



Til
Repræsentantskabet

Storegade 74F
6430 Nordborg
Tlf.: 7445 1718
mail: post@danbobolig.dk

Nordborg, den 16.05.2023

Mødeindkaldelse

Repræsentantskabet indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 30. maj 2023, 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 hovedforeningen
 - Handlingsplan
 - Budget 2024
 - Forslag
4. Indkomne forslag til behandling:
 - a. Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.
 - b. Ændring af vedtægterne - Implementering af ændringer i normalvedtægten.
 - c. Ændring af vedtægterne - Præcisering af at organisationen udøver sin virksomhed på non-profit grundlag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

På valg:

Helle Kjær Christensen - genopstiller

Bente Pia Christensen – genopstiller

Kirsten Flage – modtager ikke genvalg

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 til uddannelsesudvalget for folkevalgte. Medlemmerne er valgt for en periode på 2 år.

Uddannelsesudvalget består af i alt 5 medlemmer. 2 medlemmer er udpeget af DANBO's bestyrelse. 2 medlemmer udpeges af DANBO's repræsentantskab. 1 medlem er udpeget af administrationen.

Valg af 2 medlemmer for en 2-årig periode.

På valg:

Vakant
Tage Sørensen

8. Valg til Kunstfonden. Medlemmerne er valgt for en periode på 2 år. Kunstfonden består af i alt 5 medlemmer. 2 medlemmer er udpeget af DANBO's bestyrelse.

3 medlemmer udpeges af DANBO's repræsentantskab.

Valg af 3 medlemmer for en 2-årig periode.

På valg:

Maria Jæger
Elthon den Hertog
Eduard Holm

9. Valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller Ernst og Young, Sønderborg (EY) til genvalg.

10. Bestyrelsen fremlægger handlingsplan til godkendelse.

11. 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 23. maj 2023 kl. 8.00.

**Pga. forslag om vedtægtsændringer
indkaldes der samtidig til
EKSTRAORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE
Onsdag den 21. juni 2023 kl. 11.20
på adressen Egevej 9, 6200 Aabenraa**

Venlig hilsen
Boligselskabet DANBO
Niels Thomsen
formand



Til organisationer med repræsentantskab

Forslag om kompetence delegation til bestyrelsen

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

Delegationen vil være gældende frem til næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Delegationen omfatter kompetence til at træffe beslutning på følgende områder:

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

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

Begrundelse:

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

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

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

Stillet af:

Boligselskabet DANBOs bestyrelse.

Forslag:

Der foreslås følgende ændringer af vedtægterne.

Efter § 4 indsættes

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

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

§ 8, stk. 1 affattes således:

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

§ 9, 4. pkt. slettes.

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

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

§ 17, stk. 4. slettes.

Begrundelse:

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

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget vedtages

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

Stillet af:

Boligselskabet DANBOs bestyrelse.

Forslag:

Der foreslås følgende ændring af vedtægterne.

§ 2 affattes således:

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

Begrundelse:

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

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget vedtages.

HANDLINGSPLAN

Bilag til repræsentantskabsmødet den 30. maj 2023 - punkt 10.

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, Th. Brorsensvej/Løkken Nordborg.

Mulighed for yderligere reduktion af boliger, hvis behovet opstår.

Afdeling 14, Tjørning Havnbjerg.

Mulighed for yderligere reduktion af boliger hvis behovet opstår.

Afdeling 8, Langesø.

Mulighed for yderligere reduktion af boliger hvis behovet opstår.

Områdeplan for de almene boliger på Nordals.

De forannævnte nedreoveringsprojekter 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. Der skal ske en tilpasning af boligmassen, der afspejler befolkningsudviklingen, så byområdet fremstår beboet og indeholder "liv".
2. Planen understøttes ved at genopførelsen sker i de bynære attraktive områder, således at Nordborg konsolideres som by.
3. De 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 lånoptagelser.

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

Boligorganisation

LBF-nr.: 0552

Navn - adresse:

Boligselskabet DANBO
Storegade 74 F
6430 Nordborg

Telefon: 74451718

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dk

CVR-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.dk

CVR-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	910	71.510	1	910
2) Erhvervslejemål			1 pr. påbeg. 60 m ²	
3) Institutioner	1	103	1 pr. påbeg. 60 m ²	2
4) Garager/carporte	154		1/5	31
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	1.065	71.613		943

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	47.972	51	51
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	60.161	69	51
511	*	Personaleudgifter	1.336.515	2.379	1.169
512	*	Forretningsførelse	1.841.280	875	1.862
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	338.254	360	267
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	487.250	423	203
515	*	Afskrivning, driftsmidler			
516	*	Særlige aktiviteter	4.830		
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	139.000	175	200
530		Bruttoadministrationsudgifter	4.255.262	4.332	3.803
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	4.549.295	195	358
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggerifonden og nybyggerifonden.	6.629.359	9.575	9.530
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	15.433.916	14.102	13.691
541	*	Ekstraordinære udgifter	1.643.940	1.430	
550		UDGIFTER I ALT	17.077.856	15.532	13.691
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen			
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	17.077.856	15.532	13.691

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	3.952.200	4.047	3.802
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger			
		Konto 601 i alt	3.952.200	4.047	3.802
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	135.911	280	
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	4.282.867	200	358
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	6.629.359	9.575	9.530
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	5.000		
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	15.005.337	14.102	13.690
611	*	Ekstraordinære indtægter	1.808.176	1.430	
620		INDTÆGTER I ALT	16.813.513	15.532	13.690
621		Årets underskud overført til konto 805	264.340		
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	17.077.853	15.532	13.690

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2022	
		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	1.972.353	2.319
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	100.000	100
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	7.663.916	8.201
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	10.385.769	11.270
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift	766.850	2.205
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Afdelingstilgodehavender i alt	766.850	2.205
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender	14.500	2
727		Forudbetalte udgifter		111
730		Tilgodehavende renter m.v.		
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	48.436.185	52.645
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning	7.098.703	27

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	56.316.238	54.990
750		AKTIVER I ALT	66.702.007	66.260

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele		
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	12.819.376	12.848
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	3.166.508	3.430
810		EGENKAPITAL I ALT	15.985.884	16.278
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT		
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	43.597.952	39.964
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	43.597.952	39.964
823		Godkendt administrationsorganisation	86.269	269
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		2.886
825		Leverandører	1.708.744	949
826		Omkostninger	4.845.020	201
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	107.577	82
830	*	Anden kortfristet gæld	370.562	5.631
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	50.716.124	49.982
850		PASSIVER I ALT	66.702.008	66.260
		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	22.808	60	40
		Godtgørelse kørsel, diæter mv.	7.170		
		Div. repræsentation og gaver	750	5	6
		Kontingenter og telefon		4	5
		Andre bestyrelsesudgifter	29.433		
		Konto 502 i alt	60.161	69	51
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	1.165.237	1.972	995
		2. Pension/pensionsbidrag	133.024	304	135
		3. Andre udgifter til social sikring	28.609	103	39
		4. Fremmed assistance	54.249		
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	-41.682		
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	2.922		
		Personaleudgifter i alt	1.336.515	2.379	1.169
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
		SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER			
		Ledelsesudgifter i alt			
		Samlede personaleudgifter	1.336.515	2.379	1.169
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Administrationsbidrag til Salus	1.841.280		1.862
		Forretningsførelse i øvrigt		875	
		Konto 512 i alt	1.841.280	875	1.862
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler og tryksager	704	26	7
		EDB udgifter, kopimaskine, telefoni	90.066	83	30
		Småanskaffelser	16.592	10	5
		Abonnementer, annoncer, juridisk ass.	120.465	59	45
		Øvrige kontorholdsudgifter	110.427	182	180
		Konto 513 i alt	338.254	360	267
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.			
		2. Lejede lokaler, leje	114.984		120

