



Til
Repræsentantskabet

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

Nordborg, den 16.05.2024

Mødeindkaldelse

Repræsentantskabet indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde

Mandag den 27. maj 2024, 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 2025
Forslag

4. Indkomne forslag til behandling:
 - a. Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

På valg:

Kenneth Vonsild - genopstiller

Anders Ebsen – genopstiller

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

På valg:

Thorleif Petersen 1. Suppleant

Maria Jæger 2. Suppleant
Willy Nielsen 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:

Helle Kjær Christensen

Elthon Den Hertog

Harry Andersen

Eduard Holm

7. Valg af revisor.

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

8. Bestyrelsen fremlægger handlingsplan til godkendelse.

9. Eventuelt

Kan du **ikke** deltage i mødet bedes du kontakte din suppleant. Kan suppleanten heller ikke deltage i mødet, bedes du sende afbud til Sanne Hansen på mail saha@salus-bolig.dk eller telefonnummer 73 45 65 01 senest tirsdag den 21. maj 2024.

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.

HANDLINGSPLAN

Bilag til repræsentantskabsmødet den 27. maj 2024 - punkt 8.

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

Nybyggeri:

Guderup.

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

Nordborg.

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

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

Væsentlige ombygninger og nedlæggelser:

Afdeling 1, 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.

BoligorganisationLBF-nr.: **0552**

Navn - adresse:

Boligselskabet DANBO**Egevej 9****6200 Aabenraa**Telefon: **73456500**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

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

Navn - adresse:

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

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

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

Navn - adresse:

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

Fax:

E-postadresse:

Antal afdelinger: 22 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	155		1/5	31
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	1.066	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	52.286	51	55
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	66.880	51	56
511	*	Personaleudgifter	1.160.078	1.169	1.196
512	*	Forretningsførelse	1.856.995	1.862	2.010
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	313.985	267	250
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	376.716	203	360
515	*	Afskrivning, driftsmidler			
516	*	Særlige aktiviteter	2.520		
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	105.500	200	170
530		Bruttoadministrationsudgifter	3.934.960	3.803	4.097
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	2.734.972	358	358
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	8.622.882	9.530	9.530
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	15.292.814	13.691	13.985
541	*	Ekstraordinære udgifter	2.505.745		
550		UDGIFTER I ALT	17.798.559	13.691	13.985
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	143.203		
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	17.941.762	13.691	13.985

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	3.801.900	3.802	4.096
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger			
		Konto 601 i alt	3.801.900	3.802	4.096
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	26.173		
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	2.922.934	358	358
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	8.622.882	9.530	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	933		
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	15.374.822	13.690	13.984
611	*	Ekstraordinære indtægter	2.566.940		
620		INDTÆGTER I ALT	17.941.762	13.690	13.984
621		Årets underskud overført til konto 805			
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	17.941.762	13.690	13.984

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2023	
		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	1.669.352	1.971
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	100.000	100
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	7.932.424	7.664
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	10.351.276	10.385
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift	351.864	767
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Afdelingstilgodehavender i alt	351.864	767
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender	14.700	15
727		Forudbetalte udgifter	292.414	
730		Tilgodehavende renter m.v.		
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	55.935.134	48.436
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning	1.812.141	7.099

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	58.406.253	56.317
750		AKTIVER I ALT	68.757.529	66.702

