



Indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde

Mandag den 26. maj 2025, 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) Forretningsorden til godkendelse**
- 3) Bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelse for år 2024**
Endelig godkendelse af årsregnskab for år 2024 med tilhørende revisionsberetning samt gennemgang af budgettet for år 2026.
- 4) Indkomne forslag**
a. Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.
- 5) Valg af bestyrelsesformand**
På valg:
Jan Thiessen, afdeling 10 – modtager genvalg
- 6) Valg til bestyrelsen**
Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.
På valg:
Edel Birthe Mathiesen, afdeling 73 – modtager genvalg
Herluf Chr. Jensen, afdeling 47 – modtager genvalg
- 7) Valg af 2 suppleanter for bestyrelsen**
På valg:
Flemming Kjærsgaard, afdeling 52
Inga Skovlund, afdeling 47
- 8) 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
- 9) 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
- 10) Valg af statsautoriseret revisor**
Nuværende – Revisionsfirmaet Ernst & Young, Sønderborg
- 11) Eventuelt**

Ønskes en printet udgave af materiale, ret da venligst henvendelse til administrationen.

Indlæg: Status og information om den nye boligsociale helhedsplan i Sønderborg for perioden 2025-2029. Den kommende boligsociale helhedsplan omfatter 15 boligafdelinger i Sønderborg og Nordborg og har til formål at afhjælpe sociale udfordringer samt styrke positive fællesskaber i boligafdelingerne.

Og herefter –

- SABs Antenneforening:

1. Valg af dirigent

2. Beretning for foreningens virksomhed i det forløbne år

3. Indkomne forslag

Ingen indkomne forslag

4. Valg til bestyrelsen

Valg af formand

På valg:

Jan Radik, afdeling 24

Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

På valg:

Else Thiessen, afdeling 10

Bruno Christensen, afdeling 45

5) Valg af 2 suppleanter

På valg:

Herluf Chr. Jensen, afdeling 47

Edel Birthe Mathiesen, afdeling 73

6) Eventuelt

Der gøres opmærksom på, at der benyttes teleslynge.



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.

Repræsentantskabet kan til enhver tid fremsætte forslag om tilbagetrækning af delegation.

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.



Forretningsorden for repræsentantskabsmøder i Sønderborg Andelsboligforening

1. Indledning

Repræsentantskabets opgaver og beføjelser er fastsat i lovgivningen og i boligorganisationens vedtægter. Denne forretningsorden supplerer boligorganisationens vedtægter.

Forretningsordenen udformes og ændres af repræsentantskabet. Forretningsordenen gælder kun for det møde, hvor den er godkendt. Godkendelse af forretningsorden skal derfor sættes på dagsordenen til hvert møde, og forslaget til forretningsorden skal udsendes til repræsentantskabets medlemmer sammen med den endelige indkaldelse til repræsentantskabsmødet.

2. Repræsentantskabets sammensætning

Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og følgende repræsentanter for hver afdeling:

Afdelinger med indtil 20 lejligheder udpeger 1 repræsentant samt 1 suppleant

Afdelinger fra 21 til 50 lejligheder udpeger 2 repræsentanter samt 2 suppleanter

Afdelinger fra 51 til 100 lejligheder udpeger 3 repræsentanter og 3 suppleanter

Afdelinger med over 100 lejligheder udpeger derudover 1 repræsentant og 1 suppleant for hver påbegyndt antal 100 lejligheder

3. Repræsentantskabets tidligere beslutninger

Repræsentantskabet har tidligere besluttet følgende indenfor rammerne af vedtægterne

Bestyrelsens formand vælges af:	☒ Repræsentantskabet ☐ Bestyrelsen
Bestyrelsens næstformand vælges af:	☐ Repræsentantskabet ☒ Bestyrelsen
Hvis formanden afgår i valgperioden, har repræsentantskabet bemyndiget bestyrelsen til at udpege ny formand af sin midte for perioden frem til førstkommende møde i repræsentantskabet.	☐ Ja ☒ Nej (Denne valgmulighed slettes, hvis formanden vælges af bestyrelsen)



Ovenstående gælder indtil repræsentantskabet, efter fremsat forslag herom, ændrer en eller flere af beslutningerne.

4. Valg af dirigent og stemmeudvalg

Repræsentantskabsmødet vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.

Repræsentantskabsmødet vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.

5. Mødereferater

Dirigenten sikrer sig, at der tages referat af mødet. Referatet skal indeholde de truffe beslutninger, resultatet af eventuelle afstemninger og evt. et kort sammendrag af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Referatet gøres tilgængeligt for boligorganisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse på boligorganisationens hjemmeside.

6. Person- og legitimationsoplysninger

Navneoplysninger på kandidater og valgte vil fremgå af materialet til og/eller fra mødet. Disse oplysninger anses for nødvendige og vil som udgangspunkt ikke kunne slettes eller anonymiseres.

Øvrige personoplysninger – herunder adresseoplysninger på kandidater og valgte samt navne på forslagsstillere mv. – vil kun fremgå, hvis det er nødvendigt efter forholdets karakter. Det kan f.eks. være en beboer, der stiller sig til rådighed som kontaktperson, og giver udtrykkeligt samtykke til, at kontaktoplysningerne må videregives.

Dagsorden, forslag, bilag og referat af mødet skal ifølge vedtægterne gøres tilgængelige for boligorganisationens beboere. Hvis materialet gøres tilgængeligt for en bredere kreds på f.eks. en åben hjemmeside, skal alle personoplysninger fjernes, medmindre den enkelte har givet udtrykkeligt samtykke til videregivelse af oplysningerne.

Medlemmer af organisationsbestyrelsen indgår i boligorganisationens tegningsberettigede ledelse. Medlemmerne vil derfor blive mødt med krav om at afgive legitimationsoplysninger som f.eks. kopi af pas, kørekort eller lignende overfor f.eks. banker og realkreditinstitutter, som skal leve op til reglerne i "Hvidvaskloven".

7. Mødeledelse

Dirigenten giver talere ordet i den rækkefølge, de har anmodet om det. Rækkefølgen kan dog fraviges, hvis dirigenten finder det hensigtsmæssigt i forhold til mødets forløb.

Dirigenten sikrer, at debatten på mødet holder sig til dagsordenens punkter. Når dirigenten har afsluttet debatten om et dagsordenpunkt, kan der ikke fremsættes bemærkninger eller forslag til punktet. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller repræsentantskabsmødet fastsætter en begrænsning.



Dirigenten skal – uanset talerækken – give plads til spørgsmål vedrørende mødets forretningsorden og ledelse.

8. Repræsentantskabets beslutninger

Bortset fra beslutninger om vedtægtsændringer eller boligorganisationens opløsning afgør repræsentantskabsmødet alle spørgsmål ved simpelt stemmeflertal blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.

Afstemninger sker ved håndsoprækning medmindre dirigenten bestemmer, at der skal gennemføres skriftlig afstemning, eller mindst 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det. Skriftlig afstemning kan ske ved anvendelse af stemmesedler eller egnet digitalt afstemningssystem.

9. Valg

Repræsentantskabet vælger bestyrelsesmedlemmer i overensstemmelse med vedtægterne.

Ved valg foretages altid skriftlig afstemning ved brug af stemmesedler eller egnet digitalt afstemningssystem. Hvis der kun er opstillet kandidater svarende til det antal poster, som skal besættes, anses de/den opstillede dog for at være valgt uden afstemning.

Hvis der foreslås 2 kandidater til én post, vælges den der ved afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter stemmelighed, foretages lodtrækning.

Hvis der foreslås flere end 2 kandidater til én post og ingen kandidater ved første afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages en ny afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer. Er der herefter stemmelighed, foretages lodtrækning.

Ved valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og -suppleanter mv. gælder, at der stemmes på det antal kandidater, der skal vælges. Kandidaterne opnår valg i den rækkefølge, deres stemmetal angiver. Ved stemmelighed afgøres rækkefølgen ved lodtrækning. Stemmeafgivelsen er ugyldig, hvis der stemmes på flere eller færre kandidater end der skal vælges, hvis der stemmes flere gange på samme kandidat eller på personer, der ikke er bragt i forslag.

Repræsentantskabet vælger et antal suppleanter til organisationsbestyrelsen. Suppleanterne rangordnes efter deres indbyrdes stemmetal. Hvis stemmerne står lige, afgøres suppleanternes rangorden ved lodtrækning. En suppleant indtræder i organisationsbestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems udtræden eller hvis et bestyrelsesmedlem har forfald i mere end 3 måneder.

Denne forretningsorden er vedtaget af repræsentantskabsmødet den _____

Formand

Dirigent

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: 49 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	3.290	262.213	1	3.290
2) Erhvervslejemål	28	3.374	1 pr. påbeg. 60 m ²	57
3) Institutioner			1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte	429		1/5	86
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	3.747	265.587		3.433

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	189.370	177	185
		2. Nybyggeri	29.522		
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	316.214	274	258
511	*	Personaleudgifter	5.374.228	5.958	5.912
512	*	Forretningsførelse	7.110.430	7.107	7.510
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	1.073.932	850	1.060
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	1.056.619	822	975
515	*	Afskrivning, driftsmidler	35.400	50	50
516	*	Særlige aktiviteter	32.203	73	70
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	241.500	255	260
530		Bruttoadministrationsudgifter	15.459.418	15.566	16.280
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	12.567.229	2.750	405
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	29.092.731	27.281	29.567
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	57.119.378	45.597	46.252
541	*	Ekstraordinære udgifter	5.242.463		
550		UDGIFTER I ALT	62.361.841	45.597	46.252
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	55.517		
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	62.417.358	45.597	46.252

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	15.124.814	15.014	15.776
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger			
		Konto 601 i alt	15.124.814	15.014	15.776
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	120.595	551	504
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	12.899.588	2.750	405
604	*	Afdelingernes bidrag m.v.til dispositionsfonden og arbejdskapital	29.092.731	27.281	29.567
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri			
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri	44.901		
		Konto 605 i alt	44.901		
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.			
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.			
		Konto 606 i alt			
607		Diverse			
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	57.282.629	45.596	46.252
611	*	Ekstraordinære indtægter	5.134.730		
620		INDTÆGTER I ALT	62.417.359	45.596	46.252
621		Årets underskud overført til konto 805			
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	62.417.359	45.596	46.252

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2024	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning	8.775.811	9.013
		Kontantværdi pr.		
		Kontantværdi		
702	*	Inventar	4.055	20
703	*	Automobil		
704	*	EDB anlæg	12.990	33
709	*	Andre anlægsaktiver		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	8.100.473	2.960
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	1.301.000	1.314
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	35.414.784	34.208
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	53.609.113	47.548
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift	17.545.691	5.256
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	752.557	19.696
		Afdelingstilgodehavender i alt	18.298.248	24.952
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer	11.977	
726		Andre tilgodehavender	254.857	60
727		Forudbetalte udgifter	1.791.763	1.386
730		Tilgodehavende renter m.v.		
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	234.429.577	224.761
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning	39.636.241	28.993

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	294.422.663	280.152
750		AKTIVER I ALT	348.031.776	327.700

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	69.756.890	67.264
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	6.964.471	6.852
810		EGENKAPITAL I ALT	76.940.636	74.335
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT		
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	253.762.374	231.376
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	253.762.374	231.376
823		Godkendt administrationsorganisation	2.337.813	1.693
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
825		Leverandører	6.763.638	12.029
826		Omkostninger	5.463.999	5.658
827	*	Afsætninger	1.866.712	1.836
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	656.050	592
830	*	Anden kortfristet gæld	240.555	181
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	271.091.141	253.365
850		PASSIVER I ALT	348.031.777	327.700
Eventualforpligtelse:				
1. Fratrædelsesgodtgørelse				
2. Øvrige eventualforpligtigelser				

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	111.201	150	130
		Godtgørelse kørsel, diæter mv.	6.629	6	30
		Div. repræsentation og gaver	54.527	60	40
		Kontingenter og telefon	79.746	58	58
		Andre bestyrelsesudgifter	64.111		
		Konto 502 i alt	316.214	274	258
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	4.801.903	5.133	5.072
		2. Pension/pensionsbidrag	662.840	709	700
		3. Andre udgifter til social sikring	154.936	101	140
		4. Fremmed assistance			
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	25.295	20	10
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	270.746	5	10
		Personaleudgifter i alt	5.374.228	5.958	5.912
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
		SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER			
		Adm. direktør/forretningsfører (Titel)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Ledelsesudgifter i alt			
		Samlede personaleudgifter	5.374.228	5.958	5.912
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Administrationsbidrag til Salus	7.110.430	7.107	7.510
		Konto 512 i alt	7.110.430	7.107	7.510
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler og tryksager	22.913	50	50
		EDB udgifter, kopimaskine, telefoni	158.886	180	180
		Småanskaffelser	54.815	55	75
		Abonnementer, annoncer, juridisk ass.	281.043	132	132
		Øvrige kontorholdsudgifter	556.275	433	623
		Konto 513 i alt	1.073.932	850	1.060
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.			
		2. Lejede lokaler, leje	79.281		
		3. Ejendomsskatter	42.833		45
		4. El	13.077	50	65
		5. Vand, varme	98.950	115	115
		6. Forsikringer	36.420	60	100
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	321.487	350	350
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom	228.171	69	70
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom	236.400	178	230
		Kontorlokaleudgifter i alt	1.056.619	822	975
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	89.545	230	183

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	967.074	592	792
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar	16.000	30	30
		2. Bil			
		3. EDB	19.400	20	20
		4. Andet			
		Konto 515 i alt	35.400	50	50
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Beboerblade	2.768		
		Sociale projekter		37	20
		Personaleforening tilskud	29.435	36	50
		Konto 516 i alt	32.203	73	70
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		2.000	2.000
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	5.389.893	4.900	4.970
		3. Nettoprovenu ved lånoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. konto 803.5			
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6			
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	14.183.861	13.390	14.115
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	1.206.221	11	872
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	7.643.857	6.980	7.610
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3	668.899		
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	29.092.731	27.281	29.567
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Korrektion feriepenge og tilskud til personaleforening mm.	24.019		
		Disp. tilskud til dækning af lejetab	2.718.241		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	2.367.080		
		Ekstraordinære udgifter i øvrigt	133.123		
		Konto 541 i alt	5.242.463		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	15.459.418	15.566	16.280
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)			
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	120.595	551	504
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)	44.901		
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	15.293.922	15.015	15.776
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.455		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONSBRIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	14.779.812	14.779	15.541
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling	225.002	235	235
		1.5 Tillægsydelser	120.000		
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	15.124.814	15.014	15.776
		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			
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.	31.050		
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	89.545	230	183
		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	321
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rameaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt	120.595	551	504

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	702.577	1.900	
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning	1.002.150	220	70
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	10.326.847	380	330
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital	228.171	250	5
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	639.843		
		7. Andet			
		Konto 603 i alt	12.899.588	2.750	405
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)	371.591		
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	11.519.539	1.900	
		Henlagte midler, rentesats			
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)			
		Driftsmidler, rentesats			
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			
		Sideaktiviteter, rentesats			
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld	535	220	70
		4. Kreditorer			
		5. Kurstab, obligationer m.v.		330	330
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	35.721	50	
		7. Egen trækningsret	639.843		
		8. Andet		250	5
		Konto 532 i alt	12.567.229	2.750	405

