

SB - Organisationsbestyrelsen (SB organisationsbestyrelsesmøde)

27-02-2023 10:00 - 13:00

Skærbækcenter

**Mødedeltagere : Aase Hansen, Frank D. Abrahamsen, Haddi Kristensen,
Henny Dige, Kai Hansen, Lars-Peder Hansen, Toke Arndal, Tommy B.
Nielsen**

Afbud: Aase Hansen

Indhold

Punkt 1: Organisationen.....	1
Beslutning for Punkt 1: Organisationen.....	1
Punkt 2: Økonomi.....	3
Beslutning for Punkt 2: Økonomi.....	3
Punkt 3: Afdelingerne.....	3
Beslutning for Punkt 3: Afdelingerne.....	3
Punkt 5: Øvrige orienteringssager.....	4
Beslutning for Punkt 5: Øvrige orienteringssager.....	4
Punkt 6: Kommende møder.....	5
Beslutning for Punkt 6: Kommende møder.....	5
Punkt 7: Eventuelt.....	5
Punkt 8: Underskriftsark.....	5

Punkt 1: Organisationen

1. Godkendelse af referat fra den 02. december 2022 - underskrevet via Penneo.
- Revisionsprotokol
2. Foreningsanliggender
 1. SALUS
 2. 8. Kreds
Referat kredsrepræsentantmøde 8. kreds 24.11.2022 - bilag
 3. Orientering fra kommunen
 4. Budget 2024 til godkendelse. Sidste års tal er ikke retvisende, da årsregnskabet ikke er afsluttet endnu
 1. Budget 2024 - bilag
 5. Orientering kloakseparering - bilag
 6. Orientering SALUS strategi - bilag
 7. Status på sammenlægning med Havevænget
3. Bestyrelsesanliggender
 1. Bestyrelsesevaluering - fortsat drøftelse fra bestyrelsesmødet i december
 2. Orientering om beslutningen for det fremtidige servicecenter
 - Beboerservice - bilag
 - Serviceniveau fremover ved driften i TA - bilag
 3. Generalforsamling 2023
 1. Godkendelse af foreløbig dagsorden - bilag
 2. Liste over bestyrelsesmedlemmer med valgperiode - bilag
 4. Til godkendelse:
 - Udskiftning af køkkener i afd. 5 - Skærbækgårdsvej
 - Optagelse af realkreditlån med hovedstol 1.433.511 og med 100% kommunalgaranti
 - Brug af trækningret kr. 300.000 - bilag
4. Medlemsanliggender

Beslutning for Punkt 1: Organisationen

1. Godkendt, bortset fra datoen for dette møde er forkert. Intet tilføjet til revisionsprotokollen.
- 2.1. Kort orientering. Taget til efterretning.
- 2.2. Ingen bemærkninger.
- 2.3. Der er endnu ikke udmelt ny kontaktperson hos Tønder Kommune.
- 2.4. Budget for 2024 blev godkendt.
- 2.5. Orientering taget til efterretning.
- 2.6. Orientering taget til efterretning.
- 2.7. Der er ikke noget nyt.
- 3.1. Der er ønske om temamøde fx. om SALUS strategi.
- 3.2. Orientering taget til efterretning.

3.3. Godkendt. Der skal udarbejdes forslag om anden sammensætning af bestyrelsen, som inden generalforsamlingen skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling. Den ekstraordinære generalforsamling ønskes afholdt i forlængelse af bestyrelsesmødet d. 9/5. Toke og Tommy udarbejder forslaget.

3.4. Forslaget blev godkendt herunder optagelse af realkreditlån og tilskud på 300.000 kr. fra egen trækingsret.

4. Intet.

Referat
8. kreds – Kredsrepræsentantsmøde

24. november 2022 kl. 17:00
Folkehjem, Haderslevvej 7, 6200 Aabenraa

1	Godkendelse af dagsorden	Godkendt
2	Til drøftelse Materiale fra BL's bestyrelse	8. kreds holder sig orienteret om dagsordener og drøftelser i BL's bestyrelse gennem det materiale, som udarbejdes til kredsene i form af resumeer og orienteringspunkter. Væsentligste pointer: Aktuel Boligpolitik: Fokus på inflationen og dens konsekvenser, herunder hjælpepakker. BL argumenterer for mere målrettet støtte til de borgere der har størst behov, evt. over boligstøtten. Udmøntning af vinterpakke (hjelpepakker i øvrigt), herudover udfordringer med det konkrete forslag om indefrysning. Det afventer regeringsdannelsen – mulig alternativ model: lån fra disp. fonden med garanti af udlånet. Almene bolig dage 2023: Vil bestå af 3 elementer: <u>Lokale folkefestivaler</u> i ca. 5 boligområder rundt omkring i landet i samarbejde med en række udvalgte boligorganisationer. I tillæg til arrangementerne vil der blive udviklet et "Gør det selv-kit", som kan rekvireres til brug i egne organisationer. <u>Undersøgelse af beboerengagement og -demokrati</u> Undersøgelsen vil dække bredt på tværs af landet og blive gennemført hen over året 2023 sideløbende med folkefestivalerne. <u>Fælles konference</u> på Tivoli Hotel, hvor der udover beboerengagement vil være fokus på sociale indsatser og bæredygtighed, energi og klima. Kredsen ønsker at se på muligheden for fælles transport. Overenskomstudvalg er nedsat under BL's Bestyrelse – kreds næstformanden deltager i dette.
3	Til drøftelse og beslutning Almene mål – opsamling 2022 under BL's repræsentantskabsmøde	Med et nedslag halvvejs i målsætningsperioden får repræsentantskabet mulighed for at præsentere, hvordan de har arbejdet med et eller flere af temaerne i Almene Mål. Dette sikrer et fortsat fokus i arbejdet med at omsætte mål til handling.

	På Repræsentantskabsmødet reflekterer kredsene ved kredsledelserne over arbejdet med Almene Mål. En midtvejsstatus vil således have karakter af en erfaringsudveksling og gensidig inspiration til det videre arbejde i målsætningsprogrammets sidste år. Kredsbestyrelsen indstiller, at kredsene orienterer om følgende: Udvalget arbejder med: Byer i balance med udgangspunkt i den tilgang Tønder Kommune præsenterede under arbejdsweekenden. Udvalget har under deres møde 7. november udarbejdet et mini-kommissorium. (Se næste afsnit: Orientering fra Almene Mål Udvalg) Repræsentantskabet arbejder desuden videre med den idé om, at invitere en "vild med vilje"-ambassadør til et kreds-møde. Her inviteres også beboere der har gode fortællinger om, hvor godt det fungerer i deres område. Konklusion ift. BL's Repræsentantskabsmøde: Der er udpeget 4 kredse der vil præsentere en kort status fra scenen på deres arbejde under repræsentantskabsmødet: 2., 3., 6. og 7. kreds. Orientering fra Almene Mål Udvalg Udvalgets succeskriterier og produkter 1. Møde på boligsiden i de fire kommuner om fælles front. Afklaring af, hvad vi er enige om og hvad vi ikke bliver enige om og dermed om, hvad man går i byen med sammen. 2. Politikermøder/møder med ledende administrative medarbejdere: hvordan kan vi gøre X kommune attraktiv med en sund, blandet by med private og almene boliger? Udvalget udarbejder et fælles videnskabeligt oplæg i form af et slideshow, som man på boligsiden i de fire kommuner selv kan arbejde videre med. Boligselskaberne i kommunen skal danne fælles front og man skal forblive i helikopteren. Her skal man både beskrive ambitionen om den blandede by, tilbyde et samarbejde og beskrive hvad man kunne savne ift. at nå målet. Kredsrepræsentantskabet støttede op om planerne – og dette arbejde spiller sammen med arbejdet i Lokal Interessebevarelsesudvalg.
4 Til drøftelse og beslutning Tilsynskonference	D. 11. oktober blev der afholdt en Tilsynskonference med inviterede fra kommuner og boligorganisationer. Konferencen havde primært til formål at arbejde med Styringsdialogen og de redskaber, der er knyttet dertil. Der gives en kort orientering om konferencens indhold.

	Drøftelse i kredsrepræsentantskabet – hvordan foregår styringsdialogerne og har man nogle gode idéer til at hæve kvaliteten? Generelt: De fire kommuner håndterer Styringsdialogen meget forskelligt. Der er generelt meget fokus på tal og på dokumentationspakken og man kunne ønske mere fokus på politik og strategi. Man savner samtidig politisk deltagelse fra kommunens side til møderne. Vi skal som boligside være gode til at melde emner ind og dermed selv hjælpe med at få et godt udbytte af dialogen. Arbejdet i kredsudvalgene (beskrevet i ovenstående punkt) skal gerne understøtte dette.
5 Til drøftelse og beslutning Forretningsorden for kredsrepræsentantskabet	Kredsbestyrelsen indstiller, at kredsrepræsentantskabet drøfter og beslutter, om der skal tages initiativ til, at der nedfældes en forretningsorden for kredsrepræsentantskabet. Hvis <i>ja</i> udarbejdes et forslag til det kommende kredsrepræsentantmøde. Godkendt
6. Til orientering/ vidensdeling Energiadfærd – Vidensdeling v. Kreds næstformanden	Salus har afholdt møder med beboere ang. energiadfærd. De har været meget vellykkede og anbefales herme til resten af kredsen. Har I brug for mere info, så er I velkommen til at kontakte den tekniske chef Brian Skou Juhler Larsen, bsjl@salus-bolig.dk
7 Til drøftelse www.danmarkbolig.dk	Se skriftlig orientering nedenfor
8 Eventuelt	Intet at berette

Med venlig hilsen - Mette Tams

DanmarkBolig.dk – fælles portal for alle almene boliger i DK

Det indstilles, at kredsbestyrelsen tager orienteringen om DanmarkBolig.dk - den fælles portal for almene boliger – til efterretning.

Det indstilles, at portalen præsenteres på kommende møde i kredsrepræsentantskabet for at udbrede kendskabet til portalen og drøfte øget brug af portalen.

Baggrund

www.DanmarkBolig.dk er en portal udviklet af Landsbyggefonden i samarbejde med Indenrigs- og Boligministeriet, BL Danmarks Almene Boliger og KL og er en portal over alle de almene boliger i Danmark. Dvs. den boligsøgende kan på én portal finde en oversigt over samtlige ungdomsboliger, familieboliger, enkeltværelser og ældreboliger i hele landet samt en oversigt over, hvor der måtte være ledige boliger. Portalen er et tværgående, landsdækkende supplement til boligorganisationernes egne hjemmesider, og DanmarkBolig.dk skaber overblik over boligudbuddet og er samtidig et godt 'udstillingsvindue' for de almene boliger. Portalen kan især være aktuel i de områder og kommuner, hvor der måske er udlejningsvanskeligheder, eller hvor beboere ønsker at flytte på tværs af kommuner og boligorganisationer.

Portalen fungerer på den måde, at den boligsøgende bliver ledt direkte over til boligorganisationernes hjemmeside og venteliste. Det er non-profit portal, og den boligsøgende skal ikke betale for oplysningerne på siden.

DanmarkBolig.dk har eksisteret i en årrække, men er blevet fornyet og har i den forbindelse udviklet kampagne for at udbrede kendskabet via forskellige kanaler:

<https://da-dk.facebook.com/danmarkbolig/>

<https://www.instagram.com/danmarkbolig/?hl=da>

<https://heartbeats.dk/?s=Almenerne>

Landsbyggefonden kan tilbyde at lave gratis eksponeringspakker til boligorganisationerne, hvis der er konkrete ønsker.

Skærbæk Boligforening**LBF - selskabsnr.****23****Forslag til budget for****01-01-2024****31-12-2024**

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	21.000	21.000	0	18.937
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	74.700	33.500	41.200	77.298
Personaleudgifter, 511	387.549	478.200	-90.651	345.236
Forretningsførelse, 512	624.000	578.000	46.000	572.160
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	95.500	60.500	35.000	84.647
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	20.500	20.500	0	0
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	0
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	200
Revision, 521	68.000	68.000	0	90.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	363.100	363.100	0	5.785
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	3.252.000	3.243.500	8.500	2.770.293
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	139.046
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	4.906.349	4.866.300	40.049	4.103.603
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	1.259.700	1.259.700	0	0
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	363.100	363.100	0	28.822
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	3.252.000	3.243.500	8.500	2.770.293
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag forbedringsarbejder 606.2	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	157
Årets underskud, 621	0	0	0	0
Samlede indtægter	4.874.800	4.866.300	8.500	2.799.272
Reduktion/forhøjelse	31.549	0	-31.549	-1.304.331
Balance	4.906.349	4.866.300	40.049	4.103.603

Forhøjelse af administrationsbidrag**I alt**

2,50%

Skærbæk Boligforening

Egevej 9

6200 Aabenraa

salus@salus-bolig.dk

Notat

Sag nr. 220103

Sagsnavn : Skærbæk Boligforening. Kloakseparation
Dato : 16-12-2022
Udarbejdet af : Jørn Plauborg
Emne : Kloakseparation. Analyse af omfang, entreprise- og rådgiveromkostninger
Tilsendt : SALUS

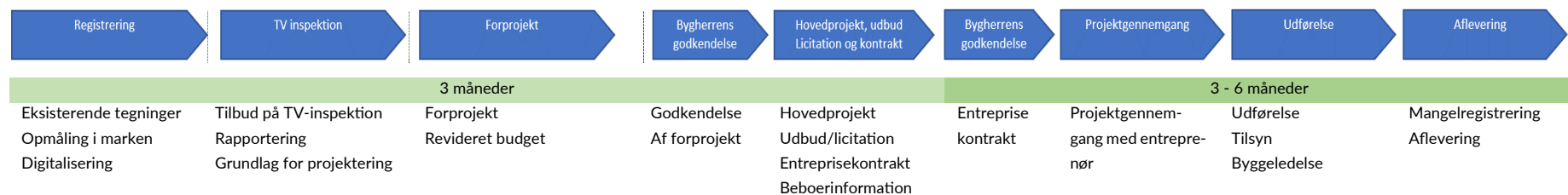
1. Forudsætninger for analysen

SALUS har bedt OJ Rådgivende Ingeniører A/S om en vurdering af omkostningerne på den manglende kloakseparation for sine afdelinger. Til det har SALUS udarbejdet en oversigt for hver afdeling i de enkelte boligforeninger indeholdende oplysninger om hvilke kloakledninger der skal separeres efter kommunalt påbud. Tidshorisonten for gennemførelse af separation bliver en forhandling mellem SALUS og kommunen, og er pt. ukendt.