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele		
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	14.266.218	12.820
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	3.485.852	3.167
810		EGENKAPITAL I ALT	17.752.070	15.987
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT		
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	47.982.796	43.596
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	47.982.796	43.596
823		Godkendt administrationsorganisation	371.421	86
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
825		Leverandører	943.469	1.709
826		Omkostninger	1.571.212	4.845
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	102.280	108
830	*	Anden kortfristet gæld	34.281	371
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	51.005.459	50.715
850		PASSIVER I ALT	68.757.529	66.702
		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	50.082	40	50
		Godtgørelse kørsel, diæter mv.	664		
		Div. repræsentation og gaver	5.413	6	6
		Kontingenter og telefon	1.890	5	
		Andre bestyrelsesudgifter	8.831		
		Konto 502 i alt	66.880	51	56
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	1.003.417	995	1.035
		2. Pension/pensionsbidrag	136.207	135	142
		3. Andre udgifter til social sikring	17.130	39	19
		4. Fremmed assistance			
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	3.324		
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.			
		Personaleudgifter i alt	1.160.078	1.169	1.196
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER					
		Ledelsesudgifter i alt			
		Samlede personaleudgifter	1.160.078	1.169	1.196
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Administrationsbidrag til Salus	1.856.995	1.862	2.010
		Konto 512 i alt	1.856.995	1.862	2.010
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler og tryksager		7	5
		EDB udgifter, kopimaskine, telefoni	79.381	30	45
		Småanskaffelser	4.935	5	15
		Abonnementer, annoncer, juridisk ass.	69.960	45	60
		Øvrige kontorholdsudgifter	159.709	180	125
		Konto 513 i alt	313.985	267	250
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.			
		2. Lejede lokaler, leje	83.289	120	120
		3. Ejendomsskatter	7.117		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		4. El	17.112	10	20
		5. Vand, varme	105.775	15	100
		6. Forsikringer	16.419	8	20
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	123.622	50	100
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom	23.382		
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom			
		Kontorlokaleudgifter i alt	376.716	203	360
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	115		
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	376.601	203	360
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar			
		2. Bil			
		3. EDB			
		4. Andet			
		Konto 515 i alt			
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Personaleforening tilskud	2.520		
		Konto 516 i alt	2.520		
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	621.497	560	560
		2. Ydelser (beboerbetalning) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	1.549.886	6.770	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	4.804.561		
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	420.234		
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	1.050.563	2.200	2.200

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3	176.141		
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	8.622.882	9.530	9.530
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Korrektion forbrug 2022	3.842		
		Disp. tilskud til dækning af lejetab	1.149.503		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	1.352.400		
		Konto 541 i alt	2.505.745		
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	3.934.960	3.803	4.097
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)			
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	26.173		
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)			
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	3.908.787	3.803	4.097
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.145		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	3.801.900	3.802	4.096
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
		1.5 Tillægsydelser			
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	3.801.900	3.802	4.096
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger			
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)			
		4. Ventelistegebyr			
		5. Antenneregnskabsgebyr	29.397		
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.	-3.339		
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	115		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		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	26.173		
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	174.200	270	270
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning	38.599	38	38
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	2.639.833	50	50
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital	23.382		
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	38.170		
		7. Andet	8.750		
		Konto 603 i alt	2.922.934	358	358
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)	214.965		
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	2.424.062	270	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			
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Bankgæld		38	38
		4. Kreditorer			
		5. Kurstab, obligationer m.v.		50	50
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	57.775		
		7. Egen trækningsret	38.170		
		8. Andet			
		Konto 532 i alt	2.734.972	358	358
		Nettorenteindtægt / -udgift	187.962		
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Korrektioner tidligere år	65.037		
		Tilskud t. dækning lejetab/rafly	1.149.503		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	1.352.400		
		Konto 611 i alt	2.566.940		

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	3.931
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		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	4.161.773	4.699
		Årets tilgang	630.338	-259
		Årets afgang	400.000	278
		Tilskrevne renter	38.170	
		Ultimosaldo	4.430.281	4.162
		Indestående i alt	7.932.424	7.664
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 17	54.316	242
		Afdeling 19		310
		Afdeling 28	297.548	215
		Konto 721.	351.864	767
721.2		TILGODEHAVENDER I AFD. SIDEAKTIVITETER		
		Ekstern ejendomsadministration o lign. (afd. 91000)		
		Opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Indskud m.v. i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 721.2 i alt		
722		TILGODEHAVENDER I AFD. UNDER OPFØRELSE		
		Konto 722 i alt		
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	52.228.392	51.966
		+ Tilgang i året	72.818.932	15.237
		- Afgang i året	69.610.849	14.975
		Samlet anskaffelsessum ultimo	55.436.475	52.228
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver	783.889	
		+ Opskrivninger i året	1.282.548	
		Samlede opskrivninger ultimo	498.659	
		Samlede nedskrivninger primo	3.792.207	