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Ejendomsskatter	7.117	8	
		4. El	51.174	20	10
		5. Vand, varme	107.130	130	15
		6. Forsikringer	15.274	15	8
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	191.571	250	50
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom			
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom			
		Kontorlokaleudgifter i alt	487.250	423	203
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	1.950	25	
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	485.300	398	203
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar			
		2. Bil			
		3. EDB			
		4. Andet			
		Konto 515 i alt			
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Personaleforening tilskud	4.830		
		Konto 516 i alt	4.830		
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	583.700	565	560
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	1.492.545	6.410	6.770
		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	4.666.407		
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	318.005		
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	-431.298	2.600	2.200
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3			
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	6.629.359	9.575	9.530
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Korrektion løn 2021	16.891		
		Disp. tilskud til dækning af lejetab	1.566.578		
		Ekstraordinære udgifter i øvrigt	60.471	1.430	
		Konto 541 i alt	1.643.940	1.430	
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	4.255.262	4.332	3.803
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)			
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	135.911	280	
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)			
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	4.119.351	4.052	3.803
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.368		
		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	3.802
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
		1.5 Tillægsydelser	15.000	110	
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	3.952.200	4.047	3.802
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger			
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)		35	
		4. Ventelistegebyr		50	
		5. Antenneregnskabsgebyr	77.961	170	
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.	56.000		

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	1.950	25	
		23. Annonceindtægt m.v., beboerblade o.lign.			
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.			
		25. Salg af publikationer, EDB-programmer o.lign.			
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rameaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt	135.911	280	
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	3.915.695	40	270
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning	165		38
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	358.257		50
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital			
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret			
		7. Andet	8.750	160	
		Konto 603 i alt	4.282.867	200	358
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)			
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)		150	270
		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	20.740	35	38
		4. Kreditorer	2.252		
		5. Kurstab, obligationer m.v.	4.526.210		50
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning		10	
		7. Egen trækningsret			
		8. Andet	93		
		Konto 532 i alt	4.549.295	195	358
		Nettorenteindtægt / -udgift	-266.428	5	
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Korrektioner tidligere år	241.133		
		Tilskud t. dækning lejetab/rafly	1.566.578		
		Ekstraordinære indtægter i øvrigt	465	1.430	
		Konto 611 i alt	1.808.176	1.430	

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo	4.580.586	4.581
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ 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	3.931.086	
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		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	4.698.932	2.912
		Årets tilgang	-258.779	1.787
		Årets afgang	278.380	
		Tilskrevne renter		
		Ultimosaldo	4.161.773	4.699
		Indestående i alt	7.663.916	8.201
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		611
		Afdeling 17	242.543	486
		Afdeling 19	309.605	970
		Afdeling 28	214.702	138
		Konto 721.	766.850	2.205
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	51.966.462	52.645
		+ Tilgang i året	15.237.117	
		- Afgang i året	14.975.187	
		Samlet anskaffelsessum ultimo	52.228.392	52.645
		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	3.792.207	
		Samlede nedskrivninger ultimo	3.792.207	
		Bogført værdi ultimo	48.436.185	52.645
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Driftskonto	7.043.925	
		Andre bankkonti	54.778	27
		Konto 732.2 i alt	7.098.703	27
801		BOLIGFORENINGSANDELE		
		Konto 801 i alt		
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	12.846.868	9.309
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	583.700	554
		3. Rentetilskrivning		-53
		4. Ydelser (beboerbetaling), udamortiserede lån	6.476.957	6.123
		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	-431.298	2.978
		12. Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden		
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		148
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation		
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	1.566.578	79
		23. Diverse		
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	4.493.888	5.820
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	318.005	16

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækningsret)	278.380	
		50. Saldo ultimo	12.819.376	12.848
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser		
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation	649.500	650
		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)	7.663.916	8.201
		40. Disponibel del:	4.505.959	3.996
		50. Saldo ultimo	12.819.375	12.847
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	3.430.848	4.222
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)		
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		
		Afgang:		
		4. Årets underskud	264.340	792
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation		
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	3.166.508	3.430
		Saldo ultimo	3.166.508	3.430
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser	1.972.352	2.319
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger:		
		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 sideaktivitetsafdelinger i alt	100.000	100
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	1.094.156	1.011
		5.Saldo ultimo	3.166.508	3.430
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afdeling 1	13.973.431	13.652
		Afdeling 7	1.668.096	1.728
		Afdeling 8	5.057.074	4.660
		Afdeling 13	2.385.259	2.181
		Afdeling 14	2.670.419	
		Afdeling 16	1.789.003	1.619
		Afdeling 17	24.925	
		Afdeling 18	3.157.705	3.305
		Afdeling 19	58.021	
		Afdeling 21	990.892	1.092
		Afdeling 22	1.521.640	1.288
		Afdeling 23	1.606.929	1.603
		Afdeling 24	782.126	818
		Afdeling 25	1.212.533	1.254
		Afdeling 26	1.403.388	1.581
		Afdeling 27	2.262.436	2.225
		Afdeling 30	760.025	601
		Afdeling 34	847.400	904
		Afdeling 36	706.311	693
		Afdeling 37	571.946	610
		Afdeling 38	148.393	150
		Konto 821.1 i alt	43.597.952	39.964
821.2		AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 821.2 i alt		
822		KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
		Konto 822 i alt		
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		2.886
		Konto 824 i alt		2.886
827		AFSÆTNINGER		
		Konto 827 i alt		
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Skyldig ATP og pension	24.908	31
		Skyldig feriepenge og ferietillæg	8.510	3
		Skyldig moms	10.869	1
		Anden kortfristet gæld	326.275	5.596
		Konto 830 i alt	370.562	5.631

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? | Ja |
| 12b. Istandsættelse ved fraflytning? | Ja |
| 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 I afdeling 27 og 38 har der ikke været tab ved lejeledighed. Alle øvrige afdelinger har modtaget tilskud til dækning af lejetab fra dispositionsfonden.

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b Der er underskudssaldi i afdeling: 14, 17, 18, 19, 28, 36
Der er underfinansiering i afdeling 1, 7, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 23, 26, 27, 28, 30

Spørgsmål 10 Der er udlejningsvanskeligheder i afdeling 8, 14 og 28

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligehold er under to års forventet forbrug af henlæggelser i afdeling 1, 14, 17, 28, hvilket henset til vedligeholdelsesplanerne anses for utilstrækkeligt.

Spørgsmål 12b Der er meget begrænsede henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning i følgende afdelinger: 7, 8, 17, 19, 28

Spørgsmål 12c

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående regnskab indstilles hermed til godkendelse
By for underskrift	Nordborg
Dato for underskrift	29-03-2023
Underskrift (sign.)	Jimmy Povlsen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

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

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse

By for underskrift	Sønderborg
Dato for underskrift	29-03-2023
Underskrift (sign.)	EY Godkendt Revisionspartnerselskab
	CVR-nr. 30 70 02 28
	Jan Thietje
	statsaut. revisor
	mne31429

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse
By for underskrift	Nordborg
Dato for underskrift	29-03-2023

Underskrifter (sign.)	Niels Thomsen, formand
	Helle Kjær Christensen, næstformand
	Anders Ebsen
	Bente Pia Christensen
	Kenneth Vonsild
	Kirsten Flage
	Bent Vilhelmsen, medarbejder repræsentant

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning

By for underskrift Nordborg

Dato for underskrift

Underskrifter (sign.)