Budget for entrepriseomkostninger er dannet ved hjælp af erfaringspriser fra lignende opgaver som OJ har gennemført.

2. Projektering, entrepriseudbud og udførelse

Gennemførelse af projektering, udbud, licitation og udførelse vil ske efter nedenstående skematiske proces:



3. Tidshorisont

Det anbefales at projektering og udførelse samles "klumper" for at effektivisere gennemførelsen, og det skal forventes at udførelsen af kloakarbejdet vil vare 3 - 6 mdr. afhængig af størrelse og omfang.

4. Konklusion fra analysen

Samlet analyseresultat for Skærbæk Boligforening ses i detaljer i vedlagte bilag (beløb ekskl. moms).

Entrepriseomkostninger: 3.000 tus. kr.
 Rådgivning: 365 tus. kr.
 Udarbejdelse af analyse: 2 tus. kr.

Bilag:



Analyseresultat
SB.pdf



Digitalisering



Jimmy Povlsen

Visioner

1. Styrket cyber- og Informationssikkerhed
2. Sammenhængende service for beboere, boligsøgende og administrationen
3. Mere tid til kerneopgaven gennem øget brug af teknologi
4. Accelerering af grøn omstilling gennem digitale løsninger
5. Et stærkt, etisk og ansvarligt digitalt fundament
6. Rustet til en digital fremtid

Principper

1. Det digitale skal være til gavn for alle, skabe vækst og understøtte konkurrenceevne og produktivitet
 - a. Digitale investeringer skal fokuseres der, hvor de kan løse konkrete problemer og lette hverdagen for beboerne og administrationen
 - b. Digitaliseringen skal styrke - og bidrage til vækst, produktivitet og styrke konkurrenceevne
 - c. Alle uanset digitale kompetencer skal kunne begå sig
2. Den digitale udvikling skal ske med fokus på sikkerhed, ansvarlighed og etik
 - a. Data og digitale løsninger skal udvikles og anvendes på en ansvarlig og gennemsigtig måde, så alle ved, at deres oplysninger behandles ansvarligt
 - b. Sikkerheden i digitale løsninger skal styrkes og være i centrum i udviklingen af nye digitale løsninger.
3. Data er et fælles gode, som skal bidrage til vækst og innovation
 - a. Værdifulde data, der ikke er personhenførbare, skal gøres tilgængelige, for at skabe innovation og udvikling

- b. Dataindsatser skal koordineres og sikre, at indsatserne er sammenhængende og centrerede omkring dem, de skal skabe værdi for

Strategiske indsatser / handlingsplan

- Oprette en cyber- og informationssikkerhedsfunktion
- Indsats med fokus på øge kompetenceniveauet og ledelsesforankringen inden for cyber- og informationssikkerhed
- Elektronisk syn - bedre udbygget
- Oprettelse af et Drift-center, for eksempelvis indberetning af fejl- og mangler.
- Udbygge "Elektronisk udbud"



Nybyggeri og renovering



Jimmy Povlsen

Visioner

- Vi bygger bæredygtigt og klimavenligt, til gavn for beboer og miljøet.
- Vi bygger tidssvarende boliger til en fornuftig husleje som er tilgængelige for den målgruppe, vi udlejer til.
- Vi sikrer medindflydelse i boligen ved at inddrage beboerdemokratiet
- Vi vil ved nybyggeri være med til at fremme den almene sektor i almindelighed.

Principper

- Vi bygger bæredygtigt ved at indtænke genanvendelighed og energieffektive løsninger. Ved valg af løsninger og materialer vil vi sikre en lav CO2 udledning.
- Vi sikrer miljø og klima ved at indtænke LAR (Lokal Afledning af Vand), ved at give plads til naturen igennem biodiversitet og vælge materialer som har et lille CO2 eller klima aftryk. Det er materialer der er mærket miljøvenligt så som Svanmærket, FSC (Forest Stewardship Council), vugge til vugge eller indeklimate mærket.
- Vi opsætter solceller med batteri hvor det er muligt, så vi sikrer en lav forbrugsomkostning for beboerne.
- Vi sikrer tilgængelighed for vores beboer og fremtidssikrer boligerne ved at indtænke totaløkonomi fra starten ved bla. at vælge vedligeholdelsesvenlige løsninger
- Vi er med til at fremme den almene sektor ved at være på forkant med nybygger og renovering. Vi nytænker løsninger og sikrer en god diversitet i projekterne.
- Vi inddrager beboerdemokratiet i valg af materialer så de får medindflydelse på indretning af boligerne. I projekterne indarbejdes der fællesaktiviteter ved at sætte rammer for at fremme fællesskabet i fællesområderne.

- Vi sikrer at vi overholde de nyeste myndighedskrav og er med til at sætte barren højt for den almene sektor ved at gå foran som det gode eksempel.

Strategiske indsatser / handlingsplaner

- Energi- og bæredygtighedsstrategi for renovering og nybyggeri.
- Forretningsgang for byggeudvalg ifm. renoveringer
- Forretningsgang for byggeudvalg ifm. nybyggeri
- Fælles grundlag til byggesager herunder aftalegrundlag (AB) systemet, beskrivelser, udbudsbetingelser, digitalt udbud, IKT mm.



Konkurrence på boligmarkedet



Jimmy Povlsen

Visioner

- At være den mest attraktive samarbejdspartner i Sønderjylland for kunder, der prioriterer kundenær, ansvarlig og digital administration af boliger, som beboerne ønsker at bo og engagere sig i
- At være bredt kendt, anerkendt og respekteret i relevante netværk for den ansvarlige udvikling og administration vi leverer
- At opnå effektivisering og optimering i samspil med vores kunder og på deres præmisser
- At styrke organisationen gennem en målrettet indsats for at få flere medlemmer med i Salus fællesskabet, så vi sammen får et stort og varieret udbud af "hjem til Sønderjylland", der dækker hele regionen

Principper

- Vi vil være en troværdig samarbejdspartner, som udfordrer og vejleder beboerdemokratiet samtidig med, at vi anerkender de beboerdemokratiske regler. Vi vil fremme handlefriheden, men samtidig stille krav om faglighed, ansvarlighed og dokumentation i forhold til de fastlagte politikker og målsætninger
- Vi værner om det enkelte boligselskabs behov, integritet og selvbestemmelse samtidig med vi tilbyder et foreningsbaseret stærkt fællesskab
- Vi tager ansvar for forskelligheder indenfor et klart defineret kvalitetsniveau, som vi tager udgangspunkt i, i et forpligtende samarbejde om forretningsgange, administrative systemer og design
- Løsninger skal være forsvarlige og omhandle en vurdering af økonomi, drift, miljø og bæredygtighed
- Beslutninger skal tages i overensstemmelse med de politiske målsætninger
- Der arbejdes med stordriftsfordele og samlet ressourceudnyttelse på tværs af organisationerne

Strategiske indsatser

- Målrettet indsats for at øge lejernes kendskab til Salus på SoMe ved at fortælle de gode historier og dermed fremme den positive omtale af organisationen
- Deltage i relevante netværk i alle kommuner for at øge kendskabet til Salus indenfor erhvervslivet og hos politikkerne
- Målrette en del af hjemmesiden mod nye kunder, så det er nemt at få overblik over, hvad Salus tilbyder og hvordan man kontakter Salus med henblik på et evt. samarbejde
- Nedsætte en arbejdsgruppe bestående af beboerdemokrater, medlemmer og ansatte som sammen kan udarbejde en handleplan målrettet nye kunder og kundepleje af eksisterende kunder

Styrke medlemsorganisationen - med f.eks. flere medlemsorganisationer

- måske mere aggressivt
- mere åbenhed om at vi gerne vil være større
- økonomien i SALUS ctr. øvrige organisationer
- arbejdsgruppe fra selskabsbestyrelsen
- bruge hjemmesiden som salgs kanal



Boligsocialt



Jimmy Povlsen

Visioner

1. Vores boligområder har en blandet beboersammensætning i forhold til socioøkonomisk baggrund etnicitet m.v.
2. Alle borgere med særlige udfordringer/behov anvises boliger, som matcher deres behov.
3. Udsatte boligområder løftes løbende gennem boligsociale indsatser og renovering/forbedring af boligmassen.

Principper

1. Gennem udvikling af boligområdernes kvalitet og aftaler om fleksibel udlejning arbejder vi med henblik på at sikre socialt blandede boligområder i forhold til beboernes socioøkonomiske baggrund, etnicitet m.v.
2. Gennem tæt samarbejde med kommuner arbejder vi for, at skabe det bedste mulig match mellem borgeren der anvises og boligen.
3. Vi tager ansvar for at hjælpe med egnet bolig til alle uanset baggrund.
4. Vi understøtter lokale, kommunal og nationale initiativer til boligsocial projekter.

Strategiske indsatser / handlingsplan

- Fortsat understøttelse af boligsociale helhedsplaner støttet af Landsbyggefonden.
- Fortsat administrativ understøttelse af øvrige lokale initiativer til boligsocial indsats.
- Fortsat indsats over for kommunerne i forhold til optimering af hvordan kommunerne anviser boliger til borgere med særlige behov.
- Udarbejdelse af fælles politik for anvendelse af fleksibel udlejning til understøttelse af blandet beboersammensætning.



Beboerdemokrati



Jimmy Povlsen

STRATEGI for BEBOERDEMOKRATI

Visioner

- Et stærkt og velfungerende beboerdemokrati i:
 - Organisationen
 - og afdelingerne

Principper

- Beboerdemokratiet skal være til gavn for alle
- Understøtte det sociale liv i afdelingerne
- Bidrage til trygheden
- Indsatserne skal være sammenhængende og centreret omkring dem, de skal skabe værdi for
- Beboerdemokratiet skal være i fokus og bidrage til udvikling af nye løsninger

Strategiske indsatser / handlingsplan

Det vil vi skabe ved at organisationsbestyrelsen:

- Har fælles fremtidige mål for arbejdet gennem strategier for:
 - Udpeger medlemmer til byggeudvalg, som sammen med organisationsbestyrelsen varetager ansvaret som bygherre i byggesager og større renoveringssager.
 - Vi skal sikre professionel projektstyring, kommunikation og involvering af beboere og beboerdemokrater.
 - Byggeudvalget er nærmeste repræsentant for bygherre, Teknisk afdeling og andre rådgivere, der varetager bygherres interesser.

- Samarbejdet skal tage udgangspunkt i en forventningsafstemning med afdelingen, hvor alle parter er vidende om deres rolle i projektorganisationen og i processen, som fastlægges i en "projektaftale".
- Udpeger/vælge medlemmer til hjælpe med de sociale udfordringer i boligafdelingerne, og som varetager organisationens interesser ved at deltage i styregruppe o.l.
- Afholder et årligt afdelingsbestyrelsesseminar for alle beboerdemokrater.
- Inviterer til et eller flere årlige "Ordet er frit"-møder for alle beboerdemokrater, hvor emner og spørgsmål, som afdelingsbestyrelsen har på hjerte, kan bringes op.
- Udarbejder informationsmateriale om afdelingsbestyrelsernes opgaver og roller og om, hvem afdelingsbestyrelsen/beboerne kan henvende sig til med spørgsmål.
- Udarbejder og vedligeholder en hjemmeside, hvor beboerdemokraterne kan finde dagsordener og referater fra repræsentantskabs- og organisationsbestyrelsesmøder samt vedtægter, forretningsorden, strategier og andre informationer, som er grundlæggende for beboerdemokratiet.
- Sørger for nyheder/nyhedsbreve, så alle beboerdemokrater får mulighed for at følge med i, hvad der sker i organisationen.
- Tilbyder medlemmer af afdelingsbestyrelser, at deltage ad hoc i underudvalg og udviklingsarbejde. Det kan fx være omkring udformning af strategier, deltagelse i redaktionsgrupper o.l.
- Deltager aktivt i de boligafdelinger, hvor beboerdemokratiet trænger til hjælp for at komme til at fungere igen.
- Beboerdemokratiet i boligafdelingerne støttes med individuelle indsatser som:
 - Hver boligafdeling får et medlem af organisationsbestyrelsen som kontaktperson.
Kontaktpersonen giver råd og hjælper boligafdelingen, fx ved at deltage

i afdelingsmøder, fungere som ordstyrer eller ved opstart af nye bestyrelser.

