
3	0	533052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	14.115.000,00
3	0	533055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	872.000,00
3	0	533058	8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	7.610.000,00
3	0	533060	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	29.567.000,00
3	0	540000	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	29.972.000,00

Selskab	Afdeling	Kontonummer	Kontonavn	ÅTD budget
3	0	541000	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER	
3	0	541020	Korrektioner tidl. år	0,00
3	0	541120	Dispf. tilskud t/dækning af lejetab (afd.)	0,00
3	0	541320	Tilskud disp. fond og arb.kap	0,00
3	0	541420	Ekstraordinære udgifter i øvrigt	0,00
3	0	541500	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0,00
3	0	550000	UDGIFTER I ALT	46.251.500,00
3	0	560000	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	46.251.500,00
3	0	600010	ORDINÆRE INDTÆGTER	
3	0	601000	ADMINISTRATIONS BIDRAG	
3	0	601010	1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-15.540.500,00
3	0	601320	1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling	-235.000,00
3	0	601500	1.5 Tillægsydelse	0,00
3	0	601900	ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-15.775.500,00
3	0	602000	LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER	
3	0	602210	21. Refusion af lønudgifter m.v.	0,00
3	0	602220	22. Udlejningsindt. m.v. kontorlokaler	-183.000,00
3	0	602260	26. Tilskud til sociale projekter o.lign.	-321.000,00
3	0	602300	LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER I ALT	-504.000,00
3	0	603000	RENTE INDTÆGTER	
3	0	603120	2. Renteindtægter bankbeholdning	-70.000,00
3	0	603130	3. Kursgevinster obligationer	-330.000,00
3	0	603150	5. Beregnet rente af bunden egenkapital	-5.000,00
3	0	603190	RENTE INDTÆGTER I ALT	-405.000,00
3	0	604000	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV	
3	0	604010	1. Afd. bidrag til disp.fonden	-2.000.000,00
3	0	604030	2. Ydelser fra afd. udamort.lån	-4.970.000,00
3	0	604052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	-14.115.000,00
3	0	604055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	-872.000,00
3	0	604058	8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	-7.610.000,00
3	0	604060	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I ALT	-29.567.000,00
3	0	610000	SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-46.251.500,00
3	0	611000	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	
3	0	611020	Korrektioner tidl. år	0,00
3	0	611120	Tilskud t/dækning lejetab/fracfly	0,00
3	0	611320	Tilskud disp. fond og arb.kap	0,00
3	0	611500	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0,00
3	0	620000	INDTÆGTER I ALT	-46.251.500,00
3	0	630000	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-46.251.500,00
3	0	633000	RESULTAT I ALT	0,00

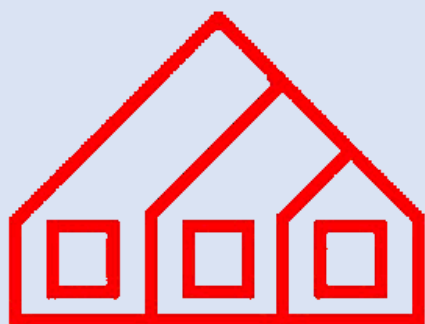
*Fastholde og
udvikle*

tryghed

&

sikkerhed

Beretning 2023



S

A

B

Bestyrelsen



SAB Bestyrelsesmedlemmer	Kontakt
Formand Jan Thiessen	Mobil: 91 15 28 70 Mail: janthiessen@stofanet.dk Ansvarsafdelinger: 14, 37, 43, 44, 45, 47, 65
Næstformand Tina M. Søndergaard	Mobil: 24 21 00 26 Mail: tina.m.sondergaard@gmail.com Ansvarsafdelinger: 1, 2, 18, 27, 30, 36, 39, 71
Bestyrelsesmedlem Jan Radik	Mobil: 20 92 28 58 Mail: janradik@stofanet.dk Ansvarsafdelinger: 5, 6, 9, 16, 38, 40 og 41
Bestyrelsesmedlem Allan Hansen	Mobil: 28 90 11 19 Mail: hansen2601@godmail.dk Ansvarsafdelinger: 2, 7, 10, 11, 20, 50, 52, 73
Bestyrelsesmedlem Edel Birthe Mathiesen	Mobil: 25 53 27 02 Mail: edma_sab1@salus-bolig.dk Ansvarsafdelinger: 21, 22, 24, 33, 35, 46
Bestyrelsesmedlem Herluf Chr. Jensen	Mobil: 40 29 99 49 Mail: herluf.chr.j@gmail.com Ansvarsafdelinger: 04, 13, 15, 29, 61, 62
Medarbejderrepræsentant Brian List Hansen	Mobil: 74 48 87 89 Mail: brian_list@hotmail.com

Indholdsfortegnelse

Organisationsbestyrelsens beretning.....	1
Teknisk afdeling.....	1
Sønderborg Andelsboligforening	1
SALUS Boligadministration.....	3
Boligsocial indsats	10
Udlejning	12
SALUS Boligadministration A.m.b.a.	13
Boligselskabernes landsforening.....	13
Beretning 8. kreds.....	13
Landspolitisk	15
Årsregnskab 2023.....	18
Sønderborg Andelsboligforening	18
Hovedforeningen	19
Afdelingerne.....	23
Revision af årsregnskabet.....	34

Organisationsbestyrelsens beretning

I Sønderborg Andelsboligforenings organisationsbestyrelse har vi i 2023 arbejdet med rigtig mange ting bl.a. nybyggeri og renoveringer, dog navnlig har vi sat fokus på, hvordan vi kan styrke samarbejdet med de enkelte afdelingsbestyrelser og ikke mindst, hvordan vi kan forbedre kommunikationen til disse og vores beboere. Det er et punkt, som vi fortsætter med i 2024.

Vi ved allerede nu fra flere afdelingsbestyrelser, at vores bestræbelser i organisationsbestyrelsen har givet pote. Dog ønsker vi fortsat at få flere tilbagemeldinger fra afdelingsbestyrelser om, hvor I mener, at vi skal sætte ind.

Organisationsbestyrelsen vil gerne takke alle medarbejdere i SALUS, Sønderborg Andelsboligforening og Håndværkergården for veludført og godt samarbejde.

Organisationsbestyrelsen vil endvidere takke alle beboere, som sidder i repræsentantskabet, og de beboere, som bruger en del af deres fritid ved at være en del af afdelingsbestyrelser, som dermed er med til at forbedre deres afdeling og det sociale samvær og liv i afdelingen.

Teknisk afdeling

Sønderborg Andelsboligforening

Personale

I 2023 valgte inspektør Poul Christensen at gå på pension efter mange års god tjeneste ved SAB. Som Pouls afløser har vi valgt et kendt ansigt, nemlig Kristian Holm Jensen. Kristian kommer med stor erfaring fra driften som områdeleder i område syd, og han har allerede et indgående kendskab til beboerdemokratiet.

Det betød, at vi måtte finde en ny områdeleder til område syd. Valget faldt på Olaf Peters. Olaf er udlært tømmerslager og kommer fra en stilling som driftsleder ved skolerne i Bov og Kruså.

I 2023 valgte vores inspektørsekretær Bente Flintholm også at sige farvel, da hun havde muligheden for at gå på pension efter mange gode år ved SAB. Vi har heldigvis fundet en god afløser, nemlig Gitte Agerley, som bringer den samme glæde ind på kontoret, som Bente gjorde. Gitte kommer fra en lignende stilling ved Sønderjyske Forsikring.

Sidst i 2023 kom SAB på det nyoprettede Servicecenter, og medarbejderne er nu ved at være godt fortrolige med det nye system, som skal give vores beboere en bedre oplevelse af det at komme i kontakt med os. Efter der er taget kontakt, har driften op til fem dage til at kontakte beboerne for at oplyse, hvornår og hvordan opgaven bliver udført.

Renoveringer

Afdeling 1 - Viben, Rylen og Hjejlen

I afdeling 1 lykkedes det i 2023 at få økonomien på plads omkring tagudskiftningen samt nye vinduer og døre. Nu fremstår afdelingen med et nyt tag og tager sig flot ud.

Afdeling 35 og 24 - Omdannelsen af Nørager

Projektet for omdannelsen af Nørager kom på plads i 2023. Alle godkendelser faldt på plads, og projektet blev sendt i udbud sidst i 2023.

Først havde vi en prækvalifikationsrunde, hvor der ud af syv mulige entreprenører, blev valgt fire kompetente entreprenører ud. Efterfølgende skulle de byde på opgaven. I prækvalifikationen var der lagt vægt på, at entreprenørerne skulle have et vis økonomisk råderum, erfaring med lignede sager og erfaring med renovering i den almene sektor.

Der var indtænkt bæredygtighed i projektet - særligt genbrug af byggematerialer blev vægtet højt. Samtidig blev der lagt vægt på, at de 48 nye rækkehuse får egen p-plads, og rækkehusene bliver opført i forskellige størrelser fra cirka 65 m², som de mindste boliger er på, til de største boliger på cirka 110 m². Der skulle være mulighed for en god bolig til både den enlige og familien.

I takt med at genhusningsprocessen gik i gang i 2023 har vi lavet en aftale med Studiebolig Syd om, at de midlertidig kan bruge nogle af de tomme boliger til studerende, der kommer til byen, som mangler et sted at bo.

Afdeling 22 - Kløver- og Hvedemarken

Afdeling 22 indgår stadig i det store EU-projekt kaldet ARV med fokus på varmestyring og beboerinddragelse. Sidst i 2024 vil Housing Europe holde et beboerevent vedrørende de emner, som projektet omhandler. Planlægningen af eventet er i fuld gang, og når vi kender detaljerne, vil vi informere mere herom. Eventet er planlagt til at løbe af stablen en gang mellem den 19. og 21. september 2024.

Afdeling 50 - Fiskervænget

I 2023 blev det besluttet, at badeværelserne skulle renoveres. Arbejdet forventes at gå i gang i starten af 2024.

Afdeling 71 – Byggeskade på Tøt-, Otte- og Svanemosevej

Afdeling 71 er desværre blevet ramt af nogle byggeskader. Byggeskadefonden er gået ind i sagen og dækker godt over halvdelen af udgifterne til udbedring af byggeskaderne. Den resterende del går hovedforeningen ind og hjælper med at dække.