Boligselskabet DANBO

LBF - selskabsnr. 552

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

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	55.000	51.200	3.800	47.972
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	55.500	50.000	5.500	60.161
Personaleudgifter, 511	1.195.000	1.168.500	26.500	1.336.515
Forretningsførelse, 512	2.010.000	1.862.200	147.800	1.841.280
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	250.000	267.000	-17.000	338.253
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	360.000	203.000	157.000	487.250
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	0
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	4.830
Revision, 521	170.000	200.000	-30.000	139.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	358.000	358.000	0	4.549.295
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	9.530.000	9.530.000	0	6.629.358
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	1.643.940
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.1	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.2	0	0	0	0
Henlæggelse til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	13.983.500	13.689.900	293.600	17.077.853
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	3.801.900	3.801.900	0	3.937.200
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	15.000
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	0	0	0	135.911
Renteindtægter, 603	358.000	358.000	0	4.282.867
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	9.530.000	9.530.000	0	6.629.358
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder 606.2	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	5.000
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	1.808.176
Årets underskud, 621	0	0	0	264.340
Samlede indtægter	13.689.900	13.689.900	0	17.077.853
Reduktion/forhøjelse	293.600	0	-293.600	0
Balance	13.983.500	13.689.900	293.600	17.077.853

Forhøjelse af administrationsbidrag

I alt 7,72%

	Budget 2024	Budget 2023 Regnskab 2022	
500020 RESULTATOPGØRELSE			
500030 ORDINÆRE UDGIFTER			
501000 BESTYRELSESVEDERLAG MV.			
501010 1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift	55.000,00	51.200,00	47.972,00
501100 Bestyrelsesvederlag i alt	55.000,00	51.200,00	47.972,00
502000 MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV.			
502020 Udgifter til kurser og møder Bestyrelse	50.000,00	40.000,00	22.807,98
502120 Best. Godtgørelse kørsel diæt mv	0,00	0,00	7.169,77
502220 Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse	5.500,00	5.500,00	750,00
502320 Kontingenter og telefon mv. best.	0,00	4.500,00	0,00
502420 Andre best. Udgifter	0,00	0,00	29.433,00
502500 MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	55.500,00	50.000,00	60.160,75
511000 PERSONALEUDGIFTER			
511010 1. Lønninger, adm. personale	1.010.000,00	970.000,00	1.137.960,14
511013 Kørsel personale	25.000,00	25.000,00	17.964,37
511014 Fritvalgsordning	0,00	0,00	9.312,40
511020 2. Pension/pensionsbidrag	141.500,00	135.000,00	133.024,11
511030 3. Andre udgifter til social sikring	15.000,00	35.000,00	24.758,79
511031 3.1 ATP-bidrag	3.500,00	3.500,00	3.849,94
511040 4. Fremmed assistance	0,00	0,00	54.248,56
511050 Forskydning feriepen. tilsvar funkt	0,00	0,00	-41.681,81
511100 10. - Ref. syge- og dagpenge mv	0,00	0,00	-2.922,00
511110 Personaleudgifter i alt	1.195.000,00	1.168.500,00	1.339.436,50
511700 SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	1.195.000,00	1.168.500,00	1.336.514,50
512000 FORRETNINGSFØRELSE I ØVRIGT			
512020 Administrationsbidrag til Salus	2.010.000,00	1.862.200,00	1.841.280,00
512500 FORRETNINGSFØRELSE I ALT	2.010.000,00	1.862.200,00	1.841.280,00
513000 KONTORHOLDSDUGIFTER INKL. EDB DRIFT			
513020 Kontorartikler og tryksager	5.000,00	7.000,00	703,50
513021 Kopimaskine, fax og telefon udg.	30.000,00	20.000,00	61.006,08
513022 EDB udgifter	15.000,00	10.000,00	29.060,00
513023 Småanskaffelser	15.000,00	5.000,00	16.591,66
513120 Abonnementer og kontingenter og forsikringer	40.000,00	25.000,00	74.082,99
513121 Annoncer og reklame	5.000,00	5.000,00	2.771,00
513220 Juridisk Assistance	15.000,00	15.000,00	43.610,91
513320 Kursus og møder pers.	20.000,00	20.000,00	21.721,92
513321 Øvrige personale udgifter	25.000,00	20.000,00	39.882,82
513420 Porto, fragt og udgifter til bude	0,00	15.000,00	0,00
513421 Diverse gebyrer og afrundinger	55.000,00	75.000,00	47.867,30
513422 Kontorhold i øvrigt	25.000,00	50.000,00	954,75
513500 KONTORHOLDSDUGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	250.000,00	267.000,00	338.252,93
514000 KONTORLOKALEUDGIFTER INKL. AFSCRIVNING			
514020 2. Lejede lokaler, leje	120.000,00	120.000,00	114.984,00
514030 3. Ejendomsskatter	0,00	0,00	7.116,74
514040 4. El	20.000,00	10.000,00	51.174,10
514050 5. Vand, varme	100.000,00	15.000,00	107.129,77
514060 6. Forsikringer	20.000,00	8.000,00	15.274,33
514070 7. Renovation, vedl.hold, reng. m.v.	100.000,00	50.000,00	191.570,58
514115 NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	360.000,00	203.000,00	487.249,52
516000 SÆRLIGE AKTIVITETER			
516320 Personaleforening tilskud	0,00	0,00	4.830,00
516500 SÆRLIGE AKTIVITETER I ALT	0,00	0,00	4.830,00
521000 Revision	170.000,00	200.000,00	139.000,00
530000 BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	4.095.500,00	3.801.900,00	4.255.259,70
532000 RENTEUDGIFTER			
532310 2.1. Renter afdelinger, henlagte midler	270.000,00	270.000,00	0,00
532410 3. Renter bankgæld	38.000,00	38.000,00	20.740,32
532510 4. Renter kreditorer	0,00	0,00	2.251,74
532610 5. Kurstab, obligationer m.v.	50.000,00	50.000,00	4.526.210,12
532710 8. Andre renter	0,00	0,00	92,52
532900 RENTEUDGIFTER I ALT	358.000,00	358.000,00	4.549.294,70
533000 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN M'			

533010 1. Afd. bidrag til disp.fonden	560.000,00	560.000,00	583.699,60
533030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån	6.770.000,00	6.770.000,00	1.492.545,00
533052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.	0,00	0,00	4.666.407,00
533055 6. Indbet. til Nybyggerifonden.	0,00	0,00	318.004,96
533058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	2.200.000,00	2.200.000,00	-431.298,10
533060 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN M'	9.530.000,00	9.530.000,00	6.629.358,46
540000 SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	9.888.000,00	9.888.000,00	11.178.653,16
541000 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
541020 Korrektioner tidl. år	0,00	0,00	16.890,86
541120 Dispf. tilskud t/dækning af lejetab (afd.)	0,00	0,00	1.566.578,49
541420 Ekstraordinære udgifter i øvrigt	0,00	0,00	60.470,56
541500 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0,00	0,00	1.643.939,91
550000 UDGIFTER I ALT	13.983.500,00	13.689.900,00	17.077.852,77
560000 UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	13.983.500,00	13.689.900,00	17.077.852,77
600010 ORDINÆRE INDTÆGTER			
601000 ADMINISTRATIONS BIDRAG			
601010 1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-3.801.900,00	-3.801.900,00	-3.937.200,00
601500 1.5 Tillægssydelse	0,00	0,00	-15.000,00
601900 ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-3.801.900,00	-3.801.900,00	-3.952.200,00
602000 LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSE			
602040 4. Ventelistegebyr	0,00	0,00	0,00
602050 5. Antenneregnskabsgebyr	0,00	0,00	-77.961,00
602210 21. Refusion af lønudgifter m.v.	0,00	0,00	-56.000,00
602220 22. Udlejningsindt. m.v. kontorlokaler	0,00	0,00	-1.950,00
602300 LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSE	0,00	0,00	-135.911,00
603000 RENTEINDTÆGTER			
603100 1. Renteindtægter afdelinger	-270.000,00	-270.000,00	-3.915.695,23
603120 2. Renteindtægter bankbeholdning	-38.000,00	-38.000,00	-165,24
603130 3. Kursgevinster obligationer	-50.000,00	-50.000,00	-358.256,90
603160 7. Renteindtægter i øvrigt	0,00	0,00	-8.750,00
603190 RENTEINDTÆGTER I ALT	-358.000,00	-358.000,00	-4.282.867,37
604000 AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFO			
604010 1. Afd. bidrag til disp.fonden	-560.000,00	-560.000,00	-583.699,60
604030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån	-6.770.000,00	-6.770.000,00	-1.492.545,00
604052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.	0,00	-2.200.000,00	-4.666.407,00
604055 6. Indbet. til Nybyggerifonden.	0,00	0,00	-318.004,96
604058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	-2.200.000,00	0,00	431.298,10
604060 AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFO	-9.530.000,00	-9.530.000,00	-6.629.358,46
607000 Diverse	0,00	0,00	-5.000,00
610000 SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-13.689.900,00	-13.689.900,00	-15.005.336,83
611000 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
611020 Korrektioner tidl. år	0,00	0,00	-241.132,57
611120 Tilskud t/dækning lejetab/fracfly	0,00	0,00	-1.566.578,49
611420 Ekstraordinære indtægter i øvrigt	0,00	0,00	-465,24
611500 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0,00	0,00	-1.808.176,30
620000 INDTÆGTER I ALT	-13.689.900,00	-13.689.900,00	-16.813.513,13
621000 Årets underskud overført til kt. 805	0,00	0,00	-264.339,64
630000 INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-13.689.900,00	-13.689.900,00	-17.077.852,77
633000 RESULTAT I ALT	293.600,00	0,00	0,00