- Organisationsbestyrelsen er repræsenteret i de ejerforeninger, gårdlav o.l., hvor organisationen er forpligtiget til at være medlem, og hvor det giver mening for organisationen at være repræsenteret. Desuden sørger organisationsbestyrelsen for at inddrage boligafdelingerne, hvor det er nødvendigt.
- Nye medlemmer af afdelingsbestyrelserne modtager et velkomstbrev fra organisationsbestyrelsen med oplysninger om, hvad det betyder at være en del af beboerdemokratiet, og med tilbud til nye beboerdemokrater om at deltage i betalte kurser.
- Afdelingsbestyrelser får, ved behov, tilbud om skræddersyede kurser i beboerdemokrati.
- Nyvalgte beboerdemokrater inviteres til møde med organisationsbestyrelsen mindst én gang om året for at tale om det beboerdemokratiske arbejde.
- Afdelingsbestyrelserne opfordres til at involvere beboere i enkeltstående projekter/ad hoc-udvalg – fx når der skal etableres ny legeplads, sæsonfejring m.m. På den måde får beboerne mulighed for at deltage aktivt i boligafdelingen og fællesskabet, uden at man behøver at være medlem af afdelingsbestyrelsen.
- Understøtte "nabo-ambassadør ordningen"



Økonomi og henlæggelser



Jimmy Povlsen

Visioner

- Sikre, at afdelingerne har tilstrækkelige midler til drift og hensættelser til vedligeholdelse, så bygningsmassen og friarealer sikres mod nedslidning og værditab
- Sikre en stabil husleje ved at have nok henlæggelser til at dække udgifterne til den løbende vedligeholdelse

Principper

- Løbende henlæggelser: Vedligeholdelsesudgiften forbundet med de løbende vedligeholdelsesaktiviteter i afdelingerne skal ikke kun betales af lejerne, som bor der på tidspunktet for vedligeholdelsesarbejdets udførelse, men også af tidligere lejere, som har bidraget til det løbende slid på bygningerne
- Tilstrækkelige henlæggelser: Der skal henlægges tilstrækkeligt, så nødvendige vedligeholdelsesaktiviteter kan finansieres af henlæggelser
- Lineære henlæggelser: Henlæggelserne skal være lineære, dvs. at der budgetteres med lige store henlæggelser hvert år i den periode, vedligeholdelsesplanen dækker
- Minimumssaldo: De henlagte midler skal ved hvert års afslutning som minimum udgøre det pågældende års henlæggelser

Strategiske indsatser og handleplan

- Inspektørerne foretager en årlig afdelingsgennemgang med henblik på opdatering af tilstandsrapport og drift- og vedligeholdelsesplanen
- I afdelinger med for få henlæggelser skal de årlige henlæggelser gradvist øges i budgetter, til de når det nødvendige niveau jf. drift- og vedligeholdelsesplanen
- Årlige henlæggelser følger så vidt muligt Landsbyggefondens benchmarkingtal for Syddanmark (henlæggelser pr.

lejemålsenhed)

- Det præciseres, at det er boligorganisationen, der har ansvaret for udarbejdelse af afdelingernes vedligeholdelsesplan. Dermed vil det blive understreget, at afdelingens henlæggelser som udgangspunkt ligger fast ved budgetlægning, ligesom udgifter til lån, skatter og administrationsbidrag. Det vil samtidig synliggøre, at det kræver boligorganisationens accept, hvis en vedligeholdelsesaktivitet forventes finansieret af lån eller tilskud
- Beboerne har mulighed for at justere eller ændre i forslaget til vedligeholdelsesplanen, så længe det justerede driftsbudget fortsat understøtter en forsvarlig drift. Beboerne kan altså ikke fastlægge et driftsbudget, der er mindre end det, der er nødvendigt for at overholde gældende regler.
- Bedre ledelsesinformation til organisationsbestyrelserne og dermed bedre grundlag for at vurdere afdelingernes henlæggelsesniveau. Der skal være sammenhæng mellem henlæggelsesniveauet, drift- og vedligeholdelsesplanen og afdelingens tilstandsrapport

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, jævnfør driftsbekendtgørelsens §§ 62 - 63

Her kan du finde svar på:

- Hvordan er reglerne for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?
- Hvor lang budgetperioden for et langtidsbudget er?
- Kan der anvendes mere til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, end der er budgetteret med?
- Kan afdelingerne henlægge mere på konto 120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401) end budgetteret?

Hvordan er reglerne for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?

Ifølge driftsbekendtgørelsens § 62 skal der i afdelingerne årligt foretages en gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand. På baggrund af dette udarbejdes en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, som er grundlaget for, hvor store henlæggelserne på konto 120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401) skal være.

Af driftsbekendtgørelsen § 63, stk. 3 fremgår det, hvor mange år vedligeholdelses- og fornyelsesplanen skal omfatte.

Følgende gælder:

Startdato Hvor mange år planen mindst skal omfatte

Pr. 1. januar 2018 15 år

Pr. 1. januar 2020 20 år

Pr. 1. januar 2022 25 år

Pr. 1. januar 2024 30 år

Priserne i afdelingernes vedligeholdelses- og fornyelsesplan kan fremtidssikres på følgende måde:

1. Planen/budgettet er et rullende budget, hvilket vil sige, at de budgetterede priser svarer til dagsprisen på udskiftningstidspunktet.
2. Henlæggelserne kan inflationssikres, hvilket sker ved en egentlig inflationsregulering jf. byggeindeket.
3. Henlæggelserne kan inflationssikres via en forrentning af indestående.

Formålet med henlæggelserne til vedligeholdelse og fornyelse er blandt andet at sikre en udjævning af udgifterne hertil. Via en opsparing til kommende udgifter kan store udsving i huslejen undgås. Afdelingerne kan anvende mere af opsparingen, end der er budgetlagt med, hvis udgifterne i planen kommer før end beregnet. Der skal altid minimum stå årets henlæggelser på opsparingskontoen (konto 401).

Afdelingernes henlæggelser foretages på baggrund af de godkendte budgetter og vedligeholdelses- og fornyelsesplaner. Såfremt de budgetterede henlæggelser konstateres utilstrækkelige i væsentlig grad, kan en eventuel ajourføring og tilhørende lejeregulering ske efter de almindelige regler for huslejestigninger og varsel herfor.

Regnskab af udgifter og henlæggelser til vedligeholdelse

Resultatopgørelse – Afdelingens udgifter

115 Almindelig vedligeholdelse
(ikke dækket af henlæggelser)

**120 Henlæggelser til fremtidig
planlagt vedligeholdelse**

116 planlagt og periodisk vedligeholdelse
+ 116.1 Afholdte udgifter i året
- 116.2 Dækket af opsparede henlæggelser
= 0 (116 i alt)

Balance – passiver
Henlæggelser (afdelingens opsparing til vedligeholdelse)

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Henlagte midler i alt primo (401 primo)

- Årets forbrug (116.2)

+ Årets henlæggelser (120)

= Henlagte midler i alt ultimo året

Indenrigs- og Boligministeriet.



Udlejning og tomgang



Jimmy Povlsen

Visioner

1. www.salus.dk skal fortsat være den største og foretrukne portal når man søger lejebolig i Sønderjylland.
2. Det skal være så nemt som muligt at leje bolig hos os.
3. Vores boligmasse udvikles løbende, så vi opnår og bevarer en tidssvarende standard.
4. SALUS bliver det fælles brand for alle medlemsorganisationer.

Principper

1. Flest muligt boligsøgende skal kunne betjene sig selv digitalt via hjemmesiden.
2. Mest muligt af processen omkring opskrivning, tilbudsgivning og kontraktindgåelse foregår digitalt.
3. Personlig kontakt koncentrerer sig omkring vejledning og rådgivning om vores boligudbud.
4. Der skal reageres og iværksættes initiativer når konkrete forhold vedr. boligstandard eller økonomi i konkrete boliger eller afdelinger er en udfordring i forhold til udlejning.
5. SALUS skal være brandet udad til i forhold til boligsøgende, beboere. Medlemsorganisationernes egne brands udfases.

Strategiske indsatser / handlingsplan

- Fortsat udvikling af selvbetjeningsløsninger, så alle dele af udlejningsprocessen (opskrivning, besvarelse af tilbud, dokumentation vedr. fortrinsret, kontraktunderskrivelse, opsigelse m.v.) kan ske via digital selvbetjening.
- Fokus på kompetencer indenfor rådgivning og salg ved nyansættelse og kompetenceudvikling.

- Etablering af systematiske årlig opfølgning mellem udlejning, inspektører og forretningsfører overfor boliger, hvor der opleves udlejningsvanskeligheder.
- Opsigelse af alle individuelle annonceringsaftaler o.l. for medlemsorganisationerne.
- Alt kampagne-/merchandisemateriale udføres med SALUS som primært logo. Medlemsorganisationers loge kan tilføjes sidestillet med SALUS-logoet.
 - Dette omfatter alle materialer herunder kalendere, firmabiler, arbejdstøj, tryksager m.v.
- Indsats for navneforandring hos medlemsorganisationer til SALUS "*lokalt område/bynavn*".



Lokalkontorer



Jimmy Povlsen

Visioner

1. Styrket og billigere administration som kan tiltrække medarbejdere med de rigtige kompetencer
2. Sammenhængende service for beboere

Principper

1. Lukning af lokalkontorer skal være til gavn for alle, skabe vækst og understøtte konkurrenceevne og produktivitet
2. Lukningen skal ske med fokus på medmenneskelighed, ansvarlighed og etik

Strategiske indsatser og handleplan

1. Nedlæggelses af lokalkontor
 - a. Udlejning og eventuelt økonomi placeres central beliggende
 - b. Funktioner der kun kan varetages lokalt, flyttes ikke (inspektørerne / synsfunktion / ejendomsfunktionærerne)
2. Lokalefaciliteter søges tilrettelagt i forbindelse med ejendomsfunktionærerne
 - a. Service-center - centralt
 - b. Øget beboer-service



Afdelingssammenlægning



Jimmy Povlsen

Visioner

1. Der skal ske en reduktion med 30 %, svarende til reduktion med ca. 45 afdelinger
2. Lokalt sammenlægning af boligorganisationerne

Principper

1. Alle boligafdelinger skal have en tilstrækkelig størrelse til at give driftsmæssig og beboerdemokratisk, god mening
2. Retningslinjer jfr. Driftsbekendtgørelsen og vedtægterne følges

Strategiske indsatser og handleplan

1. Afdelingsstørrelse, gennemsnit 75 boliger pr. afdeling, på organisationsniveau
2. Afdelinger med færre end 30 boliger søges sammenlagt
3. Afdelinger beliggende i et sammenhængende boligområde skal være én afdeling
4. Sammenlægning af boligorganisationer som minimum på kommune plan



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Bilag 1. Beboerservice

D. 15.09.2022

Indholdsfortegnelse

Definitionen af et serviceniveau.....	2
Kontaktformer & forbedringer	2
Oplæg på et Servicecenter.....	4
Nye åbningstider	5
Bemanding af servicecenter	5



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Definitionen af et serviceniveau

Vi definerer i teknisk afdeling et serviceniveau i driften som følgende:

"Beboerens mulighed for altid at kunne kontakte ejendomsfunktionen og efterfølgende modtage den forventede hjælp på et given aftalt tidspunkt."

Kontaktformer & forbedringer

Hjemmesideformularen

Hjemmesideformularen er at foretrække fremfor f.eks. en mail, da den sikrer at vi får alle de nødvendige oplysninger med i første omgang. Hvilket sker ved at beboeren skal udfylde tvangspunkter, såsom adresse og telefonnummer. Den er derfor mere effektiv og kvalitativ end en mail, hvor sådanne data ofte mangler og derved giver en væsentlig længere proces til gene for alle parter.

Hjemmesideformularen er på baggrund af spørgeskemaets besvarelser blevet forbedret og gjort mere brugervenlig. Det er nu lettere at finde formularen på hjemmesiden og specifikt finde ens boligforening og afdeling, samt at angive adressen korrekt via en "drop Down" løsning.

Hjemmesideformular hedder nu mere korrekt: "Fejlmeldinger i din bolig" som i højere grad tydeliggør, at her kan man få hjælp til eventuelle tekniske udfordringer i boligen.

Mail

Mailfunktionen til angivelse af beboerserviceopgaver bibeholdes, men skal udfases i takt med at kendskabet til hjemmesideformularen udbredes. Dette sker for at lede beboeren til at benytte den forbedrede hjemmesideformular, da det giver en mere præcis sagsgang og sparre tid på den administrative del i opgavestyringen.

Vi anbefaler derfor at der ikke henvises til mailadresser på områdekantorer ved henvendelser til driften, men i stedet for henvises til de øvrige kontaktmuligheder på hjemmesiden.

App

En APP løsning på mobiltelefonen er et højt beboerønske og skal derfor undersøges nærmere. Hvorvidt det er muligt, og hvad det vil koste.



