



Til
Repræsentantskabet

Nordborgvej 6
6430 Nordborg
Tlf.: 7445 1718
www.danbobolig.dk
mail: post@danbobolig.dk

Nordborg, den 18.05.2022

Mødeindkaldelse

Repræsentantskabet indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 31. maj 2022, kl. 19.00

i Fælleshuset, Th. Brorsensvej 18, Nordborg

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens årsberetning samt forretningsførelsen for det forløbne år.
3. Endelig godkendelse af selskabets og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget. Som bilag vedlægges følgende:
 - Årsberetning
 - Regnskab for selskabet
 - Etisk spørgeskema
 - Handlingsplan
4. Indkomne forslag til behandling:
 - a. Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

På valg:

Kenneth K. Vonsild - genopstiller

Anders Ebsen – genopstiller

Valg af 3 suppleanter. Suppleanter er valgt for en periode af 1 år.

På valg:

Bent Kristensen 1. Suppleant

Thorleif Petersen 2. suppleant

Maria Jæger 3. suppleant

6. Valg til Brugergruppen. Medlemmerne er valgt for en periode på 1 år. Brugergruppen består af i alt 5 medlemmer. 1 medlem er udpeget af DANBO's bestyrelse. 4 medlemmer udpeges af repræsentantskabet.

På valg:

Kirsten Flage
Elthon Den Hertog
Harry Andersen
Eduard Holm

7. Valg af revisor.
Bestyrelsen indstiller Ernst og Young, Sønderborg (EY) til genvalg.
8. Bestyrelsen fremlægger handlingsplan til godkendelse.
9. Eventuelt

Kan du **ikke** deltage i mødet bedes du kontakte din suppleant. Kan suppleanten heller ikke deltage i mødet, bedes du sende afbud til Sanne Hansen på mail saha@salus-bolig.dk eller telefonnummer 73 45 65 01 senest tirsdag den 24. maj 2021.

Venlig hilsen

Boligselskabet DANBO



Helle Kjær Christensen
formand

Til organisationer med repræsentantskab

Forslag om kompetencedelegation til bestyrelsen

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

Delegationen vil være gældende frem til næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Delegationen omfatter kompetence til at træffe beslutning på følgende områder:

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

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

Begrundelse:

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

For at sikre mest mulig gennemsigtighed og løbende dokumentation for repræsentantskabsmødes beslutning, vil delegationen kun være gældende frem til næste ordinære repræsentantskabsmøde, hvor tilsvarende forslag kan genfremsættes.

HANDLINGSPLAN.

Bilag til repræsentantskabsmødet den 31. maj 2022 - punkt 8.

Handlingsplan for nybyggeri, køb, nedlæggelser eller salg og væsentlig ombygning.

Nybyggeri:

Guderup.

Tidligere godkendt 30 boliger pr. år – men ingen aktuelle planer nu eller de kommende år.

Nordborg.

Tidligere godkendt at bygge op til 20 boliger såfremt markedsforholdene udvikler sig positivt i området.

Ønsket om muligheden for at bygge nye boliger skal ses i lyset af behovet for udvikling i selskabet herunder muligheden for at deltage i udviklingen af området i samarbejde med Sønderborg Kommune.

Væsentlige ombygninger og nedlæggelser:

Afdeling 1, T.H. Brorsensvej/Løkken Nordborg.

Mulighed for yderligere reduktion af boliger, hvis behovet opstår.

Afdeling 14, Tjørning Havnbjerg.

Tidligere godkendt fjernelse af 27 etageboliger (nedrivning af 1 blok), er gennemført.

Mulighed for yderligere reduktion af boliger hvis behovet opstår.

Afdeling 8, Langesø.

Tidligere godkendt fjernelse af 48 etageboliger (nedrivning af 4 blokke), er gennemført.

Mulighed for yderligere reduktion af boliger hvis behovet opstår.

Områdeplan for de almene boliger på Nordals.

De forannævnte nedrenoveringsprojekter i afdeling 1, Th. Brorsensvej/Løkken, i afdeling 14, Tjørning og i afdeling 8, Rypevej, indgår i områdeplanen som en del af løsningen på udlejningsproblemerne for de almene boliger på Nordals.

Områdeplanen blev også nævnt på repræsentantskabsmødet d. 1. juni 2021 og vil blive gengivet efterfølgende som en vigtig del af grundlaget for handlingsplanen.

På baggrund af udviklingen i udlejningssituationen på Nordals udarbejdede Sønderborg Kommune en områdeplan for de almene boliger på Nordals. Områdeplanen blev udarbejdet efter et møde med deltagelse af Danbo, NAB og Landsbyggefonden tilbage i december 2015. Baggrunden var et ønske fra Sønderborg kommune om at få et samlet overblik over udviklingen på Nordals, specielt udviklingen i antallet af ledige almene boliger.

Områdeplanen beskriver den strukturelle udvikling på Nordals set i forhold til befolkningsudviklingen og boligmarkedet, samt en række planmæssige overvejelser i forhold til den fremtidige byudvikling på Nordals.

Planen skitserer de seneste 6 års tiltag med reduktion af almene boliger på Nordals samt de planmæssige overvejelser omkring udviklingen i bymiljøet på Nordals, i den fremadrettede tilpasning af boligudbuddet.

Der er sat fokus på udviklingen af bymidten i Nordborg, som hovedby på Nordals. Levende bymidte betragtes som vitale for bosætningen, ikke kun i selve byen, men også i områderne omkring byen.

Områdeplanen for de almene boliger sigter mod at understøtte den fremtidige udvikling på Nordals.

- 1.D er skal ske en tilpasning af boligmassen, der afspejler befolkningsudviklingen, så byområdet fremstår beboet og indeholder "liv".
- 2.P lanen understøttes ved at genopførelsen sker i de bynære attraktive områder, således at Nordborg konsolideres som by.
- 3.D e gennemførte projekter skal afspejle den forventede befolkningssammensætning, med flere ældre borgere og færre børnefamilier, samt nedgangen i befolkningstallet.

Områdeplanen beskriver 3 konkrete projekter på et overordnet niveau fordelt på 3 etaper.

Etape 1 omhandler nedreoveringsprojektet i afdeling 1.

Etape 2 omhandler nedrivningen af op til 2 af de tilbageværende boligblokke i afdeling 14.

Etape 3 omhandler nedrivning af etageboliger i afdeling 8.

I områdeplanen er der sat tal på det samlede antal boliger, der vil blive reduceret med, hvis de 3 etaper gennemføres i fuldt omfang. Gennemførelse af reduktionen og specielt den tidsmæssige ramme, er modificeret i planen således, at nedrivning vil komme til at ske i takt med udviklingen.

Kommunens engagement i de almene boligorganisationer bliver skitseret ved opgørelse af kommunale garantier i forbindelse med låneoptagelser.

Områdeplanen er dateret d. 18. januar 2016 og godkendt af Byrådet på deres møde d. 3. februar 2016.

Bestyrelsen i boligorganisation

Boligselskabet Danbo
Nordborgvej 6
6430 Nordborg

Telefon: 74 45 17 18

Tilsynsførende kommune

Sønderborg Kommune
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg

Telefon: 88 72 64 00

Spørgsmål

Ja

Nej

Studietur/rejser m.m.

- 1 Har organisationsbestyrelsen eller medlemmer af organisationsbestyrelsen deltager i studieture/rejser betalt af boligorganisationen?
- 2 Har organisationsbestyrelsen eller medlemmer af organisationsbestyrelsen deltager i studieture/rejser betalt af samarbejdspartner eller andre?
- 3 Har ledsager til organisationsbestyrelsesmedlemmer deltaget i studietur/rejser arrangeret af boligorganisationen?
- 4 Har boligorganisationen betalt arrangementer for organisationsbestyrelsesmedlemmer med ledsager (eksempelvis middag, fester o. lign.)?

☐
☒
☐
☒
☐
☒
☐
☒

Har boligorganisationen opdateret forretningsgange på følgende områder?

Bestyrelseshonorar

☐

Gaver o. lign.

☐

Udgift til bestyrelsesarbejdet (kr.pr.lejemålsenhed)

2017

2018

2019

2020

Konto 501.1 Bestyrelseshonorar og
konto 502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.