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver	3.792.207	
		+ Nedskrivninger i året		3.792
		Samlede nedskrivninger ultimo		3.792
		Bogført værdi ultimo	55.935.134	48.436
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Driftskonto	1.673.123	7.044
		Andre bankkonti	139.018	55
		Konto 732.2 i alt	1.812.141	7.099
801		BOLIGFORENINGSANDELE		
		Konto 801 i alt		
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	12.819.375	12.847
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	621.497	584
		3. Rentetilskrivning	214.965	
		4. Ydelser (beboerbetaling), udamortiserede lån	6.774.681	6.477
		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	1.293.891	
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	1.050.563	-431
		12. Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden	38.170	
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	1.352.400	
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	1.149.504	1.567
		23. Diverse		
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	5.224.786	4.494
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	420.234	318
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækningsret)	400.000	278

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		50. Saldo ultimo	14.266.218	12.820
		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)	7.932.424	7.664
		40. Disponibel del:	5.684.290	4.506
		50. Saldo ultimo	14.266.214	12.820
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	3.166.508	3.431
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)	143.203	
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	176.141	
		Afgang:		
		4. Årets underskud		264
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation		
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	3.485.852	3.167
		Saldo ultimo	3.485.852	3.167
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser	1.669.351	1.972
		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 håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger i alt	100.000	100
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	1.716.501	1.094
		5.Saldo ultimo	3.485.852	3.166
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afdeling 1	15.237.251	13.973
		Afdeling 7	2.018.492	1.668
		Afdeling 8	4.951.448	5.057
		Afdeling 13	2.602.881	2.385
		Afdeling 14	3.088.317	2.670
		Afdeling 16	2.092.477	1.789
		Afdeling 17		25
		Afdeling 18	3.940.207	3.158
		Afdeling 19	231.050	58
		Afdeling 21	1.031.184	991
		Afdeling 22	1.724.477	1.522
		Afdeling 23	1.768.560	1.607
		Afdeling 24	953.860	782
		Afdeling 25	1.295.118	1.213
		Afdeling 26	1.433.708	1.403
		Afdeling 27	2.148.410	2.262
		Afdeling 30	949.988	760
		Afdeling 34	956.275	847
		Afdeling 36	747.768	706
		Afdeling 37	710.793	572
		Afdeling 38	100.532	148
		Konto 821.1 i alt	47.982.796	43.596
821.2		AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 821.2 i alt		
822		KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
		Konto 822 i alt		
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Konto 824 i alt		
827		AFSÆTNINGER		
		Konto 827 i alt		
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Skyldig ATP og pension	25.390	25
		Skyldig feriepenge og ferietillæg	8.891	9
		Skyldig moms		11
		Anden kortfristet gæld		326
		Konto 830 i alt	34.281	371

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 18, 19, 24, 25, 27, 30, 34 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: 17, 18, 19, 28 og 36
Der er underfinansiering som afskrives i afdeling: 14, 16, 17, 18, 19, 26, 28, 30
Der er underfinansiering hvortil vi mangler at hjemtage egen trækingsret i afdeling: 13, 21, 22, 26, 27, 28, 34

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 8, 14, 21 og 37, hvilket henset til vedligeholdsplanerne anses for utilstrækkeligt.

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

Spørgsmål 12c

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående regnskab indstilles hermed til godkendelse
By for underskrift	Nordborg
Dato for underskrift	10-04-2024
Underskrift (sign.)	Lisbeth Jakobsen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

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

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse

By for underskrift	Sønderborg
Dato for underskrift	10-04-2024
Underskrift (sign.)	EY Godkendt Revisionspartnerselskab
	CVR-nr. 30 70 02 28
	Jan Thietje
	statsaut. revisor
	mne31429

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse
By for underskrift	Nordborg
Dato for underskrift	10-04-2024

Underskrifter (sign.)	Niels Thomsen, formand
	Helle Kjær Christensen, næstformand
	Anders Ebsen
	Bente Pia Christensen
	Kenneth Vonsild
	Erik Autzen
	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