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Telefontid & åbningstid med personlig henvendelse

I dag har vi følgende åbningstider i vores boligforeninger:

	Dage	Tider	timer pr. uge
Aabenraa Andelsboligforening			
Hørgaard 273	Mandag til fredag	9.00-9.30	2,5
	Mandag til torsdag	15.00-15.30	2
Tøndervej 117	Mandag til fredag	9.00-9.30	2,5
	Mandag til torsdag	15.00-15.30	2
I alt timer			9
Kolstrup Boligforening			
Jernbanegade 25	Mandag til fredag	9.00-10.00	5
	Mandag til torsdag	15.00-15.30	2
			7
Gråsten Andelsboligforening			
Ahlefeldvej 1	Mandag til fredag	7.00-9.30	12,5
			12,5
Sønderborg Andelsboligforening			
Rådmandsløkken 17 (fjernet)	Mandag til torsdag	15.15-15.45	0
Hvedemarken 1 (Syd)	Mandag til fredag	10.00-10.30	3,5
(2 personer man & tir)	Mandag til torsdag	14.45-15.15	3
Ringbakken 6 (Nord)	Tirsdag, torsdag	7.30-8.00	3
(3 personer på tlf.)	Man, ons, -torsdag	15.00-15.30	3,5
			13
Tønder Andelsboligforening			
Nørremarksvej 18A	Mandag til fredag	7.30-8.30	15
(3 ejendomsfunktionærer på kontor)			15
Toftlund Andelsboligforening			
Damparken 24	Mandag til fredag	7.30-8.15	3,75
			3,75
Skærbæk Boligforening			
Krofennen 8	Mandag til fredag	8.30-9.15	3,75
			3,75
Boligselskabet DANBO			
Nordborg og Havnbjerg	Mandag til fredag	9.00-9.30	7,5
(3 ejendomsfunktionærer med tlf. tid.)			7,5

Total: 71,5

Ved at tilpasse telefon- og åbningstider til beboernes faktiske ønsker og behov, vil der kunne opnås en optimering i tidsforbruget for vores ledende ejendomsfunktionærer og ejendomsfunktionærer og derved skabe et bedre flow i deres arbejde. Det betyder at begge områder bedre kan planlægge driften og vedligeholdelsen af vores boliger.

Oplæg på et Servicecenter

Ved at oprette et Servicecenter gøres det muligt at udvide telefontiden betydeligt. Derved får områdekantorerne mere tid til servicering og vedligeholdelse i afdelingerne.

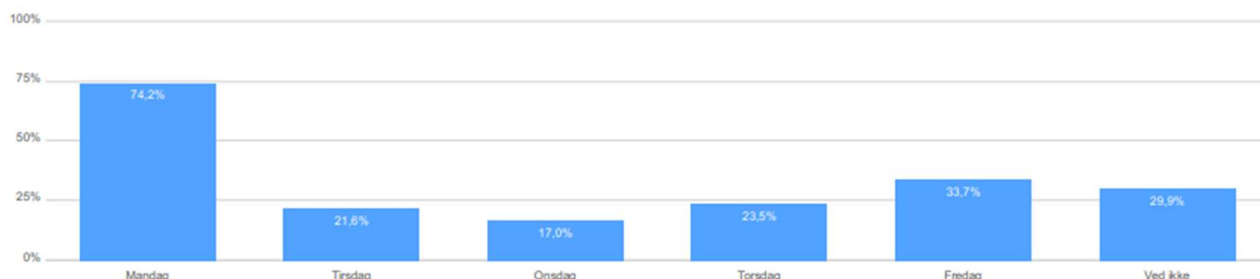
Servicecenterets primære opgave bliver at varetage beboerkontakten ud til driften i boligforeningerne. Herunder bistå med opgavestyringen og planlægning.

Sekundære opgaver såsom; koordinering af syn, revidering af opmåling, BBR-ajourføring, mv.

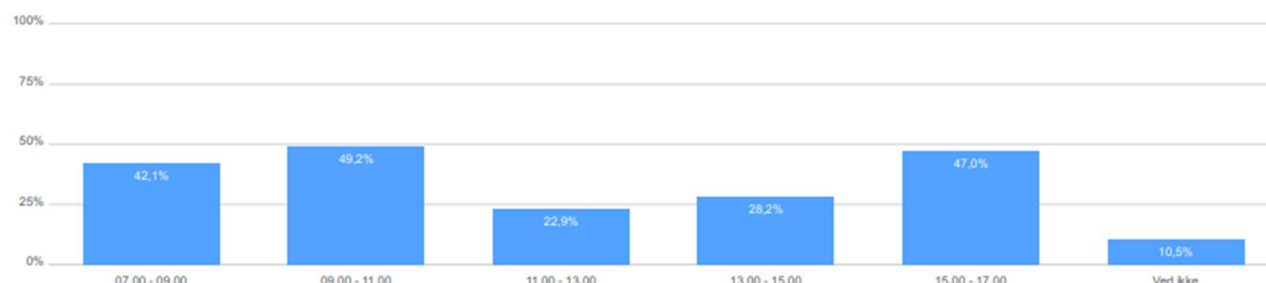
Åbningstider

Beboerne har igennem tidligere udsendte spørgeskema i februar 2022, givet følgende svar på bedste henvendelsestidspunkter til teknisk afdeling:

Hvornår på ugen er det vigtigst for dig at kunne komme i kontakt med teknisk afdeling?



Hvornår på dagen er det vigtigst for dig at kunne komme i kontakt med teknisk afdeling?





Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Nye åbningstider

For at imødekomme beboernes ønsker, vil åbningstiderne i Servicecenteret være:

Åbningstider for et Servicecenter			
Dage	Telefontid	Telefonen er lukket	timer pr. uge
Mandag	08.00 til 14.30		6,5
Tirsdag	08.00 til 14.30		6,5
Onsdag	08.00 til 14.30		6,5
Torsdag	08.00 til 14.30		6,5
Fredag	08.00 til 12.00		4
			30

Fordele

- Mulighed for væsentlig længere telefonkontakt for beboerne mandag til fredag.
- Ensartet betjening og serviceniveau i alle boligforeninger.
- Ingen direkte telefonhenvendelser til områdekantor, giver timer til driften.
- Samlet set en væsentlig optimeret drift til gavn for ejendomsfunktionærerne.

Ulemper

- Personlig henvendelse til driften kræver at man fremover booker en tid med en ejendomsfunktionær.
- Kan kræve ekstra ressourcer ved spidsbelastninger, sygdom og ferie.

Bemanding af servicecenter

Service Centeret skal bemandes af en HK'er eller lignende. som skal kunne tage telefonen og ekspederer henvendelserne videre. Der vil her være tale om en 30 timers stilling.

Yderlig vil servicecenteret i det første par år være besat ved en intern omrokering i teknisk afdeling, hvor den interne driftsordinator vil bistå og understøtte arbejde i servicecenteret. Og samtidig hjælpe med at udarbejde forretningsgange mm. I spidsbelastnings perioder og ved sygdom vil det være medarbejder fra TA der er backup for denne funktion.



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Serviceniveauet fremover ved driften i teknisk afdeling

Indstilling

Forslag til fastlæggelse af det fremtidige serviceniveau ved driften i teknisk afdeling.

Formål

Formålet er at forbedre og tilpasse serviceniveauet i boligforeningen, samt at skabe en enighed og fastlægge det fremtidige niveau i boligforeningen.

Baggrund

På baggrund af tilbagemeldinger fra et spørgeskema udsendt februar 2022 omkring serviceniveau i boligforeningerne, vil der med følgende oplæg fastlægges et fremtidigt serviceniveau ved driften i Teknisk Afdeling.

I spørgeskemaet er der en generel tilfredshed med ejendomsfunktionærer og den service der udføres i praksis.

Til gengæld er der en utilfredshed omkring selve sagsgangen ved henvendelser samt omkring hjemmesideformularen og hjemmesiden især. Der er også en del som ønsker en hurtigere responstid.

Sagsfremstilling på nyt serviceniveau

Bekræftelse på henvendelser

Der er i beboerundersøgelsen et stort ønske om at kunne få en bekræftelse på ens henvendelse, når der indmeldes en fejl.

Der forslås at:

Alle henvendelser vil blive besvaret, og alle modtager en bekræftelse på deres henvendelse. Benyttes enten mail eller hjemmesideformular, sendes en automatisk bekræftelse retur.

Når en henvendelse er modtaget, må der maksimalt gå 1 hverdag før den pågældende beboer modtager et svar retur.

Dette betegnes som behandlingstiden og kan ske på følgende måder:

- Mail med nærmere angivelse af tid og sted for udførsel.
- Opringning og en nærmere afklaring af tid og sted for udførsel.
- Mail med angivelse af, at opringning mislykkedes og beboeren vil blive bedt om at kontakte Servicecenter på ny.

I dag er en udførselstid på op til 5 hverdage acceptabel og vi anbefaler derfor at fastholde samme tidsfrist.



Egevej 9, 6200 Aabenraa

Tlf.: 73456500

E-mail: salus@salus-bolig.dk

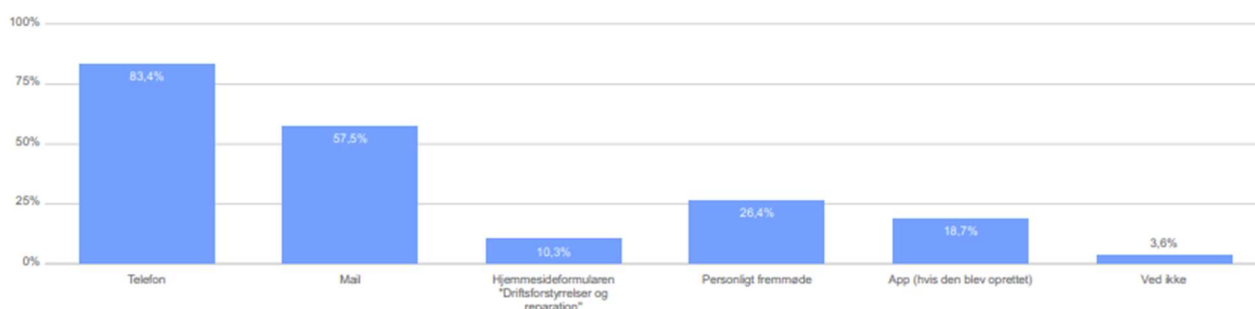
Det præciseres at en udførselstid på maksimalt 5 hverdage fra opgaven er blevet behandlet og til den er udført, gælder uagtet om opgaven udføres af ejendomsfunktionæren selv, vores håndværkergeråd eller rekvireres ved eksterne firmaer.

Hvis en beboerserviceopgave viser sig at være mere omfattende og ikke kan klares indenfor fristen, skal der være truffet en klar aftale om et nyt udførselstidspunkt med beboeren, hurtigst muligt og indenfor fristens udløb.

Kontaktmuligheder

I beboerundersøgelsen blev der spurgt, hvilken kontaktmulighed som var den vigtigste. De skulle vælge i alt 2 besvarelser:

Hvilke af følgende kontaktmuligheder vil være de vigtigste for dig?



Vurderingen er at beboerne ønsker at kunne kontakte os primært på telefonen, og at alle former er relevante.

Hjemmesideformularen scorer lavest af de fem, men begrundelsen herfor kunne ligge i en ufredsstillende brugervenlighed, samt et manglende kendskab til at funktionen findes.

Formularen har dog mange kvaliteter, den er hurtig og effektiv, samt giver en præcis fejlmelding direkte til pågældende område- eller lokalkontor.

Kontaktformen skal dog promoveres yderligere overfor vores beboere og gøres mere brugervenlig.

Derfor indstilles følgende til godkendelse

Kontaktmuligheder:

At beboerne har følgende kontaktmuligheder til driften:

- Hjemmesideformular
- Mail (Overvejes om mulighed skal udelukkes.)
- Telefontid
- Personlig henvendelse efter forudgående aftale.

Der var et højt ønske om en App funktion til fejlmelding på telefonen. En App-løsning vil blive undersøgt nærmere:

- App på mobil



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Behandlings- & udførselstider:

At alle modtager en bekræftelse på deres henvendelse, hver gang:

- Automatisk bekræftelse på mail
- Alternativt som sms hvis dette er muligt

Den maksimale behandlingstid på en henvendelse er:

- 1 hverdag (24 timer)

Den maksimale udførselstid på beboerserviceopgaver er:

- 5 hverdage er maksimal udførselstid for ejendomsfunktionæren/servicetekniker
- 5 hverdage er maksimal udførselstid for håndværkergråden.
- 5 hverdage er maksimal udførselstid for Eksterne håndværkere

Hvis opgaven ikke kan udføres indenfor de 5 dage, så skal der være truffet aftale om et tidspunkt for udførelse af opgaven med beboeren inden for de 5 hverdage.

Telefon og åbningstider:

Den samlede telefon og åbningstid minimeres fra 71,5 timer til 30 timer, men bevirker at man fremover kan rette henvendelse løbende dagen igennem.

Beboerne bliver fri for at henvendelse f.eks. kun kan ske i åbningstid mellem kl. 09.00-09.30 og kl. 15.00-15.30 på de enkelte kontorer. Samtidig undgås spidsbelastninger på telefonen om mandagen.

Et samlet Servicecenter kan fremover være åben for henvendelser mandag til torsdag fra kl. 08.00 – 14.30, fredag fra kl. 08.00 – 12.00.

Plan for implementering:

Servicecenter placeres indledningsvis på Humlehaven 4, 6200 Aabenraa.

KB og AAAB starter op med Servicecenter. Erfaringer samles.

Ud fra indsamlede erfaringer tilknyttes efterfølgende TAB, SB, TOAB derefter bliver det GAB og DANBO og slutteligt tilknyttes SAB.

Herved øges belastningen gradvis på servicecenteret og dermed sikres en god overgang.

En nærmere tidsplan vil blive udarbejdet i arbejdsgruppen.