174

152

107

25

Gennemsnit for boligorganisationer i Sønderborg Kommune

Nordborg, den 24. marts 2021

Helle Kjær Christensen
formand

Jimmy Povlsen
forretningsfører

Noter til ja besvarelse

BoligorganisationLBF-nr.: **0552**

Navn - adresse:

Boligselskabet DANBO**Storegade 74 F****6430 Nordborg**Telefon: **74451718**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dkCVR-nr.: **30981812****Administrationsorganisation**LBF-nr.: **8026**

Navn - adresse:

Salus Boligadministration a.m.b.a.**Egevej 9****6200 Aabenraa**Telefon: **73456500**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

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

Navn - adresse:

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

Fax:

E-postadresse:

Antal afdelinger: 28 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	909	71.907	1	909
2) Erhvervslejemål			1 pr. påbeg. 60 m ²	
3) Institutioner	1	103	1 pr. påbeg. 60 m ²	2
4) Garager/carporte	245		1/5	49
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	1.155	72.010		960

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	51.901	51	51
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	15.929	68	69
511	*	Personaleudgifter	3.034.588	2.479	2.379
512	*	Forretningsførelse	1.129.841	875	875
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	306.552	439	360
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	317.651	463	403
515	*	Afskrivning, driftsmidler		32	
516	*	Særlige aktiviteter	-4.000		
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	170.000	175	175
530		Bruttoadministrationsudgifter	5.022.462	4.582	4.312
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	1.019.064	195	195
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetaling til Landsbyggefond og nybyggerifonden.	9.654.370	9.575	9.575
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	15.695.896	14.352	14.082
541	*	Ekstraordinære udgifter	307.538	1.430	1.430
550		UDGIFTER I ALT	16.003.434	15.782	15.512
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen			
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	16.003.434	15.782	15.512

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	4.036.310	4.047	4.047
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger		270	
		Konto 601 i alt	4.036.310	4.317	4.047
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	247.587	260	260
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	965.561	200	200
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	9.654.370	9.575	9.575
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri			
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri			
		Konto 605 i alt			
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.			
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.			
		Konto 606 i alt			
607		Diverse			
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	14.903.828	14.352	14.082
611	*	Ekstraordinære indtægter	308.038	1.430	1.430
620		INDTÆGTER I ALT	15.211.866	15.782	15.512
621		Årets underskud overført til konto 805	791.567		
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	16.003.433	15.782	15.512

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2021	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning	649.500	650
		Kontantværdi pr.		
		Kontantværdi		
702	*	Inventar		
703	*	Automobil		
704	*	EDB anlæg		
709	*	Andre anlægsaktiver		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	2.319.353	2.330
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	100.000	100
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	8.201.074	6.414
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	11.269.927	9.494
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift	2.204.901	601
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Afdelingstilgodehavender i alt	2.204.901	601
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender	2.275	239
727		Forudbetalte udgifter	111.780	
730		Tilgodehavende renter m.v.		
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	52.644.661	7.894
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		7
	*	2. Bankbeholdning	26.563	43.353

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	54.990.180	52.094
750		AKTIVER I ALT	66.260.107	61.588

UDKAST

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele		
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	12.846.867	9.308
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	3.430.847	4.222
810		EGENKAPITAL I ALT	16.277.714	13.530
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT		
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	39.964.347	44.242
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	39.964.347	44.242
823		Godkendt administrationsorganisation	269.466	
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	2.885.803	
825		Leverandører	948.330	403
826		Omkostninger	200.813	254
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	82.413	467
830	*	Anden kortfristet gæld	5.631.220	2.691
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	49.982.392	48.057
850		PASSIVER I ALT	66.260.106	61.587
Eventualforpligtelse:				

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
502		MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER M.V			
		Udgifter til kurser og møder	6.264	60	60
		Godtgørelse kørsel, diæter mv.	265		
		Div. repræsentation og gaver	4.840	5	5
		Kontingenter og telefon	200	3	4
		Andre bestyrelsesudgifter	4.360		
		Konto 502 i alt	15.929	68	69
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	2.488.836	2.072	1.972
		2. Pension/pensionsbidrag	271.863	304	304
		3. Andre udgifter til social sikring	86.489	103	103
		4. Fremmed assistance			
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	190.240		
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	2.840		
		Personaleudgifter i alt	3.034.588	2.479	2.379
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
		SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER			
		Ledelsesudgifter i alt			
		Samlede personaleudgifter	3.034.588	2.479	2.379
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Forretningsførelse i øvrigt	1.129.841	875	875
		Konto 512 i alt	1.129.841	875	875
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler og tryksager	12.571	50	26
		EDB udgifter, kopimaskine, telefoni	65.054	103	83
		Småanskaffelser		10	10
		Abonnementer, annoncer, juridisk ass.	54.494	63	59
		Øvrige kontorholdsudgifter	174.433	213	182
		Konto 513 i alt	306.552	439	360
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.			
		2. Lejede lokaler, leje			
		3. Ejendomsskatter	6.894	8	8

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		4. El	20.159	30	20
		5. Vand, varme	97.942	180	130
		6. Forsikringer	11.814	15	15
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	180.842	230	230
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom			
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom			
		Kontorlokaleudgifter i alt	317.651	463	403
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	1.500	5	5
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	316.151	458	398
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar		7	
		2. Bil			
		3. EDB		25	
		4. Andet			
		Konto 515 i alt		32	
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Drift festsal mv.	-4.000		
		Konto 516 i alt	-4.000		
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	553.955	565	565
		2. Ydelser (beboerbetalning) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	1.477.531	6.410	6.410
		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	4.628.706		
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	16.306		
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	2.977.872	2.600	2.600

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3			
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	9.654.370	9.575	9.575
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		korrektion tidl. år	852		
		Disp. tilskud til dækning af lejetab	158.686		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	148.000		
		Ekstraordinære udgifter i øvrigt		1.430	1.430
		Konto 541 i alt	307.538	1.430	1.430
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	5.022.462	4.582	4.312
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)		270	
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	247.587	260	260
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)			
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	4.774.875	4.052	4.052
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.974		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	3.937.200	3.937	3.937
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
		1.5 Tillægsydelser	99.110	110	110
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	4.036.310	4.047	4.047
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger		270	
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	23.239	35	35
		4. Ventelistegebyr	45.900	50	50
		5. Antenneregnskabsgebyr	150.726	170	170
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	1.500	5	5
		23. Annonceindtægt m.v., beboerblade o.lign.			
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.	26.222		
		25. Salg af publikationer, EDB-programmer o.lign.			
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rammeaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt	247.587	260	260
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	589.495	40	40
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning			
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	335.348		
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital			
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækingsret			
		7. Andet	40.718	160	160
		Konto 603 i alt	965.561	200	200
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)	-52.527		
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	21.981	150	150
		Henlagte midler, rentesats			
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)			
		Driftsmidler, rentesats			
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			
		Sideaktiviteter, rentesats			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld	38.398	35	35
		4. Kreditorer			
		5. Kurstab, obligationer m.v.	1.006.181		
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning		10	10
		7. Egen trækningsret			
		8. Andet	5.031		
		Konto 532 i alt	1.019.064	195	195
		Nettorenteindtægt / -udgift	-53.503	5	5
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Korrekationer tidligere år	1.352		
		Tilskud t. dækning lejetab/frafly	158.686		
		Ekstraordinære indtægter i øvrigt	148.000	1.430	1.430
		Konto 611 i alt	308.038	1.430	1.430

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo	4.580.586	4.431
		+ Nyanskaffelser i året		150
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	4.580.586	4.581
		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	3.931.086	3.931
		Af- og nedskrivninger ultimo	3.931.086	3.931
		Bogført værdi ultimo	649.500	650
702		INVENTAR		
		Anskaffelsessum primo	604.919	605
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	604.919	605
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	604.919	605
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo	604.919	605
		Bogført værdi ultimo		
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	1.028.989	1.029
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.028.989	1.029
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	1.028.989	1.029
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo	1.028.989	1.029
		Bogført værdi ultimo		
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	3.404.956	3.405
		2. C-indskud	97.187	97
		3. Egen trækningsret:		
		Primosaldo	2.912.208	1.608
		Årets tilgang	1.786.723	1.304
		Årets afgang		
		Tilskrevne renter		
		Ultimosaldo	4.698.931	2.912
		Indestående i alt	8.201.074	6.414
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 14	610.879	
		Afdeling 17	485.852	556
		Afdeling 19	969.806	45
		Afdeling 28	138.364	
		Konto 721.	2.204.901	601
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		
		Konto 722 i alt		
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	52.644.661	7.894
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	52.644.661	7.894
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede nedskrivninger primo		
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo	52.644.661	7.894
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Bankbeholdning		5.333
		Andre bankkonti	26.563	38.020
		Konto 732.2 i alt	26.563	43.353
801		BOLIGFORENINGSANDELE		
		Konto 801 i alt		
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	9.308.527	7.548
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	553.955	553
		3. Rentetilskrivning	-52.527	
		4. Ydelser (beboerbetaling), udamortiserede lån	6.122.543	6.761
		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	2.977.872	2.173
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden		
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.	148.000	
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation		1.718
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	79.343	261
		23. Diverse	236.648	
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	5.583.206	4.879
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	16.306	869