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

Beretning 2022

BOLIGSELSKABET
DANBO

Bestyrelsen

BOLIGSELSKABET
DANBO

DANBO Bestyrelsesmedlemmer	Kontakt
Formand Niels Thomsen	Mobil: 23 32 98 41 Mail: niels@thomsen.tdcadsl.dk
Næstformand Helle Kjær Christensen	Mobil: 51 22 16 99 Mail: hellekc@danfoss.com
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: vonsild.bestyrelse@stofanet.dk
Bestyrelsesmedlem Kirsten Flage	Mobil: 23 61 57 76 Mail: kirstchr@mail.dk
Medarbejderrepræsentant Bent Vilhelmsen	

Indholdsfortegnelse

Teknisk afdeling.....	1
SALUS.....	1
Teknisk afdeling.....	7
Boligselskabet DANBO	7
SALUS Boligadministration A.m.b.a.	8
Nyt i år	8
Udlejning	8
Boligselskabernes landsforening – beretning kreds 8	8
Landspolitisk	9
Boligdirektører: Kæmpe problem at udskyde energirenoveringer og andre nødvendige renoveringer	9
Udsatte boligområder under lup: Her er konklusionerne.....	11
Fem ønsker til den kommende regering	13
Afslutning	16
Årsregnskab 2022.....	17
Boligselskabet DANBO	17
Årsregnskabet	18
Hovedforeningen	18
Afdelingerne	23

Teknisk afdeling

SALUS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energirenovering og bæredygtighed

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

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

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

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

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

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

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

Solceller

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

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

Bæredygtighed

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

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

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

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

Pointen er, at politikkerne ikke skal regne med, at vi i den almene sektor kan løfte opgaven. Det kræver hjælp og vilje fra politisk side og ikke mindst støttemuligheder. Til gengæld har den almene sektor et stort potentiale, som virkelig kan rykke i den grønne omstilling. Bare se på alle de tagflader, som vi har, hvor der kunne være

solceller i stedet for, at man tager store grønne arealer ud af naturen for så at plastre dem til med store solcelleparker.

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

Genbrug af byggematerialer

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

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

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

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

Fjernaflæste forbrugsmålere

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

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

Brunatas system er med til at sikre, at man ikke har unødvendigt højt forbrug i sin bolig. Samtidig sikrer det også et godt indeklima. Har man ikke fået adgang til denne

løsning, kan teknisk afdeling kontaktes for at få udleveret en adgangskode sammen med et aktiveringsbrev, der giver adgang til løsningen.

Effektiv drift med nyt servicecenter

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

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

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

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

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

Udbud af rengøringsydelse

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

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

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

Granskning af PPV

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

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

Nybyggeri

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

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

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

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

Når de skal spare de andre steder, så ser de selvfølgelig også på besparelser ved os.

Teknisk afdeling

Boligselskabet DANBO

Personale

I 2022 stoppede inspektør Ejner Pustelnik. Ejner valgte at gå på pension, og dermed var generationsskiftet i den administrative del af teknisk afdeling nu fuldført. I driften valgte ejendomsfunktionær Lars Sørensen at gå på pension.

I dag varetages teknisk afdeling af inspektør Mads Hansen, synsmedarbejder Benny Michaelsen og yderligere vores tre dygtige ejendomsfunktionærer samt en timeansat medarbejder.

Efter vi flyttede kontoret på Storegade 74F, 6430 Nordborg, er der kommet nye kontor- og telefontider. Tiderne kan ses på vores hjemmeside salus.dk og bagerst i beboerbladet SALUS-Nyt.

HAPPI

I 2022 stoppede HAPPI-projektet, og alle de gode energirenoveringer er nu gennemført. I HAPPI satte vi også gang i det grønne ambassadørkorps. Desværre fik vi ikke rigtig gang i det arbejde, som det var tiltænkt til, af forskellige årsager.

Renoveringer/anlægsopgaver

Der har ikke været de store renoveringsopgaver i DANBO i 2022. Tagrenoveringen i afdeling 19 med efterisolering og solceller er nu helt afsluttet. Da der ikke længere var behov for varmecentralerne, bliver de to gamle varmecentraler i afdeling 7 og i afdeling 14 nu revet ned og bortskaffet. Det arbejde foregår i skrivende stund.

Energiltag

Der er solceller i 3 afdelinger i DANBO nu, og det er afdelingerne 1, 14 og 19. I afdeling 8 har de fået skiftet alle de gamle glødepærer ud med mere energieffektive LED-pærer. Der sidder nu LED-pærer i kældere, trappeopgange og i udendørsbelysningen.

Afdeling 36 i Nordborg har fået etableret fjernvarme i 2022. Fjernvarmen er i fuld gang med at blive udrullet i Guderup, og inden længe kan DANBO's afdelinger i Guderup nyde glæden af den billigere fjernvarme, fremfor den dyrere og mere CO₂-udledende naturgas.

I øjeblikket er der også ved at blive etableret fjernvarme i afdeling 13, Lunden i Havnbjerg.



SALUS Boligadministration A.m.b.a.

Nyt i år

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

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

Udlejning

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

Medlemmer, som bor i organisationen, har ikke fortrinsadgang til en anden bolig i organisationen medmindre, at der er tale om en anden bolig i samme afdeling, som medlemmet i forvejen er bosiddende i. Her skal det siges, at bolighavende kun har fortrin på hver anden opsigelse i en afdeling. De ledige boliger tildeles det medlem, der har højeste anciennitet på ventelisten, og som i øvrigt opfylder gældende udlejningsregler.

I 2022 har organisationen indgået 119 opsigelser. Dette er et lille fald i forhold til de 125 opsigelser, der var i 2021. Organisationen har i 2022 lavet 44 ophævelser på grund af manglende huslejebetaling/overtrædelse af ordensreglerne. Heraf er fire lejere blevet ophævet. En er flyttet frivilligt, og tre er udsat af fogedretten. Tab i nettoleje tomgang i 2022 lyder på kr. 578.329. 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.