Da vi gik i gang med at udbedre skaderne, viste det sig, at omfanget var større, end vi havde forventet. Det har dermed medført en større gene for beboerne i afdeling 71, end det var beregnet, og udbedringen har taget længere tid, end vi havde forudset.

Nybyggeri

Afdeling 56 - Sundquistsgade

I 2023 lykkedes det at få økonomien til at hænge sammen! Efter licitationen så det ikke for godt ud. Byggepriserne var stadig høje, og det kunne ses i licitationsresultatet, som var over rammebeløbet.

Efter en del forhandlinger, eller rettere et samarbejde med den vindende entreprenør, så lykkedes det at nå frem til en økonomi og en kvalitet på byggesagen, som begge parter var tilfredse med. Det lykkedes, og det kan blandt andet ses ved, at vi fik solceller med i projektet. I skrivende stund kan vi oplyse om, at alle boliger er tildelt og udlejet.

Afdeling 75 – Damsmosevej, Vollerup

I 2023 kom der rigtig gang i byggeriet på Damsmosevej i Vollerup. Efter sommerferien 2023 flyttede beboerne i etape 1 ind, og i efteråret 2023 flyttede beboerne i etape 2 ind. Beboerne i etape 3 og 4 er flyttet ind i starten af 2024.

Vi mangler at få anlagt det sidste af de grønne yderområder. Vejret har ikke været gunstigt for os, da det har regnet meget. Vi håber, at foråret snart kommer, så vi kan se området begynde at blive grønt og folde sig ud med al den flotte biodiversitet, samtidig med at de nye beboere begynder at få anlagt deres haver og kan begynde at sætte deres eget præg på lige præcis deres bolig.

Den gamle børnehave på Grundtvigs Allé

Vi fik i 2023 revet den gamle børnehave ned, og nu står grunden tom. Vi forsøger ved kommunen at få lov til at opføre cirka 12 rækkehuse på grunden, men beslutningerne ved kommunen trækker ud. Vi håber dog på at få en afklaring herom i 2024.

SALUS Boligadministration

I 2023 fortsatte den tragiske krig i Ukraine. Sammen med den krig fortsatte også den usikkerhed, der havde bredt sig omkring energiforsyning. I løbet af sommeren 2023 begyndte der at falde ro på energimarkederne. Selvom der stadig var en vis usikkerhed i forhold til vinteren 2023/2024, så ser det dog ud til, at vi er kommet godt igennem vinteren uden de høje energipriser, som vi så i 2022.

I 2023 viste det sig også, at inflationen begyndte at falde. Fra de 7,7 procent vi så i 2022, så faldt den til 3,3% for hele 2023. Det blev lidt billigere at leve og bo i Danmark i 2023, men priserne er stadig høje.

Vi håbede på, at byggebranchen ville stabilisere sig i 2023, og at priserne ville nærme sig et mere realistisk niveau i forhold til de beløbsgrænser, som vi arbejder under i den almene sektor. Vi håbede især på, at priserne på byggematerialer ville begynde at falde lidt igen.

Ved overenskomstforhandlingerne viste det sig, at lønningerne ville stige væsentligt i hele Danmark. Det var uden tvivl en konsekvens af, at inflationen var steget i 2022 og i 2023. Det var blevet dyrere at bo og leve i Danmark, så forståeligt nok var der en masse på tværs af Danmark, der mente, at der var et behov for at hæve lønningerne. Desværre betød dette, at byggebranchen ikke helt stabiliserede sig, som vi håbede. Materialepriserne faldt lidt, men lønningerne steg.

En anden konsekvens af at skulle holde inflationen i ro er en af de værktøjer, som nationalbankerne bruger - nemlig at hæve renten. Det har en direkte konsekvens for vores byggesager, fordi det nu er væsentligt dyrere at have en byggekredit, mens byggeriet eller renoveringen foregår.

Der er områder i byggebranchen, hvor priserne stadig ligger over normalt niveau. Det er inden for de håndværksfag, hvor der er mangel på arbejdskraft. Det kunne for eksempel være el-, anlægs-, smede- og VVS-arbejde.

Grundet ovenstående havde vi i 2023 stadig svært ved at få den helt rigtige økonomi i nogle af vores byggesager. Især nybyggeri er svært at holde inden for rammebeløbet - specielt hvis byggeriet bliver for småt i forhold til de antal boliger, der skal opføres. Vi skal ikke under 14 boliger, og vi skal helst opføre over 20 boliger per nybyggeriprojekt. Efter en licitation i starten af 2024 ser det mere fornuftigt ud. Der skal dog stadig arbejdes for at få det hele til at hænge sammen.

Den politiske dagsorden

I 2024 kommer der en ny boligpakke, hvor sundhed formentlig kommer på dagsorden. Nu må vi se, om den nye boligpakke kan give os nye muligheder, og i så fald hvilke. Indtil den foreligger anbefales det, at man går ind på Fagbladet Boligen under nyheder og finder indlægget fra Bent Madsen, som er administrerende direktør i BL. I Alment Inside fortæller han, hvad der muligvis er på den politiske dagsorden i 2024.

Den politiske dagsorden, set fra teknisk afdelings perspektiv, byder på flere opgaver i fremtiden. Vi har allerede hørt og talt om bæredygtighed, biodiversitet og klimatilpasning. Ord som Co2-regnskab, LCA-analyser (Life Cycle Assessment/livscyklusvurdering) er områder, som vi er begyndt at arbejde med i vores byggesager. De bruges til at beskrive, hvor meget bæredygtighed, eller nærmere hvor meget Co2, vi belaster miljøet med ved vores nybyggeri og renoveringsopgaver.

LCA er en metode, som bruges til at evaluere miljøpåvirkninger af et produkt, en service eller en proces over hele deres livscyklus. Lige fra råmateriale til produktion, brug og bortskaffelse.

I fremtiden skal vi nok også vænne os til begreber som ESG. ESG står for Environmental, Social, and Governance (Miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige) faktorer. ESG er et rammeværk, der bruges til at vurdere virksomheders eller investeringers bæredygtighed og samfundsansvar.

- Environmental- (miljø) faktorer fokuserer på en virksomheds indvirkning på miljøet.
- Social- (sociale) faktorer vurderer virksomhedens forhold til samfundet og interessenter.
- Governance- (ledelses) faktorer ser på virksomhedens ledelse og beslutningsprocesser.

Det er noget omverden begynder at se mere på i forhold til, om man er en interessant samarbejdspartner, og om man derfor vil indgå et samarbejde.

Sundhedsstrukturen

Regeringen nedsatte en sundhedsstrukturkommission, der skal udarbejde et beslutningsgrundlag, der fordomsfrit opstiller og belyser modeller for den fremtidige organisering af sundhedsvæsenet. Modellerne skal understøtte et forebyggende og sammenhængende sundhedsvæsen med mere lighed, og som er mere nært og bæredygtigt.

Analyser viser, at mange af dem, der får brug for vores sundhedsvæsen i en eller andet sammenhæng i fremtiden, vil bo i almene boliger. Derfor tales der om, at der vil være et behov for, at tilbuddene i sundhedssektoren skal komme tættere på stederne, hvor dem, der har behov for disse tilbud, bor.

Det vil sige, at der muligvis skal bygges eller ombygges boliger, der kan sikre, at man kan bo i sit eget hjem så lang tid som muligt, også hvis der er behov for en særlig pleje, eller hvis man pludselig skal gennemgå et svært sygdomsforløb.

En anden mulighed, der drøftes, er om boligblokke skal ombygges til at kunne anvendes som nærsundhedshuse eller sundhedsklinikker, som ligger i nærområdet og derfor er lettilgængelige. Det betyder, at de gamle boligblokke potentielt i dagtimerne kan bruges til disse sundhedstilbud, og at de eventuelt samtidig kan fungere som fælleshuse, der også kan skabe rammerne for det sociale fællesskab i afdelinger og boligorganisationer.

Det bliver interessant at se, om der er taget højde for ovenstående i boligpakken, og om det giver os nogle nye støtte muligheder ved landsbyggefonden i forbindelse med renovering af vores afdelinger.

Servicecenteret

I april 2023 startede SALUS-regis fælles Servicecenter op, og i løbet af 2023 er alle vores medlemsorganisationer i SALUS stille og roligt blevet tilknyttet.

Servicecenteret er nu det sted, hvor vi modtager alle henvendelser om fejl og reparationer i beboernes boliger. Der sidder nogle dygtige medarbejdere og modtager henvendelserne fra klokken 08.00 til 14.30 mandag til torsdag og fra klokken 08.00 til 12.00 om fredagen. Dermed er åbningstiderne for disse henvendelser blevet betydeligt udvidet, da det ikke er som tidligere, hvor man skulle være heldig at komme igennem til viceværterne eller områdelederne i deres korte telefonåbningstider.

Det er også Servicecenteret, der modtager driftsformularer fra hjemmesiden og mails til driften. Derfra bliver opgaven sendt ud til driftspersonalet, der dermed har bedre tid til at planlægge opgaven og udføre den.

Alle vil få en bekræftelse fra Servicecenteret på, at vi har modtaget deres henvendelse. Derefter har vi på hverdage 24 timer til at besvare henvendelsen. Det betyder, at man inden for 24 timer på hverdage skulle have fået en besked om, hvad der er sket med ens henvendelse. Derefter har driften fem dage til at udføre- eller

træffe aftale om udførelse af opgaven. Det gælder også ved eksterne håndværkere. Det samme gør sig gældende ved Håndværkergården ved de boligforeninger, hvor der er en Håndværkergård tilknyttet.

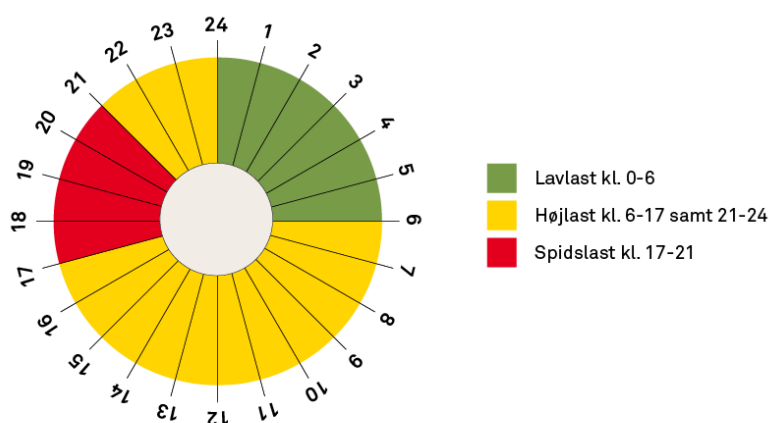
Energirenovering og bæredygtighed

Som et led i den grønne omstilling indførte N1 sammen med en række andre net-selskaber en ny tarifafregning for strøm i elnettet. Tarifmodel 3.0, som den kaldes, opdeler tarifafregning i tre tidskategorier; lavlast-, højlast- og spidslastperioder.