01-01-2025

31-12-2025

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	55.000	55.000	0	52.286
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	67.500	55.500	12.000	66.880
Personaleudgifter, 511	1.270.500	1.195.000	75.500	1.160.078
Forretningsførelse, 512	2.086.500	2.010.000	76.500	1.856.995
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	306.500	250.000	56.500	313.983
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	375.500	360.000	15.500	376.716
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	0
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	2.520
Revision, 521	145.000	170.000	-25.000	105.500
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	358.000	358.000	0	2.734.972
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	9.707.000	9.530.000	177.000	8.622.881
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	2.505.745
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	14.371.500	13.983.500	388.000	17.798.558
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	4.095.500	4.095.500	0	3.801.900
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	0	0	0	26.172
Renteindtægter, 603	358.000	358.000	0	2.922.934
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	9.707.000	9.530.000	177.000	8.622.881
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag forbedringsarbejder 606.2	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	933
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	2.566.940
Årets underskud, 621	0	0	0	0
Samlede indtægter	14.160.500	13.983.500	177.000	17.941.761
Reduktion/forhøjelse	211.000	0	-211.000	143.203
Balance	14.371.500	13.983.500	388.000	17.798.558

Forhøjelse af administrationsbidrag

I alt

5,15%

Boligselskabet DANBO

Egevej 9

6200 Aabenraa

salus@salus-bolig.dk

Selskab	Afdeling	Kontonumme	Kontonavn	ÅTD budget
52	0	500020	RESULTATOPGØRELSE	
52	0	500030	ORDINÆRE UDGIFTER	
52	0	501000	BESTYRELSESVEDERLAG MV.	
52	0	501010	1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift	55.000,00
52	0	501100	Bestyrelsesvederlag i alt	55.000,00
52	0	502000	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV.	
52	0	502020	Udgifter til kurser og møder Bestyrelse	50.000,00
52	0	502120	Best. Godtgørelse kørsel diæt mv	0,00
52	0	502220	Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse	5.500,00
52	0	502320	Kontigenter og telefon mv. best.	2.000,00
52	0	502420	Andre best. Udgifter	10.000,00
52	0	502500	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	67.500,00
52	0	511000	PERSONALEUDGIFTER	
52	0	511010	1. Lønninger, adm. personale	1.067.000,00
52	0	511013	Kørsel personale	20.000,00
52	0	511014	Fritvalgsordning	0,00
52	0	511020	2. Pension/pensionsbidrag	150.000,00
52	0	511030	3. Andre udgifter til social sikring	30.000,00
52	0	511031	3.1 ATP-bidrag	3.500,00
52	0	511110	Personaleudgifter i alt	1.270.500,00
52	0	511700	SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	1.270.500,00
52	0	512000	FORRETNINGSFØRELSE I ØVRIGT	
52	0	512020	Administrationsbidrag til Salus	2.086.500,00
52	0	512500	FORRETNINGSFØRELSE I ALT	2.086.500,00
52	0	513000	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT	
52	0	513020	Kontorartikler og tryksager	2.500,00
52	0	513021	Kopimaskine, fax og telefon udg.	60.000,00
52	0	513022	EDB udgifter	25.000,00
52	0	513023	Småanskaffelser	15.000,00
52	0	513120	Abonnementer og kontigenter og forsikringer	20.000,00
52	0	513121	Annoncer og reklame	5.000,00
52	0	513220	Juridisk Assistance	20.000,00
52	0	513320	Kursus og møder pers.	21.000,00
52	0	513321	Øvrige personale udgifter	28.000,00
52	0	513322	Jubilæum, receptioner mv.	0,00
52	0	513421	Diverse gebyrer og afrundinger	80.000,00
52	0	513422	Kontorhold i øvrigt	30.000,00
52	0	513500	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	306.500,00
52	0	514000	KONTORLOKALEUDGIFTER INKL. AFSKRIVNINGER	
52	0	514020	2. Lejede lokaler, leje	90.000,00
52	0	514030	3. Ejendomsskatter	3.500,00
52	0	514040	4. Ei	20.000,00