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Nettorenteindtægt / -udgift	332.359		
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Korrektioner tidligere år	24.409		
		Tilskud t. dækning lejetab/frafly	2.718.241		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	2.367.080		
		Ekstraordinære indtægter i øvrigt	25.000		
		Konto 611 i alt	5.134.730		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo	16.986.710	16.533
		+ Nyanskaffelser i året		113
		+ Forbedringer i året		341
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	16.986.710	16.987
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	7.974.499	7.738
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	236.400	236
		Af- og nedskrivninger ultimo	8.210.899	7.974
		Bogført værdi ultimo	8.775.811	9.013
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	258.324	242
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	16.000	16
		Af- og nedskrivninger ultimo	274.324	258
		Bogført værdi ultimo	4.055	20
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	65.200	46
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	19.400	19
		Af- og nedskrivninger ultimo	84.600	65
		Bogført værdi ultimo	12.990	33
709		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke anlægsaktiver:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
713		AKTIER OG ANDELE		
		Hvilke aktier/andele:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
716		INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN		
		1. Bundne A-og G indskud	8.948.290	8.948
		2. C-indskud	55.972	56
		3. Egen trækingsret:		
		Primosaldo	25.204.201	20.459
		Årets tilgang	4.586.314	4.565
		Årets afgang	4.019.836	
		Tilskrevne renter	639.843	180
		Ultimosaldo	26.410.522	25.204
		Indestående i alt	35.414.784	34.208
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		4.959
		Afdeling 20		297
		Afdeling 35	12.785.439	
		Afdeling 41	2.489.581	
		Afdeling 56	2.270.671	
		Konto 721.	17.545.691	5.256
721.2		TILGODEHAVENDER I AFD. SIDEAKTIVITETER		
		Ekstern ejendomsadministration o lign. (afd. 91000)		
		Opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Indskud m.v. i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 721.2 i alt		
722		TILGODEHAVENDER I AFD. UNDER OPFØRELSE		
		Tilgodehavender afdl. under opførelse	752.557	19.696
		Konto 722 i alt	752.557	19.696
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	242.270.695	239.803
		+ Tilgang i året	1.492.774	77.906
		- Afgang i året		75.439
		Samlet anskaffelsessum ultimo	243.763.469	242.270
		Samlede opskrivninger primo	8.552.984	
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Opskrivninger i året	8.175.255	8.553
		Samlede opskrivninger ultimo	16.728.239	8.553
		Samlede nedskrivninger primo	26.062.131	26.062
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo	26.062.131	26.062
		Bogført værdi ultimo	234.429.577	224.761
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Driftskonto	7.859.367	8.365
		Andre bankkonti	31.776.874	20.628
		Konto 732.2 i alt	39.636.241	28.993
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	67.262.406	61.623
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger		2.106
		3. Rentetilskrivning	371.591	1.023
		4. Ydelser (beboerbetaling), udamortiserede lån	20.779.975	19.991
		5. Nettoprovenu ved lånoptagelse efter §24 i lov om almene boliger		
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
		7. Overskydende beboerbetaling 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	7.643.857	7.609
		12. Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden	639.843	180
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	1.755.080	828
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	2.718.241	6.373

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		23. Diverse		
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	17.241.404	17.159
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	1.206.221	908
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækningsret)	4.019.836	
		50. Saldo ultimo	69.756.890	67.264
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	5.943.897	382
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation	8.775.811	9.012
		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)	35.414.784	34.208
		40. Disponibel del:	19.622.397	23.659
		50. Saldo ultimo	69.756.889	67.261
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	6.852.055	7.452
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)	55.517	
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	668.899	
		Afgang:		
		4. Årets underskud		600
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation	612.000	
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	7.576.471	6.852
		Saldo ultimo	6.964.471	6.852
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser	2.156.576	2.578
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger:		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)	1.100.000	1.100
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)	201.000	214
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger i alt	1.301.000	1.314
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	3.506.895	2.960
		5.Saldo ultimo	6.964.471	6.852
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afdeling 1	1.880.262	1.513
		Afdeling 2	2.662.541	1.975
		Afdeling 3	5.779.156	4.781
		Afdeling 4	2.914.476	2.421
		Afdeling 5	5.140.976	5.334
		Afdeling 6	8.119.312	6.970
		Afdeling 7	5.907.454	6.024
		Afdeling 9	1.080.204	
		afdeling 10	9.376.179	4.760
		Afdeling 11	4.710.002	3.854
		Afdeling 13	6.063.216	4.974
		Afdeling 14	512.351	657
		Afdeling 15	16.345.352	14.143
		Afdeling 16	2.255.634	2.015
		Afdeling 17	805.421	730
		Afdeling 18	8.569.773	6.915
		Afdeling 20	111.462	
		Afdeling 21	5.290.957	4.747
		Afdeling 22	30.753.248	27.491
		Afdeling 24	19.003.778	17.426
		Afdeling 26	980.978	785
		Afdeling 27	2.926.114	1.237

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling 29	486.729	319
		Afdeling 30	9.285.793	6.924
		Afdeling 33	37.468.012	36.427
		Afdeling 34	1.389.670	1.186
		Afdeling 35		2.505
		Afdeling 36	1.189.693	928
		Afdeling 37	4.623.668	3.771
		Afdeling 38	3.936.524	3.159
		Afdeling 39	1.253.448	1.021
		Afdeling 40	3.326.431	2.726
		Afdeling 41		1.393
		Afdeling 43	3.830.751	3.434
		Afdeling 44	718.785	763
		Afdeling 45	4.971.249	7.978
		Afdeling 46	4.069.470	3.499
		Afdeling 47	9.855.082	8.883
		Afdeling 50	5.166.373	10.725
		Afdeling 52	6.183.901	6.413
		Afdeling 61	1.517.413	1.151
		Afdeling 62	2.828.008	2.147
		Afdeling 65	1.256.216	1.047
		Afdeling 71	602.117	1.410
		Afdeling 73	4.509.276	4.815
		Afdeling 75	4.104.919	
		Konto 821.1 i alt	253.762.374	231.376
821.2		AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER		
		Afdeling for eksternt ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 821.2 i alt		
822		KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
		Konto 822 i alt		
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
Konto 824 i alt				
827		AFSÆTNINGER		
		Afsætninger diverse	161.430	164
		EU tilskud	1.697.605	1.672
		Afsætninger	7.677	
Konto 827 i alt			1.866.712	1.836
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Skyldig ATP og pension	187.638	151
		Skyldig feriepenge og ferietillæg	52.917	30
Konto 830 i alt			240.555	181

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? | Ja |
| 12c. Tab ved fraflytning? | Ja |
| 13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler? | Nej |

NOTER TIL SPØRGESKEMAER

Spørgsmål 1

Spørgsmål 2

Spørgsmål 3

Spørgsmål 4a

Spørgsmål 4b

Spørgsmål 4c

Spørgsmål 4d

Spørgsmål 4e

Spørgsmål 5 Der er anvendt i alt kr. 2.718.241 fra dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed i 2024. Heraf er tkr. 523 anvendt til dækning af tab i afd. 5 og 26.

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b Der er underfinansiering i flere afdelinger og disse er budgetteret afviklet over max. 10 år. Såfremt der har været overskud i afdelingerne, er dette anvendt til dækning af en eventuel underskudssaldo og ellers til dækning af underfinansiering.

Der har i 2024 været underskud i 6 afdelinger med i alt t.kr. 578.

Der er opsamlet underskud i følgende afdelinger:

Afd. 27	1.471
Afd. 33	144.882
Afd. 35	26.646
Afd. 44	425.725
Afd. 71	93.675
Afd. 73	329.447
I alt	1.021.846

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 ikke tab ud over det normale.

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a Der er 20 afdelinger, som har henlæggelser til planlagt vedligehold pr. m2., der er lavere end landsgennemsnittet for 2023. Det er følgende afdelinger: 1, 7, 9, 10, 13, 18, 20, 21, 22, 24, 27, 29, 30, 33, 35, 36, 41, 44, 71, 73

Spørgsmål 12b Der er ingen etablerede afdelinger, som har henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning pr. bolig, der er lavere end landsgennemsnittet for 2023. Der er to nye afdelinger, 56 og 75 hvor henlæggelserne er under landsgennemsnittet.

Spørgsmål 12c Der er 19 afdelinger, som har henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytninger pr. lejemålsenhed, der er lavere end den maximale obligatoriske dækning i 2025.

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående regnskab fremlægges hermed til godkendelse
By for underskrift	Sønderborg
Dato for underskrift	10-04-2025
Underskrift (sign.)	Lisbeth Jakobsen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sønderborg Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 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	10-04-2025
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	10-04-2025

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

01-01-2026

31-12-2026

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	208.000	185.000	23.000	218.891
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	265.000	258.000	7.000	316.214
Personaleudgifter, 511	5.038.000	5.912.000	-874.000	5.374.228
Forretningsførelse, 512	9.652.700	7.509.500	2.143.200	7.110.430
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	1.102.000	1.060.000	42.000	1.073.932
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	1.191.400	975.000	216.400	1.056.619
Afskrivning driftsmidler, 515	66.000	50.000	16.000	35.400
Særlige aktiviteter, 516	37.500	70.000	-32.500	32.203
Revision, 521	280.000	260.000	20.000	241.500
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	0	405.000	-405.000	12.567.229
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	29.705.000	29.567.000	138.000	29.092.731
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	5.242.464
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	47.545.600	46.251.500	1.294.100	62.361.841
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	15.775.500	15.775.500	0	15.004.814
Tillægsydelse, 601.5	112.500	0	112.500	120.000
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	70.000	504.000	-434.000	120.595
Renteindtægter, 603	0	405.000	-405.000	12.899.588
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	29.705.000	29.567.000	138.000	29.092.731
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	44.901
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	5.134.730
Årets underskud, 621	0	0	0	0
Samlede indtægter	45.663.000	46.251.500	-588.500	62.417.359
Reduktion/forhøjelse	1.882.600	0	-1.882.600	55.517
Balance	47.545.600	46.251.500	1.294.100	62.361.841

Forhøjelse af administrationsbidrag

I alt

11,93%

Sønderborg Andelsboligforening

Bygtoften 2

6400 Sønderborg

salus@salus-bolig.dk

Kontonummer	Kontonavn	Budget 2026	Budget 2025	Regnskab 2024
500020 RESULTATOPGØRELSE				
500030 ORDINÆRE UDGIFTER				
501000 BESTYRELSESVEDERLAG MV.				
501010 1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift		208.000,00	185.000,00	189.369,84
501020 2. Bestyrelsesvederlag m.v. Nybyggeri		0,00	0,00	29.521,50
501100 Bestyrelsesvederlag i alt		208.000,00	185.000,00	218.891,34
502000 MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV.				
502020 Udgifter til kurser og møder Bestyrelse		130.000,00	130.000,00	111.201,02
502120 Best. Godtgørelse kørsel diæt mv		30.000,00	30.000,00	6.628,71
502220 Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse		30.000,00	40.000,00	54.527,03
502320 Kontigenter og telefon mv. best.		65.000,00	58.000,00	79.746,28
502420 Andre best. udgifter		10.000,00	0,00	64.110,77
502500 MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT		265.000,00	258.000,00	316.213,81
511000 PERSONALEUDGIFTER				
511010 1. Lønninger, adm. personale		4.141.000,00	4.992.000,00	4.424.600,40
511012 1.2. Lønninger, andre		100.000,00	30.000,00	279.446,42
511013 Kørsel personale		52.000,00	50.000,00	50.816,63
511014 Fritvalgsordning		0,00	0,00	47.039,56
511020 2. Pension/pensionsbidrag		580.000,00	700.000,00	662.840,14
511030 3. Andre udgifter til social sikring		125.000,00	105.000,00	131.831,66
511031 3.1 ATP-bidrag		30.000,00	35.000,00	23.104,24
511040 4. Fremmed assistance		60.000,00	0,00	0,00
511050 Forskydning feriepl.tilsvr funkt		10.000,00	10.000,00	25.295,00
511100 10. - Ref. syge- og dagpenge mv		-60.000,00	-10.000,00	-270.746,19
511110 Personaleudgifter i alt		5.098.000,00	5.922.000,00	5.644.974,05
511700 SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER		5.038.000,00	5.912.000,00	5.374.227,86
512000 FORRETNINGSFØRELSE I ØVRIGT				
512020 Administrationsbidrag til Salus		9.652.700,00	7.509.500,00	7.110.429,96
512500 FORRETNINGSFØRELSE I ALT		9.652.700,00	7.509.500,00	7.110.429,96
513000 KONTORHOLDSDUDGIFTER INKL. EDB DRIFT				
513020 Kontorartikler og tryksager		40.000,00	50.000,00	22.912,87
513021 Kopimaskine, fax og telefon udg.		150.000,00	115.000,00	130.090,32
513022 EDB udgifter		50.000,00	65.000,00	28.795,92
513023 Småanskaffelser		65.000,00	75.000,00	54.814,71
513120 Abonnementer og kontigenter og forsikringer		52.000,00	52.000,00	70.394,79
513121 Annoncer og reklame		25.000,00	10.000,00	66.750,00
513220 Juridisk Assistance		100.000,00	70.000,00	143.898,05
513320 Kursus og møder pers.		150.000,00	175.000,00	104.603,78
513321 Øvrige personale udgifter		130.000,00	100.000,00	117.106,47
513322 Jubilæum, receptioner mv.		20.000,00	0,00	50.961,07
513420 Porto, fragt og udgifter til bude		35.000,00	68.000,00	39.846,25
513421 Diverse gebyrer og afrundinger		285.000,00	250.000,00	243.757,62
513422 Kontorhold i øvrigt		0,00	30.000,00	0,00
513500 KONTORHOLDSDUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT		1.102.000,00	1.060.000,00	1.073.931,85
514000 KONTORLOKALEUDGIFTER INKL. AFSKRIVNINGER				
514020 2. Lejede lokaler, leje		0,00	0,00	79.280,96
514030 3. Ejendomsskatter		45.000,00	45.000,00	42.833,39
514040 4. El		35.000,00	65.000,00	13.076,95
514050 5. Vand, varme		115.000,00	115.000,00	98.950,06
514060 6. Forsikringer		110.000,00	100.000,00	36.419,72
514070 7. Renovation, vedl.hold, reng. m.v.		325.000,00	350.000,00	321.486,72
514080 8. Int. forrentning, EK bundet i adm.ejd.		325.000,00	70.000,00	228.171,09
514090 9. Afskrivning, adm.ejendom		236.400,00	230.000,00	236.400,00
514115 NETTOUDGIFT KONTORLOKALER		1.191.400,00	975.000,00	1.056.618,89
515000 AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER				
515010 1. Afskrivninger inventar		66.000,00	30.000,00	16.000,00
515030 3. Afskrivninger EDB		0,00	20.000,00	19.400,00
515050 AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER I ALT		66.000,00	50.000,00	35.400,00
516000 SÆRLIGE AKTIVITETER				
516020 Beboerblade		2.500,00	0,00	2.768,13
516220 Sociale projekter		0,00	20.000,00	0,00
516320 Personaleforening tilskud		35.000,00	50.000,00	29.435,00
516500 SÆRLIGE AKTIVITETER I ALT		37.500,00	70.000,00	32.203,13
521000 Revision		280.000,00	260.000,00	241.500,00
530000 BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER		17.840.600,00	16.279.500,00	15.459.416,84
532000 RENTEUDGIFTER				
532210 1.1. Renter dispositionsfond		0,00	0,00	371.591,39
532310 2.1. Renter afdelinger, henlagte midler		0,00	0,00	11.519.539,19
532410 3. Renter bankgæld		0,00	70.000,00	534,53
532610 5. Kurstab, obligationer m.v.		0,00	330.000,00	0,00
532650 6. Kurtage og renter obligationsbeh.		0,00	0,00	35.721,19
532700 7. Renter egen trækningsret		0,00	0,00	639.843,20
532710 8. Andre renter		0,00	5.000,00	-0,19
532900 RENTEUDGIFTER I ALT		0,00	405.000,00	12.567.229,31
533000 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV.				
533010 1. Afd. bidrag til disp.fonden		2.100.000,00	2.000.000,00	0,00
533030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån		4.970.000,00	4.970.000,00	5.389.893,00
533050 4. Nettoprovenu likvidation af en afd.		0,00	0,00	0,00
533052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.		14.115.000,00	14.115.000,00	14.183.861,00
533055 6. Indbet. til Nybyggerifonden.		910.000,00	872.000,00	1.206.221,07
533058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.		7.610.000,00	7.610.000,00	7.643.857,12
533059 9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.		0,00	0,00	668.899,00
533060 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT		29.705.000,00	29.567.000,00	29.092.731,19