Boligselskabernes landsforening – beretning kreds 8

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

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

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

Landspolitisk

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



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

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

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

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

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

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

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

Vil gå ud over nødvendige renoveringer

Ulrik Brock Hoffmeyer, administrerende direktør i BO-VEST

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

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

I Fredericia står de i en lignende situation.

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

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

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

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

Find pengene et andet sted

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

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

Samme toner lyder fra Finn Muus.

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

²Udsatte boligområder under lup: Her er konklusionerne



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

Hvad er et udsat boligområde?

Hvorfor er det udsat?

Kan der gøres noget ved udsatheden?

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

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

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

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

Ideen

"Da jeg skrev bogen 'Boligen i Samfundet', der indeholder viden om boligforskning, læste jeg en masse litteratur op. Den viden, som ikke er så udbredt, tænkte jeg kunne være nyttig for en bred kreds, hvis det blev komprimeret og sammenskrevet," fortsætter han.

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

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

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

Elevatoreffekten

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

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

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

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

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

Medierne understøtter dårligt image

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

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

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

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

³Fem ønsker til den kommende regering



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

Hjælp til udsættelsestruede beboere

Et af valget i 2022's største emner var inflationen. De stigende priser gør et markant indhug i mange husstandes rådighedsbeløb, og mange almene beboere har svært ved

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

at betale huslejen. Selv efter vinterhjælpen har minimum 50.000 husstande et negativt rådighedsbeløb.

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

Det bør regeringen fokusere på:

- En målrettet inflationshjælp.

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

Lokale energifællesskaber

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

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

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

Det bør en ny regering fokusere på:

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

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

Boliger til seniorer og ældre

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

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

Det bør en ny regering fokusere på:

- Flere tilgængelige boliger.

Renoveringer kan gøre flere almene boliger tilgængelige, så de også kan fungere som hjem og bolig, hvis der bliver behov for rollator, kørestol eller for den sags skyld plads til hjemmepleje. Der skal også skabes fællesskabsorienterede boformer med rum til socialt samvær, så et stigende samfundsproblem med ensomhed og isolation mindskes, og der skal tænkes i nye velfærds løsninger i boligområderne.

Styrk psykiatrien

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

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

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

Det bør en ny regering fokusere på:

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

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

Flere betalige boliger med et fornuftigt klima-aftryk

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

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

Det bør en ny regering fokusere på:

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

Afslutning

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

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

Vi i organisationsbestyrelsen takker alle.

Årsregnskab 2022

Boligselskabet DANBO

Årsregnskabet

Hovedforeningen

Boligorganisationen havde i 2022 et underskud på 264 t.kr. Underskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

Arbejdskapital

	2021	2022
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	4.222	3.430
Årets overskud / afvikling af underskud	-792	-264
Diverse tilskud jf. specifikation	0	0
Saldo ultimo	3.430	3.166
Bunden del:		
Udlån til afdelingerne	2.319	1.972
Afdeling for eksternt ejendomsadm.	100	100
Disponibel del	1.011	1.094
Saldo ultimo	3.430	3.166

Den disponible del af arbejdskapital er 1.160 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 48.436 t.kr. Det afkast, der opnås af opsparingen udbetales til afdelingerne.

Renterne i Danmark er i disse år meget lave. Det slår også igennem hos os. I 2022 er der derfor opnået en forrentning på -8,22%, hvilket ikke er tilfredsstillende, men forventet ud fra det aktuelle marked.

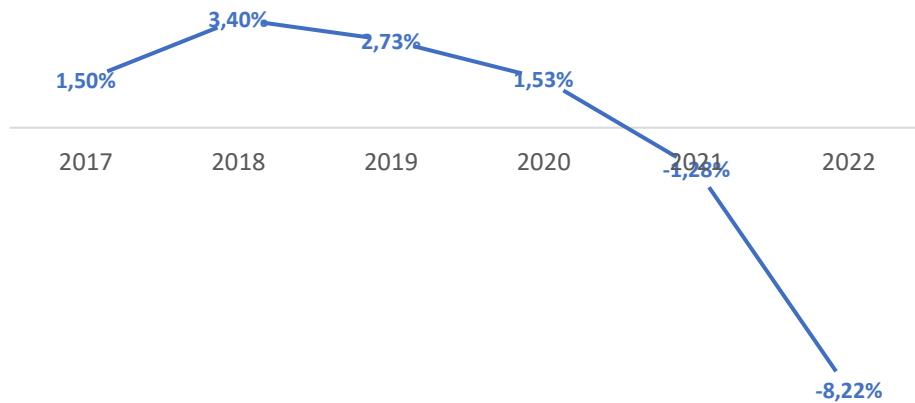
I 2022 er regnskabspraksis ændret, så afkast, der vedrører kursregulering, hensættes sammen med henlæggelser til den løbende drift- og vedligeholdelse. De reelle renteindtægter-/udgifter vil fortsat være en del af driftsregnskabet.

I 2022 har der været et samlet, negativt afkast på 3.901.266 kr. Heraf vedrører de 3.901.506 kr. kursregulering, og de er derfor jf. den nye regnskabspraksis posteret sammen med afdelingens henlæggelser på konto 401, mens 240 kr. er renteindtægter, der er indtægtsført på renteindtægter i driften.

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

Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor.

RENTE



Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 12.819 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 4.506 t.kr. Det svarer til 4.778 kr. pr lejemålsenhed.

Afdelingerne skal indbetale til dispositionsfonden, indtil den disponible saldo udgør 5.826 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2021 t.kr.	2022 t.kr.
Saldo primo	9.308	12.847
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	554	584
Rentetilskrivning	-53	0
Ydelser udamortiserede lån	6.123	6.477
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	2.978	-431
Renter af egen trækningsret	0	0
Tilgang i alt	9.602	6.629
Afgang:		
Ydelsestøtte til afdelingerne	148	0
Tilskud mv. jf. specifikation	0	0
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	79	1.567
Diverse	0	0
Indbetalinger til Landsbyggefonden	5.820	4.494
Indbetalinger til Nybyggerifonden	16	318
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækningsret)	0	278
Afgang i alt	6.063	6.657
Saldo ultimo	12.847	12.819

Bunden del:

Udlån til afdelingerne	0	0
Finansiering af administrationsejendom	650	650
Indskud i Landsbyggefonden (egen trækingsret)	8.201	7.664
Disponibel del	3.996	4.506
Saldo ultimo	12.847	12.819

Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	4	5
---	----------	----------

Egen trækingsret

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

I DANBO har der i 2022 været følgende bevægelser på trækingsretten:

Egen trækingsret

	2021	2022
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	2.912	4.699
Årets tilgang	1.787	-259
Årets afgang	0	-278
Tilskrevne renter	0	0
Saldo ultimo	4.699	4.162

Årets afgang:

Afd. 36 fjernvarme	0	278
--------------------	---	-----

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

Effektivisering og egenkontrol

I juni 2016 indgik den almene boligsektor sammen med regeringen og KL en aftale om at effektivisere sektorens drift med 1,5 mia. kr. i perioden 2014-2020. Det var et ambitiøst mål, som man dog kunne konstatere, allerede var opnået med de indberettede regnskaber for 2019.

I perioden 2021-2026 er der indgået en ny aftale om effektivisering på yderligere 1,5 mia.kr. Som i den tidligere aftale tages der udgangspunkt i de indberettede årsregnskaber fra 2014. Så samlet set skal der i perioden 2014 – 2026 ske driftseffektiviseringer for 3 mia.kr. Herudover forventes det, at der i perioden 2021-2026 vil blive energirenoveret svarende til en besparelse på 300 mio.kr. på det årlige energiforbrug. Altså en samlet besparelse i perioden inkl. besparelser på energi på i alt 3,3 mia.kr.