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækningsret)		
		50. Saldo ultimo	12.846.867	9.308
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser		
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation	649.500	649
		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)	8.201.074	6.414
		40. Disponibel del:	3.996.294	2.245
		50. Saldo ultimo	12.846.868	9.308
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	4.222.414	4.155
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)		
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		
		Afgang:		
		4. Årets underskud	791.567	133
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation		-200
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	3.430.847	4.022
		Saldo ultimo	3.430.847	4.222
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser	2.319.352	2.330
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)	100.000	100
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksevirsomhed (afd. 93000)		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger i alt	100.000	100
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	1.011.496	1.793
		5.Saldo ultimo	3.430.848	4.223
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afdeling 1	13.651.736	16.202
		Afdeling 7	1.728.415	2.821
		Afdeling 8	4.660.022	4.382
		Afdeling 13	2.180.561	1.797
		Afdeling 14		2.219
		Afdeling 16	1.618.823	1.202
		Afdeling 18	3.304.955	3.227
		Afdeling 21	1.092.293	878
		Afdeling 22	1.288.198	992
		Afdeling 23	1.602.615	1.444
		Afdeling 24	818.088	660
		Afdeling 25	1.253.535	1.221
		Afdeling 26	1.581.232	1.388
		Afdeling 27	2.224.879	2.579
		Afdeling 28		37
		Afdeling 30	601.007	944
		Afdeling 34	904.400	916
		Afdeling 36	693.099	782
		Afdeling 37	609.855	407
		Afdeling 38	150.634	144
		Konto 821.1 i alt	39.964.347	44.242
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)		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		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)		
		Bankgæld	2.709.359	
		anden bankgæld	176.444	
		Konto 824 i alt	2.885.803	
827		AFSÆTNINGER		
		Konto 827 i alt		
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Anden gæld	3.537.457	443
		Skyldig ATP og pension	31.307	38
		Skyldig feriepenge og ferietillæg	3.143	
		Skyldig moms	960	160
		Anden kortfristet gæld	2.058.353	2.050
		Konto 830 i alt	5.631.220	2.691

Noter til sideaktiviteter

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

FAST NOTE - SIDEAKTIVITETER

AFDELING FOR EKSTERN EJENDOMSADMINISTRATION

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

AFDELING FOR OPFØRELSE OG DRIFT AF FERIEBOLIGER

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

AFDELING FOR INTERN TEKNISK RÅDGIVNING OG INTERN HÅNDVÆRKSVIRKSOMHED

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

AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER

11. Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4).
- 11.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
12. Indskud i visse kollektive anlæg o.lign. (§9, stk.2)
13. Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 10).
- 13.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
14. Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg o.lign., der ejes af andre (§ 17)
- 14.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§ 20 og § 31 stk. 6).
16. Etablering og indskud i særligt i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21).
- 16.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
17. Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 22).
- 17.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
		18. Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt 11, 13, 14, 16 og 17 (§ 24).			
		19. Indskud i danske håndværksvirksomheder (§ 31, stk.4)			
		20. Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenør ydelser til almene boligorganisationer (§ 31, stk. 5).			
		UDENFOR SIDEAKTIVITETSAFDELINGER rubriceres følgende aktiviteter			
		21. Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§3).			
		22. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§5).			
		23. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§7)			
		24. Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til boliger derfalder inden for formålet (§8, stk. 1 og 2)			
		25. Ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§9, stk. 1)			
		26. Iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter o.lign. (§18).			
		27. Ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§12).			
		28. Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt salg af EDB-programmer (§25)			
		29. Afholdelse af udgifter til arkitektkonkurrence i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§26).			
		Note: Hvis flere forskellige aktiviteter er samlet i ét selskab, jf. § 23, stk. 4, fordeles aktiviteterne på de respektive pkt., men med en note om, at det indgår i et selskab med andre nærmere angivne aktiviteter.			

SPØRGESKEMA for boligorganisation og administrator

Besvarelser med »Ja« skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant, sættes kryds i kolonnen »Irrelevant«. Spørgsmål:

ORGANISATIONEN / SELSKABET

- | | |
|--|-----|
| 1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance? | Nej |
| 2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret? | Nej |
| 3. Er der foretaget opskrivning på aktiver? | Nej |
| 4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 4a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)? | Nej |
| 4b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger? | Nej |
| 4c. Løbende retssager? | Nej |
| 4d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser? | Nej |
| 4e. Andre forhold? | Nej |
| 5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed? *) | Ja |
| 6. Er forfaldne ydelser betalt for sent? | Nej |
| 7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregninger til afdelingerne? | Nej |
| 8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien? | Nej |

*) Besvares ikke af administrationsorganisationer uden dispositionsfond.

AFDELINGER

- | | |
|--|-----|
| 9. Er der afdelinger: | |
| 9a. hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering? | Nej |
| 9b. med underskudssaldi og/eller underfinansiering? | Ja |
| 10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder? | Ja |
| 11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 11a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom? | Nej |
| 11b. Løbende retssager? | Nej |
| 11c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse? | Nej |
| 11d. Aktiverede projekteringsudgifter? | Nej |
| 11e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer? | Nej |
| 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? | Nej |
| 12b. Istandsættelse ved fraflytning? | Nej |
| 12c. Tab ved fraflytning? | Nej |
| 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 midler fra dispositionsfonden til at dække tab ved fraflytning i afdeling 28 kr. 79.343

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b Følgende afdelinger har underfinansiering:
afdeling 1,7,13,14,16,17,18,19,22,23,24,26,27,28,30,34,36Følgende afdelinger har underskudssaldo:
Afdeling 1, 14, 17, 18, 28Spørgsmål 10 Der er udlejningsvanskeligheder i:
afdeling 8 Rypevej
afdeling 1 Th Brorsens Vej og Løkken
afdeling 14 Tjørning

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a

Spørgsmål 12b

Spørgsmål 12c

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning Foranstående regnskab indstilles hermed til godkendelse

By for underskrift Nordborg

Dato for underskrift 30-03-2022

Underskrift (sign.) Jimmy Povlsen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af repræsentantskabet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed,

skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af den boligorganisation, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter spassommelighed, produktivitet og effektivitet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af den boligorganisation, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse

By for underskrift	Sønderborg
Dato for underskrift	30-03-2022
Underskrift (sign.)	EY Godkendt Revisionspartnerselskab
	CVR-nr. 30 70 02 28
	Jan Thietje
	statsaut. revisor
	mne31429

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse
By for underskrift	Nordborg
Dato for underskrift	30-03-2022

Underskrifter (sign.)	Helle K. Christensen, formand
	Niels Thomsen, næstformand
	Bente Pia Christensen
	Kenneth K. Vonsild
	Kirsten Flage
	Anders Ebsen
	Bent Schultz, medarbejderrepræsentant

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning

By for underskrift

Dato for underskrift

Underskrifter (sign.)