Kontonummer	Kontonavn	Budget 2026	Budget 2025	Regnskab 2024
540000	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	29.705.000,00	29.972.000,00	41.659.960,50
541000	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
541020	Korrektioner tidl. år	0,00	0,00	24.019,26
541120	Dispf. tilskud t/dækning af lejetab (afd.)	0,00	0,00	2.718.240,94
541320	Tilskud disp. fond og arb.kap	0,00	0,00	2.367.080,20
541420	Ekstraordinære udgifter i øvrigt	0,00	0,00	133.123,30
541500	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0,00	0,00	5.242.463,70
550000	UDGIFTER I ALT	47.545.600,00	46.251.500,00	62.361.841,04
551000	OVERSKUDSFORDELING			
551010	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0,00	0,00	55.517,48
560000	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	47.545.600,00	46.251.500,00	62.417.358,52
600010	ORDINÆRE INDTÆGTER			
601000	ADMINISTRATIONS BIDRAG			
601010	1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-17.423.100,00	-15.540.500,00	-14.779.811,76
601320	1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling	-235.000,00	-235.000,00	-225.001,80
601500	1.5 Tillægsydelse	-112.500,00	0,00	-120.000,00
601900	ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-17.770.600,00	-15.775.500,00	-15.124.813,56
602000	LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
602210	21. Refusion af lønudgifter m.v.	0,00	0,00	-31.050,00
602220	22. Utlejningsindt. m.v. kontorlokaler	-70.000,00	-183.000,00	-89.544,50
602260	26. Tilskud til sociale projekter o.lign.	0,00	-321.000,00	0,00
602300	LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER I ALT	-70.000,00	-504.000,00	-120.594,50
603000	RENTEINDTÆGTER			
603100	1. Renteindtægter afdelinger	0,00	0,00	-702.577,12
603120	2. Renteindtægter bankbeholdning	0,00	-70.000,00	-1.002.149,67
603130	3. Kursgevinster obligationer	0,00	-330.000,00	-8.209.937,82
603132	3.1. Renteindtægter obligationer	0,00	0,00	-2.116.908,90
603150	5. Beregnet rente af bunden egenkapital	0,00	-5.000,00	-228.171,09
603155	6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	0,00	0,00	-639.843,20
603190	RENTEINDTÆGTER I ALT	0,00	-405.000,00	-12.899.587,80
604000	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV			
604010	1. Afd. bidrag til disp.fonden	-2.100.000,00	-2.000.000,00	0,00
604030	2. Ydelser fra afd. udamort.lån	-4.970.000,00	-4.970.000,00	-5.389.893,00
604050	4. Nettoprovenu likvidation af en afd.	0,00	0,00	0,00
604052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	-14.115.000,00	-14.115.000,00	-14.183.861,00
604055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	-910.000,00	-872.000,00	-1.206.221,07
604058	8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	-7.610.000,00	-7.610.000,00	-7.643.857,12
604059	9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	0,00	0,00	-668.899,00
604060	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I ALT	-29.705.000,00	-29.567.000,00	-29.092.731,19
605020	2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri	0,00	0,00	-44.901,33
605050	HONORAR NYBYGGERI I ALT	0,00	0,00	-44.901,33
610000	SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-47.545.600,00	-46.251.500,00	-57.282.628,38
611000	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
611020	Korrektioner tidl. år	0,00	0,00	-24.409,00
611120	Tilskud t/dækning lejetab/fratly	0,00	0,00	-2.718.240,94
611320	Tilskud disp. fond og arb.kap	0,00	0,00	-2.367.080,20
611420	Ekstraordinære indtægter i øvrigt	0,00	0,00	-25.000,00
611500	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0,00	0,00	-5.134.730,14
620000	INDTÆGTER I ALT	-47.545.600,00	-46.251.500,00	-62.417.358,52
630000	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-47.545.600,00	-46.251.500,00	-62.417.358,52
633000	RESULTAT I ALT	0,00	0,00	0,00

Årsberetning for Sønderborg Andels- boligforening 2024

En oversigt over årets udviklinger og resultater.



Kvalitet – Kundefokus – Kompetencer – Åbenhed – Troværdighed – Trivsel – Service.

Indhold

Bestyrelsen.....	2
Indledning.....	2
Organisationsbestyrelsens beretning.....	2
Teknisk afdeling.....	4
Den politiske dagsorden	5
Beboerservicecenteret	7
Energirenovering og bæredygtighed	8
Solceller og elpriser.....	8
Henlæggelsesstrategi.....	10
Nybyggeri.....	11
EU-projektet ARV.....	12
Renoveringer	13
Beboerdemokrati	13
Personaleforhold	13
Udlejning.....	14
Politiske begivenheder i den almene sektor	15
Boligpolitiske reformer.....	15
Øget fokus på bæredygtighed	15
Sociale initiativer	15
Demografisk udvikling i Tønder-, Sønderborg- og Aabenraa Kommune.....	16
Udviklinger i Salus Boligadministration	17
Nye boligprojekter	17
Renoveringsprojekter og boligsociale indsatser	17
Digitalisering og serviceforbedringer.....	17
Rekruttering og kompetenceudvikling i den almene sektor.....	19
Samarbejde og partnerskaber.....	19
Kredsarbejdet.....	20
Årsregnskab 2024	21
Hovedforeningen.....	21
Afdelingerne.....	25
Afslutning.....	35

Bestyrelsen

Formand: Jan Thiessen	janthiessen@stofanet.dk 45 91 15 28 70
Næstformand: Tina M. Søndergaard	tina.m.sondergaard@gmail.com 24 21 00 26
Bestyrelsesmedlem: Jan Radik	jara-sab@salus-bolig.dk 20 92 28 58
Bestyrelsesmedlem: Herluf Chr. Jensen	herluf.chr.j@gmail.com 40 29 99 49
Bestyrelsesmedlem: Allan Hansen	hansen2601@godmail.dk 28 90 11 19
Bestyrelsesmedlem: Edel Birthe Mathiesen	edma_sab1@salus-bolig.dk 25 53 27 02
Medarbejderrepræsentant: Brian List Hansen	blh@salus-bolig.dk 74 48 87 89

Indledning

Året 2024 har været et år præget af forandringer og fremskridt for Sønderborg Andelsboligforening og Salus Boligadministration, som Sønderborg Andelsboligforening som medlem administreres af. I årsberetningen herunder vil vi fokusere på de væsentligste begivenheder og politiske beslutninger i Sønderborg Andelsboligforening og inden for den almene sektor samt de centrale udviklinger og initiativer inden for organisationerne i Salus-regi.



Organisationsbestyrelsens beretning

Siden sidste års repræsentantskabsmøde og indtil slutningen af januar 2025 har vores største og mest krævende opgave været Nørager, hvor kommunens ændrede ønsker betød, at området skulle udvikles som studieby.

Sønderborg Andelsboligforening kunne have valgt at trække sig, men i samarbejde med administrationen valgte vi at gå konstruktivt ind i processen. Det viste sig at være det rigtige valg. Efter en lang og grundig dialog endte vi tilbage ved udgangspunktet: Nørager skal nedrives, og Sønderborg Andelsboligforening opfører 48 nye familieboliger/rækkehuse, mens en privat aktør opfører 30 boliger. Forsinkelsen har ikke haft økonomiske konsekvenser for Sønderborg Andelsboligforenings beboere.

Samarbejdet med kommunen har givet pote og afstedkommet flere byggeprojekter til Sønderborg Andelsboligforening. Det orienterede vi om på et orienterende repræsentantskabsmøde den 12. marts – af respekt for den øverste myndighed i Sønderborg Andelsboligforening.

Med lange ventelister er det opløftende nu at kunne se frem til følgende byggeprojekter: rækkehuse i Vollerup, rækkehuse i Nørager, familieboliger på Boldbanen, studieboliger på Grundtvigs Allé, familieboliger på Bygtoften og ikke mindst studie- og familieboliger på Skovvej/Materialegården.



Vi har de seneste år haft fokus på bedre kommunikation mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne samt kontaktpersonerne. Det har vi blandt andet gjort ved løbende at udsende information og tydeliggøre, at vi står klar til at hjælpe. Flere afdelingsbestyrelser har allerede taget kontakt, hvilket vi er glade for. Hovedbestyrelsen er enige om, at god og åben kontakt er afgørende – og vi fortsætter arbejdet. Hovedbestyrelsen ønsker at være mere synlig for Sønderborg Andelsboligforenings beboere; intet emne er for småt til at kunne sende en mail om.

Formanden og næstformanden har de sidste to år arbejdet tæt sammen med den boligsociale helhedsplan og den bebodemokratiske følgegruppe. Sønderborg Andelsboligforening har i mange år været en del af den boligsociale helhedsplan, som går ind og understøtter de afdelinger, hvor beboersammensætning begynder at nærme sig regeringens kriterier. De boligsociale indsatser er fokuseret på emner som tryghed og trivsel, beskæftigelse, uddannelse og kriminalitetsforebyggelse.

Den beboerdemokratiske følgegruppe består af Sønderborg Andelsboligforenings formand og næstformand, ansatte i helhedsplanen samt beboere fra afdelingsbestyrelserne. Gruppen mødes fire gange årligt og udveksler erfaringer og idéer – for eksempel omkring aktiviteter i afdelingerne.

De seneste seks måneder har vi forhandlet med Landsbyggefonden og Sønderborg Kommune om en ny bevilling. Flere boligorganisationer har ønsket at deltage i den kommende projektperiode. Derfor vil der fremover blive afholdt et årligt stormøde med aktuelle temaer og mulighed for netværk på tværs.

Vi fortsætter også arbejdet med sammenlægning af afdelinger. Det kan være en følelsesladet proces, men erfaringen viser, at afdelinger med flere boliger står væsentligt stærkere økonomisk – og det er derfor, vi holder fast.

Hovedbestyrelsen, inspektørerne og administrationen har på en arbejdsdag i fællesskab arbejdet på en ny og mere enkel procedure, der skal gøre det nemmere for beboerne at se fordelene ved en sammenlægning.

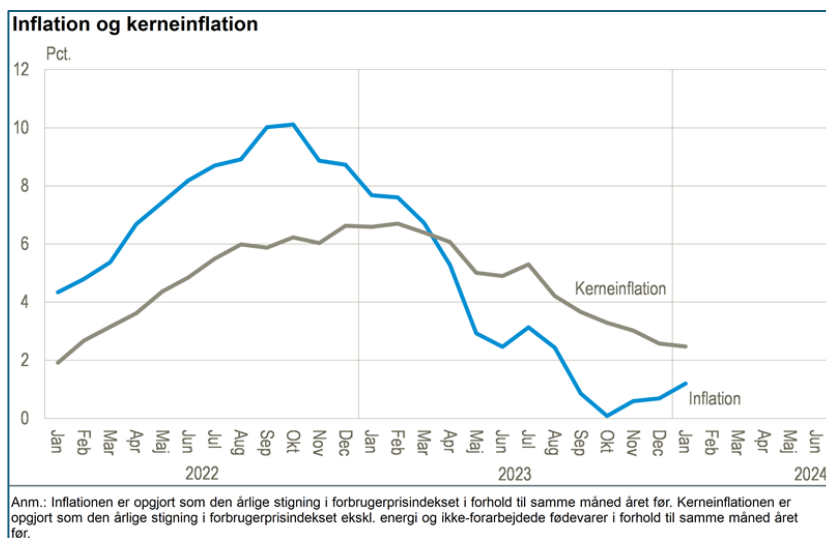
Afslutningsvis vil hovedbestyrelsen gerne takke for det gode samarbejde med administrationen, den boligsociale indsats, Håndværkergården og alle afdelingsbestyrelser og kontaktpersoner.

Teknisk afdeling

Trods en fortsat urolig situation i Ukraine lagde markederne sig en smule i 2024, og vi oplevede i teknisk afdeling en mere stabil udvikling. Energipriserne fandt et mere acceptabelt leje, og renterne begyndte at falde til ro. Mod årets afslutning så vi endda rentesænkninger – både fra EU og Danmarks Nationalbank. Samtidig er byggeindekset faldet en anelse, hvilket betyder, at det er blevet en smule billigere at bygge og renovere.

Inflationen har også været på retur. Fra 7,7 procent i 2022 og 3,3 procent i 2023, lå den i 2024 nede på 1,3 procent – selvom der sidst på året kom en mindre stigning til 1,9 procent, formentlig drevet af højere priser på fødevarer og alkoholfrie drikkevarer.

Selv med lav inflation er bolig og forsyning dog stadig relativt højt prissat med en stigning på 3,2 procent – sandsynligvis som følge af høje renter og svingende forsyningspriser.



Byggebranchen har generelt set ud til at finde et stabilt leje i 2024. Byggeindekset steg samlet set med 0,7 procent, og fjerde kvartal bød endda på et lille fald på 0,3 procent. Materialepriserne er faldet i løbet af året, mens lønomkostningerne er steget. Vores håb er, at branchen nu har fundet et niveau, hvor der er ro og stabilitet omkring vores byggesager.

Renten er dog fortsat den største udfordring i vores byggeprojekter. I en byggesag til 50-60 millioner kroner, udgør renten til byggekrediten i omegnen af to millioner kroner, og den kan blive højere, hvis tidsplanen skrider. Det er penge, der ikke bliver omsat til mursten, og derfor har vi stort fokus på netop dette – uanset om der er tale om nybyggeri eller renovering.

På det geopolitiske plan bød årets afslutning på et skifte i USA, hvor Donald Trump blev valgt til ny præsident. Med Donald Trump tilbage i Det Hvide Hus er usikkerheden om USA's internationale kurs vokset. Der er varslet højere toldsatser, sået tvivl om opbakningen til NATO og senest udtrykt et ønske om at 'have' Grønland.

Sådanne meldinger har det med at sende rystelser gennem de finansielle markeder og kan påvirke alt fra forbrugspriser, energipriser og renter. Om det får direkte betydning for os, vil tiden vise – men i teknisk afdeling vælger vi at holde fast i et forsigtigt, men vedholdende håb om stabilitet.

Den politiske dagsorden

I slutningen af 2024 kom Tønder Andelsboligforening pludselig i centrum på den nationale, politiske scene. Tønder Kommune blev genstand for debat på Christiansborg – men hvorfor egentlig det? Jo, sagen begyndte med et ønske fra nogle læger om et nyt og tidssvarende lægehus. Samtidig havde vi en grund med en central placering, som vi ønskede at udvikle med nye boliger. Det blev begyndelsen på idéen om at tænke boliger og sundhedsydelser sammen – og integrere et sundhedshus i det almene byggeri. Et spændende skitseprojekt blev resultatet.



FAGBLADETBOLIGEN.DK

Boligforening vil gerne bygge lægehus til tre læger i Tønder, men regler spænder ben: "Det burde være en no-brainer"

Fagbladet Boligen viste interesse for projektet og udgav en artikel om sagen, næsten samtidig med at JyskeVestkysten skrev om lægemangel – også i Tønder. Herefter kontaktede tvSyd os med henblik på et interview. Under den efterfølgende nyhedsudsendelse kommenterede statsministeren, at man burde se på reglerne og undersøge, om det almene boligområde skal have mulighed for at opføre sundheds- og lægehuse. Det arbejde er nu sat i gang.