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

For at imødekomme kravet i boligaftalen udføres der løbende forvaltningsrevision i organisationen, hvor overskrifterne er bebyggelser, administration, køb af ydelser, økonomi og indkøbsaftaler. Forvaltningsrevisionen bruger vi som et redskab til at sikre os, at vi hele tiden har fokus på, hvor vi kan effektivisere og forbedre organisationen til gavn for beboerne. Vi trykprøver med jævne mellemrum vores indkøbsaftaler og køb af tjenesteydelser og ved hjælp af de årlige MUS-samtaler, sikrer vi den nødvendige uddannelse og efteruddannelse af vores medarbejdere.

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

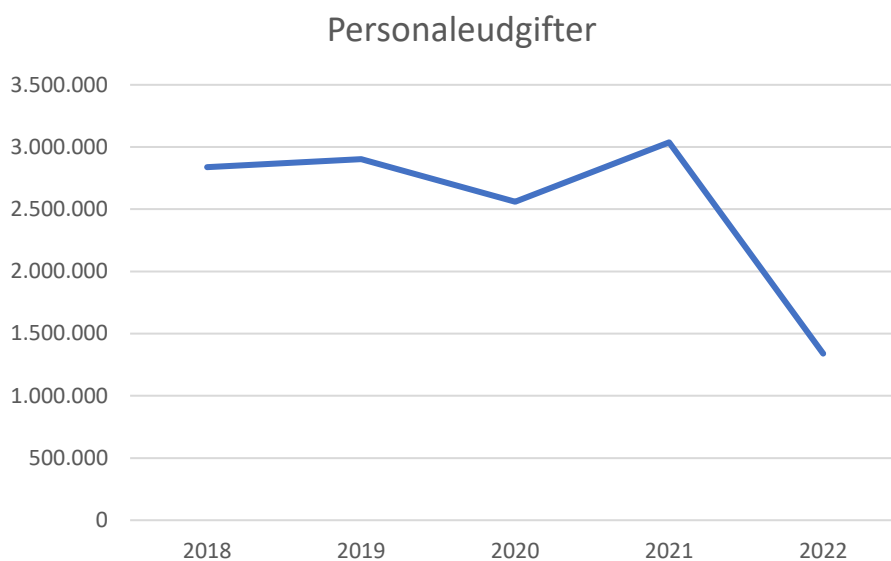
Som en del af egenkontrollen har vi analyseret alle omkostningsarter og opgaver i organisationen

Bruttoadministrationsomkostninger

	2018	2019	2020	2021	2022
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	4.998	4.769	4.334	5.022	4.255
Indeks DANBO	100	95,42	86,70	100,47	85,13
Indeks jf. Danmarks Statistik	100	100,97	101,17	105,17	113,45

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode faldet med 14,87%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 113,45. Det synes vi faktisk er ret flot, særligt 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 reducere af boliger ved nedrenoveringer, hvilket har medført væsentlige ændringer i antal ansatte. Udover ejendomsfunktionærer er der nu en inspektør samt en deltidsansat medarbejder, der står for udlejningen.



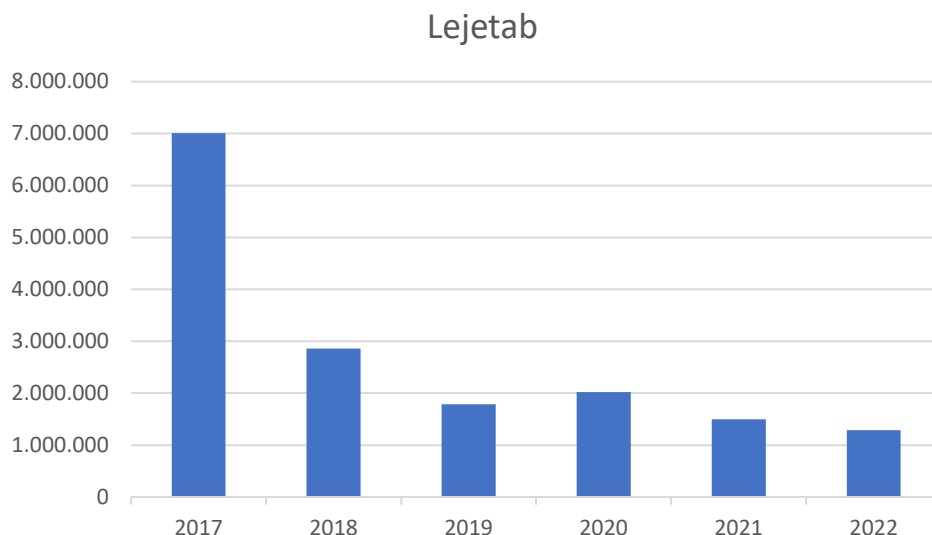
For at automatisere flere af vores arbejdsgange skiftede vi i 2021 it-system, og vi fik samtidig ny hjemmeside. Skiftet var en stor omvæltning både for vores medarbejdere og for vores kunder, men vi begynder nu at kunne se effekten af skiftet, bl.a. ved forbedrede digitale løsninger for vores beboere.

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

Afdelingerne

I 2022 var der 14 afdelinger med overskud på i alt 4.016 t.kr., og 8 afdelinger med underskud på i alt 453 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 907 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 82% fra 2017 til 2021, og vi forventer, at udgifterne til lejetab vil stabiliseres på et fornuftigt niveau i 2023.

I 2. halvår af 2022 oplevede vi for første gang i mange år, at stort set alle boliger var udlejet.

Effektiviseringspotentialer

Organisationen arbejder løbende med følgende tiltag for at effektivisere driften:

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

7. Bedre forventningsafstemning om serviceniveau med beboere.
8. Administrative stordriftsfordele – f.eks. ved sammenlægning af afdelinger.
9. Digitale selvbetjeningsløsninger.

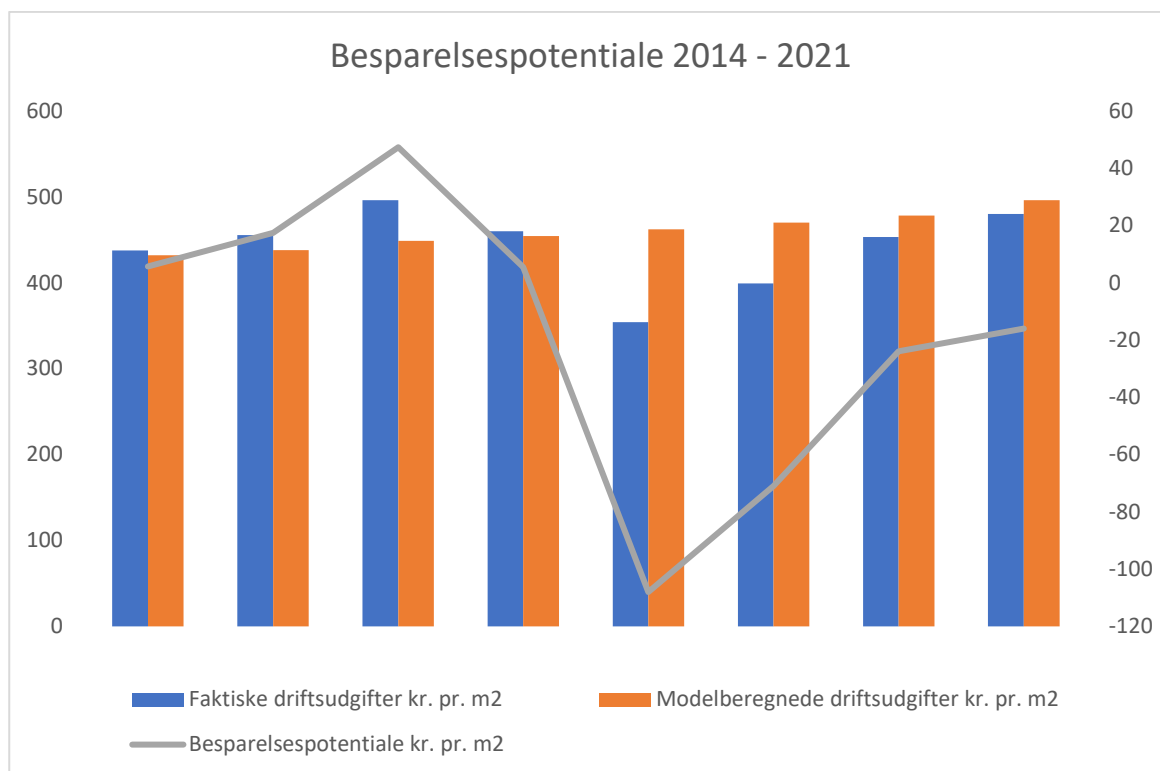
De løbende effektiviseringer skal gå hånd-i-hånd med FN's verdensmål, hvor vi især har fokus på følgende 4 områder:



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, så investeringen kan betales med den opnåede besparelse på forbrug, og på sigt give en bedre økonomi i afdelingen og for beboerne.