Lavlast: Fra kl. 00.00 til kl. 06.00.

Højlast: Fra kl. 06.00 til 17.00 samt kl. 21.00 til 24.00.

Spidslast: Fra kl. 17.00 til 21.00.



Grundtanken er, at det skal være dyrere at bruge strømmen der, hvor der er spidsbelastning. Det skal så være med til at sprede strømforbruget ud over hele døgnet for derved bedre at udnytte de perioder, hvor der kan være overskudsstrøm til rådighed, for eksempel om natten.

Det er måske nemmere sagt end gjort ved os. I mange afdelinger har vi i vores ordensregler indskrevet, at der ikke må vaskes tøj om natten. Nogle afdelinger har måske en fastprisaftale på el, der er måske solceller i afdelingen med mere.

Det kan godt være svært at følge med i, hvornår strømmen helt præcist er billigst; skinner solen, blæser det, er det om vinteren, er det om sommeren og så videre? Udover disse forhold findes nu også den nye tarifafregning. Selvom der findes mange hjemmesider og app's, der kan hjælpe med dette, så er en god hovedregel, at strømmen er billigst om dagen mellem klokken 11.00 og 16.00 samt om natten mellem klokken 01.00 og 05.00.

Uanset hvordan forholdene lige ser ud i den enkelte afdeling, så er det altid vigtigt med god beboerenergiadfærd.

Solceller og elpriser

Kan solceller stadig betale sig? Hvad med batterier dertil? Giver det overhovedet mening?

I forhold til den grønne omstilling og bæredygtighed, ja så giver det stadig god mening!

I forhold til det økonomiske, så er der ikke den store gevinst at hente. Til dels er anlægspriserne til etablering af solceller steget, men besparelsen er desværre minimal. Energipriserne er tilbage på et mere normalt niveau. Vi får ikke noget af betydning for den overskudsstrøm, som vi sender ud på nettet. I den nye tarifafregning ligger de dyreste tidspunkter på dagen der, hvor solcellerne ikke kan hjælpe os betragteligt. Dog kan batterierne hjælpe os lidt til aftentariffen.

Yderligere er der kommet nye regler på området, som gør det sværere at etablere rentabelt solcelleanlæg i en afdeling, hvis boliger ikke ligger i en sammenhængende bygning. Derfor kan det være svært at få den helt rigtige økonomi i solcelleanlæggene.

Vi tror til gengæld at der i fremtiden vil komme mere fokus på energistyring, for eksempel smarte systemer, der køber strømmen, når den er billig, og gemmer den til, når strømmen er dyr eller til, når vi rent faktisk skal bruge den. Det kunne også være energistyringssystemer i boligerne, der slukker for alle unødvendige energiforbrugende kilder, når for eksempel strømmen er dyr.

En anden teknologi, som vi ser ind i, er brugen af overskudsstrøm til at lave en anden energiform, som er nemmere at gemme. Det kunne være overskudsstrøm til fjernvarme. I Kolstrup Boligforening indgår deres afdeling 15 i et sådant EU-projekt sammen med Aabenraa-Rødekro Fjernvarme. I projektet undersøger man, om overskudsstrømmen kan bruges til at lave varmt vand, der gemmes i nogle tanke, som Aabenraa- Rødekro Fjernvarme så kan trække på i deres fjernvarmenet.

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. Derfor er det vigtigt, at vi indtænker de rigtige løsninger i projekterne fra starten af, fordi de dermed er nemmere at få indeholdt i økonomien.

Et sidste emne er el-ladestandere. I mange af vores afdelinger har vi igennem Clever fået opsat ladestandere til elbiler. Det har været muligt, fordi Clever har afholdt udgiften hertil. Vi har ikke haft nogle driftsomkostninger efterfølgende til ladestanderne, fordi det er Clever, der har driften af dem. Dette gør det lettere for beboerne i de gældende afdelinger at have elbiler. Om beboerne og elbilejerne vil bruge de ladestandere, der er sat op, er helt frivilligt.

Granskning af PPV (Periodiske Plan for Vedligeholdelse)

I 2023 fik de fleste af vores afdelinger i boligorganisationerne gransket deres PPV og sammenholdt det med deres henlæggelsesniveau, ligesom det er sket i resten af den almene sektor.

Det viste sig hurtigt, at der var nogle uoverensstemmelser. De rådgivere, der skulle granske PPV ser lidt anderledes på det, end vi gør, og vi kalder ikke altid tingene det samme. Derfor skal granskningen tages med en gran salt. Vi har selvfølgelig forholdt

os til granskning som helhed. Der, hvor vi har kunne se, at vi skal ændre noget, har vi selvfølgelig gjort det. De steder, hvor vi mener, at der er uoverensstemmelser, har vi kommenteret på det. Vi har nemlig seks måneder efter granskningsrapporten er frigivet til at kommentere på den, og derefter bliver den frigivet til kommunerne med flere.

Granskning er noget, som vi også skal foretage os i fremtiden. Inden Landsbyggefonden begynder på runde to af granskningerne, vil man køre et par pilotprojekter for at samle op på nogle af de uhensigtsmæssigheder, der var i første runde. I dette pilotprojekt indgår Sønderborg Andelsboligforening med to afdelinger.

Inspektørerne vil kort vise og fortælle om resultatet i de pågældende afdelinger i forbindelse med afdelingsgennemgangen. Resultat af granskningen er også tilgængeligt ved Landsbyggefonden under DCAB. Dermed er resultatet også tilgængeligt for kommunerne til styringsdialog.

Henlæggelsesstrategi

I 2023 kom der igen fokus på vores henlæggelser. Det bliver anbefalet af BL, at man udarbejder en henlæggelsesstrategi. Det begyndte vi at se på i 2023. I 2024 vil vi formentlig have det første udkast klar.

Henlæggelsesstrategien kan blive et godt værktøj til en drøftelse i boligorganisationernes afdelinger omkring vedligeholdelse og henlæggelser. Strategien vil mange steder bare beskrive det, som vi egentlig gør i dag, men nu bliver vi enige om, at det også er sådan, vi gør. Derfor kan vi i et samarbejde sammen tage stilling til de udfordringer, der er gældende for den enkelte afdeling.

Der er mange emner, der har indflydelse på henlæggelserne. Selvfølgelig er afdelings-PPV (Periodiske Plan for Vedligeholdelse) det styrende dokument. Det er dog ikke sikkert, at henlæggelserne bare kan hæves efter det dokument, selvom dette vil være at fortrække. Der er andre ting, der kan spille ind på henlæggelsesniveauet, for eksempel:

- hvis afdelingen ligger i et belastet boligområde med mange udgifter til følge heraf.
- hvis der er stor tomgang i afdelingen, som dermed giver et huslejetab.
- hvis der er store udgifter ved fraflytning, som afdelingen skal afholde.
- hvis afdelingen har nogle gamle, dyre lån fra dengang, hvor den blev oprettet.
- hvis den geografiske beliggenhed i vores lokalområde også har en indflydelse.
- hvis boligerne er nemme eller svære at få lejet ud, fordi de er eller ikke er tidssvarende.
- hvis konkurrencen med det private husmarked og private udlejningsboliger også er begyndt at have en indflydelse.

Nybyggeri

I 2023 fik vi gang i nybyggeriet. De 38 bæredygtige boliger i Vollerup er afleveret den

15. marts 2024, og de er alle udlejet. Byggeriet på Sundquistsgade i Sønderborg er godt i gang. De 10 boliger, der opføres der, har allerede en lang venteliste, og vi forventer, at alle boliger bliver udlejet til tildelingsmødet i april 2024.

Tidligere har vi meldt ud, at der skal opføres 52 boliger på den gamle trælastgrund i Tønder. Projekteringen af de 52 boliger er godt i gang, og vi forventer et udbud og licitation her i 2024. Vi arbejder også på at opføre 31 boliger, som en rækkehusbebyggelse i Tønder. Vi forventer en afklaring af dem i starten af 2024.

I Nybøl ved Gråsten Andelsboligforening skal der opføres 12 boliger. Projektet opstartes i 2024, og det skal være færdigt i 2025. Selvom vi ikke er begyndt endnu, har vi allerede oplevet stor interesse for de boliger, hvor vi jævnligt bliver ringet op af interesserede.

Vi kan konstatere, at der er stor efterspørgsel på nye og tidssvarende boliger. Så det er jo bare at gå i gang! Men vi skal vurdere på alle projekterne, om det er et projekt, der passer til os, og om den geografiske beliggenhed er et sted, hvor vi kan leje boligerne ud. De sidste mange år er der blevet bygget mange private udlejningsboliger, og mange af dem er begyndt at stå tomme. Derfor skal vi passe på med, hvad vi sætter i gang.

De private projektudviklere er også begyndt at henvende sig til os. De spørger, om vi vil deltage i et blandet byggeri med private og almene boliger. Vi lytter naturligvis altid til dem, hvis der skulle være et interessant projekt. Vi fornemmer dog, at en af grundene til, at de henvender sig til os, er fordi de søger en vis sikkerhed for en del af projektet - nemlig den almene del. Den stigende rente, som har gjort det dyrere at bygge i opførelsesperioden, samt risikoen for, at boligerne står tomme efterfølgende, gør, at de søger den sikkerhed, som vi giver i form af rammebeløbet, og dermed sikkerhed for betaling under opførelsen.

En anden grund til de stigende antal henvendelser kunne være, at kommunerne er ramt af en dårligere økonomi, og de har skulle spare på mange områder. Samtidig viser prognoserne, at befolkningstilvæksten er i tilbagegang. Derfor vil de gerne have midler i kommunekassen ved at sælge byggegrundene til private udviklere og ikke til os, hvor de skal stille grundkapital til rådighed. Dermed begynder kommunerne at stille krav til både os, den almene sektor, og de private udviklere, som indebærer, at det skal være blandede byggerier bestående af både almene boliger og private boliger.