BL – Danmarks Almene Boliger har i længere tid bidraget stærkt til debatten om nærhed i sundhedsvæsenet. Det, der manglede, var et konkret eksempel, som kunne bringe sagen helt ind i det politiske maskinrum – og det blev vores projekt i Tønder. Nu arbejdes der med at ændre lovgivningen, men der er stadig mange brikker, der skal falde på plads, før det bliver en realitet, at den almene sektor kan opføre sundhedshuse. Spørgsmålet om finansiering er ét af de uafklarede, og derudover melder sig også en overvejelse om, hvorvidt det overhovedet bør være vores opgave at bygge denne type faciliteter.

Men hvad betyder det for projektet ved Bargumsvej? Uanset lægehus eller ej er det et godt og gennemtænkt projekt, der kan tilføre Tønder bynære og attraktive boliger. Vi håber derfor, at det lokale politiske niveau også ser mulighederne – så vi kan komme i gang med at udvikle området.

Som en følge af sundhedsprojektet i Tønder deltager vi nu i et samarbejde gennem Landsbyggefonden, støttet af to øvrige fonde. Målet er at undersøge fremtidens boligformer og de måder, vi skaber livskvalitet i boligområder – med fokus på, at beboerne kan blive længst muligt i eget hjem.

Undersøgelser peger nemlig på, at tryghed, trivsel og livskvalitet bedst opnås i vante rammer – også når der opstår behov for pleje eller behandling. Det sociale fællesskab i boligområdet spiller en vigtig rolle: Når man banker på hos naboen, hvis gardinerne stadig er trukket for ved ni-tiden, eller opfordrer hinanden til at deltage i fællesspisning – så skaber vi livsglæde og omsorg.

Bæredygtighed og dokumentation

Bæredygtighed og klima fylder stadig på den politiske dagsorden. Sidste år skrev vi om LCA – livscyklusvurdering – som bruges til at evaluere miljøpåvirkning af et produkt, en service eller en proces over hele dets livscyklus - lige fra råmateriale til produktion, brug og bortskaffelse.

Løbende skærpes kravene til LCA, og fra 2025 gælder de også for selve byggepladsen. Det betyder, at nybyggeri over 2000 m² skal leve op til krav om CO₂-udledning ved både transport og opførelse – dermed er det ikke længere kun byggeriets materiale, efterfølgende drift og klimapåvirkninger ved endt levetid, der dokumenteres og skal leve op til LCA-kravet.

LCA måles i kg CO₂-ækvivalenter (CO₂e) pr. m². I 2025 skal rækkehuse holde sig under 6,7 kg CO₂e pr. m². I 2027 falder grænsen til 6,0, og i 2029 er målet 5,4. For etageboliger er kravene lidt højere: 7,5 kg CO₂e pr. m² i 2025, faldende til 6,8 i 2027 og 6,1 i 2029.

Konsekvensen er, at der i byggesagerne skal leveres væsentligt mere dokumentation for at kunne bevise, at disse grænseværdier overholdes. Det medfører øgede rådgiveromkostninger og stiller krav om mere bæredygtige løsninger – for eksempel brug af genbrugsmaterialer og trækonstruktioner.

ESG

Vi nævnte også ESG sidste år – et begreb, der står for *Environmental, Social and Governance*, og som handler om virksomheders ansvarlighed på miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige områder.

- *Environmental* ser på klima og miljø.
- *Social* handler om relationen til beboere og samfund.
- *Governance* dækker over ledelse og beslutningsprocesser.



Det er begyndt at stå mere klart, hvad ESG indebærer. I den almene sektor er vi gået sammen om at udvikle et fælles værktøj, AlmenKompass, som gør det muligt at skabe en ESG-profil på baggrund af data og klare målepunkter. Værktøjet, som er udviklet i samarbejde med 135 almene boligorganisationer, sætter en fælles standard og gør det nemmere at arbejde databaseret med

bæredygtighed og rapportering. Man kan læse mere om på hjemmesiden www.almenkompas.dk.

Hos os vil ESG fremadrettet være en integreret del af vores byggeprojekter og vores samlede profil. Det diskuteres stadig, hvad der egentlig kendetegner en god ESG-

profil, og vi forventer, at der vil ske justeringer i takt med, at arbejdet med ESG udvikler sig.

Én ting står dog klart: ESG bliver et væsentligt parameter i fremtidens samarbejder. En god ESG-profil kan åbne døre – både til finansiering og til nye partnerskaber. Omvendt kan fraværet af en stærk ESG-profil vise sig at blive en barriere – måske endda over for kommende beboere, der i stigende grad vælger eller fravælger en boligorganisation eller en afdeling ud fra ansvarlighed og bæredygtighed i ESG-profilen.

Beboerservicecenteret

I 2024 blev det tydeligt, hvor sårbare vi var i servicecenteret – især ved sygdom og ferie. Der kunne være dage, hvor én enkelt medarbejder skulle håndtere op mod 300 opkald alene. Det er ikke en situation, vi kan forsvare – hverken over for vores medarbejdere eller beboere.

Samtidig oplevede vi lignende udfordringer i omstillingen, hvor spidsbelastningsperioder – særligt i ferieuger – gjorde området sårbart. Det satte gang i tankerne: Hvad nu, hvis vi slog de to funktioner sammen? På den måde kunne vi både sikre bedre dækning og give mulighed for at hjælpe hinanden på tværs, når der er travlt.



Resultatet blev et navneskift fra servicecenter til beboerservicecenteret. Navneskiftet afspejler den vigtigste opgave i praksis, som sker ved sammenlægningen: at yde en god og effektiv service til vores beboere. Når man ringer til os, skal man opleve at få hjælp – uden lange ventetider. Derfor har medarbejderne nu rykket sammen i én fælles funktion, som både tager imod opkald og skaber overblik.

Vi arbejder stadig på at optimere det nye beboerservicecenter – både teknisk og praktisk. Én af de ting, vi ved, kan virke forvirrende for nogle beboere, er opdelingen mellem to telefonnumre og to forskellige åbningstider. For eksempel kan man først få at vide, at man skal ringe til servicecenteret – og så få samme person i røret kort tid efter. Det skyldes, at der er forskel på, hvilke funktioner der er åbne hvornår.

Åbningstiderne ser således ud:

- *Beboerservicecenteret* har åbent fra mandag til torsdag kl. 08.00-14.30 og fredag kl. 08.00-12.00 og modtager fejl- og reparationshenvendelser, som sendes videre til driften.
- *Omstillingen* har åbent mandag og tirsdag kl. 10.00-14.00, torsdag kl. 10.00-17.00 og fredag kl. 10.00-12.00 og viderestiller opkald til udlejning, økonomi og teknisk afdeling.

Siden opstarten har servicecenteret oprettet mere end 30.000 opgaver – og det er vel at mærke ikke engang med alle medlemsorganisationer tilknyttet fra begyndelsen. På travle dage – typisk mandage, tirsdage eller dage før og efter ferier og helligdage – håndteres der mellem 200 og 250 opkald samt 50 til 100 mails. Gennemsnitlig

ventetid på disse dage er cirka tre minutter. På mere almindelige hverdage ligger opkaldstallet mellem 80 og 150, med en gennemsnitlig ventetid på cirka ét minut.

Uden for åbningstid

Uden for den normale åbningstid er det BELFOR, der håndterer akutte opgaver. Det kan være vandskader, strømudfald eller andre situationer, der kræver øjeblikkelig indsats. Desværre ringer nogle beboere også med ikke-akutte henvendelser – og da det koster os et beløb hver gang BELFOR tager telefonen, uanset opgavens art, giver det unødige udgifter.

Derfor vil vi i den kommende tid have fokus på at informere vores beboere om, hvornår og hvordan man skal kontakte akutservicen. Det handler både om at holde udgifterne nede og om at sikre, at vores beboere får den rette hjælp.

Vi kommer til at bringe information om dette i vores beboerblad, SALUS-Nyt, og vil supplere med opslag i afdelingerne, på beboermøder og andre relevante steder.

Energirenovering og bæredygtighed

Vores nuværende energi- og bæredygtighedsstrategi, som blev formuleret i 2020, nærmer sig sin udløb i 2025. Strategien blev til som led i EU-projektet Happi og med udgangspunkt i ProjectZero-samarbejdet i Sønderborg Kommune. Dengang gik Boligselskabet Danbo, Gråsten Andelsboligforening og Sønderborg Andelsboligforening sammen om at udarbejde en fælles strategi med fokus på energi, bæredygtighed og klima. Strategien blev til i samarbejde med øvrige boligforeninger i kommunen og har sidenhen fået sit særpræg gennem de enkelte hovedbestyrelses bidrag og prioriteringer.

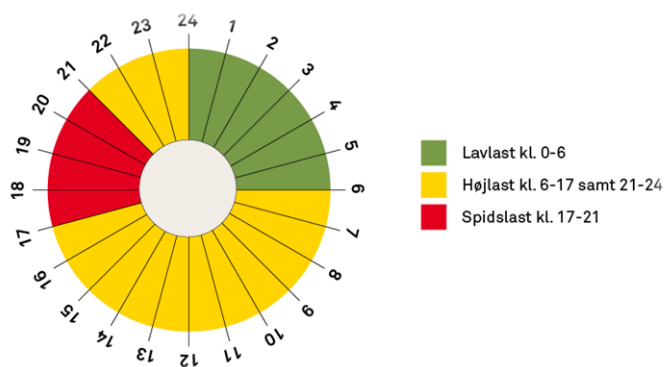
I løbet af 2025 igangsætter vi en grundig evaluering af strategien. Dels for at vurdere, om vi har nået de målsætninger, vi satte os i sin tid, og dels for at indhente erfaringer og input til en ny strategi. En kommende strategi vil sandsynligvis også få et stærkere fokus på ESG, og vi vil arbejde på, hvordan ESG-vurderinger konkret kan indarbejdes i det strategiske arbejde. Det skal sikre, at vores fremtidige indsatser inden for energi og bæredygtighed også understøtter vores samlede ESG-rapportering.

Solceller og elpriser

Elpriserne svinger betydeligt i løbet af døgnet – både på grund af forbrugsmønstre og den grønne omstilling, der har medført indførelse af tarifaftregning med forskellige belastningszoner. Derfor giver det rigtig god mening at tænke batteriløsninger ind sammen med solceller.

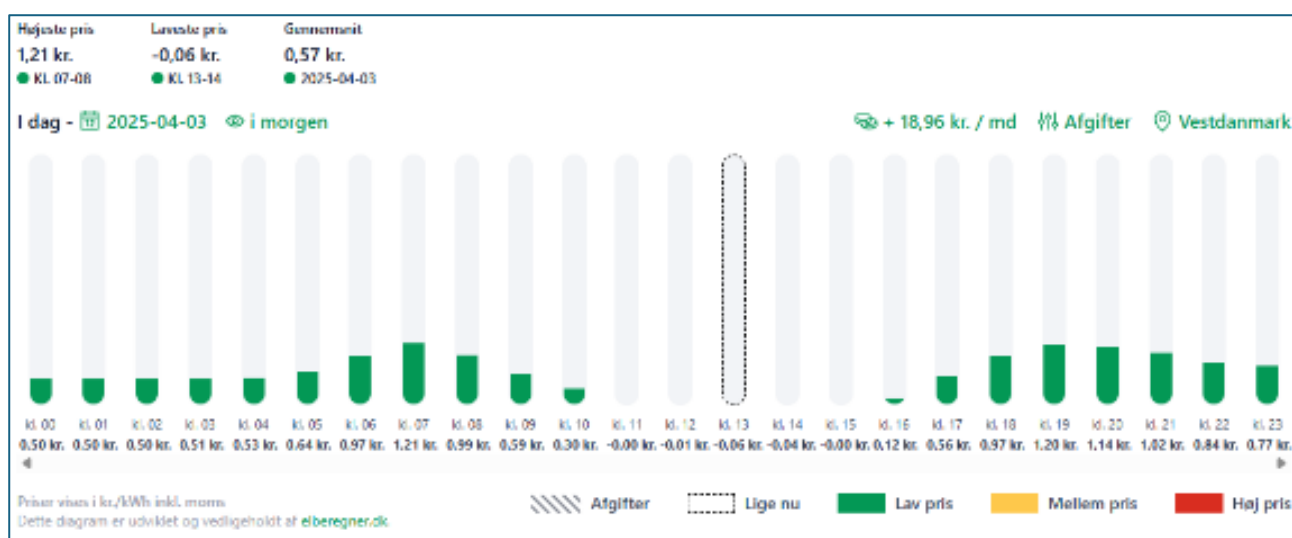
Tarifaftregningen er opdelt i tre perioder:

- **Lavlast:** kl. 00.00–06.00
- **Højlast:** kl. 06.00–17.00 og kl. 21.00–24.00
- **Spidslast:** kl. 17.00–21.00



Samtidig ændrer selve elprisen sig løbende hen over dagen – og i visse tilfælde falder den endda til under nul. Det sker typisk i perioder med høj produktion fra både solceller og vindmøller – ikke bare i Danmark, men i hele Europa. En kombination af meget sol og kraftig vind kan medføre, at der opstår såkaldte minuspriser på elmarkedet.

Det kan være en fordel for dem, der skal købe strøm, men det er knap så godt for dem, der producerer strøm fra egne solceller og får en negativ afregning ved salg af overskud. Her er batterier en vigtig del af løsningen. Med batterier kan man gemme den producerede strøm og bruge den i de tidsrum, hvor elprisen er høj – og dermed få mere værdi ud af solcellerne.



Dunkelflaute og intelligent energistyring

På enkelte dage oplever vi det, der kaldes *dunkelflaute* – en situation, hvor det både er overskyet og vindstille. Når hverken solceller eller vindmøller producerer strøm, opstår der hurtigt mangel på grøn energi, og det får elpriserne til at stige markant. Da en stor del af vores strøm i dag kommer fra netop sol og vind, kan disse dage få stor økonomisk betydning.

Derfor arbejder vi løbende med at optimere energiforbruget i afdelingerne – både gennem god energiadfærd og ny teknologi. Et af de tiltag, vi netop nu tester, er en intelligent styring til solceller og batterier, som kaldes *Emma*. Emma er en kunstig intelligens, der tager højde for en lang række faktorer –



blandt andet afdelingens elforbrug, elpriser, solindstråling og tilgængelig strøm fra nettet. På den baggrund kan Emma løbende optimere afdelingens energiforbrug og økonomi.

Systemet fungerer ved, at Emma køber strøm fra nettet, når priserne er lave, og gemmer den på batterier til tidspunkter med højere priser eller større behov. Omvendt kan den også vente med at købe strøm, hvis der snart kommer sol og egenproduktion kan dække forbruget. Det smarte er, at systemet hele tiden lærer af sine beslutninger og bliver bedre over tid – til gavn for både klima og økonomi.

Som en del af dette pilotprojekt har vi – for første gang – indgået en variabel elprisaf-tale i en af vores afdelinger. Vi har som udgangspunkt en forsigtig tilgang til beboer-nes økonomi og indgår normalt ikke aftaler med svingende priser, men for at kunne høste det fulde potentiale af Emma-styringen, er en variabel pris nødvendig. Vi følger projektet tæt og overvåger nøje både elpriser og styringens effekt, så vi kan vurdere, om løsningen skal udbredes til andre afdelinger.