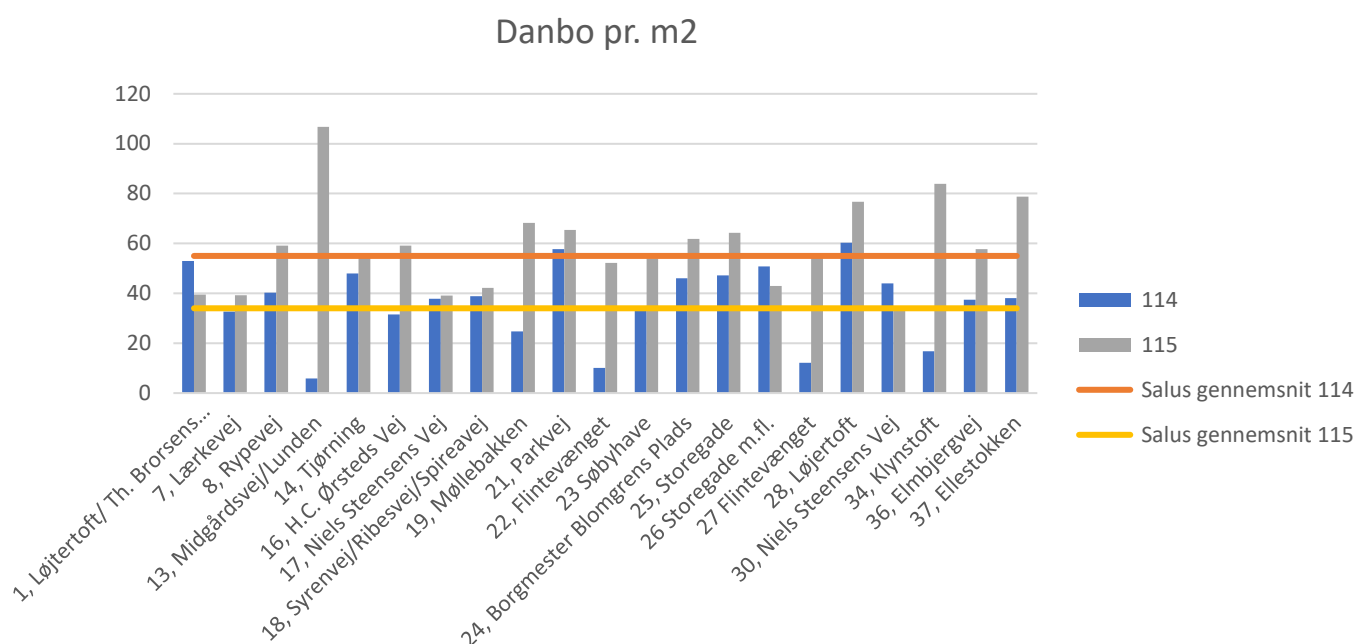
Landsbyggefonden udarbejder hvert år effektivitetstal for alle boligorganisationer. Tallene kan vi bruge til at belyse, hvor effektive vi er i forhold til andre boligorganisationer.

Værktøjet indeholder en "effektivitetssimulering", hvor afdelingernes faktiske udgifter på en række områder, sættes i forhold til modelberegneede udgifter. Værktøjet viser forskellen mellem de to tal, det 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 2021, er der i DANBO et samlet besparelspotentiale på -16 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 2022.



Tallene viser, at udgifterne i DANBO på konto 114 i alle afdelinger undtagen afd. 21 og 28 er mindre end gennemsnittet i foreningerne under SALUS Boligadministration. Den gennemsnitlige udgift på konto 115 er i alle afdelinger, undtagen afd. 30, 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 2022	Besparelse 16%	Faktisk 2022	Skal spares
konto 114	27,59	32,54	27,34	38,75	11,42
konto 115	56,17	66,24	55,64	53,26	-2,38
					9 kr.

Nettoprisindeks

jan-15	98,7
jan-23	116,4

Af tabellen fremgår det, at DANBO samlet set mangler at spare 9 kr./m2 for at nå i mål.

Effektivitetstal fra ministeriet

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

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

109	Renovation
110	Forsikringer
111	Energiforbrug
112.1	Administrationsbidrag
114	Renholdelse

115 Almindelig vedligeholdelse
117 Istandsættelse ved fraflytning

Afd	k109	k110	k111	k112.1	k114	k115	k117h	sum	U.Eff.	perB14	perB21
1	36	-45	-85	-19	-22	-43	-47	-31	-16	15.529	15.168
8	13	-49	-15	-16	-52	-22	-72	-29	6	15.865	16.666
13	92	-26	-1	16		23	141	32	-16	15.085	19.911
14	3	-45	-92	7	-17	-26		-15	-14	17.564	17.417
16	62	-26	-100	20	61	11	122	25	8	18.026	22.516
17	65	-26	-57	15	5	37	0	20	8	13.332	15.974
18	14	-54	-63	-20	10	-43	-49	-26	3	14.149	15.142
19	62	22	-34	14	-51	-42	50	-9	-2	17.718	16.059
22	50	-25	-65	20	-89	-19	76	-4	21	16.495	15.864
23	56	-26	-69	17	42	-1	76	20	-6	12.465	15.010
25	84	-26	-14	16	24	-14	25	11	-6	14.577	16.199
26	63	-26	-70	17	45	-68	20	-8	2	14.017	12.866
27	65	-26	-77	16	-79	2	15	3	34	13.873	14.327
28	94	-26	265	21	213	-4	47	54	-29	11.155	17.175

U.Eff.= Udvikling effektivitet siden 2014

perB14 = pr bolig 2014, kr.

per B21 = pr bolig 2021, kr.

I oversigten er kun medtaget afdelinger med familieboliger

Overordnet set er prisen pr. bolig steget knap 10% i perioden 2014-2021. Kigger man på de enkelte afdelinger, er der stor forskel på udvikling i effektiviteten, men desværre har de fleste afdelinger udviklet sig i negativ regning. Boligselskabet DANBO har i de seneste år gennemført en række nedrenoveringer, hvilket selvfølgelig har betydning i sammenligningsgrundlaget, når man beregner udgiften pr. bolig.