DANBO DANBO DANBO DANBO
*Fastholde og
udvikle*

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

tryghed

DANBO DANBO DANBO DANBO

&

DANBO DANBO DANBO DANBO

sikkerhed

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

BOLIGSELSKABET

DANBO

DANBO

DANBO

Bestyrelsen

BOLIGSELSKABET
DANBO

DANBO Bestyrelsesmedlemmer	Kontakt
Formand Helle Kjær Christensen	Mobil: 51 22 16 99 Mail: hellekc@danfoss.com
Næstformand Niels Thomsen	Mobil: 23 32 98 41 Mail: niels@thomsen.tdcadsl.dk
Bestyrelsesmedlem Anders Ebsen	Mobil: 40 60 21 34 Mail: aebesen@danbonet.dk
Bestyrelsesmedlem Bente Pia Christensen	Mobil: 29 67 34 24 Mail: bentepia@mail.dk
Bestyrelsesmedlem Kenneth Vonsild	Mobil: 22 51 50 55 Mail: k.vonsild@youmail.dk
Bestyrelsesmedlem Kirsten Flage	Mobil: 23 61 57 76 Mail: kirstchr@mail.dk
Medarbejderrepræsentant Bent Vilhelmsen	Mobil: 20 55 25 72 Mail: bev@danbobolig.dk

Indholdsfortegnelse

Teknisk afdeling.....	1
Projekt omkring fjernaflæste forbrugsmålere	2
Projekt omkring digital opmåling af vores boliger	2
Effektiv drift	2
Nyt IT-system	3
Energirenovering og bæredygtighed	3
Granskning af D&V	4
Teknisk afdeling, DANBO	4
Personale.....	4
HAPPI.....	5
Renoveringer	5
SALUS Boligadministration A.m.b.a.	6
Udlejning	6
Landspolitisk	7
Boligselskabernes landsforening – beretning kreds 8	12
Afslutning	13
Årsregnskab 2021.....	13
Boligselskabet DANBO	13
Årsregnskabet	14
Hovedforeningen.....	14
Formueforvaltning	14
Dispositionsfonden	15
Egen trækningsret.....	16
Effektivisering og egenkontrol	17
Bruttoadministrationsomkostninger	18
Afdelingerne	20
Effektiviseringspotentiale.....	20
Lejetab	25
Drift og vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning	25
Løbende tilstandsrapport.....	27
Revision af årsregnskabet	28

Teknisk afdeling

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

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

Kommunerne fik blandt andet fremrykket bygge- og anlægsinvesteringer. Fra Landsbyggefonden blev der givet tilsagn til mange renoveringsprojekter i den almene sektor. Samtidig havde de negative renter medført, at mange private ejendomsudviklere satte skub i deres byggeprojekter. Dette medførte, at vi i starten af 2021 så en kraftig prisstigning på byggematerialer - især inden for tømmer- og træprodukter. Efter sommerferien 2021 kom der yderligere prisstigninger, fordi timepriserne begyndte at stige på grund af mangel på arbejdskraft i byggebranchen. Hen over efteråret begyndte energipriserne at stige, hvilket medførte endnu en prisstigning på de byggematerialer, der kræver energi til forarbejdning - for eksempel mursten, jern, beton m.m.

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

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

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

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

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

Projekt omkring fjernaflæste forbrugsmålere

Vi er kommet rigtigt langt med udskiftning af forbrugsmålere til fjernaflæste målere. Vi forventer at blive helt færdige med udskiftningen ultimo 2022. I takt med at udskiftningerne er kommet på plads, og de sidste afdelinger i 2022 får skiftet deres målere, skifter vi nu fokus til de muligheder, som vores beboere har for at kunne følge deres forbrug elektronisk. Herunder hører den gode beboeradfærd, der skal være med til at sikre en god energiadfærd og et godt indeklima i boligerne.

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

Projekt omkring digital opmåling af vores boliger

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

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

Effektiv drift

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

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

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

Nyt IT-system

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

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

Energirenovering og bæredygtighed

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

Allerede i 2020, men også i 2021 tog mange afdelinger beslutningen om at udlægge områder til biodiversitet. Da mange af de udvalgte blomster til

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

Granskning af D&V

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

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

Selvom systemet er sat op til, at DCAB selv henter dataene fra vores systemer, så var der en del manuelt arbejde i at uploade alle disse data.

Landsbyggefonden skulle hen over foråret og sommeren 2021 have udbudt denne rådgivningsopgave, således der til efteråret 2021 ville ske en granskning af boligorganisationernes afdelinger.

Det viste sig dog hurtigt, at det var en stor opgave at få det udbudt, så derfor blev tidsplanen flere gange udskudt.

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

Teknisk afdeling, DANBO

Personale

2021 var året, hvor der i DANBO skete et generationsskifte. Flere af de administrative medarbejdere valgte at gå på pension. I teknisk afdeling sagde vi farvel til Lene Werner, og i driften valgte Palle Lauritzen at gå pension. Som afløser for Palle har vi her i starten af 2022 ansat Benny Michaelsen. Benny kender DANBO fra hans arbejde som VVS'er, hvor han tidligere har udført arbejde for DANBO. Benny skal på sigt også arbejde med synsfunktionen ved DANBO. Det administrative personale i teknisk afdeling er flyttet fra

Nordborgvej 6 til Storegade 74F i Nordborg. De kan nu træffes der, når de har kontortid.

HAPPI

2021 blev året, hvor nogle af alle de gode energitiltag, der var arbejdet med i HAPPI, blev udført. Mange ting er sket, og der er blevet arbejdet med mange emner siden opstart i 2018. DANBO fik udarbejdet en energi- og bæredygtighedsstrategi. Der blev oprettet et grønt ambassadørkorps.

De grønne ambassadører kom på kursus ved EUC Syd. Desværre kom COVID-19 på tværs og lukkede samfundet ned. Så arbejdet sammen med de grønne ambassadører gik i stå. Efterfølgende har det vist sig svært at genstarte dette arbejde. Heldigvis har der været temaaftener arrangeret af HAPPI, som igen har sat fokus på det gode arbejde og den grønne omstilling. Dette gør, at vi mener, at de grønne ambassadører stadig kan spille en stor rolle i det fremtidige arbejde med god beboeradfærd i forhold til energi og indeklima og hjælpe den grønne omstilling samt understøtte beslutningerne om de rigtige miljø-, klima- og energiløsninger i afdelingerne.

Desværre er HAPPI-projektet lukket ned her den 28. februar 2022. Den investering DANBO har foretaget i forbindelse med energirenovering er imponerende og taler sit eget tydelige sprog. Det er kun blevet opnået, fordi beboerdemokratiet er gået foran og har taget de rigtige beslutninger. Det kunne andre områder af vores samfund lære noget af.

Investering i DANBO foretaget indtil den 31. januar 2022 i HAPPI
Mål for investering ca. 8 mio. kr.
Gennemført eller godkendt investering ca. 10 mio. kr.

Investering er sket ved små og store projekter i DANBO. En af de store investeringer, der kan nævnes, er renoveringen af afdeling 19 i Guderup. Dog også i særdeleshed alle de solcelleprojekter, der er blevet gennemført i enkelte afdelinger, har bidraget til det fine resultat. Med de stigende energipriser viser det sig at være et rigtigt valg, for selvom priserne stiger på el, så håber vi at kunne holde eludgiften i ro i de afdelinger, der har fået solceller. Nu må vi håbe på et solrigt forår og sommer, så det kan blive rigtigt givtigt.

Renoveringer

Afd. 19, Møllebakken

Udskiftning af taget på tre boligrækker. Der blev i den forbindelse monteret cirka 188m² tagintegrerede solceller og efterisolering på loftet med 200mm isolering.

Alle afdelinger med forbrugsafregning

I 2021 blev Brunata færdig med udskiftning af forbrugsmålere, og udarbejdelse af forbrugsregnskabet er nu overgået til Brunata.



SALUS Boligadministration A.m.b.a.

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

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

Udlejning

Organisationens boliger udlejes direkte fra ventelisten. Det vil sige, at det foregår uden forudgående annoncering. Der annonceres dog i forbindelse med udlejning af nybyggeri samt ved udlejningsvanskeligheder.

Medlemmer, som bor i organisationen, har ikke fortrinsadgang til en anden bolig i organisationen medmindre, at der er tale om en anden bolig i samme afdeling, som medlemmet i forvejen er bosiddende i. Her skal det siges, at bolighavende kun har fortrin på hver anden opsigelse i en afdeling. De ledige

boliger tildeles det medlem, der har højeste anciennitet på ventelisten, og som i øvrigt opfylder gældende udlejningsregler.

I 2021 har organisationen indgået 125 opsigelser. Dette er et lille fald i forhold til de 132 opsigelser, der var i 2020. Organisationens har i 2021 haft 16 ophævelser på grund af lejerestance. To er flyttet frivilligt, og en er udsat af fogedretten. Der skal gøres opmærksom på, at der er nogle måneder, som der ikke er data på grundet systemskifte. Tab i nettoleje tomgang i 2021 lyder på 1.031.937 kroner. Dette tab er primært størst i afdeling 8,14 og 28.