Henlæggelsesstrategi

Fokus på henlæggelser er stadig helt afgørende for afdelingernes økonomiske sundhed og fremtid. I 2024 så vi for første gang, at tilsynet i en kommune ikke ville anbefale garantien til et låneoptag i en afdeling, fordi de mente, at lånet gik til almindelige ved-ligeholdelsesarbejder, der burde være henlagt til. Det medførte selvfølgelig, at byrådet efterfølgende ikke godkendte garantien.

Det er vigtigt, vi får henlagt tilstrækkelige midler til de kommende vedligeholdelsesop-gaver i afdelingerne. Man kan godt henledes til at tænke, hvorfor skal jeg stige i hus-leje og henlægge til udskiftning af et tag om 20 år, og det kan man kalde generations-tyveri. Det man kalder generationstyveri er, at man *ikke* henlægger, og så skal fremti-dige beboere låne til at finansiere udbedring af den slitage, som tidligere beboere har lavet.

Desuden er det langt dyrere at låne til vedligeholdelse end at spare op. Der er mange ekstraomkostninger ved lån: renter, gebyrer, tinglysning, kurstab og mere. De penge går ikke til mursten eller nyt tag – de forsvinder i finansieringsomkostninger. Derfor er det totaløkonomisk mest fordelagtigt at have sparet op til nødvendige renoveringer og vedligeholdelsesarbejder.

Når man taler om renovering og henlæggelser, er det samtidig vigtigt at se på, hvor-dan man kan fremtidssikre sin afdeling. Hvem er det, man ønsker, skal bo her frem-over? Hvis målet er at tiltrække unge og børnefamilier, skal man måske se på, hvor-dan boligerne er indrettet – og om de virker moderne og indbydende. Er det boliger, folk kan se sig selv flytte ind i?

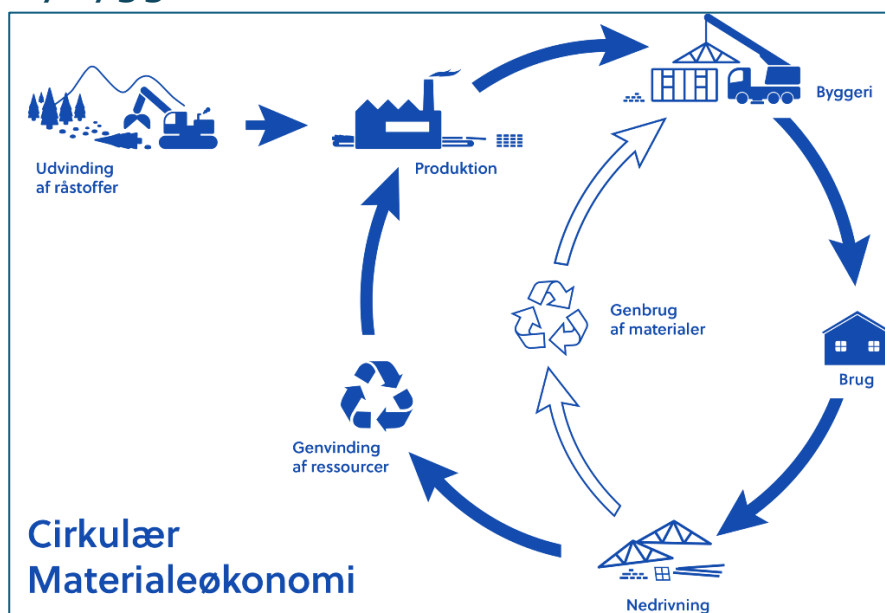
Er der derimod mange beboere, der bliver ældre, kan det være relevant at undersøge, om boligerne er tilgængelige, eller om der kan indrettes bedre faciliteter, så man kan blive boende længere – eller tiltrække nye beboere, der har de samme behov.

Det kan virke uoverskueligt at finde ud af, hvad man må, hvad der er økonomi til, og hvad der giver mest mening. Men der er ofte muligheder, man ikke lige ser ved første

øjekast. Derfor anbefaler vi, at man tager en god snak med inspektøren i forbindelse med afdelingsgennemgangen. Her kan man vende idéer, ønsker og behov – og sammen finde realistiske og fremtidssikrede løsninger.

Det vigtigste er ikke at have alle svarene med det samme, men at tage hul på dialogen - og ikke mindst at begynde at henlægge til de kommende opgaver med både vedligeholdelse og fremtidens beboere i tankerne.

Nybyggeri



I 2024 begyndte vi at se tegn på stabilisering i byggebranchen. Renterne holdt sig i ro, og det skabte ny optimisme omkring vores byggeprojekter.

Et konkret eksempel er Gråsten Andelsboligforenings 12 nye boliger i Nybøl. I udbuddet havde vi tilføjet muligheden for tilkøb af solceller og et smarthome-system, der giver beboerne mulighed

for at styre elforbruget effektivt. Vi ønskede at tilbyde moderne boliger med fokus på bæredygtighed og lave energiomkostninger – men vi var usikre på, om økonomien kunne bære de ekstra tiltag. Heldigvis viste licitationen, at der var råd til begge løsninger. Det gav os et klart tegn på, at markedet var på vej mod mere normale tilstande, og det gør os optimistiske i forhold til flere af de byggeprojekter, vi har planlagt i 2025.

Men selv med den optimisme er der stadig udfordringer. Kravene til nybyggeri er skærpede. For eksempel skal vi tage højde for LCA-beregninger (livscyklusvurdering), støjpåvirkning fra omgivelserne og håndtering af regnvand. Vi skal også undersøge forekomsten af flagermus og lave detaljerede dokumentationer. Alt dette kræver ekstra rådgivning – og derfor flere udgifter. Problemet er, at mange af disse krav og tilhørende omkostninger skal afklares tidligt i projektforsløbet, hvor vi endnu ikke ved, om det er muligt at gennemføre byggeriet.

Efterspørgslen på nye og tidssvarende boliger er stadig stor. Men vi må ikke lade vores fokus på nybyggeri overskygge den eksisterende boligmasse. Det er vigtigt, at vi skaber en god balance. Nybyggede boliger skal være moderne og bæredygtige – men vi skal også sikre, at de eksisterende boliger løftes, så de fortsat er attraktive og kan udlejes til en rimelig husleje.

Derfor kommer vi i de kommende år til at have to spor: Vi vil fortsætte med at opføre nye, tidssvarende boliger – og samtidig investere i at fremtidssikre de eksisterende, så vi fortsat har en alsidig boligmasse med boliger for alle.

Byggeri, udvikling og grønne initiativer

To af Sønderborg Andelsboligforenings nybyggerier blev afsluttet i 2024. Først stod byggeriet på Damsmosevej færdigt, og de sidste beboere flyttede ind den 1. februar 2024. Vintervejret betød dog, at der gik lidt ekstra tid, før de grønne områder var klar.

Senere samme år, den 1. november 2024, flyttede de nye beboere ind i den nye bebyggelse på Sundquistgade, som nu er taget i brug.

Som mange allerede ved, planlægges der i øjeblikket flere store byggerier i Sønderborg Andelsboligforening. På boldbanen ved den gamle kaserne i Sønderborg er det planen at opføre 76 boliger. Lokalplansarbejdet er dog blevet lidt forsinket, da der skal tages højde for støjkrav fra omgivelserne.

Der er desuden et stort behov for studieboliger i byen, og derfor skal Sønderborg Andelsboligforening opføre nye ungdomsboliger til de mange studerende, der flytter til Sønderborg.

På Grundtvigs Allé skal der opføres 52 ungdomsboliger med fokus på at skabe et godt studiemiljø med fællesarealer og fællesskabsområder. Samtidig planlægges boligerne, så de på sigt kan omdannes til seniorbofællesskab, hvis behovet for ungdomsboliger ændrer sig.

Derudover opfører Sønderborg Andelsboligforening 180 ungdomsboliger på Skovvej – den tidligere materialegård – samt 32 familieboliger i tilknytning hertil.

Det bliver spændende at følge udviklingen, og det er positivt, at Sønderborg Andelsboligforening viser sig som en stærk og engageret samarbejdspartner i udviklingen af Sønderborg by.

EU-projektet ARV

Afdeling 22 deltager i EU-projektet ARV, som skridt for skridt planmæssigt frem. Sønderborg Andelsboligforenings involvering i projektet har vakt opmærksomhed både nationalt og internationalt. Blandt andet har BL's teknikudvalg været på besøg for at høre om de løsninger, der testes i projektet. Der kommer desuden jævnligt repræsentanter fra forskellige tyske delstater for at høre mere om fjernvarmeløsninger og den teknologi, vi arbejder med.

Afdeling 75 – Damsmosevej i Vollerup – er også en del af ARV-projektet og indgår i en test af et smarthome-system fra Niko-Servodan A/S. Systemet er installeret i 19 af de 38 boliger, hvilket gør det muligt at sammenligne energiforbrug og effekt med de øvrige 19 boliger.



I 2025 skal demositet i Sønderborg være vært for ARV-styregruppens årlige opfølgingsmøde – en spændende begivenhed, der vil sætte yderligere fokus på projektet og de innovative løsninger, der testes.

Renoveringer

Der udføres løbende renoveringer i flere afdelinger. Særligt er der skiftet vinduer i en række ejendomme. De nye vinduer forbedrer både varmeisolering og støjdemping, hvilket øger komforten for beboerne.

Ved alle renoveringsprojekter er der fokus på energiforbedringer og bedre boligkomfort, men mange boliger har stadig behov for løft, hvis vi skal sikre en fremtidig attraktiv udlejning. Derfor vil vi – når nybyggerierne er gennemført – rette endnu større fokus på den eksisterende boligmasse.

Beboerdemokrati

I 2024 besluttede vi at genoplive projektet med de grønne ambassadører. Opstarten sker i 2025, fordi vi oplever, at mange beboere sidder med gode idéer, der kan have stor effekt i forhold til den grønne omstilling. Udover at bidrage til den grønne omstilling, kan ambassadørerne også være med til at styrke fællesskabet i afdelingerne.



Eksempler på temaer i det kommende arbejde er energiforbrug, affaldshåndtering og biodiversitet. Det er samtidig vigtigt at få delt de gode historier, så de kan inspirere andre – her får det grønne korps en vigtig rolle.

Vi opfordrer derfor afdelingsbestyrelserne til at række ud, søge sparring og dele ideer, som kan være med til at løfte fællesskabet og den grønne dagsorden.

Personaleforhold

2024 var året, hvor stillingen som teknisk chef i Salus blev nedlagt og i stedet delt op i to nye funktioner: driftschef og projektchef. Baggrunden for denne ændring er den stigende mængde af nye byggeprojekter i Salus' medlemsorganisationer.

Netop denne øgede projektaktivitet begyndte at tage fokus fra den daglige drift, som jo er helt central i forhold til vores beboere. Vi valgte derfor at dele stillingen op, så både drift og projekter får den nødvendige ledelsesmæssige opmærksomhed og styring.

Udlejning

Organisationens boliger udlejes direkte fra ventelisten. Der annonceres i forbindelse med udlejning af nybyggeri samt ved udlejningsvanskeligheder.

En ansøger, der allerede bor i organisationen, har ikke automatisk fortrinsret til en anden bolig i en anden afdeling. Fortrinsret gælder kun ved flytning internt i samme afdeling, og selv her gælder det kun ved hver anden ledige bolig, efter reglerne om intern oprykning. Ledige boliger tildeles den ansøger med højest anciennitet på ventelisten, såfremt de gældende udlejningsregler er opfyldt.



I 2024 oplevede organisationen 521 fraflytninger, hvilket er flere end året før, hvor tallet lå på 494.

Det svarer til en fraflytningsprocent på 15,7% af den samlede boligmasse på 3292 boliger. Der har været flest fraflytninger i afdeling 35, Nørager, grundet genhusning.

Der blev i løbet af året registreret 12 ophævelser på grund af manglende huslejebetalning – det er markant færre end tidligere år. Der ses en stor effekt efter ansættelse af den økonomiske rådgiver i den boligsociale helhedsplan.

I 2024 har der været 142 tomgangsboliger. Ved årets udgang var der 11 tomgangsboliger. Det store antal boliger skyldes tomgangsboligerne i Nørager. I løbet af året har disse boliger ændret status til nedrivningsboliger. Derfor bliver det samlede antal markant mindre i slutningen af år 2024.

Udgifterne til tomgangsleje var i 2024 på niveau med 2023, hvis der ses bort fra afdeling 35, Nørager.

Sønderborg Andelsboligforening har opført 10 familieboliger i afdeling 56, Sundquistsgade, hvor der var indflytning i november.

Oversigt over fraflytninger fordelt på boligtyper:

	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	472	15,3%
Institution	0	
Ungdomsbolig	26	39,4%
Bofællesskab	1	25,0%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	18	38,3%
Seniorbolig	4	4,7%
	521	15,7%

Oversigt over tomgang fordelt på boligtyper:

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	115
3	Erhverv	10
4	Seniorbolig	12
8	Ungdomsbolig	5
Hovedtotal		142

Politiske begivenheder i den almene sektor

Boligpolitiske reformer

I 2024 blev der i Danmark ikke indført specifikke boligpolitiske reformer. Dog blev der i april 2024 indgået en aftale om en ny ældrereform mellem regeringen og flere politiske partier. Denne reform fokuserer på at frisætte ældreområdet og omstille måden, ældreplejen leveres på, hvilket kan have indirekte betydning for ældres boligforhold.

På europæisk plan blev der i april 2024 gennemført en reform af EU's finanspolitiske regler. Denne reform har til formål at fremme en sund og stabil økonomisk udvikling i medlemslandene og kan potentielt påvirke nationale politikker, herunder boligpolitik.



Øget fokus på bæredygtighed

Bæredygtighed har været et nøgletema i årets politiske diskussioner. Regeringen har lanceret en omfattende plan for at reducere CO2-udledningen fra byggesektoren. Det samlede CO2-forbrug gennem bygningernes levetid, altså byggeriernes livscyklusvurdering bliver nu mødt af en markant lavere grænseværdi. Dette inkluderer incitamenter for energirenoveringer og brug af miljøvenlige byggematerialer. Salus Boligadministration har aktivt deltaget i disse initiativer og har implementeret flere grønne projekter i vores medlemmers boligportefølje.

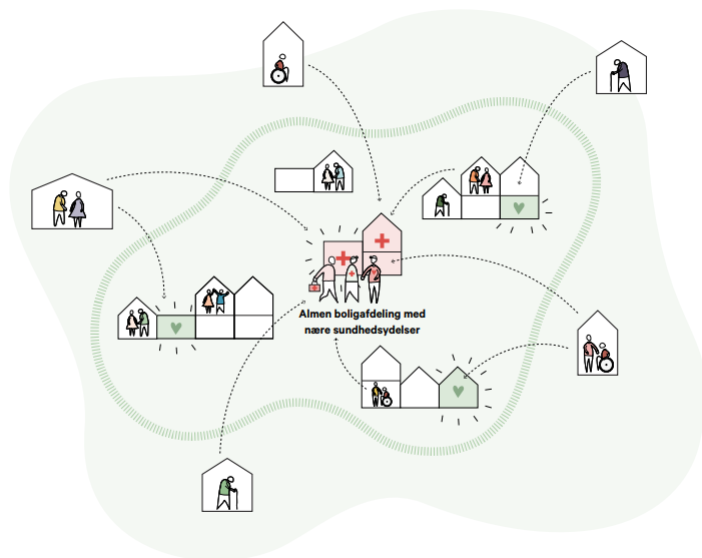
Sociale initiativer

Der har været en fornyet indsats for at forbedre de sociale vilkår for beboerne i almene boliger. Regeringen har introduceret nye støtteordninger for at hjælpe udsatte grupper, herunder ældre og lavindkomstfamilier. I september 2024 blev regeringens inflationshjælp til den almene sektor effektueret ved, at udvalgte afdelinger fik tilskud

til en midlertidig huslejenedsættelse. Tilskuddet blev udbetalt efter en række objektive kriterier for, hvor økonomisk udsat den enkelte boligafdeling var.