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

afd afdnavn	Eff	k109	k110	k111	k112_1	k114	k115	k117h
1 Th. Brorsens Vej og Løkken	79,3	2.843	927	347	4.438	2.606	2.861	1.147
7 Lærkevej, Søvej og Svanestien	64,3	2.643	1.664	958	4.497	1.818	3.228	873
8 Rypevej	78,9	2.094	876	1.980	4.374	1.664	3.894	656
13 Midgåardsvej m.fl.	85,6	3.058	893	185	3.630	55	7.923	1.844
14 Tjørning	82,5	2.567	1.076	167	4.858	3.006	4.327	1.417
16 H.c.ørstedsvej, Niels Bohrsvej	73,5	3.099	1.272	0	3.703	1.059	6.272	4.261
17 Niels Steensens Vej 2-64	70,8	3.453	686	181	4.367	1.787	4.061	1.441
18 Syrenvej, Ribesvej, Spireavej	81,5	3.253	737	179	3.793	1.712	3.011	1.289
19 Møllebakken	69,1	3.267	983	160	3.829	1.634	3.133	1.957
22 Flintevænget 1-28	76,4	3.450	708	366	4.257	181	4.616	2.286
23 Søbyhave	72,8	2.558	753	166	4.439	1.580	2.811	2.704
24 Borgmester Blomgrens Plads	82,1	3.450	582	65	4.370	2.382	2.383	2.217
25 Storegade 74	67,2	2.386	804	1.914	4.110	2.939	2.258	1.790
26 Storegade og Ridepladsen	73,0	2.670	701	147	4.268	2.302	1.513	1.265
27 Flintevænget 29-84	91,8	3.088	772	129	3.678	228	3.676	1.251
28 Løjtertoft og Storegade	64,9	2.181	863	3.091	4.370	2.681	2.324	1.665
30 Niels Steensens Vej 3-45	86,8	3.472	582	5	4.240	1.913	6.171	4.288
34 Klynstoft	80,2	2.561	635	2.405	4.370	1.293	5.990	650
36 Elmbjergvej	69,6	2.509	630	1.444	4.110	2.157	4.845	1.664
37 Ellestokken	65,9	2.481	778	3.833	4.370	1.663	3.435	1.858
Gns. SALUS	74,3	2.680	856	926	4.322	4.431	2.776	1.565
Gns. region	80,6	2.480	841	860	3.988	4.622	1.331	1.000
Gns. bedste praksis region	100,0	2.158	788	833	3.231	3.380	663	1.136

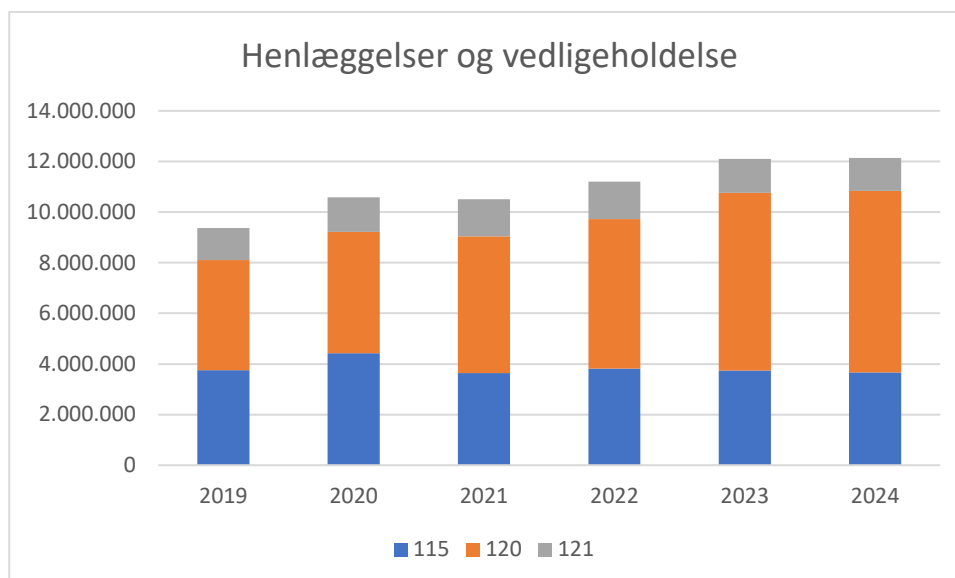
Kolonnen "Eff" viser, hvor effektiv afdelingen er. Afdelinger med en effektivitet under 70% vurderes som værende rød, mellem 70-90% vurderes som værende gul, og over 90% vurderes som værende grøn.

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.

- Konto 115 vedligeholdelse
- Istandsættelse ved fraflytning
- Drift- og vedligeholdelsesplaner
- Energiforbrug

Drift og vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning

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



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. 150, der fraflytter. Andre boligforeninger har erfaringer med besparelser på op til 25-30% på istandsættelsesudgifter til flyttelejligheder, når arbejdet sendes i udbud.

DANBO har i 2022 haft en samlet udgift til flyttelejligheder på 1.916 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 191 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.

I 2022 er der installeret solceller i afd. 19, og alle afdelinger, der p.t. opvarmes med gas, har besluttet, at de vil overgå til fjernvarme, hvilket vi forventer sker i løbet af 2023.

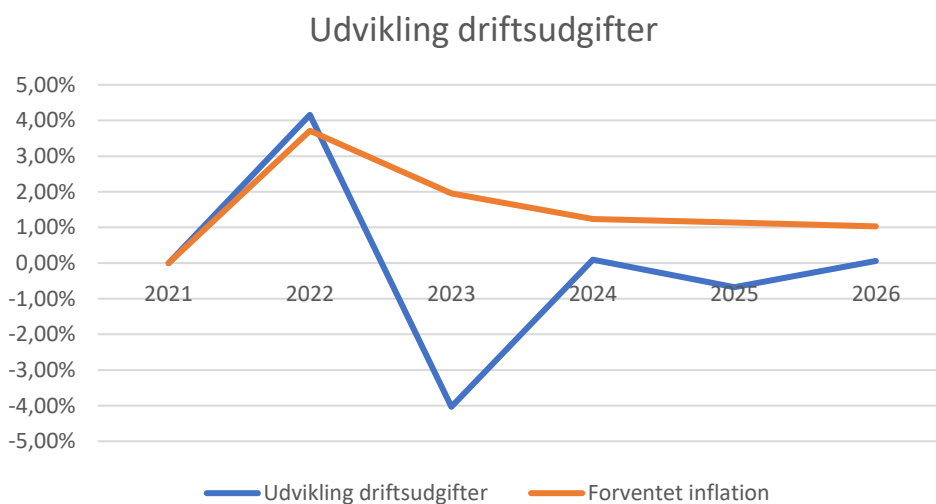
For yderligere effektivisering arbejder organisationen hele tiden på at motivere afdelingerne til sammenlægning.

Løbende tilstandsrapport

For hver afdeling udarbejdes hvert år et "scorekort", hvor afdelingens byggetekniske tilstand vurderes. Teknisk afdeling foretager en kritisk gennemgang af afdelingen, hvor den vedligeholdelsesmæssige tilstand af tage, facader, vinduer, badeværelser, køkkener og installationer vurderes og sammenholdes med afdelingens henlagte midler samt energiklasse. Bedste score er 100, og det tilstræbes, at afdelingernes score ligger på 80+. Scorekortet sikrer, at der hele tiden er fokus på nødvendige tiltag i afdelingerne, og det er også et godt redskab ved de årlige markvandring.

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

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



Den forholdsvis store stigning i driftsudgifterne fra 2021 til 2022 skyldes en stigning i renholdelse. I regnskabet for 2021 blev en stor del af udgifterne til ejendomsfunktionærerne fejlagtigt udgiftsført i hovedforeningen, og i 2022 er det igen blevet en del af afdelingernes udgifter.

Revision af årsregnskabet

Revisionen har gennemgået organisationens og afdelingernes regnskaber og undersøgt, om de er rigtigt aflagt i overensstemmelse med lovgivningen. Revisionen har analyseret de enkelte regnskaber samt stikprøvevis afstemt organisationens indtægter og udgifter samt aktiver og passiver.

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

Tlf.: 74 45 17 18
Mail: post@danbobilig.dk

SALUS
- hjem til Sønderjylland 
Egevej 9
6200 Aabenraa
Tlf.: 73 45 65 00
www.salus.dk