Nogle kommuner har en så stram økonomi, at de ikke kan se behovet for nye almene boliger. De er sådan set enige med os om, at der skal være gode boliger til alle, men de skal bare ikke ligge der, hvor vi mener, at de skal ligge. Alternativt mener de, at det er bedre med private boliger, fordi de er af en bedre kvalitet og så videre. Vi behøver vel ikke skrive, hvad vi mener om det, fordi vi bygger lige så gode boliger, og det er til en billigere husleje. Den primære årsag hertil er, at vi ikke skal have minimum 10% i afkast på et projekt, som de private udviklere skal have. Vi skal have balanceleje, hvilket vil sige, at udgifter og indtægter skal balancere om et nul.

Vi ser frem til at se, hvad 2024 bringer af nye spændende projekter.

Boligsocial indsats

Den boligsociale indsats "Aktiv i fællesskabet" dækker de fire boligafdelinger afd. 22 Kløver- og Hvedemarken, afd. 24 Søstjerne-, Søgræs-, Koral- og Konkylievej, afd. 30 Stenbjergparken og afd. 35 Nørager. Den nuværende indsatsperiode løber indtil udgangen af august 2025, som et samarbejde mellem Sønderborg Andelsboligforening, Landsbyggefonden og Sønderborg Kommune.

Uddannelse og livschancer

Vi ved, at det har stor betydning for børn og unges trivsel og læring, at deres forældre engagerer sig i skolen, og at kommunikationen mellem skole og hjem fungerer. Derfor arbejder de to boligsociale skolehjemkoordinatorer med at engagere forældrene i børnenes skolegang. Mere end 30 familier er eller har været i forløb ved skolehjemkoordinatorerne, og i en spørgeskemaundersøgelse angiver 52 procent af de adspurgte lærere, at forældrene er blevet deltagende i arrangementer m.v. i skolen, og 48 procent angiver, at de oplever et mere stabilt fremmøde ved eleverne.

Vi arbejder for at styrke flere udsatte unge til at blive uddannelsesparate og dermed øge chancen for, at de gennemfører en uddannelse efter grundskolen. Aktuelt modtager eller har 40 unge modtaget særlig håndholdt mentorstøtte, flere er blevet tilknyttet uddannelse, og flere har gennemført en 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. Et særligt virksomhedsnetværk blev oprettet i 2022 med lokale virksomheder, som gerne vil påtage sig et socialt ansvar. Fokus er målrettet flere praktikpladsåbninger og oprettelse af småjobs til beboere med begrænsede arbejdsevner. Aktuelt er 30 virksomheder i lokalområdet en del af netværket.

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.

Den boligsociale helhedsplan har hver uge et tilbud til beboerne kaldet "Åben Rådgivning", hvor de kan få hjælp til for eksempel CV, job-log, kontakt til forskellige myndigheder, MitID-hjælp, ansøgning om fritidspas til børn samt meget mere. Tilbuddet er åbent to dage om ugen i Aksen i Kløver/Hvedemarken og i Multihuset i Stenbjergparken. Dertil er der hver torsdag åbent på Ringbakken 4 i tilbuddet Ungevejledningen, som er særligt målrettet unge. Der har sammenlagt været over 1300 henvendelser i hele projektperioden.

Den 1. august 2023 blev der ansat en økonomisk rådgiver i den boligsociale helhedsplan. Dette skete, fordi vi i den boligsociale helhedsplan ønsker, at der bliver arbejdet med at nedbringe antallet af ophævelsesskrivelser og udsættelse af boliger. Fra august til udgangen af året har den økonomiske rådgiver behandlet fem

udsættelser og fået annulleret fire, ved at beboerne fik betalt huslejen og dermed kunne blive boende. Derudover hjælper den økonomiske rådgiver med økonomisk overblik og spørgsmål til SKAT. I alt har der været 29 beboere i forløb.

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. Aktuelt arbejdes der med, hvordan vi kan finde fritidsjob til unge i alderen 13-15 år, da det kan være vanskeligere for denne målgruppe at finde fritidsjob. Det gør vi i samarbejde med Sønderborg Ungdomsskole. Vi skal sammen have bredt budskabet om, hvilke arbejdsopgaver unge kan varetage, og hvor vigtigt et fritidsjob er til virksomheder.

Vi tror også på, at det er vigtigt for børn og unge at deltage i fritidsaktiviteter. Derfor arbejder vi med at søge om fritidspas og med at tage kontakten til foreningslivet. Dertil inddrages forældrene aktivt og informeres om, hvad det betyder at gå til en fritidsaktivitet. Over 30 unge går nu til fritidsaktiviteter, og der har hen over sommeren 2023 været afholdt GAME i Stenbjergparken, hvor der gennemsnitligt er mødt 36 børn og unge op for at spille fodbold m.v.

Sammenhængskraft og medborgerskab

De positive erfaringer med en ugentlig "Onsdagscafé" er fortsat i 2023. 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. "Onsdagscaféen" indeholder mange forskellige emner, lige fra oplæg om forskellige frivillige foreninger/aktiviteter og sundhedstemaer til rundvisninger diverse interessante steder i lokalområdet; politistationen, Multikulturhuset, Alsik/Point of view, Sundhedscenteret, Husflidsforening m.m. Naboskabet opleves styrket via de sociale relationer og kendskabet til hinanden på tværs af baggrund.

Kulturfrontløber

Denne aktivitet sker i samarbejde med Mellemfolkeligt 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 2023 blev der gennemført et forløb, hvor de unge skulle lære at udtrykke sig igennem musik. Her deltog 12 unge. De skrev sangtekster og indspillede dem på Mejeriet i Sønderborg. I foråret 2023 tog de unge kulturfrontløbere sammen med to boligsociale medarbejdere og en ungdomsskolemedarbejder til København for at deltage i Mellemfolkeligt Samvirkes Ungekonference og sætte demokrati på dagsordenen sammen med andre unge fra hele landet.

Samarbejde på tværs

Vi møder rigtig 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 lige fra beboergrupper, frivillige foreninger og NGO'er, afdelingsbestyrelser, skoler, kommunale forvaltninger, politi til landsdækkende organisationer. Det har virkelig stor betydning, og styrker os i at være "Aktiv i fællesskabet".

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 2023 har organisationen haft 494 fraflytninger. Dette er en stigning i forhold til år 2022, hvor der var 441 fraflytninger. Det er svarende til en fraflytningsprocent på 15% af den samlede boligmasse på 3292 boliger. En af årsagerne til den store stigning skyldes, at 3 blokke i afd. 35-Nørager er fraflyttet i slutningen af 2023.

Der har været 23 ophævelser på grund af manglende betaling af husleje, og det er væsentlig færre end tidligere år. Der er i 2023 blevet ansat en økonomisk rådgiver i den boligsociale helhedsplan, som har haft kontakt til flere lejere og blandt andet hjulpet med aftaler med banken eller kommunen.

Oversigt over fraflytninger fordelt på boligtyper:

	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	441	14,3%
Ungdomsbolig	33	50,0%
Bofællesskab	0	0,0%
Erhverv	2	6,9%
Ældrebolig	10	21,3%
Seniorbolig	8	11,4%
	494	15,0%

Foreningen har i løbet af 2023 haft 222 tomgangsboliger. Ved årets udgang var der 135 tomgangsboliger, hvoraf de 113 boliger ligger i afd. 35-Nørager, som står til nedrivning. Udgifterne til tomgangsleje var lavere i 2023 i forhold til 2022.

Oversigt over tomgang fordelt på boligtyper:

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	202
3	Erhverv	10
4	Seniorbolig	1
8	Ungdomsbolig	9
Hovedtotal		222

Sønderborg Andelsboligforening har opført 22 familieboliger i afd. 75-Damsmosevej, hvor der har været indflytning i juli og december.

SALUS Boligadministration A.m.b.a.

SALUS Boligadministration er Sønderjyllands største udlejer af boliger og administrerer otte boligorganisationer med mere end 9.000 boliger.

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 lokalkontorer i boligorganisationernes egne byer. Driften befinder sig på områdekantorer i de forskellige byer. I 2023 er et servicecenter for alle organisationerne blevet dannet for at forbedre servicen og effektivisere arbejdsgange. Servicecenteret er placeret på Humlehaven 4 i Aabenraa.

Boligselskabernes landsforening

Beretning 8. kreds

Kredsrepræsentanterne arbejder i det daglige på at få indholdet i BL's målsætningsprogram omsat til handlinger i lokalområdet. Repræsentanterne i 8. kreds har i 2023 arbejdet videre i de to nedsatte udvalg:

Politik og lokal interessevaretagelse i 8. kreds

Udvalgets formål

At opfordre til et samarbejde mellem boligforeningerne i den enkelte kommune og støtte op om det eksisterende, som allerede findes. At få etableret et samarbejde, der hvor det ikke findes. Byde ind med emner/temaer, som man kan drøfte. Udbrede kendskabet til BL's målsætningsprogram.

Beboerdemokrati

Udvalgets formål

At understøtte og formidle materiale om afdelingsdemokratiet (værktøjskasse, gode eksempler m.v.) gennem fire nyhedsbreve i 2023 stilet til organisationsbestyrelsesformændene i kredsen.

BL's demokratiske struktur

BL's demokratiske struktur og forankring har været drøftet ved afholdelse af forsamlingshusmøder, spørgeskemaundersøgelser og fokusgruppeinterviews.

Ovennævnte drøftelser gav et godt indblik i, at kredsrepræsentanterne og boligorganisationerne lægger vægt på fire centrale opgaver, som kredssystemet i dag løser:

- Den demokratiske opgave med at vælge repræsentanter til BL's øverste demokratiske myndigheder.
- Opgaven som boligpolitisk debatforum.
- Rammen om samarbejdet med kommunen visse steder.
- Opgave som ERFA-forum for brancherettede emner for både valgte og ansatte.

Den demokratiske opgave vurderes af alle som et selvfølgeligt grundprincip. Det boligpolitiske debatforum med fokus på både lokal og national politik prioriteres meget højt af kredsrepræsentanter og boligorganisationer, og der efterlyses mere fokus på virkelighedens problemer særligt udenfor de større byer.

Der lægges stor vægt på, at kredsene i dag fungerer som brancherettet ERFA-forum, hvor både valgte og ansatte mødes og kan tage gode erfaringer med hjem til sin boligorganisation. Denne funktion har været noget upåagtet, og BL's brancherettede arbejde har mest haft fokus på ansatte. Der er et ønske om at prioritere ERFA-fora, hvor både valgte og ansatte er til stede.