I april 2024 offentliggjorde Kommunernes Landsforening og BL – Danmarks Almene

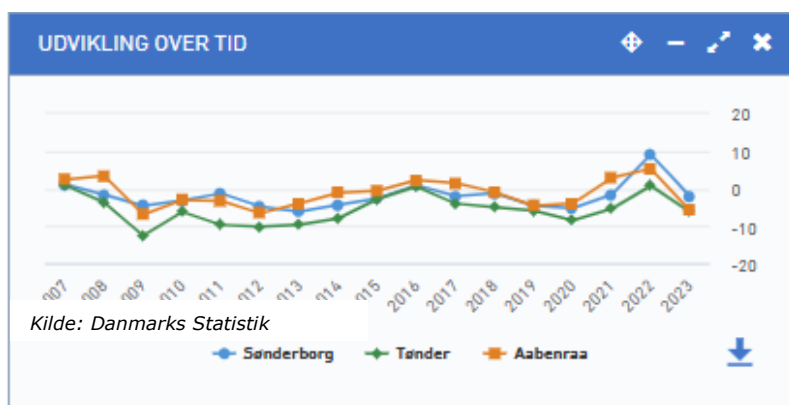
Boliger et fælles udspil med anbefalinger om at integrere sundhedsinitiativer i almene boligområder. Dette indebærer blandt andet etablering af sundhedsfaciliteter og tilpasning af boliger til forskellige livsstadier. Salus Boligadministration har sammen med medlemsorganisationen Tønder Andelsboligforening været en del af debatten om opførelse af et sundhedshus centralt i Tønder by, hvilket har medført, at der er stillet forslag til ændring af sideaktivitetsbekendtgørelsen, så en almen boligor-



ganisation nu må opføre et sundhedshus. Det, vi nu mangler, er en ny boligaftale, hvor der også tages stilling til finansieringsdelen.

Demografisk udvikling i Tønder-, Sønderborg- og Aabenraa Kommune

Fælles for alle tre kommuner er, at der forventes en stigende efterspørgsel efter lejeboliger. Dette skyldes flere faktorer, herunder en stigning i antallet af enlige husholdninger og en aldrende befolkning, der efterspørger mindre almene eller private udlejningsboliger.



Befolkningstilvæksten i alle tre kommuner har i de seneste år været præget af en tendens til stagnation eller let tilbagegang. Alle tre kommuner har derfor også et ønske og en målrettet indsats for at tiltrække flere indbyggere. I Sønderborg oplever man desuden en voldsom stigning i ansøgninger til studier på Syddansk

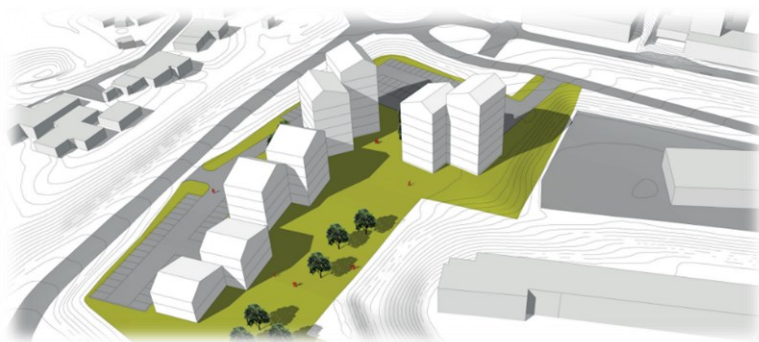
Universitet, hvilket har medført et øget behov for flere studieboliger.

Udviklinger i Salus Boligadministration

Nye boligprojekter

Efter en periode med udfordringer har det almene byggeri oplevet en markant stigning i 2024. Antallet af boliger, der har modtaget tilsagn, forventes at nå 4.500, og påbegyndelsen af nye almene boliger er steget med 33,2% sammenlignet med 2023. Denne udvikling er afgørende for at imødekomme det stigende behov for betalelige boliger i Danmark.

I vores landsdel mærker vi også en øget politisk interesse for vores sektor, og vi har i løbet af året arbejdet på flere nye boligprojekter, som skal imødekomme den stigende efterspørgsel efter almene boliger. Vi er på vej med opførelse af flere nye boligkomplekser, som forventes færdiggjort i slutningen af 2025 og i løbet af 2026/2027. Alle projekter er designet med fokus på energieffektivitet, og hvor det er muligt, er der faciliteter eller udearealer, der fremmer fællesskabet blandt beboerne.



Renoveringsprojekter og boligsociale indsatser

Vi har også gennemført omfattende renoveringer af eksisterende ejendomme. Disse inkluderer energiforbedringer som isolering, udskiftning af vinduer og tagrenoveringer. Vores mål er ikke blot at forbedre bygningernes energieffektivitet, men også at øge beboernes komfort og reducere deres energiomkostninger. I 2025 er der i alle tre kommuner større helhedsplaner i gang eller på vej i samarbejde med Landsbyggefonden.

Sammen med vores boligorganisationer i Sønderborg Kommune udvider vi den boligsociale indsats. Den nuværende boligsociale helhedsplan, der kun omfatter Sønderborg Andelsboligforening, afsluttes medio 2025. I et samarbejde med boligorganisationerne i Sønderborg by og Sønderborg Kommune ansøges nu om en ny boligsocial helhedsplan for 2025-2029, der dækker hele kommunen og omfatter afdelinger i fire forskellige boligorganisationer.

Digitalisering og serviceforbedringer

Som en del af vores strategi har vi fortsat arbejdet med digitalisering af vores tjenester, og vi er i en løbende proces omkring implementering af løsninger, der kan forbedre serviceniveauet, holde omkostningerne nede og forbedre kommunikationen med beboerne.

I 2024 indførte vi en digital platform til håndtering af husordener og vedligeholdelsesreglementer. Senest har vi indført online opsigelse, så vores beboere nu kan logge på vores hjemmeside og udfylde og underskrive opsigelsen.

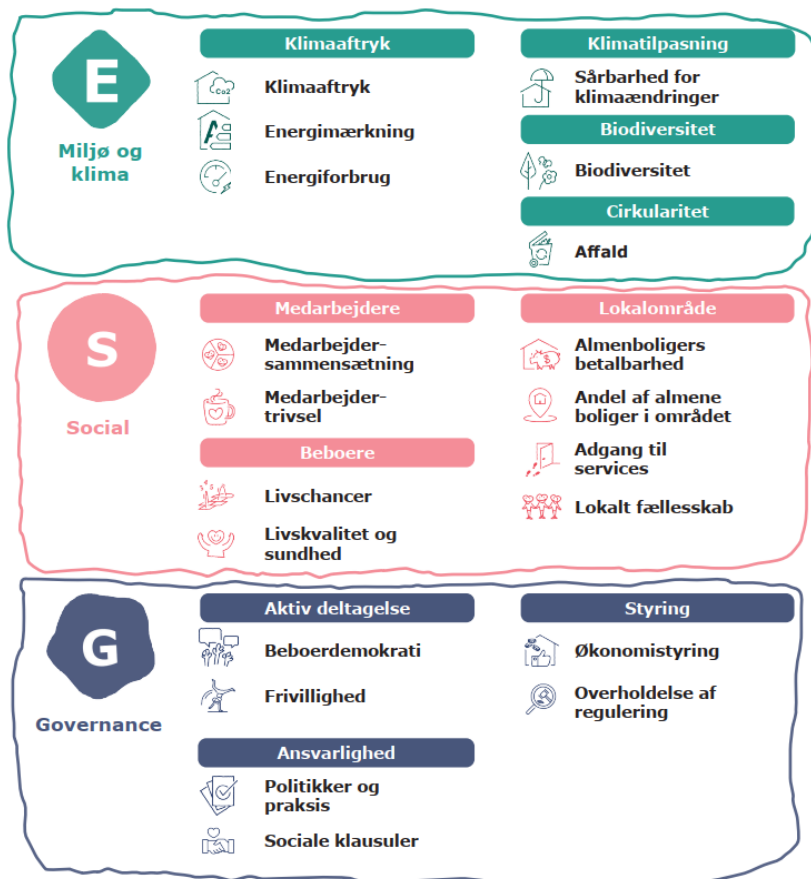


Fra Landsbyggefonden kommer der flere krav om indberetning, og i de seneste år har vi lært forkortelser som DCAB (Det Centrale Almen Bygningsregister) og DCAR (Det Centrale Almene Regnskabsregister), der står for indberetning af hhv. drifts- og vedligeholdelsesplaner samt regnskabsdata.

I 2024 kom også registreringsværktøjet "Boliger for alle" med krav om indberetning af tilgængelighed, hvilket betød, at alle boliger skulle registreres med syv kategorier for tilgængelighed: Kørestols-

brugere, gang-, arm- eller håndhandicap, blinde og svagsynede, døve og hørehæmmede, astma eller allergi, usynlige handicap og mennesker med læsevanskeligheder.

ESG (environmental, social and governance) dækker over hhv. miljø- og klimamæssige forhold, sociale forhold samt ledelsesmæssige forhold. ESG er en struktureret måde at arbejde med bæredygtighed på, og der er flere virksomheder og realkreditinstitutter, der stiller krav om udarbejdelse af ESG-rapportering. Opgaven er ikke ligetil, og derfor er vi glade for, at BL og Landsbyggefonden er indgået i et samarbejde omkring udvikling af AlmenKompas, der skal gøre det lettere for boligorganisationerne at arbejde målbart og databaseret med bæredygtighed.



Den fulde ESG-standard for den almene branche rummer 20 målepunkter. På mange af punkterne tager vi allerede stort ansvar og initiativer, vi er bare ikke gode nok til at fortælle om det. Den fortælling skal vi have fokus på i 2025.

Rekruttering og kompetenceudvikling i den almene sektor

Rekruttering af kvalificerede medarbejdere med de rette kompetencer er en central udfordring i den almene boligsektor. En rekrutteringsundersøgelse for STAR (Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering) for perioden september 2023 til februar 2024 viser, at 10% af de opslåede stillinger på landsplan ikke blev besat, og at 12% blev besat af kandidater uden de ønskede kvalifikationer.

Tænketanken Demokratisk Erhverv har undersøgt arbejdsmiljøet i demokratiske virksomheder, og

Den første store undersøgelse af arbejdsmiljø og trivsel i demokratiske virksomheder viser, at ansatte i de danske andelsvirksomheder, kooperativer og forbrugerejede virksomheder har bedre psykisk arbejdsmiljø, markant færre længerevarende sygeperioder, bedre ledelse og får

Kilde: Tænketanken Demokratisk Erhverv

undersøgelsen viser, at på langt de fleste parametre er

arbejdsmiljø og trivsel

bedre i demokratiske virksomheder sammenlignet med andre typer virksomheder.

BL og Dansk Erhverv vil i 2025 have større fokus på branding af den almene sektor som arbejdsplads, hvilket forhåbentlig kan medføre en øget interesse for branchen.

I 2024 har Salus gennemført en arbejdsmiljøundersøgelse blandt medarbejderne. Resultatet viser, at der generelt er en meget stor tilfredshed med Salus og tilhørende organisationer som arbejdsplads.

Salus og de otte organisationer har medarbejdere på otte forskellige lokationer, og det kræver derfor en særlig opmærksomhed at skabe en positiv, inkluderende og samarbejdende kultur, hvor alle medarbejdere ved, hvordan de bidrager til organisationernes og samfundets udvikling. I de seneste år har vi blandt medarbejderne arbejdet med at fremme forståelsen for hinandens arbejdsområder og kompetencer. Det gør vi bl.a. ved at involvere medarbejderne på tværs af faggrupper, når der skal implementeres eller effektiviseres arbejdsgange.



Vi har også stor fokus på balancen mellem arbejde og fritid, og indenfor de faggrupper det er muligt, tilbyder vi fleksible arbejdstider og mulighed for hjemmearbejde. For at øge medarbejdernes kompetencer og motivation tilbyder vi mulighed for videreuddannelse. Det kan både være brancherelaterede kurser og teknologisk opkvalificering, der kan give medarbejderne de nødvendige færdigheder til at arbejde effektivt med nye systemer og værktøjer.

Samarbejde og partnerskaber

Salus Boligadministration har i 2024 styrket vores samarbejde med andre almene boligselskaber, kommuner og private aktører. Gennem disse partnerskaber har vi kunnet dele viden og ressourcer, hvilket har været med til at forbedre vores samlede ydelser og fremme innovation inden for vores sektor. Vi er for eksempel aktive i Bygherreforeningen, AlmenNet samt BL's seneste initiativ sammen med KL: Fælles om Lokal Sundhed.

Kredsarbejdet

Kredsvalg i foråret 2024

I foråret 2024 blev der afholdt kredsvalg i BL's 8. kreds. Valget resulterede i udpegningen af nye repræsentanter, der skal varetage kredsens interesser i de kommende to år. Salus Boligadministration er fortsat repræsenteret som næstformand i 8. kreds og dermed også fortsat en del af BL's bestyrelse. Det giver mulighed for at bringe de sønderjyske udfordringer og problemstillinger med til behandling i bestyrelsen.



Implementering af Almene Mål 2024-2026

BL har introduceret "Almene Mål 2024-2026", som sætter retningen for den almene boligsektors arbejde i de kommende år. Disse mål fokuserer på udvikling af robuste by- og boligfællesskaber, ambitiøse grønne initiativer og styrkelse af demokratiske fællesskaber. I 2024 har 8. kreds arbejdet på at implementere disse mål lokalt, herunder initiativer for bæredygtighed og beboerdemokrati.

I 2024 udpegede 8. kreds to udvalg, der arbejder med hhv. "Den grønne omstilling – ESG", og "Stærkt beboerdemokrati".

Disse initiativer afspejler 8. kreds' engagement i at styrke den almene boligsektor

og fremme bæredygtige og demokratiske boligfællesskaber i regionen.

Årsregnskab 2024

Hovedforeningen

Boligorganisationen opnåede i 2024 et overskud på 56 t.kr., som er blevet overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter følgende:

Arbejdskapital

	2023 t.kr.	2024 t.kr.
Saldo primo	7.452	6.852
Årets overskud / afvikling af underskud	-600	56
Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	0	669
Diverse tilskud	0	-612
Saldo ultimo	6.852	6.965

Bunden del:

Håndværkergården	2.578	2.157
Indskud i Salus	1.100	1.100
Indskud i andre virksomheder	214	201
Disponibel del	2.960	3.507
	6.852	6.965

Disponibel del pr. lejemålsenhed	1	1
----------------------------------	---	---

Den disponible del af arbejdskapitalen udgør i 2024 1.022 kr./lejemålsenhed. Boligorganisationen kan beslutte, at afdelingerne skal indbetale til arbejdskapitalen, indtil den disponible saldo udgør 3.613 kr./lejemålsenhed.