Udlejningssituationen er generelt uændret. På nuværende tidspunkt kan man få en 3-værelses bolig inden for 3 måneder, hvis man søger bredt. Der er lidt længere ventetid på de mindre boliger og de store boliger.

Landspolitisk

¹Det almene spiller nøglerolle i ny civilsamfundsstrategi

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

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

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

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

Vigtig medspiller

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

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

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

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

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

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

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

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

Huser mange udsatte

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

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

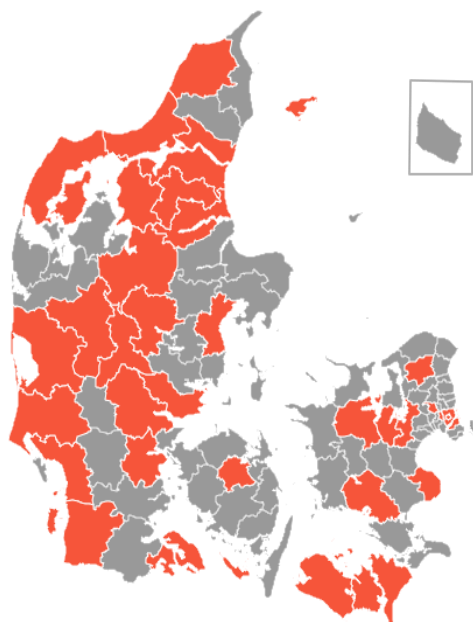
"Det er afgørende, at vi samarbejder - også på tværs af sektorer. At vi ser os selv som en del af en værdikæde, hvor vi alle har en særlig rolle at udfylde."

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

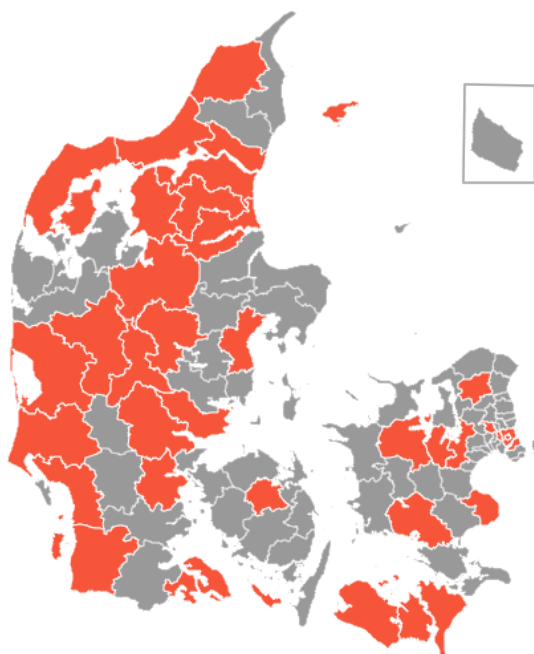
Alment byggestop rammer bredt

Samlet for hele landet:

Afventer: 800

Ikke udbudt: 1365

Opgivet: 572



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

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

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

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

Flere boliger står til at blive opgivet

Problemet kan vokse sig endnu større i det kommende år.

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

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

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

Det glæder viceadministrerende direktør Solveig Råberg Tingey.

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

Miljøet, de blandede byer og beboere er taberne

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

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

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

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

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



Boligselskabernes landsforening – beretning kreds 8

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

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

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

har meddelt, at han ikke ønsker genvalg i 2022. Det samme gør sig gældende for BL's formand, Palle Adams.

Afslutning

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

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

Vi i hovedbestyrelsen takker for alles bidrag.

Årsregnskab 2021
Boligselskabet DANBO

Årsregnskabet

Hovedforeningen

Boligorganisationen havde 2021 et underskud på 792 t.kr. Underskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

Arbejdskapital

	2020	2021
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	4.155	4.222
Årets overskud / afvikling af underskud	-133	-792
Diverse tilskud jf. specifikation	200	0
Saldo ultimo	4.222	3.430

Bunden del:		
Udlån til afdelingerne	2.330	2.319
Afdeling for ekstern ejendomsadm.	100	100
Disponibel del	1.792	1.011
Saldo ultimo	4.222	3.430

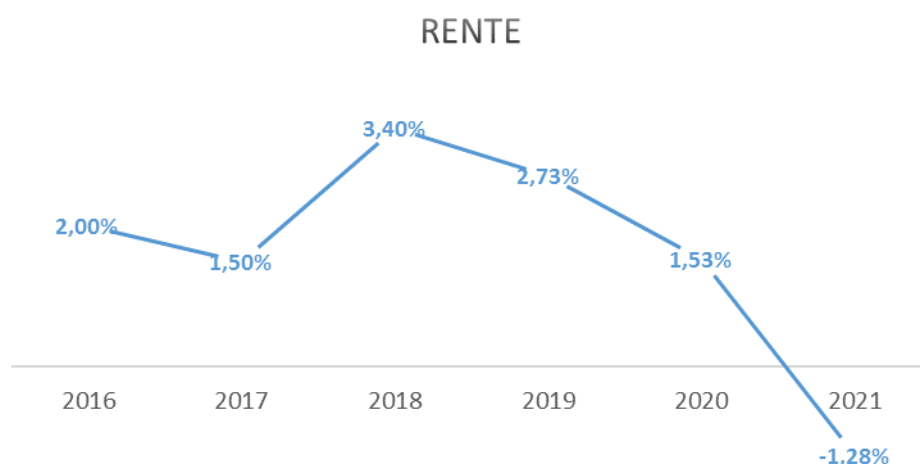
Den disponible del af arbejdskapital er 1.054 kr./lejemålsenhed. Boligorganisationen kan beslutte, at afdelingerne skal indbetale til arbejdskapitalen, indtil den disponible saldo udgør 3.188 kr./lejemålsenhed.

Formueforvaltning

Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der en samlet opsparing på 52.645 t.kr. Det afkast, der opnås af opsparingen, udbetales til afdelingerne.

Renterne i Danmark er i disse år meget lave. Det slår også igennem hos os. I 2021 er der derfor opnået en forrentning på -1,28%, hvilket ikke er tilfredsstillende, men forventet ud fra det aktuelle marked.

Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor.



Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 12.847 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 3.996 t.kr. Det svarer til 4.167 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2020	2021
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	7.548	9.308
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	553	554
Rentetilskrivning	0	-53
Ydelser udamortiserede lån	6.761	6.123
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	2.173	2.978
Renter af egen trækningsret	0	0
Tilgang i alt	9.487	9.602
Afgang:		
Ydelsesstøtte til afdelingerne	0	148

Tilskud mv. jf. specifikation	1.718	0
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	261	79
Diverse	0	0
Indbetalinger til Landsbyggefonden	4.879	5.820
Indbetalinger til Nybyggerifonden	869	16
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækningsret)	0	0
Afgang i alt	7.727	6.063
Saldo ultimo	9.308	12.847
Bunden del:		
Udlån til afdelingerne	0	0
Finansiering af administrationsejendom	650	650
Indskud i Landsbyggefonden (egen trækningsret)	6.414	8.201
Disponibel del	2.244	3.996
Saldo ultimo	9.308	12.847
Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	2	4

Egen trækningsret

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

I Danbo har der i 2021 været følgende bevægelser på trækningsretten:

Egen trækningsret

	2020	2021
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	1.608	2.912
Årets tilgang	1.304	1.787
Årets afgang	0	0
Tilskrevne renter	0	0
Saldo ultimo	2.912	4.699

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

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, er der i perioden 2021-2026 vil blive energirenoveret svarende til en besparelse på 300 mio.kr. på det årlige energiforbrug. Altså en samlet besparelse i perioden inkl. besparelser på energi på i alt 3,3 mia.kr.

Aftalen betyder, at vi skal fortsætte med at effektivisere vores arbejdsgange. Ikke kun ude i afdelingerne, men også i administrationen. For beboerne kan det f.eks. betyde, at det ikke vil være den samme ejendomsfunktionær, de møder i deres afdeling, men i stedet for den medarbejder, eller eksterne samarbejdspartnere, der kan løse opgaven bedst og billigst.

For at imødekomme kravet i boligaftalen udføres der løbende forvaltningsrevision i organisationen, hvor overskrifterne er bebyggelser, administration, køb af ydelser, økonomi og indkøbsaftaler.