Processen omkring BL's demokratiske struktur og forandring forlænges og forsætter efter kredsvalget den 3. april 2024.

BL's 11 kredse



¹Landspolitisk

BL's arbejde for inflationshjælp

Krigen i Ukraine har skabt en energikrise, der bl.a. har været med til at skabe en rekordhøj inflation over det seneste år. De stigende forbrugerpriser har gjort et betydeligt indhug i mange almene beboeres rådighedsbeløb, som har skabt stor bekymring for at have råd til husleje og basale nødvendigheder. BL har arbejdet intensivt på at sikre hjælp til de mest udsatte beboere og boligorganisationer, bl.a. gennem en massiv presse- og kommunikationsindsats. I februar 2023 blev en ny politisk aftale indgået, som giver en økonomisk håndsrækning på 2,4 mia. kr. til de mest udsatte borgere i samfundet, herunder også flere almene beboere. Aftalen rummer også en forøgelse af Landsbyggefondens ramme til boligsociale indsatser på 350 mio. kr. og den økonomiske rådgivning i de almene boligområder styrkes med 10 mio. kroner.

Solceller på almene tage

Lokal produktion af vedvarende energi, som for eksempel solceller, er vigtig for den grønne omstilling og det lokale engagement for klimaindsatser. Solenergien fra almene tage vil nemlig kunne levere nok grøn strøm til beboerne i de almene boliger til, at det vil spare næsten 80.000 ton CO₂-udledninger. Samtidig kan det være et vigtigt bidrag til at opnå dansk uafhængighed af russisk gas. Love og bekendtgørelser begrænser imidlertid opsætning af større solcelleanlæg og udvikling af energifællesskaber, hvor energien produceres og deles lokalt. BL arbejder politisk for at fjerne disse benspænd og for at skabe gode rammer for etablering af lokale energifællesskaber og opsætning af solceller på de almene tage.

Bæredygtigt byggeri

En stor del af Danmarks årlige CO₂-udledning kommer fra byggeri, og derfor stiller Bygningsreglementet nu krav angående CO₂-påvirkningen fra nybyggeri. Det er boligorganisationernes ansvar at overholde kravene. Kravene indebærer, at nybyggeris klimapåvirkninger skal dokumenteres med en klimaberegning i forbindelse med færdigmeldingen af byggeriet, og hvis byggeriet er over 1000 m² skal det overholde en grænseværdi på 12 kg CO₂-ækv/m²/år.

Der er ingen krav til renoveringer, men det fremgår af den nationale strategi for bæredygtigt byggeri at undersøge mulighederne for at sætte mål for renoveringer. BL sidder med i udvalgsarbejdet om implementering af de nuværende og kommende krav.

Biodiversitet

Naturen har det svært, og vi er midt i en biodiversitetskrise, som betyder, at der er mange plante- og dyrearter, der udryddes i et tempo, der aldrig har været højere. Regeringen har annonceret, at de vil indføre en samlet lov om natur og biodiversitet med mål og virkemidler for et grønnere Danmark. I BL vil vi arbejde for, at de almene boligområder indtænkes og boligorganisationerne får gode rammer for at fremme

¹ Uddrag fra BL Danmarks Almene Boligers årsberetning 2022/2023: https://bl.dk/media/19313/bl_beretning_2022-2023_rt.pdf.

biodiversiteten lokalt og for at skabe levesteder for planter, svampe og dyr imellem boliger og bygninger.

Sundhed for alle

Vi ved desværre, at sundhedsudfordringerne er flere blandt beboere i almene boliger end i den øvrige befolkning. Det gælder både psykiske- og fysiske udfordringer. De offentlige behandlingsmuligheder og den faglige støtte er ikke altid tilstrækkelig i de almene boligområder. I 2023 fortsætter BL's arbejde for at skabe bedre sundheds- og lægetilbud og nære sundhedsindsatser i de almene boligområder samt skabe de bedste vilkår for at understøtte almene beboere med psykiske vanskeligheder. Flere myndigheder, private aktører og forskningsmiljøer har rakt ud for at drøfte modeller for bekæmpelse af ulighed i sundhed og mulige løsninger, herunder nye løsninger indenfor velfærdsteknologi, og partnerskaber mellem det etablerede sundhedsvæsen og civilsamfundet.

Psykisk sårbare beboere

Antallet af psykisk sårbare stiger, og den almene sektor huser forholdsvis flere borgere med psykiske lidelser end resten af samfundet. De offentlige behandlingsmuligheder og den faglige støtte er ikke altid tilstrækkelig i de almene boligområder, og det giver flere steder udfordringer. Regeringen vil i den kommende periode præsentere et nyt udspil til 10-års plan for psykiatrien. I BL vil vi arbejde for, at samarbejdet mellem de psykiatriske behandlingssteder, socialpsykiatrien og boligorganisationerne styrkes.

Nye løsninger på komplekse problemer

Regeringen nedsatte i 2020 en Reformkommission, som har til opgave at finde nye veje til at løse de mere komplekse velfærdsproblemer, herunder at mange unge stadig ikke får en uddannelse eller er i arbejde, og at mange voksne har ringe tilknytning til arbejdsmarkedet. BL har løbende givet input til kommissionen og fortalt om de gode erfaringer med lokale sociale indsatser i de almene boligområder og om potentialet ved at udrulle sociale investeringer med klare effektmål til flere almene boligområder. I maj 2023 præsenterede kommissionen sine anbefalinger, og heri er strategiske partnerskaber og de boligsociale helhedsplaner fremhævet som en del af løsningen.

Det gode seniorliv

Seniorgruppen vil vokse markant indenfor de næste ti år. Samtidig vil antallet af borgere, der bor alene, stige. Det skaber et stort behov for boliger, som både kan skabe rammen om et aktivt seniorliv, men også et langt seniorliv med større plejebehov. BL arbejder på at skabe bedre rammer for renovering, tilgængelighed og fællesskabsorienterede boligformer. En ny ældrelov er på vej, og BL er gået ind i et forarbejde til denne nye lov, hvor der arbejdes med en nytænkning på ældreplejeområdet, hvor ældre i højere grad modtager hjælp og pleje i deres egen bolig, frem for at være bosat i plejeboliger med tilknyttet plejepersonale.

Kommende boligpolitisk udspil

I regeringsgrundlaget 2023 er fremhævet, at regeringen ønsker et blandet boligmarked, hvor flere kan eje deres egen bolig, og hvor der er et blandet udbud af

ejerboliger, almene boliger, andelsboliger og privat udlejning. Regeringen vil i den kommende periode fremlægge et samlet boligpolitisk udspil. BL vil arbejde for, at der findes en balance, hvor et nødvendigt udbud af almene boliger understøttes, så sammenhængskraften opretholdes og med fokus på flere egnede boliger til seniorer og ældre og bedre rammer for at opføre betalbare og klimavenlige boliger.

Almene mål 2024-2026

Vi står i samfundet over for betydningsfulde udfordringer: klima- og biodiversitetskrisen, stigende mistrivsel, et udfordret demokrati og øget ulighed i adgangen til sundhed. Der er inflation og energikrise. Landets almene boliger bidrager til at skabe positive forandringer.

Målene er blevet udarbejdet af repræsentanter fra BL's bestyrelse og kredse, der inkluderer bred repræsentation fra boligorganisationer i hele Danmark. Dette sikrer, at målene afspejler behovene og visionerne for den almene boligsektor som helhed, og at de er skabt i samarbejde med de interessenter, de påvirker allermest.

Robuste by- og boligfællesskaber

Vi arbejder for byer med plads til alle, tilbyder betalbare og klimavenlige boliger og skaber sammenhængende byer på tværs af Danmark.

- Vi støtter udviklingen af boligløsninger tilpasset fremtidens behov i hele landet.
- Vi fremmer bedre og mere lige adgang til velfærd for alle beboere.
- Vi arbejder for at skabe bedre rammer for betalbare, fleksible og klimavenlige boligløsninger.

Ambitiøse grønne fællesskaber

Vi går forrest i bæredygtighed ved at reducere CO2-udledning, fremme biodiversitet og stille grønne krav i byggeri og drift.

- Vi støtter grønne løsninger i byggeri og drift ved at stille høje krav til vores leverandører.
- Vi fremmer adgang til viden om bæredygtige handlinger.
- Vi arbejder for en grøn og sikker energiforsyning gennem bl.a. solceller og udskiftning af olie- og gasfyr.

Levende demokratiske fællesskaber

Vi styrker fællesskaber, bekæmper ensomhed og fremmer demokratisk deltagelse for bedre trivsel.

- Vi vil understøtte en stærkere fortælling om det demokratiske fællesskab i den almene sektor.
- Vi styrker de demokratiske processer gennem eksperimenter og beskrivelser af nye former for deltagelse, både fysisk og digitalt.
- Vi arbejder for bedre rammer for etablering af stærke lokale fællesskaber.

Årsregnskab 2023

Sønderborg Andelsboligforening

Hovedforeningen

Boligorganisationen havde i 2023 et underskud på 600 t.kr. Underskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

Arbejdskapital

	2022	2023
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	8.635	7.452
Årets overskud / afvikling af underskud	-1.183	-600
Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	0	0
Diverse tilskud	0	0
Saldo ultimo	7.452	6.852

Bunden del:

Håndværkergården	2.818	2.578
Indskud i Salus	1.100	1.100
Indskud i andre virksomheder	214	214
Disponibel del	3.320	2.960
	7.452	6.852

Disponibel del pr. lejermålsenhed	2	2
-----------------------------------	---	---

Den disponible del af arbejdskapitalen er 839 kr./lejemålsenhed.

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./lejemålsenhed.