Formueforvaltning

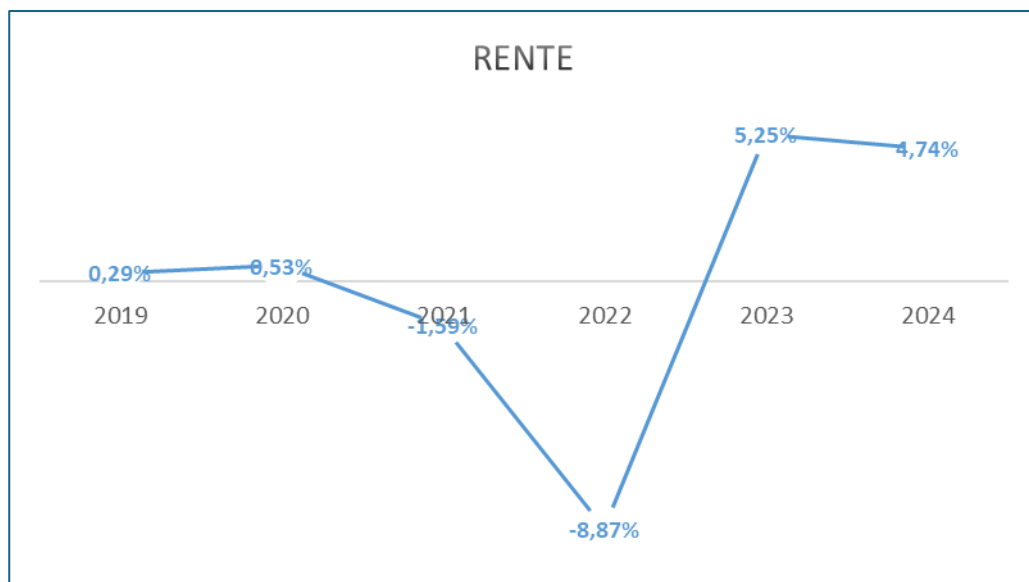
Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der en samlet opsparing på 234.430 t.kr.. Det afkast, der opnås af opsparingen, udbetales til afdelingerne. Det afkast, der opnås af opsparingen, udbetales til afdelingerne. Renteindtægten i 2024 har været 4,74%.

I 2022 blev regnskabspraksis ændret, således at afkast, der vedrører kursregulering, hensættes sammen med henlæggelser til den løbende drift og vedligeholdelse. De reelle renteindtægter og -udgifter vil fortsat blive indregnet som en del af driftsregnskab.

I 2024 har der været et samlet positivt afkast på 11.520 t.kr.. Heraf vedrører 7.980 t.kr. kursregulering, og disse er, jf. den nye regnskabspraksis, posteret sammen med afdelingernes henlæggelser på konto 401. De resterende 3.540 t.kr. udgør renteindtægter, som 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 69.757 t.kr. En del af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne og lignende formål. Den disponible del udgør 19.622 t.kr. Det svarer til 5.716 kr. pr. lejemålsenhed.

Afdelingerne skal indbetale til dispositionsfonden, indtil den disponible del udgør 6.609 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2023 t.kr.	2024 t.kr.
Saldo primo	61.623	67.262
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	2.106	0
Rentetilskrivning	1.023	372
Ydelser udamortiserede lån	19.991	20.780
Overført fra arbejdskapital	0	0
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	7.609	7.644
Renter af egen trækningsret	180	640
Tilgang i alt	30.909	29.435
Afgang:		
Tilskud mv. jf. specifikation	828	1.755
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	6.373	2.718
Diverse	0	0
Indbetalinger til Landsbyggefonden	17.159	17.241

Indbetalinger til Nybyggerifonden	908	1.206
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækingsret)	0	4.020
Afgang i alt	25.269	26.941

Saldo ultimo	67.262	69.757
---------------------	---------------	---------------

Bunden del:

Udlån til afdelingerne	382	5.944
Finansiering af administrationsejendom	9.012	8.776
Indskud i Landsbyggefonden (egen trækingsret)	34.208	35.415
Disponibel del	23.659	19.622
Saldo ultimo	67.262	69.757

Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	7	6
---	----------	----------

Egen trækingsret

En del af den bundne del i dispositionsfonden udgør boligorganisationens egen trækingsret. Egen trækingsret fungerer som en opsparingskonto, som boligorganisationen har i Landsbyggefonden. Midlerne fra egen trækingsret kan anvendes til at støtte forbedringsarbejder i afdelingerne.

I Sønderborg Andelsboligforening har der i 2024 været følgende bevægelser på trækingsretten:

	2023	2024
	t.kr.	t.kr.
Primo saldo	20.459	25.205
Årets tilgang	4.565	4.586
Årets afgang	0	-4.020
Tilskrevne renter	180	640
Ultimo saldo	25.205	26.411

Årets afgang:

Afd. 10, Havretoften m.fl.	0	3.268
Afd. 1, Viben, Rylen og Hjejlen	0	547
Afd. 62, Sigtunagade, Kærmindevej m.fl.	0	205

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 inklusive 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 for eksempel 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 MU-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

	2020	2021	2022	2023	2024
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	14.261	15.238	15.083	14.982	15.459
Indeks, SAB	100,00	106,85	105,76	105,06	108,40
Indeks jf. Danmarks Statistik	100	103,95	112,14	113,49	115,22

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode steget med 8.4%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 115,22. Det synes vi faktisk er ret flot, særlig set i lyset af, at personaleomkostninger, hvor vi jo er underlagt de årlige overenskomstmæssige lønstigninger, udgør cirka 1/3 af bruttoadministrationsomkostningerne. Trods den store stigning i indekstallet fra 2021-2024 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 2023.

Navn	År	530.000 Bruttoadministrationsudgifter Pr. lejemålsenhed
Nordborg Andelsboligforening	2023	5.952
HAB	2023	5.365
Gråsten Andelsboligforening	2023	4.028
Sønderborg Andelsboligforening	2023	4.434
Boligforeningen B42	2023	5.982
Boligforeningen Søbo	2023	4.833
BoligSyd	2023	5.199
Boligselskabet DANBO	2023	4.186

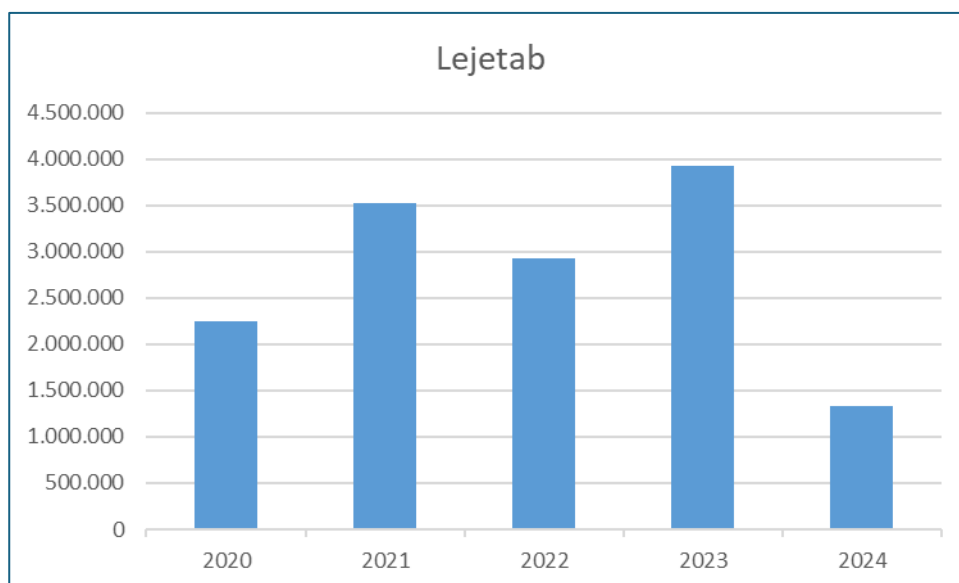
I 2024 implementerede vi en ny løsning til forsendelse af digital post – NGDP (New Generation Digital Post). Vi har nu mulighed for at sende alt vores korrespondance til beboerne elektronisk, hvilket er væsentligt billigere og mere sikkert end PostNord. Beboere, der er fritaget for digital post vil, ligesom tidligere, modtage information pr. brev.

Ændringen betyder, at vores personale kan få frigivet tid til at imødekomme de stigende krav om indberetninger af regnskabsdata, boligmassen samt drifts- og vedligeholdelsesplaner til Landsbyggefonden.

Afdelingerne

Generelt har boligselskabets afdelinger udvist moderate overskud, dog har seks afdelinger haft underskud med i alt 578 t.kr., og 41 afdelinger har haft overskud med i alt 7.892 t.kr.

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



Det samlede lejetab er faldet 40% siden 2020.

Effektiviseringspotentiale

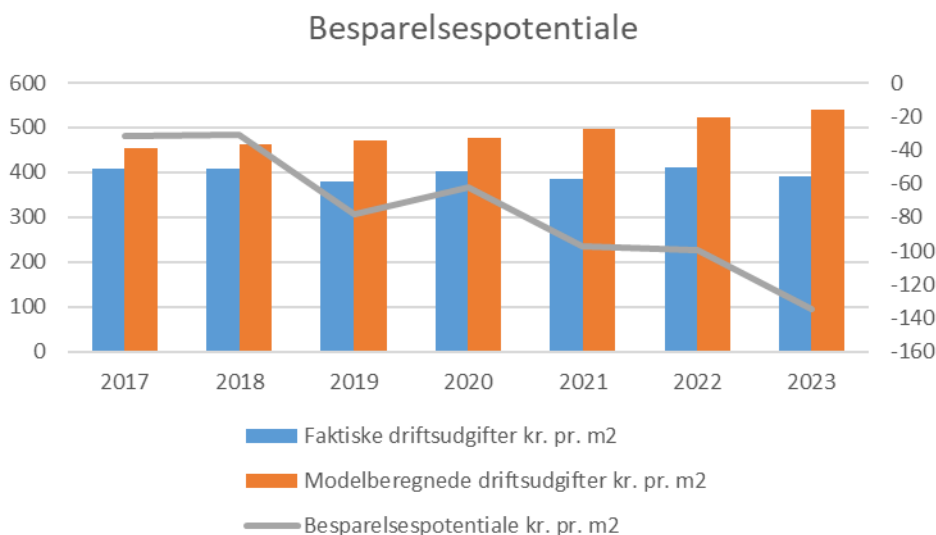
Organisationen arbejder løbende med følgende tiltag for at effektivisere driften:

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

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

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

Baseret på Landsbyggefondens beregning på baggrund af årsregnskabet 2023 er der i Sønderborg Andelsboligforening et samlet besparelspotentiale på -135 kr. pr. m². (-100 kr. i 2022).

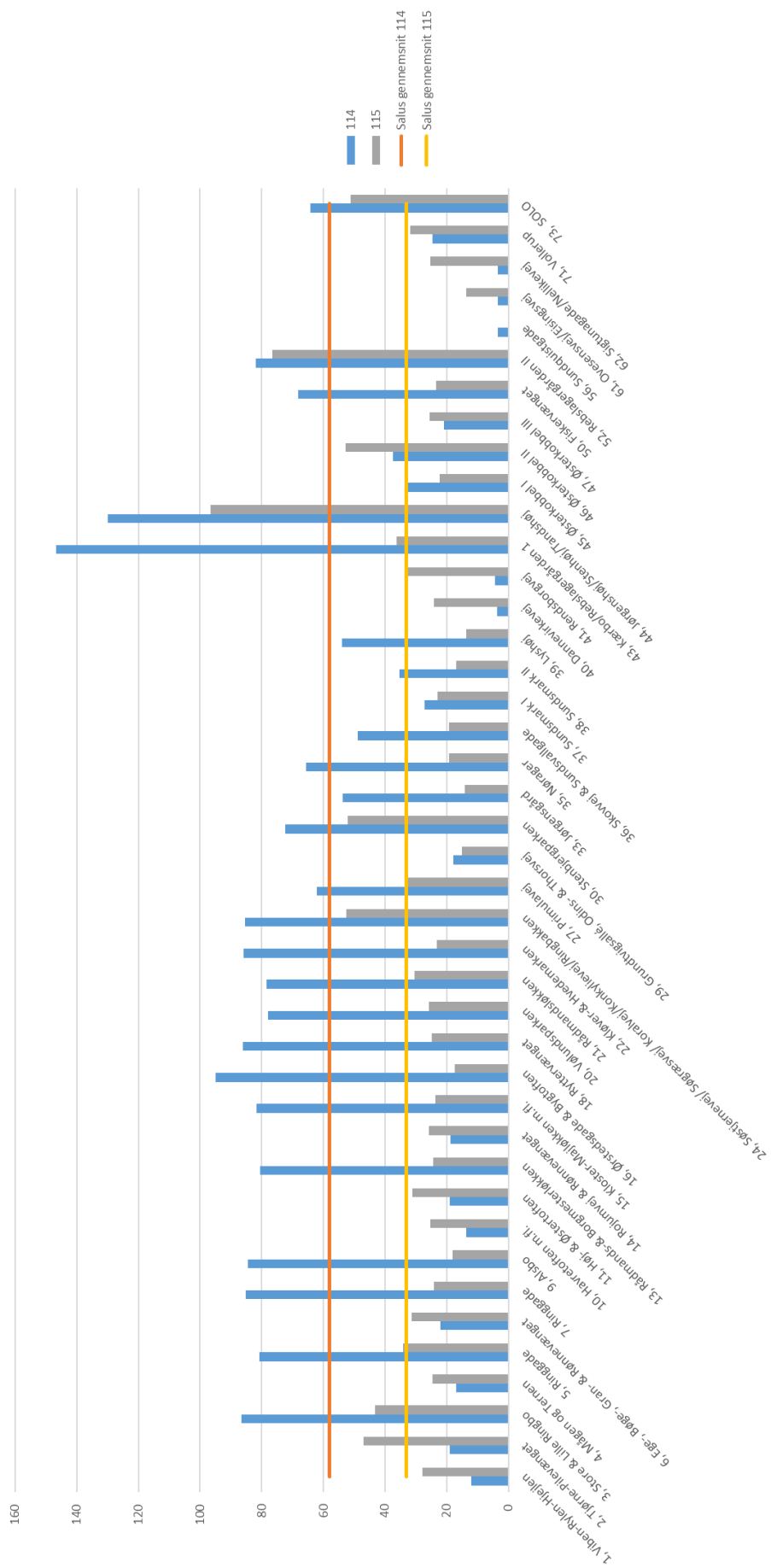


Det samlede besparelspotentiale i organisationen er negativt, og besparelspotentialet er blevet endnu mindre fra 2022 til 2023. Det betyder, at vi faktisk er ret langt med vores effektiviseringer, og medarbejderne er dygtige til at finde besparelser i vores drift.

Vi er altså rimeligt godt med, men vi skal selvfølgelig forsat bestræbe os på at finde nye områder, hvor vi kan forbedre os. Det samlede 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 2024.

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 12 afdelinger større end gennemsnittet i Salus.