Bilag: *Se bilag 1. for uddybning*



Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder
Tlf.: 74 75 17 71
Mail: post@skaerbaek-bolig.dk
www.salus-bolig.dk

Til beboerne i Skærbæk Boligforening

Generalforsamling

Dato: tirsdag den 6. juni 2023, kl. 17.30

Mødested: Skærbækcenteret, Storegade 46-48,
6780 Skærbæk

Foreløbig dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det seneste forløbne år
3. Godkendelse af årsregnskab for 2022 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget 2024
4. Behandling af indkomne forslag
5. Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år:
På valg:
Tommy Blume Nielsen
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:
3 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.
På valg:
 - Lars-Peder Hansen
 - Haddi Kristensen
 - Henny Dige
 - Jytte Rasmussen - 1. suppleant
 - Gabrielle Lønborg - 2. suppleant
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Forslag til behandling sker ved at udfylde forslagsformularen på: salus-bolig.dk/for-beboere/forslag-til-moeder/ - **senest 23.05.2023, kl. 12.00.**

For hjælp: 73 45 65 00 eller salus@salus-bolig.dk

Eventuelle indkomne forslag og årsregnskab vil være tilgængelig på foreningens hjemmeside www.salus-bolig.dk og på lokalkontoret Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder, en uge før generalforsamlingen.



Afd	Navn	Adresse	Postby	Telefon	Mobil	Email	Gruppe/Rolle	Rolle	Startdato	Slutdato
0	Aase Hansen	Krofennen 23	6780 Skærbæk		25601613	Hansen.aase@gmail.com	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	01-06-2022	30-06-2024
0	Kai Hansen	Mellemgade 1 a, st. tv.	6780 Skærbæk	74751509	20205509	kaigas@bbsyd.dk	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	01-06-2022	30-06-2024
0	Lars-Peder Hansen	Krofennen 13	6780 Skærbæk		50491474	lph6780@hotmail.com	Organisationsbestyr else	Næstformand	01-07-2021	30-06-2023
0	Tommy Blume Nielsen	Mellemgade 1 a, 2. sal tv.	6780 Skærbæk		23293460	tommybni@gmail.com	Organisationsbestyr else	Formand	01-07-2021	30-06-2023
0	Haddi Kristensen	Krofennen 35	6780 Skærbæk	74751799	60489696	haddi@outlook.dk	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	01-07-2021	30-06-2023
0	Henny Dige	Krofennen 101	6780 Skærbæk	74754567	40981067	hmfdige@gmail.com	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	01-07-2021	30-06-2023
0	Jytte Rasmussen	Skærbækgårdsvej 40	6780 Skærbæk		24442372	Jytte1164@outlook.dk	Organisationsbestyr else	Suppleant 1.	01-06-2022	30-06-2023
0	Gabrielle Lønborg	Lærkevej 17	6780 Skærbæk		20466321	gabimaria09@gmail.com	Organisationsbestyr else	Suppleant 2.	01-06-2022	30-06-2023
0	Frank D. Abrahamsen	Gesingparken 10	6780 Skærbæk	74753162	61283162	frankabrahamsen@stofanet.dk	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	01-06-2022	30-06-2024



Tjekskema ifm renoveringsopgaver

Boligorganisation:	Skærbæk Boligforening
Afdeling:	5
Inspektør:	Hea
Projekt:	Køkkener

Vil renoveringen medføre huslejestigning ? ja (ja/nej)

Forventet startdato	01-10-2022
Forventet slutdato	01-03-2023
Antal dage	151
Gns. betragtning	50% 76

Forventet rente på mellemfinansiering 1,50%

Økonomi:

Håndværkerudgifter - entreprisebeløb	kr	1.855.820
Uforudsete omkostninger	10,00%	kr 185.582
Byggeplads	kr	56.250
Rådgiverhonorar	kr	165.586
Rådgiverhonorar miljø undersøgelser	0,00%	kr -
Byggesagshonorar inkl. moms	kr	59.296
Stiftelsesprovision	1,00%	kr 18.558
Stempelomkostninger	1,50%	kr 27.837
Kurtage	0,25%	kr 4.640
Kurstab (lånekurs 0,97)	0,00%	kr -
Forsikring	kr	25.000
Revision,	kr	2.500
Andet	kr	-
Byggelånsrenter	kr	6.586
I alt	kr	2.407.655
Bidrag til byggeskadefonden	0%	kr 2.407.655

Realiseret

kr	-
kr	-
kr	-
kr	-
kr	-
kr	-
kr	-
kr	-
kr	-
kr	-
kr	-

Finansieret ved:

Forbrug af egne henlæggelser	kr	674.143	
Tilskud LBF (trækningsret)	kr	300.000	
Lån i hovedforening	kr	-	
Realkredit hovedstol	kr	1.433.511	59,54% Frem. Finans. %
	kr	-	#####

Antal lejemål i afdelingen	22	0
Antal m ²	1.484 m ²	0 m ²
Antal år	20	30
Antal terminer	80	120
Rentesats	3,00%	1,50%
Bidragssats	1,00%	0,70%
Samlet rente	4,00%	2,20%

Ydelse pr. termin	kr 26.117	kr 0
Årlig ydelse	kr 104.468	7,29% Ydelses %
Reduktion henlæggelser, (se forbrug)		#####
Mdr. ydelse	kr 8.706	kr 0 0,00%
Mdr. ydelse pr. lejemål	kr 396	kr 0
Årlig ydelse pr. m ²	kr 70	#DIVISION/0!
tidligere huslejeniveau	kr 725	#DIVISION/0!
ny husleje	kr 795	9,71%

Vedlagt referat af afdelingsmødet hvor renovering er besluttet		(ja/nej)
Vedlagt seneste årsregnskab		(ja/nej)
Vedlagt specifikationer af restgæld på eksisterende lån		(ja/nej)

Punkt 2: Økonomi

1. Budgetkontrol (Økonomioplysninger for alle afdelinger kan nu ses ved at logge ind på www.salus.dk)

Beslutning for Punkt 2: Økonomi

Taget til efterretning.

Punkt 3: Afdelingerne

1. Renoveringssager
 1. Status byggesager - bilag
 2. Beboeranliggender
 3. Afdelingsanliggender
 1. Godkendelse af mødedatoer - afdelingsmøder 2023 - bilag
 2. Oversigt afdelingsgennemgang - bilag

Beslutning for Punkt 3: Afdelingerne

Taget til efterretning.

Oversigt byggesager



Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Termin	Anlægssum mio
Skærbæk Boligforening	5		Ombygning ungdomsboliger t. familieboliger	4 ungdomsboliger ombygges t. 2 familieboliger. Ansøgning skal sendes til kommunen		4,0
Skærbæk Boligforening	01		Renoveringssag	Indstilling er salg. Gammel afdeling 1 Skole-/Sdr.gade 10 boliger. Der arbejdes foreløbigt på en afvikling.		?



SKÆRBÆK BOLIGFORENING

Afdelingsmøder - 2023

Mødeoversigt

Afd.	Afd. navn	Mødedato	Mødelokale	Frist for indlevering af forslag
1	Skolegade, Søndergade, Lærkevej, Toften	Onsdag den 23. august kl. 18.30 til kl. 20.00	Skærbæk Fritidscenter	9. august
5	Krofennen, Skærbækgårdsvej	Torsdag den 24. august kl. 18.30 til kl. 20.00	Skærbæk Fritidscenter	10. august
9	Gesingparken, Bjergtoften	Onsdag den 23. august kl. 17.00 til kl. 18.15	Skærbæk Fritidscenter	9. august
13	Nørbyhus, Trælasten, Æblehaven	Torsdag den 24. august kl. 17.00 til kl. 18.15	Skærbæk Fritidscenter	10. august
19	Mellemgade, Melbyparken, Mosbølparken	Fredag den 25. august kl. 11.00 til kl. 12.00	Plejecenter Mosbølparken	11. august
	Havevænget			

Oversigt - afdelingsgennemgang 2023
SB

Afd.	Afsnit	Adresse	Antal lejligheder		Byggeår	Insp	SM	GM	Gennemgang dato
1		Skolegade	6	36	1950	CHDU			20-04-2023 kl. 10.00
		Søndergade	6		1950				
		Lærkevej	12						
		Toften	12						
5		Krofennen	82	104	1976	CHDU			17-04-2023 kl. 10.00
		Skærbækgårdsvej	22		1988				
9		Gesingparken	25	45	1986	CHDU			20-04-2023 kl. 13.00
		Bjergtoften	20		1991				
13		Torvegade/Skolegade "Nørbyhus"	17	53	(1995)	CHDU			19-04-2023 kl. 10.00
		Skolegade/Mellemgade "Trælast"	18		2001				
		Jernbanegade/Havevej "Æblehaven"	18		2001				
19		Genvejen 25	27	71	(2003)	CHDU			18-04-2023 kl.10.00
		Genvejen 27	15		(2003)				
		Mellemgade 4	7		(1993)				
		Melbyparken	11		(2002)				
		Genvejen 1-21	11		fjernes				
			309	309					
Havevænget									
1		Havevænget 1-23	20	20		CHDU			21-04-2023 kl 10.00
			20	20					

Punkt 5: Øvrige orienteringssager

1. Tomgangsliste - bilag
2. Udsættelser 2022 - bilag
3. Antal fraflytninger - bilag
4. Venteliste status - bilag
5. Opgørelse Intrum 2022 - bilag
6. Investeringsaftale PM + rapport - bilag
7. SALUS Nyt
8. BL informerer
9. LBF Orienterer - Landsbyggefonden

Beslutning for Punkt 5: Øvrige orienteringssager

Orienteringer taget til efterretning.



Skærbæk Boligforening
 Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder
 Tlf.: 74 751771
 E-mail: post@skaerbaek-bolig.dk
www.skaerbaek-bolig.dk

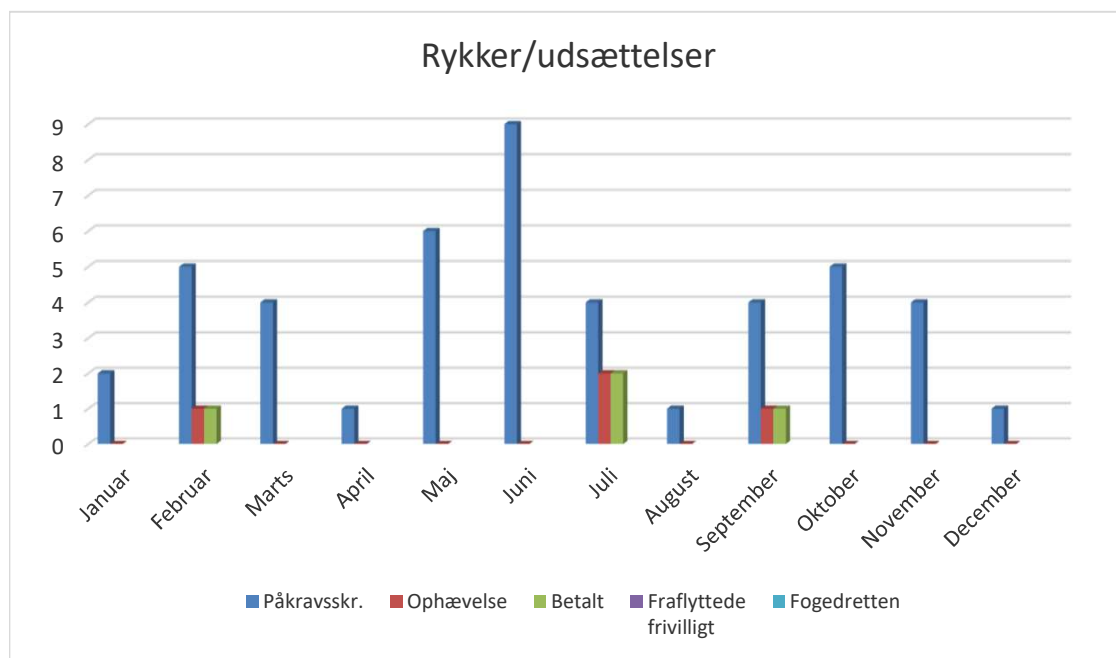
Ledige boliger pr. 01-02-2022 (tomgangsboliger)

Afd.:	Antal ledige boliger:	Bemærkninger:
Afd. 13	1	Annonceret på hjemmeside og i Ugeavisen/JV siden marts 2020 Havevej 1G, tidligere TK's anvisningsbolig
I alt	1	

SKÆRBÆK BOLIGFORENING

PÅKRAVSSKRIVELSER 2022

	Påkravsskr.	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttede frivilligt	Fogedretten
Januar	2	0			
Februar	5	1	1		
Marts	4	0			
April	1	0			
Maj	6	0			
Juni	9	0			
Juli	4	2	2		
August	1	0			
September	4	1	1		
Oktober	5	0			
November	4	0			
December	1	0			
	46	4	4	0	0



Salus Boligadministration Amt

26-01-2023 11:51

Statistik over fraflytninger pr. Selskab,Afdeling

tarn

1

318 Stk.		2018	2019	2020	2021	2022	Gns.	Gns. %	2022%	2023
Selskab Afdeling										
23	1	4	2	8	4	7	5,00	1,57	2,20	0
23	5	11	10	13	5	6	9,00	2,83	1,89	0
23	9	7	8	3	5	6	5,80	1,82	1,89	0
23	13	17	14	18	21	13	16,60	5,22	4,09	1
23	19	2	3	2	2	7	3,20	1,01	2,20	0
Fraflytninger ialt		41	37	44	37	39	39,60			1

Salus Boligadministration Amba

26-01-2023

11:40:01

Ventelistestatus

tarn

1

Selskab: 23

Selskab: Skærbæk Boligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

	Interne	Eksterne
Afd. 1 - Søndergade, Toften m.fl. - Skærbæk		

Primo perioden	5	118
Nye opskrevne	5	80
Udgået fra ventelisten	1	52
Ultimo perioden	9	146