Formueforvaltning

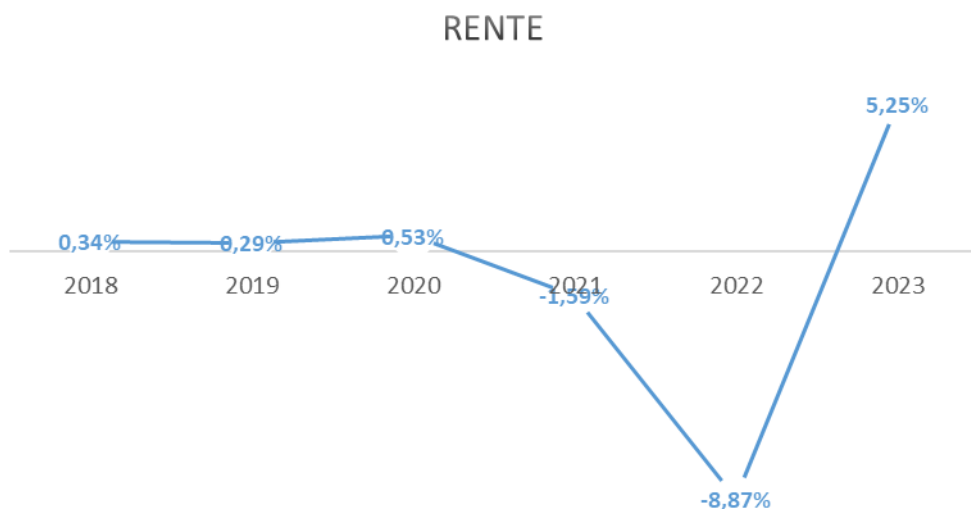
Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der samlet opsparet 224.761 t.kr. Det afkast, der opnås af opsparingen, udbetales til afdelingerne. Markedet har i 2023 udviklet sig i en mere normal retning, så renterne igen er positive. Det betyder, at renteindtægten i 2023 har været 5,25%.

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 2023 har der været et samlet, positivt afkast på 11.732 t.kr. Heraf vedrører de 8.268 t.kr. kursregulering, og de er derfor jf. den nye regnskabspraksis posteret sammen med afdelingens henlæggelser på konto 401, mens 3.463 t.kr. er renteindtægter, der er indtægtsført på renteindtægter i driften.

Det betyder, at afdelingerne får en samlet renteindtægt, og værdien af afdelingens henlæggelser stiger, da kursreguleringen har været positiv.

Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor.



Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 67.262 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 23.659 t.kr. Det svarer til 6.704 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2022 t.kr.	2023 t.kr.
Saldo primo	65.132	61.623
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	2.056	2.106
Rentetilskrivning	0	1.023
Ydelser udamortiserede lån	19.059	19.991
Overført fra arbejdskapital	0	0
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	6.978	7.609
Renter af egen trækningsret	0	180
Tilgang i alt	28.092	30.909
Afgang:		
Tilskud mv. jf. specifikation	7.209	828
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	2.883	6.373
Diverse	0	0
Indbetalinger til Landsbyggefonden	16.172	17.159
Indbetalinger til Nybyggerifonden	871	908
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækningsret)	4.465	0
Afgang i alt	31.601	25.269

Saldo ultimo	61.623	67.262
---------------------	---------------	---------------

Bunden del:

Udlån til afdelingerne	114	382
Finansiering af administrationsejendom	8.795	9.012
Indskud i Landsbyggefonden (egen trækingsret)	29.463	34.208
Disponibel del	23.251	23.659
Saldo ultimo	61.623	67.262

Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	7	7
---	----------	----------

Egen trækingsret

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

I Sønderborg Andelsboligforening har der i 2023 været følgende bevægelser på trækingsretten:

Egen trækingsret

	2022	2023
	t.kr.	t.kr.
Primo saldo	20.737	20.459
Årets tilgang	4.187	4.565
Årets afgang	-4.465	0
Tilskrevne renter	0	180
Ultimo saldo	20.459	25.204

Årets afgang:

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

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

	2019	2020	2021	2022	2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	14.028	14.261	15.238	15.083	14.982
Indeks, SAB	100,00	101,66	108,62	107,52	106,80
Indeks jf. Danmarks Statistik	100	100,19	104,15	112,36	113,71

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode steget med 6,80%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til

113,71. 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 2021-2023 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 2022.

Navn	År	530.000 Bruttoadministrationsudgifter Pr. lejemålsenhed
Nordborg Andelsboligforening	2022	5.728
HAB	2022	4.990
Gråsten Andelsboligforening	2022	3.883
Sønderborg Andelsboligforening	2022	4.464
Boligforeningen B42	2022	5.367
Boligforeningen Søbo	2022	4.776
BoligSyd	2022	4.864
Boligselskabet DANBO	2022	4.527

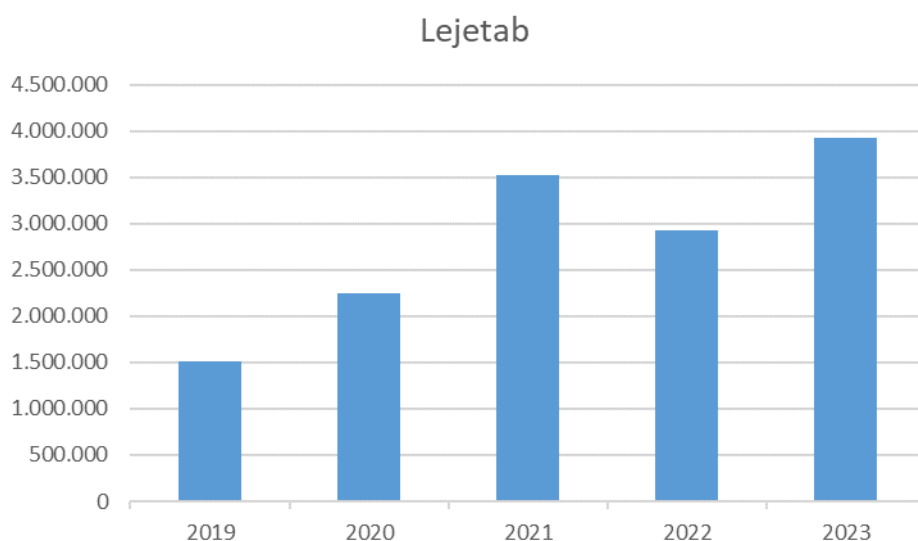
For at automatisere flere af vores arbejdsgange skiftede vi i 2021 it-system, og vi fik samtidig ny hjemmeside. Skiftet var en stor omvæltning, både for vores medarbejdere og for vores kunder, men vi begynder nu at kunne se effekten af skiftet, blandt andet ved forbedrede digitale løsninger for vores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

I 2023 er en ny løsning til forsendelse af digital post implementeret. Løsningen betyder, at vi – modsat tidligere – får 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 det vil spare tid i forhold til kontrol af forsendelserne.

Afdelingerne

Generelt har boligselskabets afdelinger udvist moderate overskud, dog har 5 afdelinger haft underskud med i alt 450 t.kr., og 40 afdelinger har haft overskud med i alt 8.394 t.kr.

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



Det samlede lejetab er steget fra 2.924 t.kr. i 2022 til 3.919 t.kr. i 2023, en forhøjelse på 34%.

Afdeling 35, Nørager er en del af regeringens ghettoplan, hvilket betyder, at afdelingen skal nedrenoveres med 40%. Beboerne bliver løbende genhuset, hvilket helt naturligt medfører en del tomgang. Lejetabet dækkes af dispositionsfonden, indtil nedrenoveringen starter, hvorefter det vil være en del af udgifterne i byggesagen. I 2023 har tomgangen i Nørager været 2.753 t.kr. En opgørelse af tomgangen i 2023 uden indregning af tomgangen i Nørager ville betyde, at tomgangen fra 2022 til 2023 var faldet med 60%.

Genhusningsprocessen samt ukrainske lejere har betydet, at der pt. er venteliste på stort set alle boliger i Sønderborg.

Effektiviseringspotentiale

Organisationen arbejder løbende med følgende tiltag for at effektivisere driften:

1. Øget samdrift, bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner, budgetopfølgning, samt overvejelser om in/outsourcing.
2. Fælles indkøbspolitik, udbud, forbrugstjek og så vidt muligt én indkøbsansvarlig.
3. Bedre affaldshåndtering – f.eks. molokker eller lignende.
4. Løbende udbud af forsikringer, brug af mægler, forsikringsmæssig gennemgang af bygninger.
5. Energioptimering af fællesarealer – f.eks. LED-belysning og fjernvarme.
6. Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, opmåling, én ansvarlig.
7. Bedre forventningsafstemning om serviceniveau med beboere.

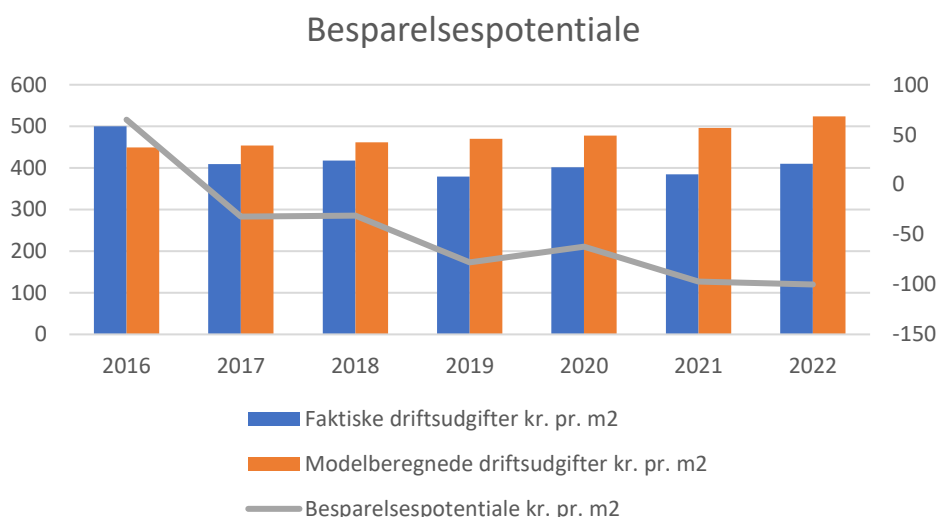
8. Administrative stordriftsfordele – f.eks. ved sammenlægning af afdelinger.

9. Digitale selvbetjeningsløsninger.

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 modelberegne udgifter. Værktøjet viser forskellen mellem de to tal, og giver os dermed mulighed for at vurdere udgiftsniveauet i hver enkelt afdeling, herunder en indikation af besparelspotentialet.

Baseret på Landsbyggefondens beregning på baggrund af årsregnskabet 2022 er der i Sønderborg Andelsboligforening et samlet besparelspotentiale på -100 kr. pr. m².