Forvaltningsrevisionen bruger vi som et redskab til at sikre os, at vi hele tiden har fokus på, hvor vi kan effektivisere og forbedre organisationen til gavn for beboerne. Vi trykprøver med jævne mellemrum vores indkøbsaftaler og køb af tjenesteydelser, og ved hjælp af de årlige MUS-samtaler sikrer vi den nødvendige uddannelse og efteruddannelse af vores medarbejdere.

For at sikre en effektiv og ensartet drift bruger vi de forretningsgange, der er implementeret i vores boligprogram. Her er udarbejdet manualer til alle væsentlige arbejdsgange, og vi er sikret, at manualerne hele tiden er opdaterede, hvis der forekommer ændringer i arbejdsopgaverne. Efter behov har vi suppleret med egne, interne forretningsgange.

Som en del af egenkontrollen har vi lavet en analyse af alle omkostningsarter og opgaver i organisationen

Bruttoadministrationsomkostninger

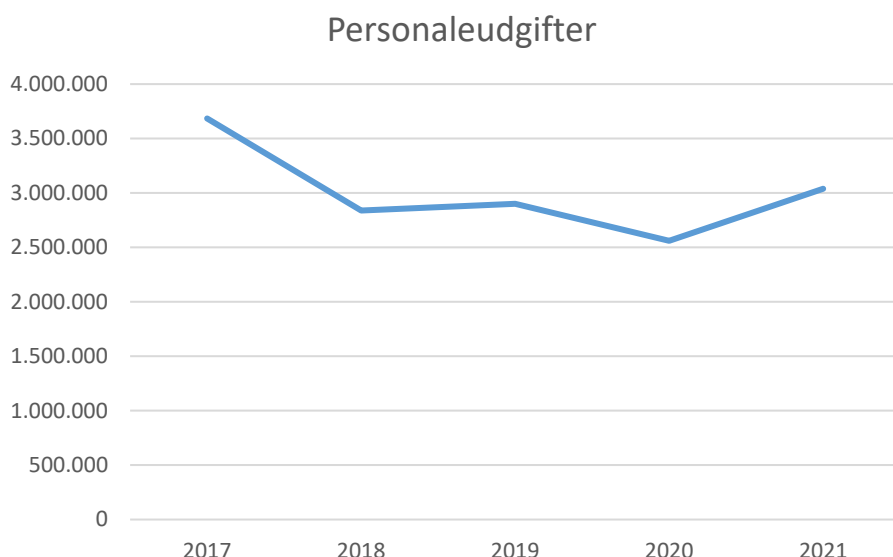
	2017	2018	2019	2020	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	5.358	4.998	4.769	4.334	5.022
Indeks Danbo	100	93,30	89,02	80,89	93,74
Indeks jf. Danmarks Statistik	100	101,28	102,27	102,47	106,52

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode faldet med 6,26%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 106,52. Det synes vi faktisk er ret flot, særlig set i lyset af, at personaleomkostninger, hvor vi jo er underlagt de årlige overenskomstmæssige lønstigninger, udgør 1/3 af bruttoadministrationsomkostningerne.

Faldet i bruttoadministrationsomkostninger hænger sammen med, at organisationen siden 2000 har gennemført en del nedrenoveringer. Alle planlagte nedrenoveringer er gennemført i 2020, og boligmassen er nu reduceret med 45%. Nedrenoveringerne har krævet en del ressourcer i forhold til genhusning, byggestyring mv., men fremadrettet skal aktiviteterne tilpasses den reducerede boligmasse. Bestyrelsen har derfor besluttet, at der løbende frem mod 2023 skal ske besparelser for 400 t.kr.

Som en konsekvens af nedrenoveringen og afslutning af de tidskrævende helhedsplaner, vil der fremadrettet være behov for færre ansatte i administrationen. I 2021 har der været en del udskiftning af personalet, og det blev i løbet af året tydeligt, at en lille administration er sårbar i forhold til sygdom og opsigelser. Bestyrelsen valgte derfor pr. 1. oktober 2021 at udvide aftalen med Salus Boligadministration og samtidig flytte Danbos udlønningsmedarbejder til Bygtoften i Sønderborg, hvor udlønningsfunktionen for fire boligorganisationer nu er samlet. Den resterende administration er flyttet fra lokalerne på Nordborgvej 6 til Storegade 74F. Der er nu dagligt

åbent for henvendelser til inspektøren, og der er en ugentlig åbningsdag for udlejning/andre beboerhenvendelser. For afgangede medarbejdere blev der i 2021 afviklet opsparet og indefrosne feriepenge, hvilket ses ved en stigning i personaleudgifter.



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

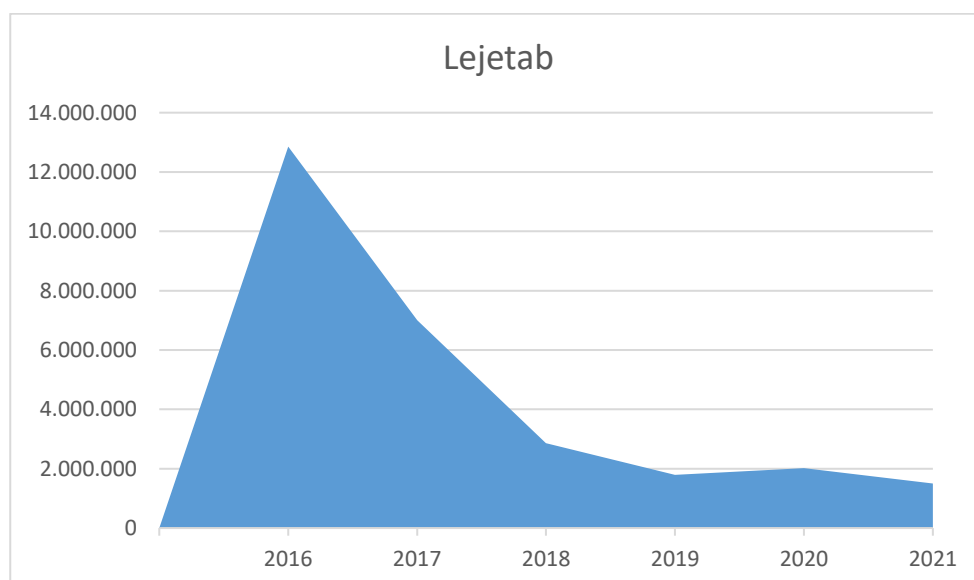
For at automatisere flere af vores arbejdsgange skiftede vi i 2021 it-system og fik samtidig ny hjemmeside. Skiftet var en stor omvæltning, både for vores medarbejdere og for vores kunder, og vi har endnu ikke fået det ønskede udbytte af ændringen. Vi har dog fået implementeret underskrift af kontrakter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

I 2022 vil vi fortsat have stor fokus på yderligere digitalisering af vores arbejdsgange til gavn for både beboere og ansatte.

Afdelingerne

I 2021 var der 11 afdelinger med underskud på i alt 8.247 t.kr., og 14 afdelinger med overskud på i alt 1.155 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.



Allerede i midten af 90'erne påbegyndte man i organisationen den første helhedsplan med en planlagt nedrenovering. Omkring år 2000 blev de første renoveringer igangsat. Organisationen har således gennem de seneste 20 år været igennem en omfattende transformation. I 2020 er den sidste helhedsplan afsluttet, og der er nu 908 boliger tilbage, mod 1.648 boliger i år 2000. Som tallene viser er der blevet ydet en stor indsats for at imødegå den manglende efterspørgsel. Udgifterne til lejetab er faldet 88% fra 2016 til 2021, og vi forventer, at udgifterne til lejetab vil stabiliseres på et fornuftigt niveau i 2022.