Antal år på venteliste

0 - 1 år	1	76
1 - 3 år	3	41
3 - 9 år	2	16
> 9 år	3	13

	Interne	Eksterne
Afd. 5 - Krofennen m.fl. - Skærbæk		

Primo perioden	15	153
Nye opskrevne	13	86
Udgået fra ventelisten	4	66
Ultimo perioden	24	173

Antal år på venteliste

0 - 1 år	2	72
1 - 3 år	6	49
3 - 9 år	4	27
> 9 år	12	25

	Interne	Eksterne
Afd. 9 - Gesingparken og Bjergtoften - Skærbæk		

Selskab: 23

Selskab: Skærbæk Boligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Primo perioden	10	116
Nye opskrevne	9	62
Udgået fra ventelisten	3	57
Ultimo perioden	16	121

Antal år på venteliste

0 - 1 år	2	54
1 - 3 år	5	29
3 - 9 år	2	19
> 9 år	7	19

	Interne	Eksterne
Afd. 13 - Torve-, Store- og Skolegade - Skærbæk		

Primo perioden	6	88
Nye opskrevne	6	42
Udgået fra ventelisten	1	38
Ultimo perioden	11	92

Antal år på venteliste

0 - 1 år	2	34
1 - 3 år	5	26
3 - 9 år	2	15
> 9 år	2	17

I alt pr. selskb	60	532
-------------------------	-----------	------------

Oversigt sager hos Intrum Justitia - SB

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Antal sager pr. 31/12	11	14	13	13	20	20	21	20
Hovedstol restgæld pr. 31/12	176.462 kr.	206.584 kr.	263.125 kr.	273.431 kr.	478.146 kr.	484.567 kr.	524.619 kr.	514.970 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	16.042 kr.	14.756 kr.	20.240 kr.	21.033 kr.	23.907 kr.	24.228 kr.	24.982 kr.	25.749 kr.
Indgået i året	10.529 kr.	5.625 kr.	5.270 kr.	6.667 kr.	23.068 kr.	4.979 kr.	1.941 kr.	4.084 kr.

OBS - der er i 2019 blevet oprettet 7 gamle sager med fundament, som ikke var forældet.

Generelt er niveauet for inkassosager i SB relativt lavt sammenlignet med de øvrige organisationer i SALUS

Afkastrapport

December 2022

Skærbæk Boligforening



Sydbank

Indholdsfortegnelse

Vi har hermed fornøjelsen af at fremsende deres afkastrapport for perioden:

1. januar 2022 - 31. december 2022

Eventuelle spørgsmål til afkastrapporten kan rettes til deres porteføljemanager

Indholdsfortegnelse

Side: 2 - Indholdsfortegnelse

Side: 3 - Overblik

Side: 4 - Markedskommentar

Side: 5 - Grafer

Side: 7 - Afkastopgørelse

Side: 9 - Beholdningsoversigt

Side: 11 - Transaktionsliste

Side: 14 - Disclaimer

Følgende depoter og konti indgår i rapporten

Depot 0079100001411894

Skærbæk Boligforening

Konto 0791000002231572

Skærbæk Boligforening

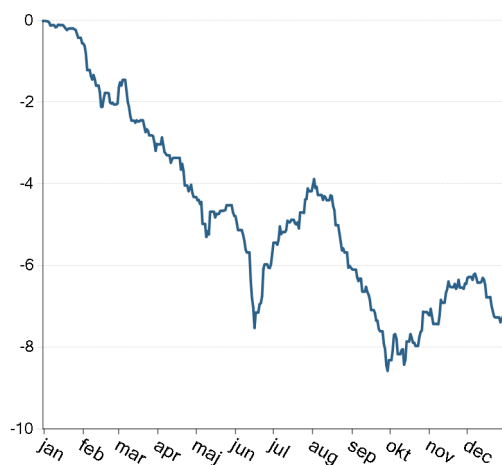
Investeringerne er gennemført i overensstemmelse med den indgåede aftale om kapitalforvaltning.

Overblik

Rapporteringsperiode	01-01-2022 til 31-12-2022
Forvaltningsbeløb ultimo	13.420.573,57 kr.
Forvaltningsbeløb primo	14.471.675,92 kr.
Porteføljens afkast i rapporteringsperiode i %	-7,26 %
Sammenligningsgrundlagets afkast i %	-6,15 %
Total afkast i rapporteringsperiode*	-1.050.752,36 kr.
Gebyr	17.318,44 kr.
Seneste måneds afkast i %	-0,87 %
Porteføljens sammenligningsgrundlag	100,00 % Danske statsobligationer

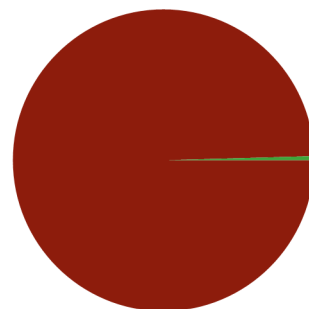
*Afkastet i rapporteringsperioden kan afvige fra forskellen mellem forvaltningsbeløbet primo og forvaltningsbeløbet ultimo. Dette kan skyldes transaktioner på kontoen, for eksempel indskud/udlodninger, tilbageholdt udbytteskat, diverse gebyrer mm.

Porteføljeafkast i %.



Porteføljens aktivklassefordeling

■ Aktier
■ Obligationer
■ Kontant



Sydbank Kapitalforvaltning

Peter Rømer Beck
 Seniorporteføljemanager
 Peter.Beck@sydbank.dk
 +45 74373421

Sydbank Kapitalforvaltning

Lars Asp Møller
 Seniorporteføljemanager
 laml@sydbank.dk
 +45 74 37 44 84

Markedskommentar

Negativ stemning på finansmarkederne i december

Det globale aktieindeks faldt med 5,8%, så kursfaldet i 2022 blev på 13,2 %, målt i kr. Den amerikanske dollar tabte 2,8 % i kurs, og det øgede nedturen på amerikanske værdipapirer i december for en dansk investor. Nedturen skyldes især, at den europæiske og den amerikanske centralbanks chefer i begyndelsen af måneden meldte ud, at finansmarkederne var for optimistiske om, hvornår kampen mod stigende inflation var overstået, og hvornår centralbankerne derfor kunne holde igen med at stramme pengepolitikken og forhøje deres styringsrenter. Den japanske centralbank meldte sig i december desuden også i koret af centralbanker, som fører en strammere pengepolitik. Det blev taget meget negativt imod af både aktie- og obligationsmarkederne med kraftige internationale rentestigninger og kursfald på de fleste aktiemarkeder til følge, da det øger sandsynligheden for, at det ventede tilbageslag i de vestlige økonomier i 2023 vil blive hårdere og mere langvarigt end hidtil forventet. De kinesiske aktier var dog en behagelig undtagelse med pæne kursstigninger, da regeringen har lempet Covid-19-restriktionerne yderligere.

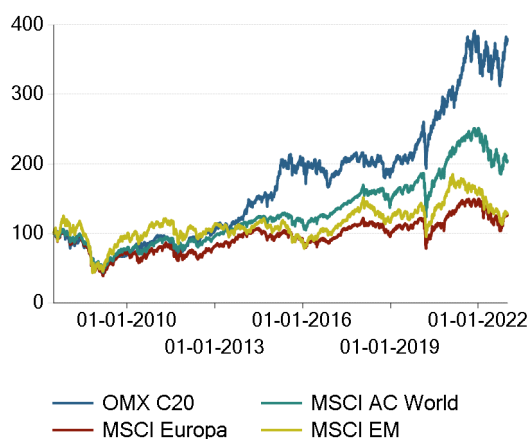
Markant rentestigning

De internationale renter steg markant i december efter centralbankernes hårde udmeldinger. Det til trods for at inflationen nok har toppet, og en afmatning i økonomierne også vil øge muligheden for lavere renter i 2023. Det seneste fald i gas- og olieprisen er i relation til lavere inflation godt nyt. Dollaren har tabt noget af sin styrke i efteråret, og det har medført lidt mere medvind til Emerging Markets-obligationer sidst på året efter den store nedtur tidligere i 2022. Virksomhedsobligationer har været presset i december, da investorerne frygter flere dårlige betalere næste år. De danskerealkreditobligationer blev også ramt af kursfald i december pga. frygt for større salg fra japanske investorer.

Forventninger til 2023

2023 kan blive et godt år for obligationer, hvis centralbankernes kamp for at dæmpe inflationen lykkes. Udmeldinger om høje lønstigninger for industrien i Tyskland næste år, kan dog gøre inflationen mere sejlivet og dæmpe rentefaldet næste år. For aktiemarkederne giver afmatningen i økonomien, krig i Ukraine, en usikker energiforsyning og fortsatte Covid-19-problemer i Kina et vanskeligt investeringsklima. En mild afmatning, en robust indtjening i virksomhederne og lavere renter vil dog være godt nyt for investorerne og for aktiemarkederne i 2023.

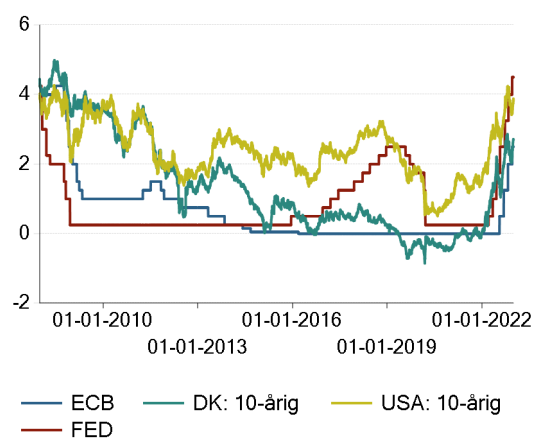
Aktier



Kilde: Bloomberg

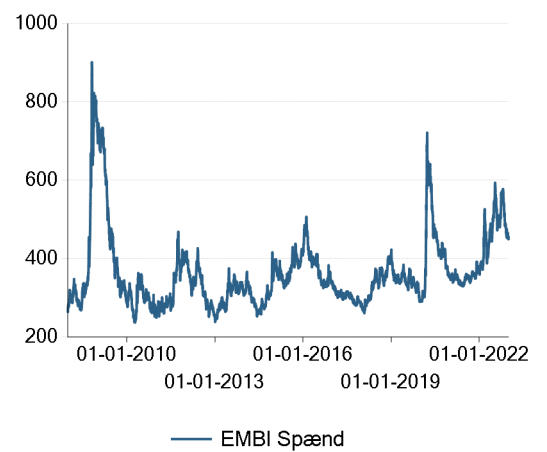
Indeks	Dec	Åtd
OMX C20	2,83	-1,54
MSCI Asien ex. Japan	-2,67	-16,73
MSCI Japan	-3,28	-11,50
MSCI Europa	-3,53	-9,82
MSCI Tyskland	-3,59	-17,55
MSCI EM	-4,90	-15,16
MSCI AC World	-7,34	-13,33
MSCI USA	-9,25	-14,90