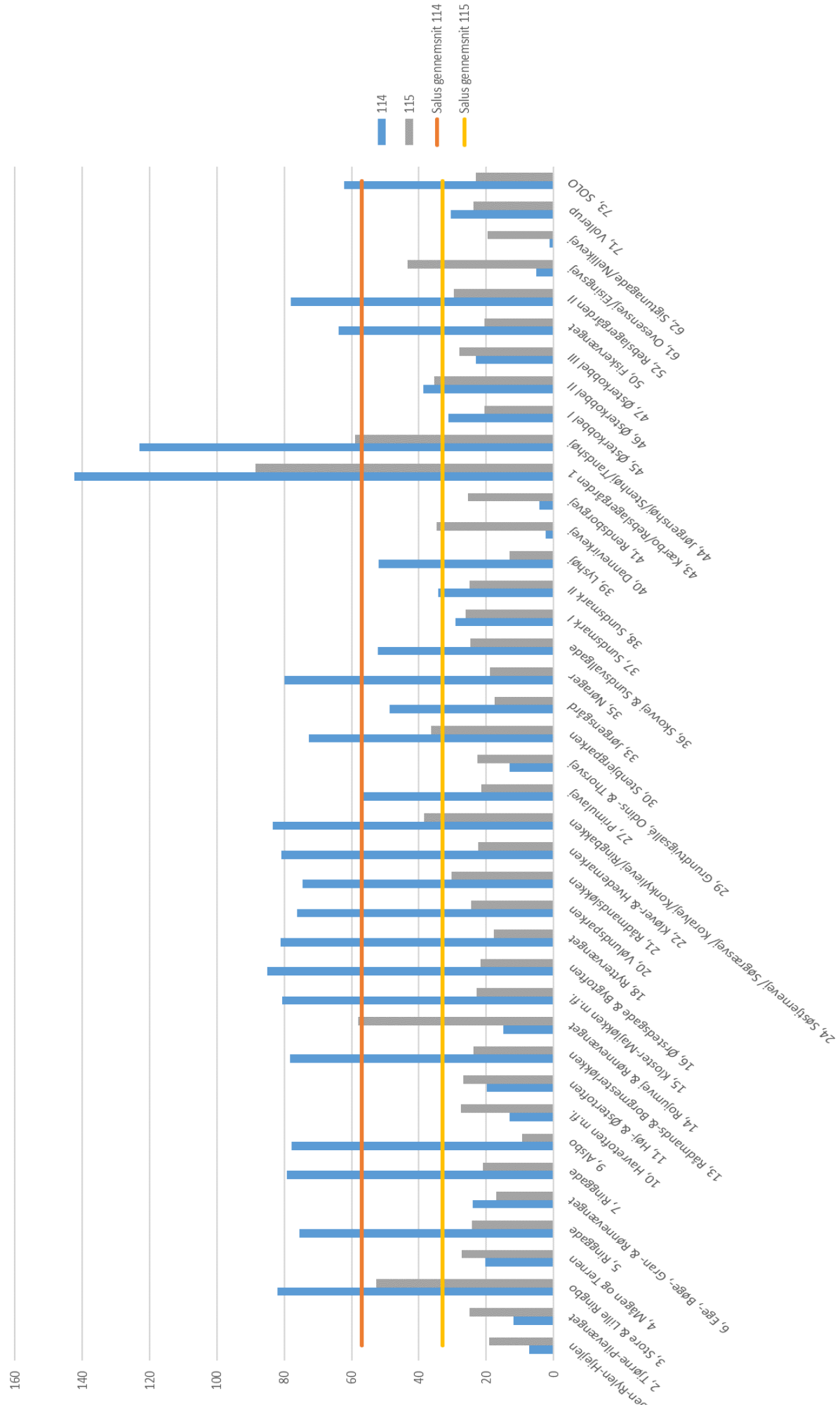


Det samlede besparelspotentiale i organisationen er negativt. Det betyder, at vi faktisk er ret langt med vores effektiviseringer, og medarbejderne er dygtige til at finde besparelser i vores drift.

Vi er altså rimeligt godt med, men skal selvfølgelig forsat bestræbe os på, at finde nye områder, hvor vi kan forbedre os. Det samlede besparelspotentiale er et gennemsnit af alle afdelinger, og vi skal derfor stadig være opmærksomme på de mulige besparelser, der kan findes i de afdelinger, hvor besparelspotentialet 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 2023.

Sønderborg pr. m2



Tallene viser, at udgifterne i Sønderborg Andelsboligforening på konto 114 i 20 afdelinger er større end gennemsnittet i foreningerne under SALUS Boligadministration. Den gennemsnitlige udgift på konto 115 er i 9 afdelinger større end gennemsnittet i SALUS.

Med udgangspunktet i regeringen og den almene sektors aftale om en besparelse på 16% frem til 2026 har vi beregnet, hvor langt Sønderborg Andelsboligforening er med de pålagte besparelser.

<i>pr. m2</i>	Faktisk 2014	Indekseret til 2022	Besparelse 16%	Faktisk 2022	Skal spares
konto 114	52,49	62,65	52,63	63,52	10,89
konto 115	30,80	36,76	30,88	26,58	-4,29
					6,60
Nettoprisindeks					
jan-15	98,7				
jan-24	117,8				

Af tabellen fremgår det, at Sønderborg Andelsboligforeningen stadig mangler en samlet besparelse på konto 114 og 115 på i alt 6,60 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	perB20	perB21	perB22
1	6	-28	7	8	49	-65	0	-16	5	34.498	16.040	13.438
2	6	18	25	0	13	-19	0	-1	-1	17.068	15.579	15.498
3	-1	20	-4	-2	-3	-43	-23	-13	5	18.538	22.232	19.332
4	5	16	10	-1	-29	-33	0	-6	8	12.179	12.661	11.885
5	-1	20	34	-3	-10	-36	-55	-17	6	21.512	22.221	18.428
7	3	18	29	-1	-7	22	-44	-8	3	20.618	20.702	19.033
9	6	21	68	-6	-1	144	0	11	6	20.054	20.137	20.965
10	58	57	24	45	84	0	-2	36	21	15.364	15.255	13.812
13	7	18	-79	-3	12	106	-9	11	13	21.651	19.098	21.242
15	11	21	-4	-3	23	10	0	9	1	20.622	16.885	18.348
16	3	25	-2	1	62	-4	0	11	-6	14.402	15.122	16.776
18	2	19	-24	-4	-6	-29		-8	8	15.820	16.229	14.992
20	3	18	63	-4	4	-14		1	2	16.906	17.153	17.291
21	4	20	-86	0	16	-29	0	-5	12	19.128	17.855	17.001
22	2	19	-29	2	2	-25	-100	-6	103	14.594	15.930	14.952
24	5	18	16	1	-8	-13		-1	1	20.767	22.177	21.945
27	2	22	-84	2	6	-44		-15	8	15.717	17.323	14.805
29	6	15		39	-39	-71	0	-4	40	11.462	14.151	13.647
30	1	16	-28	0	-19	-42	0	-17	5	23.082	26.011	21.629
33	4	14	79	10	10	11	0	14	0	16.989	16.579	18.258
35	2	18	46	3	-39	-6	-100	-17	25	22.245	22.444	18.652
36	6	21	-2	3	-26	-16	0	-6	3	16.248	18.008	16.853
37	6	25	10	-2	-11	-25	-10	-4	1	14.778	15.090	14.429
38	6	22	10	-2	-8	-36	0	-5	2	14.990	16.045	15.238
39	5	21	8	9	-25	-38	0	-8	2	19.817	18.314	16.795
40	6	16	36	0	-28	-38	0	-7	2	15.060	15.260	14.190
41	6	17	19	1	-77	3	0	2	3	15.849	14.754	14.988
45	6	22	4	-2	28	-11	0	3	-2	14.960	16.491	17.004
46	6	22	-32	-2	23	40	0	10	-1	14.012	15.644	17.198
47	6	19	2	-3	49	-24	-28	-5	-5	13.944	15.365	14.672
50	3	22	-2	-4	1	36	0	4	3	17.447	16.797	17.483
52	1	20	-1	-2	16	-22	0	1	2	17.583	19.542	19.776
65	7	26		21	-30	87	0	-2	-13	19.692	18.993	18.591
71	6	21	76	-3	-39	11	0	-3	5	17.891	17.657	17.144
73	5	22	25	0	-8	-15	0	-2	3	16.223	18.721	18.318

U.Eff. = Udvikling effektivitet siden 2014

perB14 = pr bolig 2014, kr.

per B21 = pr bolig 2021, kr.

perB22 = pr. bolig 2022, kr.

I oversigten er kun medtaget afdelinger med familieboliger

Analysen viser, at udgiften pr. bolig er faldet fra 2014-2022. Det samlede fald i de medtagne afdelinger har i perioden været 2,30%. Prisindekset i samme periode er steget med 19,43%. Det betyder, at vi har forbedret vores effektivitet med 21,73%. Dermed er vi forbi målet på 16%, ligesom der er lagt op til i effektiviseringsaftalen.

Det samlede fald fra 2021-2022 er på 1,59%. Afdelinger med stigning fra 2021-2022 er markeret med orange.