Effektiviseringspotentiale

Organisationen arbejder løbende med følgende tiltag for at effektivisere driften:

1. Øget samdrift, bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner, budgetopfølgning samt overvejelser om in/outsourcing

2. Fælles indkøbspolitik, udbud, forbrugstjek og så vidt muligt én indkøbsansvarlig
3. Bedre affaldshåndtering – f.eks. molokker eller lignende
4. Løbende udbud af forsikringer, brug af mægler, forsikringsmæssig gennemgang af bygninger
5. Energooptimering af fællesarealer – f.eks. LED-belysning og fjernvarme
6. Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, opmåling, én ansvarlig
7. Bedre forventningsafstemning om serviceniveau med beboere
8. Administrative stordriftsfordele – f.eks. ved sammenlægning af afdelinger
9. Digitale selvbetjeningsløsninger

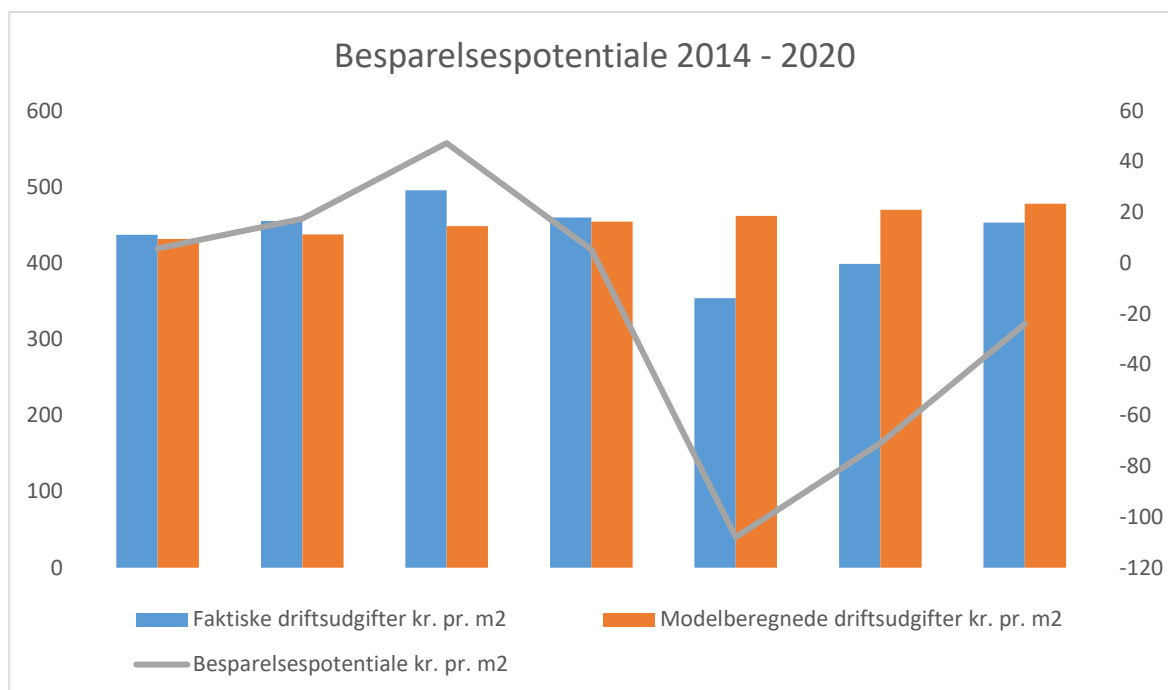
De løbende effektiviseringer skal gå hånd-i-hånd med FN's verdensmål, hvor vi især har fokus på følgende 4 områder:



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

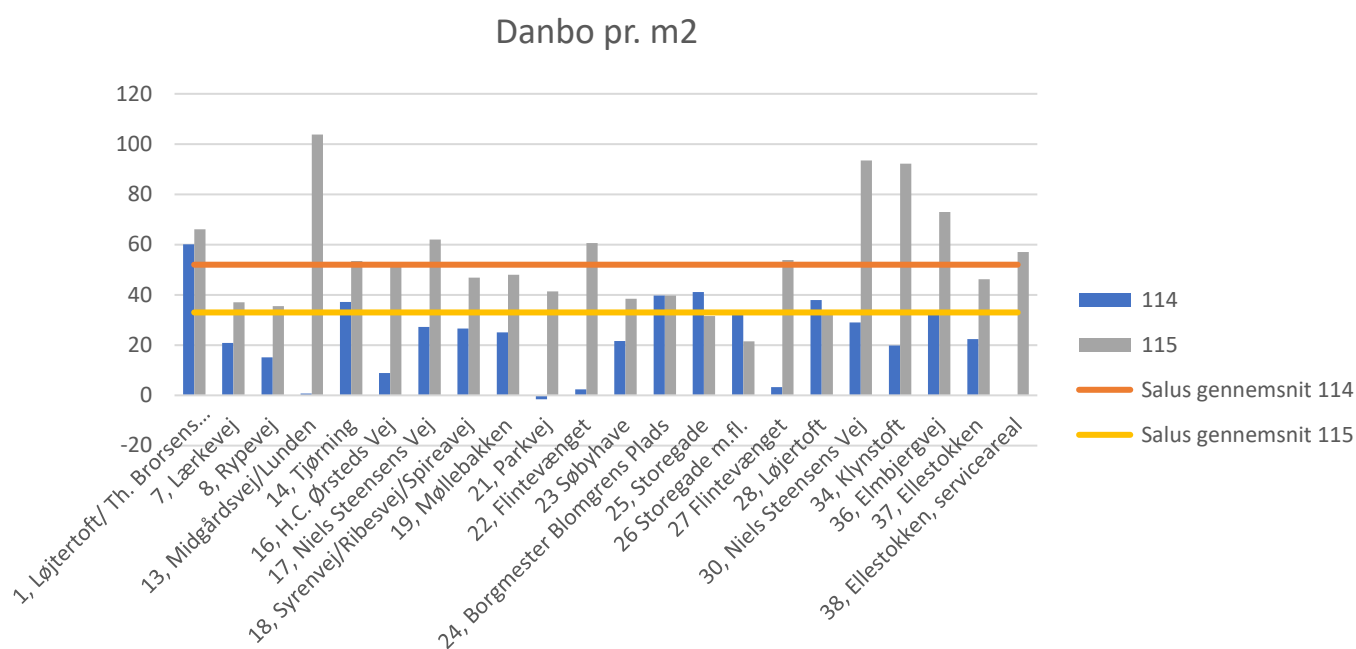
Landsbyggefonden udarbejder hvert år effektivitetstal for alle boligorganisationer. Tallene kan vi bruge til at belyse, hvor effektive vi er i forhold til andre boligorganisationer.

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



Baseret på Landsbyggefondens beregning på baggrund af årsregnskaberne for 2020, er der i Danbo et samlet besparelspotentiale på -24 kr. pr. m². At besparelspotentialet er negativt betyder, at vi allerede gør det rigtig godt, men vi skal selvfølgelig forsat bestræbe os på at finde nye områder, hvor vi kan forbedre os.

Vi har også udarbejdet vores egen analyse på foreningerne i SALUS, idet vi har beregnet et gennemsnit af alle foreningers forbrug på konto 114 og 115. Diagrammet giver et overblik over, hvilke afdelinger, der ligger hhv. over og under gennemsnittet. Tabellen er udarbejdet på baggrund af indberettede årsregnskaber for 2021.



Tallene viser, at udgifterne i Danbo på konto 114 i alle afdelinger undtagen afd. 1 er mindre end gennemsnittet i foreningerne under Salus Boligadministration. Den gennemsnitlige udgift på konto 115 er i alle afdelinger, undtagen 25, 26 og 28, højere 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 Danbo er med de pålagte besparelser.

pr. m2	Faktisk 2014	Indekseret til 2021	Besparelse 16%	Faktisk 2021	Skal spares
konto 114	27,59	30,17	25,34	24,38	-0,96
konto 115	56,17	61,41	51,58	50,81	-0,77

Nettoprisindeks	
jan-15	98,7
jan-22	107,9

Af tabellen fremgår det, at Danbo har nået besparelsen på både konto 114 og 115.

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

- Lejetab
- Alm. vedligeholdelse
- Istandsættelse ved fraflytning
- Drift- og vedligeholdelsesplaner

Lejetab

I boligorganisationen var der i 2021 et samlet lejetab på 1.499 t.kr.

Den samlede boligmasse var, inden de gennemførte nedrenoveringer, på 1.648 boliger. Den sidste helhedsplan er afsluttet i 2020, og organisationen administrerer nu 956 lejemålsenheder.