Renter



Kilde: Bloomberg

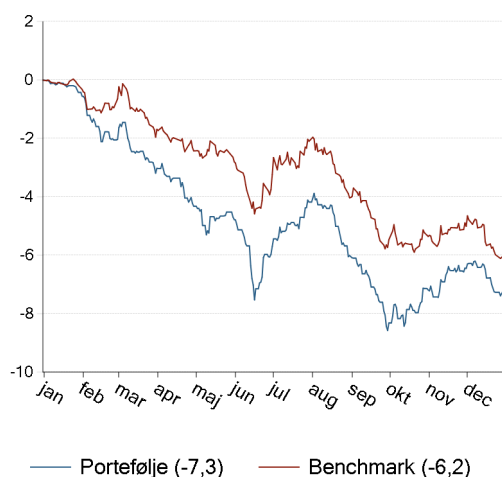
EMBI Spænd



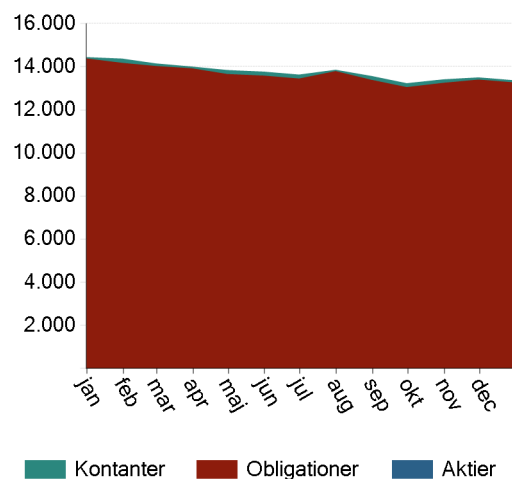
Kilde: Bloomberg

Porteføljeoverblik - Obligationer og aktier

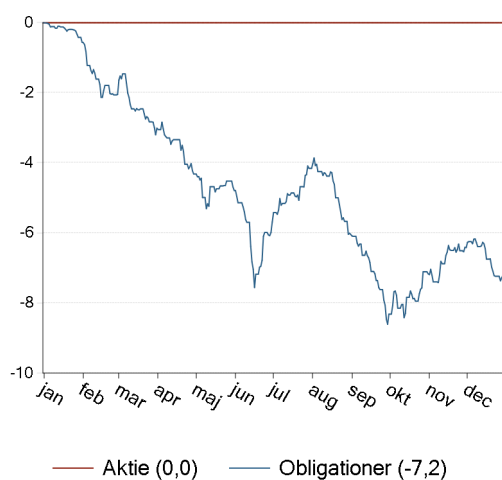
Afkast



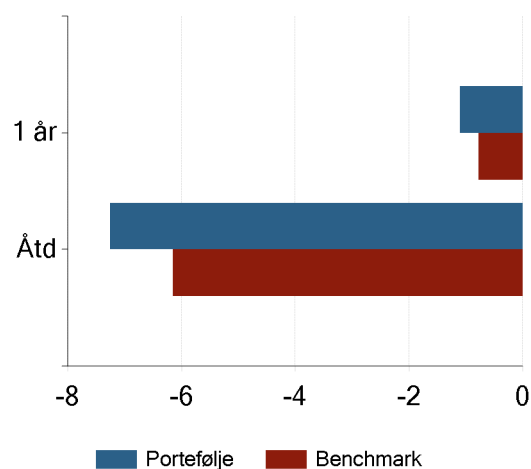
Markedsværdi



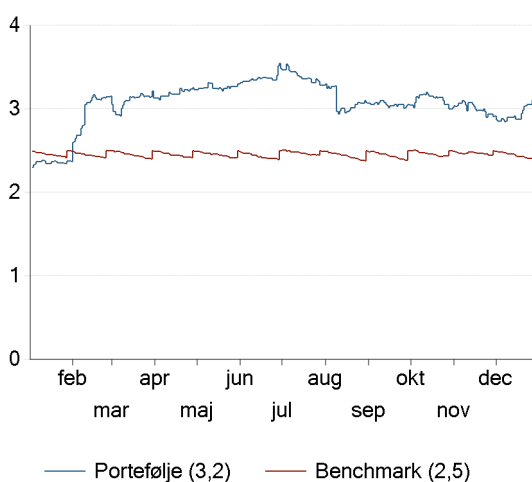
Afkast på aktivklasser



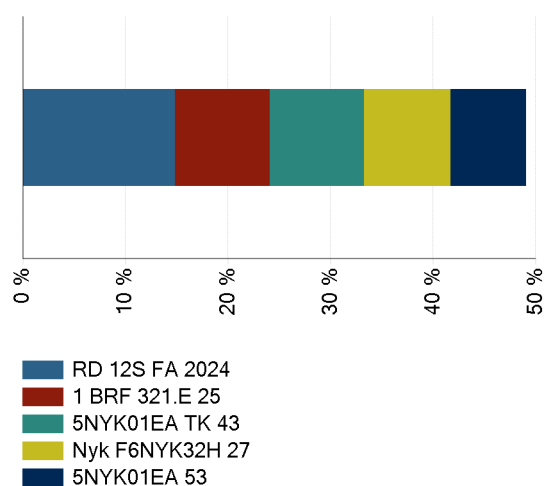
Historiske porteføljeafkast



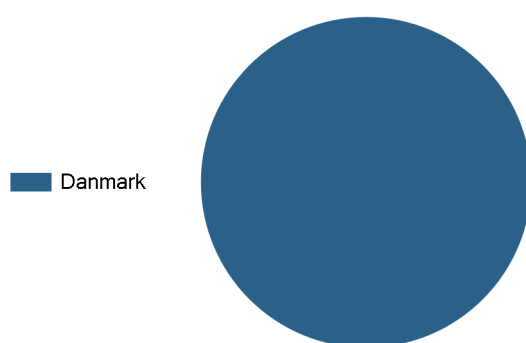
Varighed



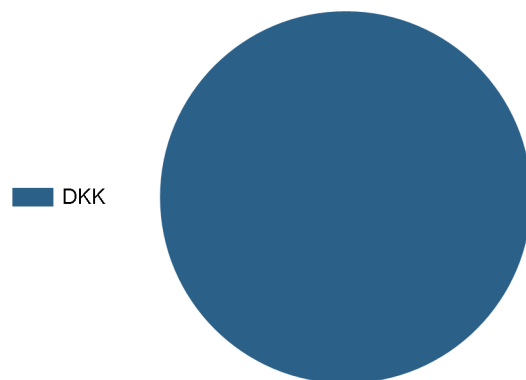
Største positioner



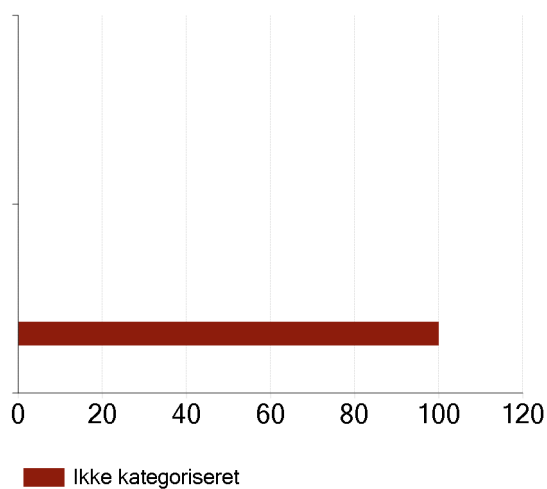
Lande Fordeling



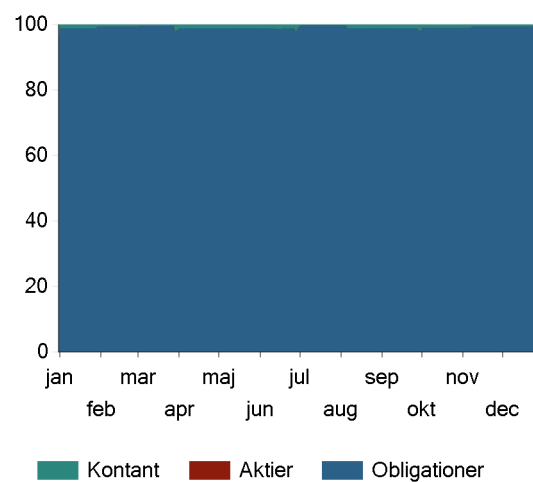
Valuta Fordeling



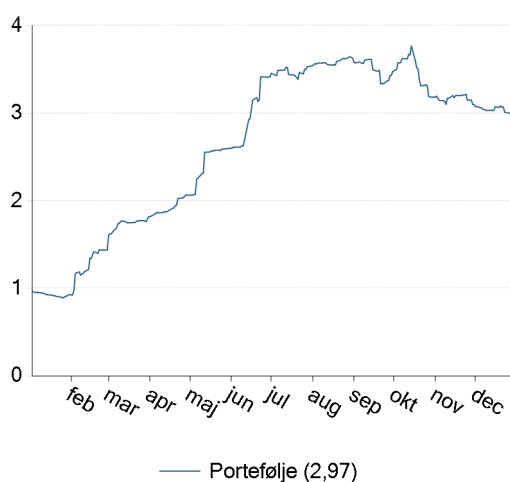
Branchefordeling



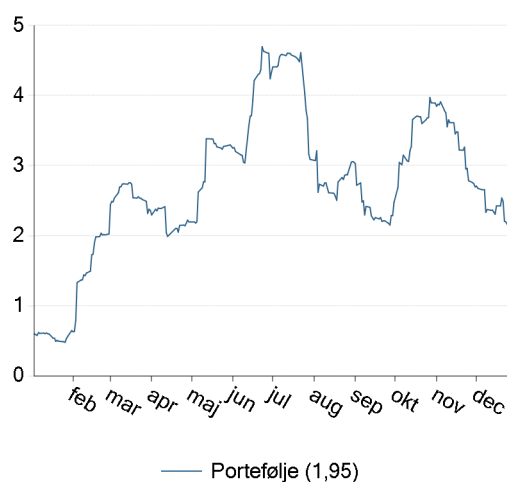
Aktiv fordeling Overtid



Glidende 90 dages volatilitet



Glidende 30 dages volatilitet



Skærbæk Boligforening
c/o Salus Boligadministration
Egevej 9
6200 Aabenraa

Afkastopgørelse

Periode: 01/01/2022 - 31/12/2022

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvgt.
O B L I G A T I O N E R						
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER						
Konverterbare realkreditobligationer						
0,5NYK01 2040	0,00	-64.578,05	1.993,40	0,00	-62.584,65	-10,05
1 RD 21S SA 32	-78.217,72	-1.780,87	7.202,88	0,00	-72.795,71	-9,74
1 NYK(TK)1NYK01EA 35	0,00	-39.008,14	3.007,02	0,00	-36.001,12	-7,15
1,5NYK 01 37	0,00	-51.439,31	3.530,01	0,00	-47.909,30	-15,12
1,5 DLR 42S A B 37	-74.279,20	-1.561,36	7.932,99	0,00	-67.907,58	-12,14
1,5 15NYK01E 40	-66.781,52	-779,39	5.987,63	0,00	-61.573,28	-14,83
1,5 15NYK01E 50	0,00	-10.146,81	615,74	0,00	-9.531,07	-4,37
1,5 Nyk NYK01 50	-148.534,70	26,23	9.635,81	0,00	-138.872,67	-21,99
2 BRF 111E 47	-50.032,81	-668,63	5.102,68	0,00	-45.598,76	-17,04
2 Nyk 2NYK01EA 50	-38.652,69	-406,44	3.928,33	0,00	-35.130,79	-17,20
2 Nyk 2NYK01ED 53	-155.360,53	168,22	15.940,14	0,00	-139.252,17	-17,41
2,5 25NYK01E 53	0,00	-16.819,07	2.675,30	0,00	-14.143,77	-5,72
3 Nyk 01E 43	-13.386,10	73,35	3.611,95	0,00	-9.700,80	-3,94
4 Nyk (Tot) 01ED 53	-21.500,33	1,82	6.172,60	0,00	-15.325,91	-3,82
5NYK01EA TK 43	-6.929,55	0,00	3.125,00	0,00	-3.804,55	-0,76
5NYK01EA 53	720,96	0,00	11.684,78	0,00	12.405,74	1,26
Konverterbare realkreditobligationer i alt	-652.954,19	-186.918,45	92.146,25	0,00	-747.726,40	-15,44
Inkonverterbare realkreditobligationer						
1 NYK 13Hj 22	0,00	0,00	9,59	0,00	9,59	0,00
1 RD 10S FA 24	-8.547,33	-53.810,67	9.299,99	0,00	-53.058,01	-4,50
1NYK 1NYK13Hj 24	0,00	-4.446,25	626,71	0,00	-3.819,54	-3,02
1 BRF 321.E 25	-113.152,00	0,00	13.000,00	0,00	-100.152,00	-7,43
Inkonverterbare realkreditobligationer i alt	-121.699,33	-58.256,92	22.936,29	0,00	-157.019,96	-6,11

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvgt.
Variabeltforrentede realkreditobligation						
NYK F6NYK32H 23	-5.120,46	-58,17	2.318,36	0,00	-2.860,27	-0,21
-0,2 Nyk F6NYK32 25	-9.181,09	-47,14	1.457,27	0,00	-7.770,96	-1,05
Nyk F6NYK32H 27	-109.959,83	-376,82	4.201,24	0,00	-106.135,41	-8,37
0 Nyk F6NYK32G 23	-2.880,43	-78,98	177,52	0,00	-2.781,89	-0,41
Nda CITA6 OA 23	-1.390,31	-441,52	552,28	0,00	-1.279,55	-0,34
RD 12S FA 2024	-7.541,45	-149,72	2.515,80	0,00	-5.175,37	-0,40
DLR CB6 B RF 25	2.901,09	0,00	736,14	0,00	3.637,23	0,73
Nyk 4CF6NYKH 25	-9.887,07	-320,44	3.770,04	0,00	-6.437,47	-0,67
Variabeltforrentede realkreditobligation i alt	-143.059,55	-1.472,79	15.728,66	0,00	-128.803,68	-1,95
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT	-917.713,07	-246.648,16	130.811,19	0,00	-1.033.550,04	-7,21
OBLIGATIONER I ALT	-917.713,07	-246.648,16	130.811,19	0,00	-1.033.550,04	-7,21
GEBYRER						
ALTERNATIV AFKASTGRUPPERING						
Alt. afkastgruppering undergrupper						
Pm-honorar	0,00	0,00	0,00	-17.318,44	-17.318,44	-
Alt. afkastgruppering undergrupper i alt	0,00	0,00	0,00	-17.318,44	-17.318,44	0,00
ALTERNATIV AFKASTGRUPPERING I ALT	0,00	0,00	0,00	-17.318,44	-17.318,44	0,00
GEBYRER I ALT	0,00	0,00	0,00	-17.318,44	-17.318,44	0,00
KONTANT						
Konto	0,00	0,00	116,12	0,00	116,12	0,16
KONTANT I ALT	0,00	0,00	116,12	0,00	116,12	0,16
TOTAL	-917.713,07	-246.648,16	130.927,31	-17.318,44	-1.050.752,36	-7,26

Udskriftsoplysninger

Kundevaluta	DKK
Fondskurser	30/12/2022
Valutakurser	30/12/2022
Rapportreference	0791000026-001

Skærbæk Boligforening
c/o Salus Boligadministration
Egevej 9
6200 Aabenraa

Beholdningsoversigt (gns.)