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:

1 Viben - Rylen - Hjejlen	72,8	3.328	992	131	4.311	719	1.488	1.483
2 Tjørne- og Pilevænget - Sønderb	63,0	3.653	979	129	4.126	1.619	2.670	2.321
3 Ringgade og Goethesgade - Søn	61,7	2.314	809	592	4.134	4.503	1.948	3.639
4 Mågen og Ternen	75,8	2.795	990	322	4.518	849	1.410	1.000
5 Ringgade 71-87	58,9	2.090	924	1.414	4.185	4.910	1.320	2.132
6 Egevangen m.fl. - Sønderborg	64,5	3.705	1.085	0	4.046	1.469	2.606	5.208
7 Ringgade 64-84	57,1	2.285	999	1.117	4.216	5.575	2.230	2.611
9 Ringgade 186-198 - Sønderborg	61,4	2.329	870	1.095	3.813	5.030	2.438	4.075
10 Havretoften m.fl.	76,9	3.660	1.081	330	3.986	1.450	2.433	871
11 Høj- og Østertoften	66,8	3.578	1.127	0	4.158	1.973	2.527	1.053
13 Rådmandsløkken m.fl. - Sønderb	70,0	2.448	915	150	4.008	6.300	4.196	3.226
14 Rojumvej og Rønnevænget - Sønd	83,3	3.280	1.164	0	4.836	613	7.652	1.667
15 Maj- og Klosterløkken - Sønder	64,5	2.403	866	719	4.022	5.700	1.782	2.857
16 Bygtøften og Ørstedsgade	58,6	2.539	755	1.097	4.519	3.908	1.875	2.083
18 Ryttervænget 2-36	86,0	2.385	901	607	4.339	4.864	1.896	0
20 Vølundsgade m.fl. - Sønderborg	80,0	2.563	984	908	4.149	5.748	2.939	0
21 Rådmandsløkken 2-24 - Sønderbo	62,5	2.522	920	194	4.423	5.003	1.439	2.500
22 Kløver- og Hvedemarken - Søn	100,0	2.278	961	274	4.382	5.398	1.660	0
24 Søstjernevej m.fl. - Sønderbor	76,2	2.973	955	3.558	4.448	7.086	2.925	0
27 Primulavej - Sønderborg	84,6	2.472	879	188	4.445	4.206	2.614	0
29 Gr.allè - Odins og Thorsvej	100,0	3.649	1.333	0	5.738	1.687	573	667
30 Stenbjergparken - Sønderborg	70,3	2.587	1.059	1.112	4.515	6.078	3.787	2.490
33 Jørgensgård og Tandsbjerg	63,0	3.340	1.105	2.128	4.811	4.394	1.827	654
35 Nørager - Sønderborg	82,4	2.773	991	2.838	4.376	5.025	2.650	0
36 Skovvej og Sundsvallgade	61,5	3.307	930	171	4.264	3.784	955	1.686
37 Hjortevej 31-147	74,0	3.655	824	113	4.118	1.452	1.368	2.898
38 Hjortevej 92-170	66,8	3.646	865	246	4.363	1.942	1.676	2.500
39 Nyvang - Sønderborg	65,7	3.266	820	267	4.398	3.442	1.504	1.299
40 Dannevirkevej 1 - 10	71,0	3.649	927	155	4.486	247	2.225	2.500
41 Rendsborgvej 1-8c	73,9	3.654	862	329	4.537	67	1.904	3.636
43 Kærvej og Rebslagergade - Sønd	56,8	2.435	593	5.619	4.046	5.475	1.890	1.250
44 Jørgenshøj og Tandshøj - Søn	56,0	2.326	873	1.177	4.319	6.836	3.912	2.164
45 Østerkobbel 2-96 - Sønderborg	61,9	3.655	922	190	4.046	2.166	1.859	4.167
46 Østerkobbel 98-176 - Sønderbor	61,5	3.661	879	105	4.068	2.464	3.021	3.000
47 Østerkobbel 1-151 - Sønderborg	83,6	3.237	847	48	3.543	1.532	2.262	1.513
50 Fiskervænget - Sønderborg	61,2	2.677	903	928	4.071	4.635	2.185	2.083
52 Løngang og Rebslagergade - Søn	59,0	2.679	929	1.364	4.301	5.693	2.262	2.549
61 Ovesens-og Eisingsvej - Sønder	88,0	3.649	726	0	4.474	0	1.359	2.200
62 Sigtunagade, Nelliikevej og Kær	74,1	3.654	945	0	4.141	259	2.511	3.077
65 Lavbrinkevej - Sønderborg	87,1	3.686	804	0	5.016	5.520	1.564	2.000
71 Tøt-otte- og Svanemosevej	63,0	3.443	1.003	266	4.182	1.952	3.978	2.319
73 Bjerg- og Søndergade m.fl. - S	61,0	2.205	915	1.763	4.447	4.910	3.289	789

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 nogle 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.

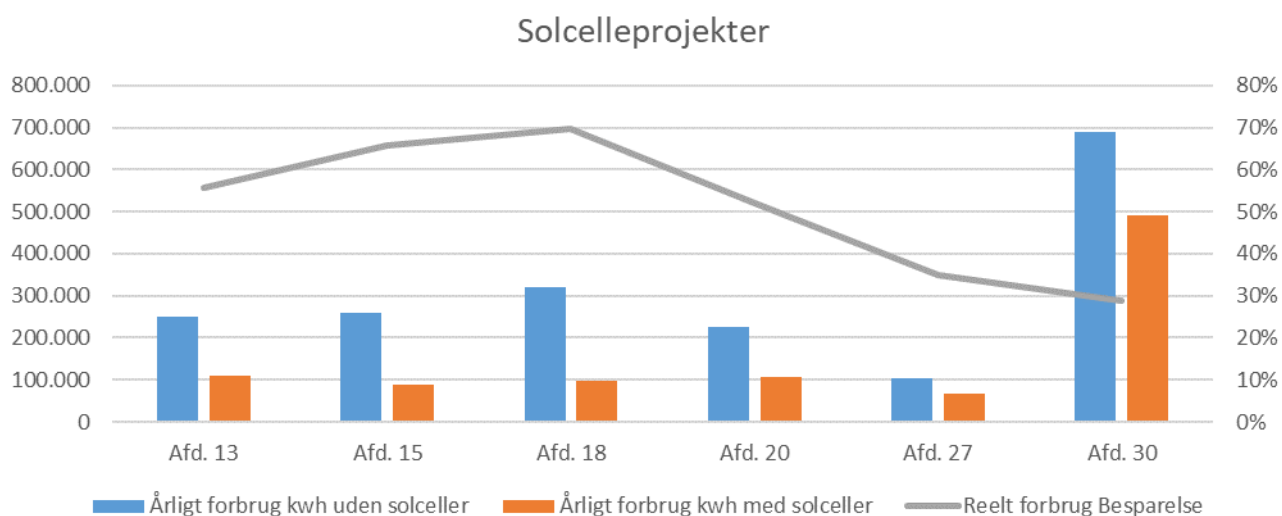
- Konto 11 Energiudgifter
- Konto 114 Renholdelse
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse
- Drift- og vedligeholdelsesplaner

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 på 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 2023 målt på kWh er 51% mod en forventet besparelse på 45%.



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.

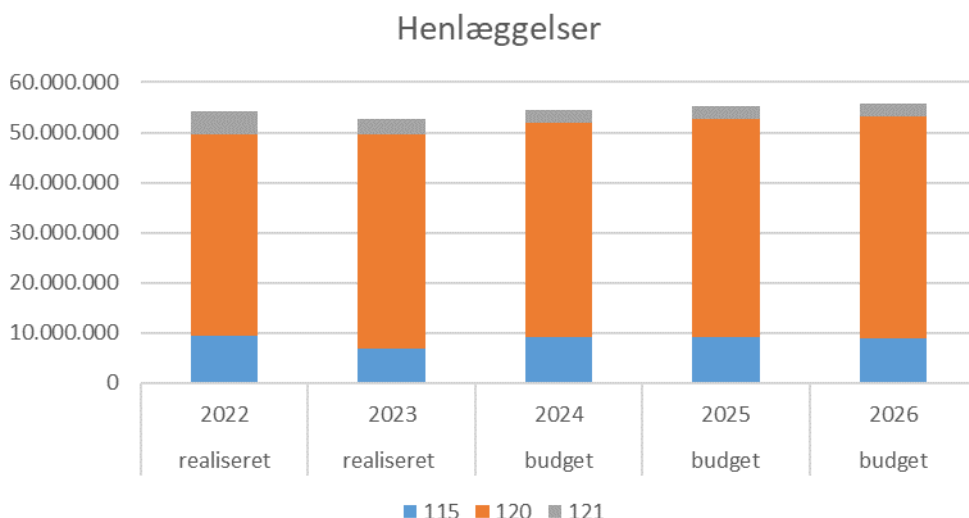
De fjernaflæste målere betyder også, at vores personale ikke længere skal ind i boligerne for at aflæse forbrug i forbindelse med årsopgørelse eller fraflytning.

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 gennemfører de arbejder, som er

indarbejdet i drift- og vedligeholdelsesplanerne. For at få et mere jævnt og forudsigeligt flow i driftsudgifterne vil vi fokusere på at få henlæggelserne til vedligeholdelse forhøjet. Vi har en forventning om, at det vil føre til besparelser på udgifterne til almindelig vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning.



Organisationen har i flere år udarbejdet 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. Pt. er vi i gang med opmåling af alle boliger med henblik på et samlet udbud af flyttelejligheder. I Sønderborg Andelsboligforening har der i 2023 været en fraflytning på ca. 15%. Det betyder, at der hvert år er ca. 500 fraflytninger. Andre boligforeninger har erfaringer med besparelser på op til 25-30% på istandsættelsesudgifter til flyttelejligheder, når arbejdet sendes i udbud.

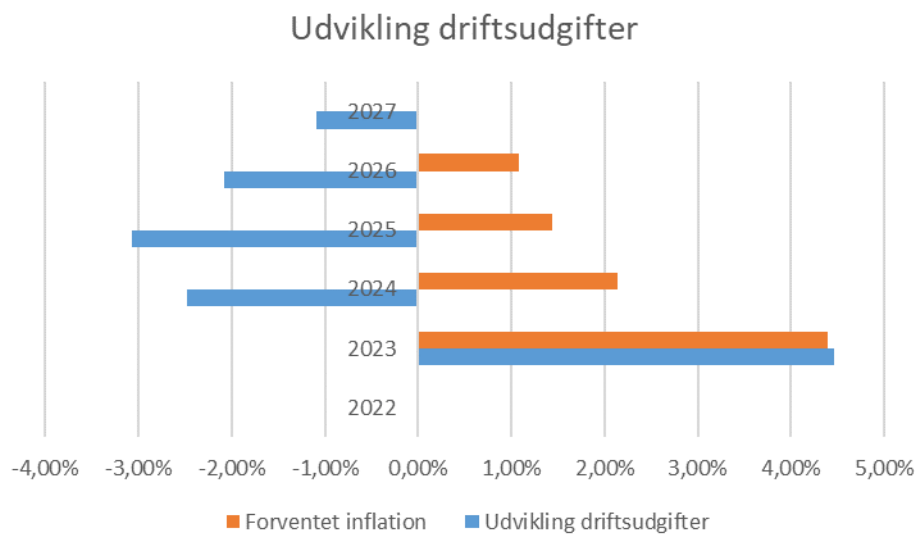
Sønderborg Andelsboligforening har i 2023 haft en samlet udgift til flyttelejligheder på 10.223 t.kr. Selv hvis vi er lidt forsigtige og kun beregner en besparelse på 10%, når vi udbyder arbejdet i flyttelejlighederne, så vil der stadig være 1.022 t.kr. i besparelse.

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 afsnit 1 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