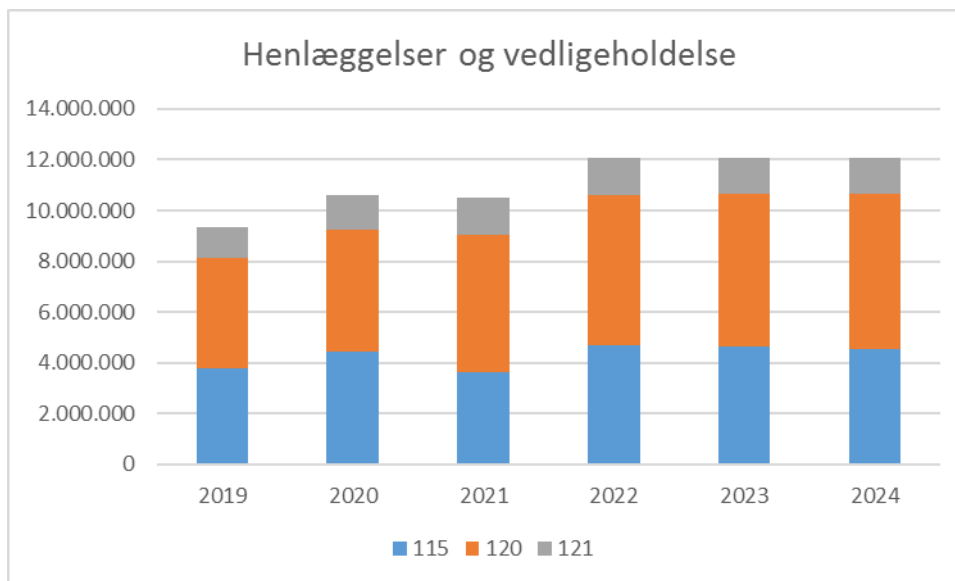
Der er størst tomgang på Rypevej, Th. Brorsensvej og Løkken samt Tjørning. Der bør derfor være ekstra fokus på udlejningen i disse afdelinger.

TOMGANG - ANALYSE PER AFDELING/LEJEMÅL

Tomgang	periode <14 dg	periode 15-30 dg	periode >30 dg
⊗ Rypevej	5	5	43
⊗ Syrenvej, Ribesvej, Spireavej	1		4
⊗ Parkvej	2		1
⊗ Flintevænget 29-84	1		
⊗ Midgårdsvvej m.fl.	3		
⊗ H.C.Ørstedsvvej, Niels BohrsVej	6		
⊗ Møllebakken			2
⊗ Th. Brorsens Vej og Løkken	12	5	67
⊗ Lærkevej, Søvej og Svanestien	4		
⊗ Tjørning	5		22
⊗ Niels Steensens Vej 2-64	3		6
⊗ Søbyhave	2		
⊗ Niels Steensens Vej 3-45			1
⊗ Elmbjergvej	1		
⊗ Storegade 74	1	1	2
⊗ Løjtetoft og Storegade			9
⊗ Borgmester Blomgrens Plads	1		

Drift og vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning

Vi har i mange år været tilbageholdende med at øge afdelingernes opsparing, fordi huslejen meget nemt vil komme til at ligge over markedsniveauet. I flere afdelinger er der derfor ikke opsparet tilstrækkeligt til at gennemfører de arbejder, som er indarbejdet i drift- og vedligeholdelsesplanerne. For at få et mere jævnt og forudsigeligt flow i driftsudgifterne, vil vi fokusere på at få henlæggelserne til vedligeholdelse forhøjet. Vi har en forventning om, at det vil føre til besparelser på udgifterne til almindelig vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning.



Vi har også fokus på udgifterne til istandsættelse ved fraflytning. P.t. er vi i gang med opmåling af alle boliger med henblik på et samlet udbud af flyttelejligheder. I Danbo er der en fraflytning på knap 15%. Det betyder, at der hvert år er ca. 149, der fraflytter. Andre boligforeninger har erfaringer med besparelser på op til 25-30% på istandsættelsesudgifter til flyttelejligheder, når arbejdet sendes i udbud.

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelser	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	127	910	13,96%
1	5	36	13,89%
2	51	339	15,04%
3	38	355	10,70%
4	23	126	18,25%
5	10	54	18,52%
Ungdomsbolig	0	2	0,00%
0	0	2	0,00%
Institution	0	1	0,00%
0	0	1	0,00%
Garager	22	117	18,80%
0	0	1	0,00%
8	22	116	18,97%
	149	1.030	14,47%

Danbo har i 2021 haft en samlet udgift til flyttelejligheder på 1.785 t.kr. Selv hvis vi er lidt forsigtige og kun beregner en besparelse på 10%, når vi udbyder arbejdet i flyttelejlighederne, så vil der stadig være 179 t.kr. i besparelse.

Ud over ovennævnte tiltag arbejder vi løbende på energioptimering, hvor vi, ud over udskiftning til LED-belysning, også arbejder med færre lyskilder, ved f.eks. at slukke for nogen udendørslamper, hvor det er muligt, styring af ventilation i kældre m.m. samt udskiftning af tagventilatorer til lavenergi.

For yderligere effektivisering arbejder organisationen hele tiden på at motivere afdelingerne til sammenlægning

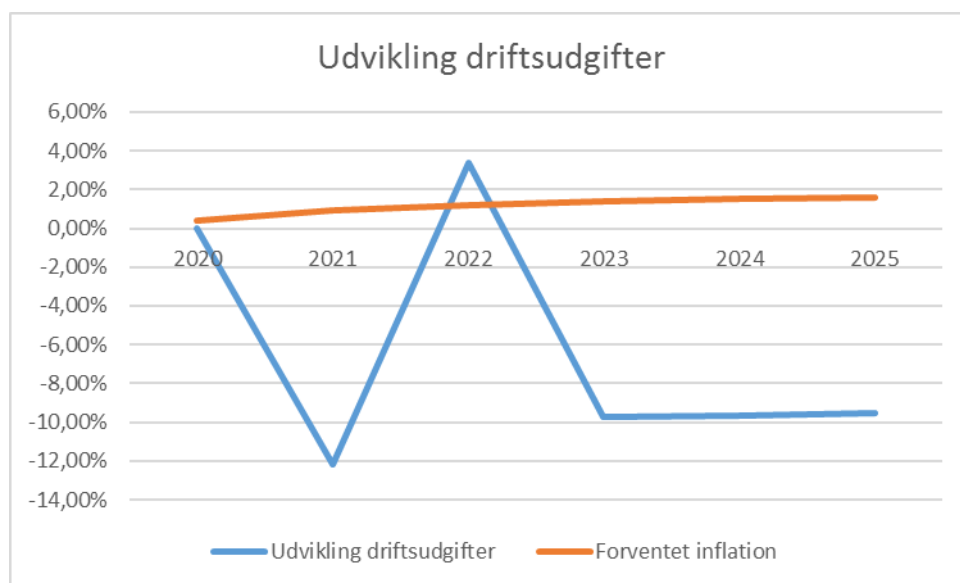
Løbende tilstandsrapport

I organisationens øvrige afdelinger er udgiftsniveauet på linje med eller under benchmark. Vi forventer at kunne fastholde niveauet.

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:



Den forholdsvis store stigning i driftsudgifterne i 2020 skyldes afslutning af en helhedsplan i afd. 1, hvori indgår afvikling af opsamlet underskud. I afdeling 1, 7, 8, 13, 14, 16, 17 og 18 budgetteres og afvikles der på underfinansiering i forbindelse med forbedringsarbejder. Afdeling 30 har et større opsamlet overskud, som forventes afviklet i løbet af 3-5 år.

Revision af årsregnskabet

Revisionen har gennemgået organisationen og afdelingernes regnskaber og undersøgt, om de er rigtigt aflagt i overensstemmelse med lovgivningen.

Revisionen har analyseret de enkelte regnskaber samt stikprøvevis afstemt organisationens indtægter og udgifter samt aktiver og passiver.

Revisionen har resulteret i, at alle afdelinger vil blive forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold. For yderligere information henviser vi til revisionsprotokollens punkt 7 samt det spørgeskema, der er udfyldt i forbindelse med hovedforeningens årsregnskab.

DANBO DANBO DANBO DANBO

Boligselskabet DANBO

Storegade 74F

6430 Nordborg

DANBO DANBO DANBO DANBO

Tlf.: 74 45 17 18

Mail: post@danbobolig.dk

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO



BOLIGSELSKABET DANBO

Storegade 74F

6430 Nordborg

Tlf.: 74 45 17 18

www.danbobolig.dk



Boligadministration Amba

Egevej 9

6200 Aabenraa

Tlf.: 73 45 65 00

www.salus-bolig.dk