pr. 31. December 2022

Papirnavn	Beholdning med 2 decimaler	Markeds kurs	Kursværdi	Kursværdi incl renteper.	Eff. varig	Eff. rente	Andel i %
OBLIGATIONER							
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER							
Konverterbare realkreditobligationer							
1 RD 21S SA 32	664.615,53	90,550	601.809,36	603.452,84	3,87	3,45	4,5
1,5 DLR 42S A B 37	499.142,85	88,250	440.493,57	442.345,01	5,28	3,55	3,3
1,5 15NYK01E 40	381.338,61	85,050	324.328,49	325.742,96	6,10	3,70	2,4
1,5 Nyk NYK01 50	640.960,98	75,350	482.964,10	485.341,58	10,23	3,87	3,6
2 BRF 111E 47	246.959,17	83,700	206.704,83	207.926,20	7,64	3,78	1,6
2 Nyk 2NYK01EA 50	190.414,99	82,800	157.663,61	158.605,34	8,00	3,69	1,2
2 Nyk 2NYK01ED 53	892.823,03	79,550	710.240,72	714.656,31	10,13	0,00	5,3
3 Nyk 01E 43	245.114,54	91,050	223.176,79	224.995,17	5,83	0,00	1,7
4 Nyk (Tot) 01ED 53	399.681,58	93,250	372.703,07	376.656,45	6,23	0,00	2,8
5NYK01EA TK 43	498.636,50	98,500	491.156,95	497.322,16	3,66	0,00	3,7
5NYK01EA 53	998.387,88	98,700	985.408,84	997.753,04	3,73	0,00	7,4
Konverterbare realkreditobligationer i alt			4.996.650,32	5.034.797,04	6,14	3,70	37,5
Inkonverterbare realkreditobligationer							
1 RD 10S FA 24	200.000,00	97,330	194.660,00	196.161,37	1,24	3,43	1,5
1 BRF 321.E 25	1.300.000,00	94,928	1.234.064,00	1.243.822,90	2,22	3,39	9,3
Inkonverterbare realkreditobligationer i alt			1.428.724,00	1.439.984,27	2,09	3,39	10,7
Variabeltforrentede realkreditobligation							
-0,2 Nyk F6NYK32 25	733.442,89	99,400	729.042,23	730.105,05	2,38	0,00	5,4
Nyk F6NYK32H 27	1.223.705,63	92,800	1.135.598,82	1.137.801,76	3,88	0,00	8,5
0 Nyk F6NYK32G 23	649.173,26	100,044	649.458,90	649.296,12	0,49	-0,24	4,8
Nda CITA6 OA 23	246.280,92	100,116	246.566,61	246.932,01	0,49	0,00	1,8
RD 12S FA 2024	1.234.333,01	100,150	1.236.184,51	1.237.954,84	0,48	0,00	9,2
DLR CB6 B RF 25	496.715,15	100,119	497.306,24	498.080,06	0,48	0,00	3,7
Nyk 4CF6NYKH 25	931.985,75	100,400	935.713,69	937.531,59	1,31	0,50	7,0
Variabeltforrentede realkreditobligation i alt			5.429.871,00	5.437.701,43	1,59	0,38	40,5
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT			11.855.245,33	11.912.482,75	3,57	3,42	88,8
OBLIGATIONER I ALT			11.855.245,33	11.912.482,75	3,57	3,42	88,8

Papirnavn	Beholdning med 2 decimaler	Markeds kurs	Kursværdi	Kursværdi incl rentepr.	Eff. varig	Eff. rente	Andel i %
UDTRUKNE OBLIGATIONER							
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER							
Konverterbare realkreditobligationer							
1 RD 21S SA 32	20.342,36	100,000	20.342,36	20.392,66	0,00		0,2
1,5 DLR 42S A B 37	9.147,17	100,000	9.147,17	9.181,10	0,00		0,1
1,5 15NYK01E 40	5.647,10	100,000	5.647,10	5.668,05	0,00		0,0
1,5 Nyk NYK01 50	542,81	100,000	542,81	544,82	0,00		0,0
2 BRF 111E 47	2.173,67	100,000	2.173,67	2.184,42	0,00		0,0
2 Nyk 2NYK01EA 50	1.497,28	100,000	1.497,28	1.504,69	0,00		0,0
2 Nyk 2NYK01ED 53	1.649,46	100,000	1.649,46	1.657,62	0,00		0,0
3 Nyk 01E 43	2.759,26	100,000	2.759,26	2.779,73	0,00		0,0
4 Nyk (Tot) 01ED 53	185,47	100,000	185,47	187,30	0,00		0,0
5NYK01EA TK 43	1.363,50	100,000	1.363,50	1.380,36	0,00		0,0
5NYK01EA 53	1.612,12	100,000	1.612,12	1.632,05	0,00		0,0
Konverterbare realkreditobligationer i alt			46.920,20	47.112,80	0,00		0,4
Variabeltforrentede realkreditobligation							
NYK F6NYK32H 23	1.358.212,61	100,000	1.358.212,61	1.359.952,71	0,00		10,1
-0,2 Nyk F6NYK32 25	2.008,02	100,000	2.008,02	2.010,93	0,00		0,0
Nyk F6NYK32H 27	7.450,74	100,000	7.450,74	7.464,15	0,00		0,1
0 Nyk F6NYK32G 23	4.973,13	100,000	4.973,13	4.971,88	0,00		0,0
Nda CITA6 OA 23	892,35	100,000	892,35	893,67	0,00		0,0
RD 12S FA 2024	6.479,56	100,000	6.479,56	6.488,85	0,00		0,0
DLR CB6 B RF 25	3.284,85	100,000	3.284,85	3.289,97	0,00		0,0
Nyk 4CF6NYKH 25	6.980,54	100,000	6.980,54	6.994,16	0,00		0,1
Variabeltforrentede realkreditobligation i alt			1.390.281,80	1.392.066,33	0,00		10,4
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT			1.437.202,00	1.439.179,13	0,00		10,7
UDTRUKNE OBLIGATIONER I ALT			1.437.202,00	1.439.179,13	0,00		10,7
KONTANT							
Konto	68.911,69		68.911,69	68.911,69	0,00		0,5
KONTANT I ALT			68.911,69	68.911,69	0,00		0,5
TOTAL			13.361.359,02	13.420.573,57	3,17	3,42	100,0

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	04/01/2023, kl.09
Fondskurser pr.	30/12/2022
Valutakurser pr.	30/12/2022
Rapportreference	0791000026-001

Skærbæk Boligforening
c/o Salus Boligadministration
Egevej 9
6200 Aabenraa

TRANSAKTIONSLISTE

Periode: 01/10/2022 - 31/12/2022

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI INKL. OMK	RENTE/ UDBYTT	R.AVANCE (K) GNS-METODE
DK0002041458	Nda CITA6 OA 23	01/10/2022	-899,91	100,00	-899,91		-6,73
DK0002041458	Nda CITA6 OA 23	01/10/2022				372,11	
DK0009521338	0 Nyk F6NYK32G 23	01/10/2022	-4.975,39	100,00	-4.975,39		-23,38
DK0009521338	0 Nyk F6NYK32G 23	01/10/2022				924,42	
DK0006338017	1,5 DLR 42S A B 37	01/10/2022	-9.935,45	100,00	-9.935,45		-417,29
DK0006338017	1,5 DLR 42S A B 37	01/10/2022				1.943,35	
DK0009387698	2 BRF 111E 47	01/10/2022	-2.147,22	100,00	-2.147,22		-96,62
DK0009387698	2 BRF 111E 47	01/10/2022				1.256,40	
DK0009521254	1,5 Nyk NYK01 50	01/10/2022	-561,50	100,00	-561,50		-15,67
DK0009521254	1,5 Nyk NYK01 50	01/10/2022				2.407,74	
DK0009521684	NYK F6NYK32H 23	01/10/2022	-4.545,56	100,00	-4.545,56		-16,82
DK0009521684	NYK F6NYK32H 23	01/10/2022				1.765,11	
DK0009523540	-0,2 Nyk F6NYK32 25	01/10/2022	-2.046,86	100,00	-2.046,86		-11,87
DK0009523540	-0,2 Nyk F6NYK32 25	01/10/2022				1.080,43	
DK0004615630	RD 12S FA 2024	01/10/2022	-6.269,65	100,00	-6.269,65		-44,09
DK0004615630	RD 12S FA 2024	01/10/2022				1.808,27	
DK0009531212	Nyk F6NYK32H 27	01/10/2022	-7.600,65	100,00	-7.600,65		-93,49
DK0009531212	Nyk F6NYK32H 27	01/10/2022				2.254,54	
DK0009528697	2 Nyk 2NYK01ED 53	01/10/2022	-1.769,52	100,00	-1.769,52		53,85
DK0009528697	2 Nyk 2NYK01ED 53	01/10/2022				4.481,21	
DK0009537177	3 Nyk 01E 43	01/10/2022	-2.126,20	100,00	-2.126,20		73,35
DK0009537177	3 Nyk 01E 43	01/10/2022				1.875,00	
DK0009537680	4 Nyk (Tot) 01ED 53	01/10/2022	-132,95	100,00	-132,95		1,82
DK0009537680	4 Nyk (Tot) 01ED 53	01/10/2022				4.000,00	
DK0009297434	1 RD 21S SA 32	01/10/2022	-20.081,50	100,00	-20.081,50		-683,74
DK0009297434	1 RD 21S SA 32	01/10/2022				1.762,60	
DK0009504326	1,5NYK 01 37	01/10/2022	-4.992,41	100,00	-4.992,41		-147,28
DK0009504326	1,5NYK 01 37	01/10/2022				1.119,54	
DK0009796351	Nyk 4CF6NYKH 25	01/10/2022	-6.989,06	100,00	-6.989,06		-111,13
DK0009796351	Nyk 4CF6NYKH 25	01/10/2022				1.865,42	
DK0009513319	1,5 15NYK01E 40	01/10/2022	-5.582,69	100,00	-5.582,69		-175,41
DK0009513319	1,5 15NYK01E 40	01/10/2022				1.472,13	
DK0009513582	2 Nyk 2NYK01EA 50	01/10/2022	-1.473,82	100,00	-1.473,82		-52,91
DK0009513582	2 Nyk 2NYK01EA 50	01/10/2022				966,93	
DK0009521841	1NYK 1NYK13Hj 24	04/10/2022	-125.000,00	97,47	-121.841,25	332,19	-4.446,25
DK0009539116	5NYK01EA 53	04/10/2022	1.000.000,00	98,63	986.300,00	-679,35	
DK0006349998	DLR CB6 B RF 25	04/10/2022	500.000,00	99,54	497.690,00	-42,80	
DK0009295149	1 RD 10S FA 24	04/10/2022	-1.000.000,00	97,95	-979.500,00	5.150,68	-37.611,82

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI INKL. OMK	RENTE/ UDBYTTE	R.AVANCE (K) GNS-METODE
DK0009504326	1,5NYK 01 37	04/10/2022	-293.551,66	85,85	-252.014,10	59,83	-50.197,77
DK0009540551	5NYK01EA TK 43	11/11/2022	500.000,00	99,89	499.450,00	-3.057,07	
DK0009295149	1 RD 10S FA 24	11/11/2022	-450.000,00	97,77	-439.942,50	2.810,96	-17.757,82
DKK00000000	Opdatering af konto DKK	20/12/2022				116,12	
GG0000000000	Pm-honorar	30/12/2022				-4.145,86	
TOTAL PORTE			49.318,00		1.983.440,00	31.899,90	-111.781,07
					-1.875.428,19		

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	04/01/2023, kl.09
Fondskurser pr.	-----
Valutakurser pr.	-----
Rapportreference	0079100001411894

Disclaimer

Afkastrappen er udarbejdet på grundlag af informationer fra kilder, som Sydbank finder troværdige. Sydbank påtager sig dog intet ansvar for mangler, herunder eventuelle fejl i kilder, trykfejl eller beregningsfejl, samt efterfølgende ændrede forudsætninger.

Denne rapport kan ikke anvendes som bogførings- eller skatteberegningsgrundlag. Rapportens data og beregninger erstatter ikke de fra banken direkte tilsendte kontoudtog, depotudtog, fondsnotaer, udbytte- rente og udtrækningsmeddelelser m.v.

Afkastrappen kan ikke alene danne grundlag for investeringsbeslutninger, men kan medtages i forbindelse med rådgivning i Sydbank, hvor tillige dine individuelle forhold indgår. Sydbank fraskriver sig ethvert ansvar for tab, der måtte have direkte eller indirekte sammenhæng med dispositioner, der er foretaget alene på baggrund af afkastrappen.

Tom side

Skærbæk Boligforening
Egevej 9
6200 Aabenraa

Punkt 6: Kommende møder

SB organisationsbestyrelsesmøder i 2023:

Tirsdag den 9. maj, kl. 10:00-13:00

Tirsdag den 19. september, kl. 10:00-13:00

Fredag den 1. december, kl. **15:00** - med efterfølgende julefrokost

Hvis ikke andet er nævnt afholdes møderne i Skærbækcentret.

Generalforsamling 2023:

Tirsdag den 6. juni, kl. 17:30-20:30, Skærbækcentret

Fælleskurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år (lige år)

Næste gang i 2024

Vedligeholdelse og fraflytning:

Afholdes hvert andet år (ulige år)

Næste gang i 2023 - dato ikke planlagt endnu. Afholdes på Folkehjem, Aabenraa

Budget:

Afholdes hvert år.

Afholdes torsdag den 2. november 2023, kl. 19: 00 på Folkehjem, Aabenraa

Beslutning for Punkt 6: Kommende møder

Kalenderinvitationen til bestyrelsesmødet i maj skal opdateres i overensstemmelse med nedenstående.

Punkt 7: Eventuelt

1. Eventuelt

Punkt 8: Underskriftsark

Skærbæk, den 27. februar 2023

Underskrift via Penneo