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

<i>pr. m2</i>	<i>Faktisk 2014</i>	<i>Indekseret til 2022</i>	<i>Besparelse 16%</i>	<i>Faktisk 2022</i>	<i>Skal spares</i>
konto 114	52,49	63,61	53,43	64,42	10,99
konto 115	30,68	37,17	31,22	32,06	0,84
					11,83
Nettoprisindeks					
jan-15	98,7				
jan-25	119,6				

Af tabellen fremgår det, at Sønderborg Andelsboligforening stadig mangler en samlet besparelse på konto 114 og 115 på i alt 11,83 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 2024 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 2023, og der benchmarkes på følgende konti:

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

Afd	k109	k110	k111	k112.1	k114	k115	k117h	sum	U.Eff.	perB14	perB23
1	90	4	151	8	-31	-24	-23	10	2	13.171	13.848
2	87	-21	221	8	37	-35	16	11	2	13.056	14.437
3	-1	-21	-34	6	7	-10	-53	-17	26	25.054	20.765
4	62	-21	-78	5	336	47	-75	9	-1	12.268	13.395
5	146	-21	39	5	24	16	-17	17	-2	17.328	20.242
6	81	-20	-100	4	37	-49	-16	1	14	16.354	16.451
7	149	-20	-18	7	25	-45	-36	-2	3	20.054	19.708
9	103	-20	84	5	27	-83	-95	-29	31	25.288	16.745
10	183	6	59	57	99	20	-41	49	31	14.479	14.270
11	90	-11	-100	2	172	-17	-50	9	1	13.394	14.600
13	108	-12	-79	5	15	-14	-52	-7	15	18.972	17.630
14	91	-13	-100	23	306	104	-23	43	-24	12.166	17.440
15	69	-15	-49	6	25	-25	-72	-16	13	19.987	16.889
16	46	-9	-41	2	252	20	-29	20	0	14.830	17.866
18	66	-14	0	7	44	-68	-91	-20	15	19.887	15.930
20	100	-13	-45	4	34	-32	-100	-18	104	20.486	16.781
21	114	-4	-89	4	72	7	-50	-3	0	18.917	18.395
22	90	-6	-86	6	23	-18	-100	-18	157	19.819	16.282
24	101	-4	-48	7	22	2	-100	-14	26	23.550	20.211
27	83	-4	-92	2	-8	-50	-100	-29	244	20.740	14.711
29	90	-4		42	29	88	-75	25	14	13.081	16.321
30	72	-17	-60	5	7	50	-78	-6	11	21.050	19.108
33	80	-22	-29	-10	-13	11	-82	-16	-19	15.223	18.477
35	73	-19	-10	4	17	-52	-100	-16	88	22.892	19.117
36	90	-18	-39	9	133	16	0	37	8	14.656	20.024
37	53	-19	-58	9	109	28	-28	14	7	13.621	15.568
38	179	-20	27	5	14	-14	0	19	-2	13.315	15.872
39	90	-13	1	15	12	-37	-60	0	21	16.938	16.964
40	88	-22	-25	5	98	54	-59	-4	-1	16.270	15.670
41	88	-10	-3	8	203	87	-18	18	-8	13.442	15.863
45	87	-7	-7	-5	16	-17	-97	-38	27	22.359	13.816
46	113	-6	-49	10	44	71	-100	-12	104	17.165	15.083
47	88	-7	-41	-9	35	33	-41	4	1	15.472	16.073
50	97	-8	-42	4	35	-29	-64	-5	10	18.122	17.165
52	220	34	-5	66	92	75	-58	50	9	19.217	19.269
61	208	39		91	14148	424	-72	88	-5	12.232	13.804
62	271	61		99	50	28	33	87	2	13.989	14.056
65	88	-9		28	-11	-46	-68	-17	-13	24.599	20.529
71	78	-3	163	55	25	-25	-13	18	-16	14.168	16.653
73	79	-22	80	-8	55	-9	-67	12	16	16.949	18.992

U.Eff. = Udvikling effektivitet siden 2014.

perB14 = pr bolig 2014, kr.

per B23 = pr bolig 2023, kr.

I oversigten er kun afdelinger med familieboliger medtaget.

Analysen viser, at udgiften pr. bolig er faldet fra 2014-2023. Det samlede fald i de medtagne afdelinger har i perioden været 2,8%. Prisindekset i samme periode er steget med 19,7%. Det betyder, at vi har forbedret vores effektivitet med 22,5%. Dermed er vi forbi målet på 16%, ligesom der er lagt op til i effektiviseringsaftalen.

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. Konti med 10 pct. højere udgifter end gennemsnit i regionen har rød baggrund, og konto med 10 pct. lavere udgifter har grøn baggrund.

afd	afdnavn	Eff	k109	k110	k111	k112_1	k114	k115	k117h
1	VIben-rylen-hjejlen	69,2	3.590	1.417	181	4.362	494	1.306	1.483
2	Tjørne-pilevænget	71,1	3.934	1.040	149	4.175	990	2.078	2.071
3	Store & Lille Ringbo	59,3	2.457	837	682	4.192	4.877	3.131	3.093
4	Mågen og Ternen	71,0	3.020	1.067	151	4.606	1.725	2.327	500
5	Ringgade	59,7	2.227	969	1.647	4.244	5.626	1.803	2.132
6	Ege-, Bøge-, Gran- & Rønnevænget	62,2	3.991	1.181	0	4.100	1.947	1.378	3.854
7	Ringgade	59,6	2.458	1.063	1.198	4.276	6.413	1.688	2.611
9	Alsbo	64,4	2.720	954	1.975	4.182	5.860	710	343
10	Havretoften m.fl.	80,6	3.950	1.164	302	4.046	1.260	2.677	871
11	Høj- & Østertoften	64,4	3.842	1.229	0	4.212	1.818	2.447	1.053
13	Rådmands- & Borgmesterløkken	64,8	2.639	973	226	4.067	5.810	1.765	2.151
14	Røjumvej & Rønnevænget	79,7	3.525	1.292	0	4.830	1.249	4.877	1.667
15	Kloster-majløkken m.fl.	64,0	2.506	905	542	4.082	5.599	1.589	1.667
16	Bygtoften og Ørstedsgade	56,3	2.741	772	1.286	4.571	5.111	1.303	2.083
18	Ryttervænget	70,4	2.520	947	707	4.384	5.686	1.247	439
20	Vølundsparken	74,5	2.769	1.046	511	4.202	6.255	1.998	0
21	Rådmandsløkken	59,5	2.624	961	238	4.487	5.397	2.188	2.500
22	Kløver- & Hvedemarken	93,1	2.761	1.008	300	4.453	6.070	1.689	0
24	Søstjernevej, Søgræsvej, Korallvej	70,8	3.165	1.019	2.477	4.519	6.178	2.852	0
27	Primulavej	80,0	2.738	907	121	4.507	4.689	1.748	0
29	GrundtVlgsallé, Odins- & Thorsvej	100,0	3.934	1.433	0	5.663	1.686	2.939	667
30	Stenbjergparken - Sønderborg	79,5	2.749	1.132	327	4.589	6.268	3.130	913
33	Jørgensgård	60,0	3.434	1.225	1.510	4.906	4.967	1.782	654
35	Nørager	71,4	3.050	1.051	2.399	4.444	6.612	1.561	0
36	Skovvej & Sundsvallgade	57,9	3.520	981	195	4.306	4.916	2.330	1.686
37	Sundsmark I	65,1	3.931	846	124	4.176	2.126	1.907	2.458
38	Sundsmark II	60,4	3.935	888	270	4.421	2.525	1.834	2.000
39	Lyshøj	65,3	3.512	856	308	4.428	3.789	955	1.299
40	DanneVlrkevej 1 - 10	70,8	3.934	979	178	4.537	235	3.306	2.500
41	Rendsborgvej	69,6	3.915	918	369	4.587	347	2.090	3.636
43	Kærvej og Rebslagergade - Sønd	59,9	2.625	635	6.652	4.100	4.667	2.901	625
44	Jørgenshøj, Stenhøj, Tandshøj	54,9	2.461	916	1.287	4.381	7.478	3.582	1.493
45	Østerkobbel I	68,3	3.934	963	206	4.100	2.564	1.694	354
46	Østerkobbel II	74,2	3.941	908	116	4.121	3.133	2.864	0
47	Østerkobbel III	75,9	3.483	892	44	3.594	1.752	2.127	2.328
50	Fiskervænget	59,1	2.897	940	1.069	4.131	5.163	1.663	1.302
52	Rebslagergården II	55,1	2.895	970	1.598	4.361	6.132	2.334	980
61	Ovesensvej, Eisingsvejscharffenbe	92,7	3.934	749	0	4.496	413	3.511	700
62	Sigtunagade, Nellikevej, Kærmind	77,1	3.940	986	0	4.188	112	1.753	3.077
65	Lavbrinkevej	76,0	3.934	812	460	4.996	5.948	1.979	2.400
71	Vollerup	61,1	3.136	1.038	260	4.242	3.180	2.477	2.319
73	Solo	59,4	2.349	932	2.455	4.515	5.902	2.180	658

Kolonnen "Eff" viser, hvor effektiv afdelingen er.

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.

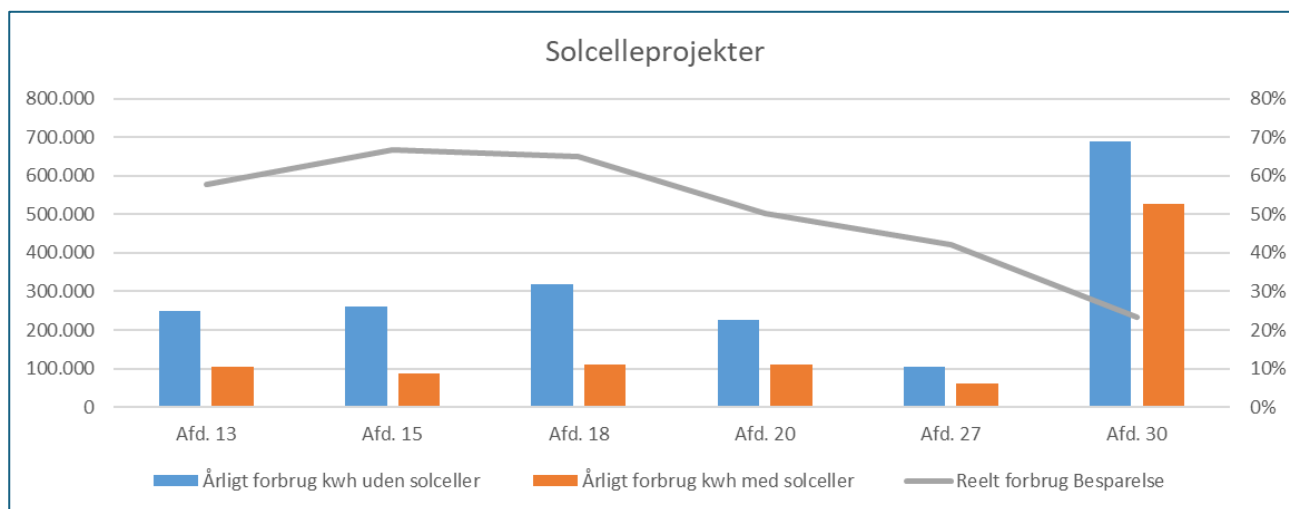
- Konto 11 Energiudgifter.
- Konto 114 Renholdelse.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse.
- Drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Energiudgifter

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

I løbet af 2021/22 blev der monteret solcelleanlæg i flere afdelinger. Beregningerne viser, at solcellerne vil medføre en besparelse i alt på cirka 1.421.150 kWh, eller ved en anslået pris på 2 kr./kWh cirka 2.842.300 kr.

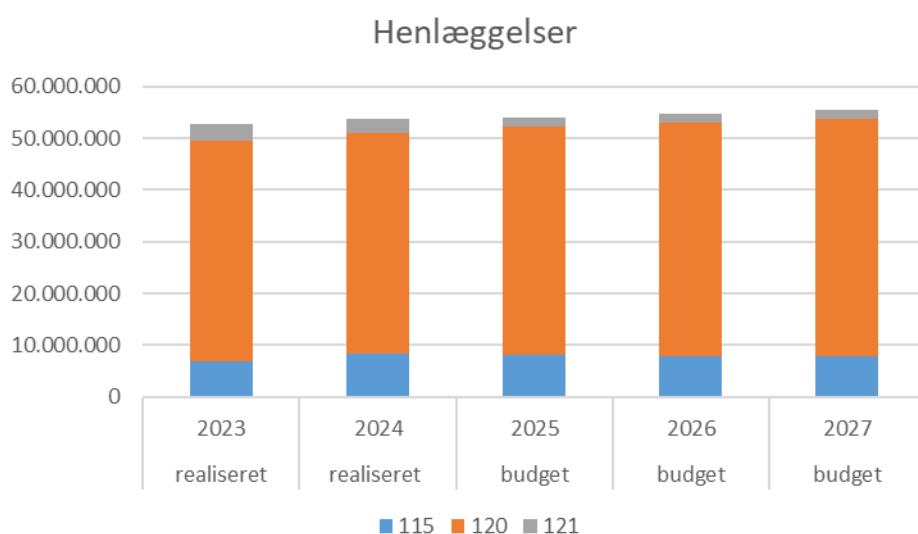
Den reelle gennemsnitlige besparelse i 2024 målt på kWh er 51% mod en forventet besparelse på 45%.



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

Drift og vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning

Vi har i mange år været tilbageholdende med at øge afdelingernes opsparing, fordi huslejen meget nemt vil komme til at ligge over markedsniveauet. I flere afdelinger er der derfor ikke opsparet tilstrækkeligt til at gennemføre de arbejder, som er indarbejdet i drifts- 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 drifts- og vedligeholdelsesplaner, og den er således på forkant med de kommende krav hertil.

Vi har også fokus på udgifterne til istandsættelse ved fraflytning. P.t. er vi i gang med opmåling af alle boliger med henblik på omstrukturering af priserne, så der bliver faste priser på opgaver og m2. Vi forventer, at ændringen i prisstrukturen vil medføre en besparelse.

Sønderborg Andelsboligforening har i 2024 haft en samlet udgift til flyttelejligheder på 8.327 t.kr. Selv hvis vi er lidt forsigtige og kun beregner en besparelse på 10%, når vi ændrer prisstrukturen, så vil der stadig være 832 t.kr. i besparelse.

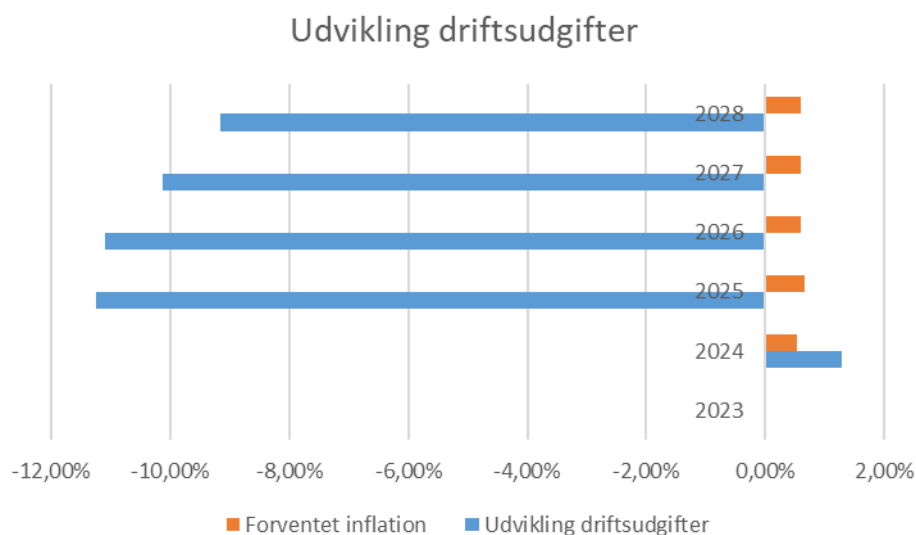
Løbende tilstandsrapport

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

ligger på 80+. Scorekortet sikrer, at der hele tiden er fokus på nødvendige tiltag i afdelingerne, og det er også et godt redskab ved de årlige markvandring.

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

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



Revision af årsregnskabet

Revisionen har gennemgået 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.

Afslutning

Året 2024 har været både udfordrende og givende for Sønderborg Andelsboligforening og Salus Boligadministration. Vi er stolte af de resultater, vi har opnået, og vi ser frem til at bygge videre på disse fremskridt i de kommende år. Vores engagement i at levere gode almene boliger og fremme bæredygtige og sociale initiativer sammen med vores medlemsorganisationer vil fortsat være kernen i vores arbejde.



SALUS Boligadministration A.m.b.a.

Egevej 9, 6200 Aabenraa

73 45 65 00

salus@salus-bolig.dk

www.salus.dk



Sønderborg Andelsboligforening

Bygtoften 2, 6400 Sønderborg

73 12 34 34

sab@sab-bolig.net

www.salus.dk