Selskab	Afdeling	Kontonumme	Kontonavn	ÅTD budget
52	0	514050	5. Vand, varme	105.000,00
52	0	514060	6. Forsikringer	32.000,00
52	0	514070	7. Renovation, vedl.hold, reng. m.v.	125.000,00
52	0	514115	NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	375.500,00
52	0	521000	Revision	145.000,00
52	0	530000	BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	4.306.500,00
52	0	532000	RENTEUDGIFTER	
52	0	532310	2.1. Renter afdelinger, henlagte midler	270.000,00
52	0	532410	3. Renter bankgæld	38.000,00
52	0	532610	5. Kurstab, obligationer m.v.	50.000,00
52	0	532900	RENTEUDGIFTER I ALT	358.000,00
52	0	533000	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV.	
52	0	533010	1. Afd. bidrag til disp.fonden	560.000,00
52	0	533030	2. Ydelser fra afd. udamort.lån	6.770.000,00
52	0	533058	8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	2.200.000,00
52	0	533059	9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	177.000,00
52	0	533060	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	9.707.000,00
52	0	540000	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	10.065.000,00
52	0	541000	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER	
52	0	541120	Disp. tilskud t/dækning af lejetab (afd.)	0,00
52	0	541500	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0,00
52	0	550000	UDGIFTER I ALT	14.371.500,00
52	0	560000	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	14.371.500,00
52	0	600010	ORDINÆRE INDTÆGTER	
52	0	601000	ADMINISTRATIONS BIDRAG	
52	0	601010	1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-4.306.500,00
52	0	601900	ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-4.306.500,00
52	0	603000	RENTEINDTÆGTER	
52	0	603100	1. Renteindtægter afdelinger	-270.000,00
52	0	603120	2. Renteindtægter bankbeholdning	-38.000,00
52	0	603130	3. Kursgevinster obligationer	-50.000,00
52	0	603132	3.1. Renteindtægter obligationer	0,00
52	0	603190	RENTEINDTÆGTER I ALT	-358.000,00
52	0	604000	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV	
52	0	604010	1. Afd. bidrag til disp.fonden	-560.000,00
52	0	604030	2. Ydelser fra afd. udamort.lån	-6.770.000,00
52	0	604058	8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	-2.200.000,00
52	0	604059	9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	-177.000,00
52	0	604060	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I ALT	-9.707.000,00
52	0	607000	Diverse	0,00
52	0	610000	SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-14.371.500,00

Selskab	Afdeling	Kontonumme	Kontonavn	ÅTD budget
52	0	611000	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	
52	0	611120	Tilskud t/dækning lejetab/frafly	0,00
52	0	611500	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0,00
52	0	620000	INDTÆGTER I ALT	-14.371.500,00
52	0	630000	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-14.371.500,00
52	0	633000	RESULTAT I ALT	0,00

Fastholde og udvikle

tryghed

DANBO DAN& DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO *sikkerhed*

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

BOLIGSELSKABET
DANBO

Bestyrelsen

DANBO Bestyrelsesmedlemmer	Kontakt
Formand Niels Thomsen	Mail: nith_danbo2@salus-bolig.dk
Næstformand Helle Kjær Christensen	
Bestyrelsesmedlem Anders Ebsen	
Bestyrelsesmedlem Bente Pia Christensen	
Bestyrelsesmedlem Kenneth Vonsild	
Bestyrelsesmedlem Erik Autzen	
Medarbejderrepræsentant Bent Vilhelmsen	

Indholdsfortegnelse

Beretning.....	1
Teknisk afdeling.....	2
Boligselskabet DANBO	2
SALUS Boligadministration a.m.b.a.	2
SALUS Boligadministration a.m.b.a.	9
Udlejning	9
Boligselskabernes landsforening.....	10
Beretning 8. kreds.....	10
Landspolitisk	11
Årsregnskab 2023.....	15
Boligselskabet DANBO	15
Hovedforeningen	16
Afdelingerne	20

Beretning

For DANBO har 2023 ikke været et år med mange forandringer, men måske et år, hvor vi har forberedt DANBO til fremtiden. Noget vi også kommer til at fortsætte med i 2024.

I DANBO har der i 2023 ikke været nogen udskiftning i personalet. Det samme kan man ikke sige om ledelsen i SALUS. Toke Arndal har søgt nye udfordringer uden for SALUS, og Jimmy Povlsen er gået på pension. Lisbeth Jakobsen er nu direktør i SALUS, og hun er også administrator for DANBO. Det betyder også, at hun deltager i cirka halvdelen DANBO's bestyrelsesmøder. SALUS har også ansat Steen Dall-Hansen som vicedirektør. I SALUS har Niels Christiansen overtaget formandsposten fra Ove Stahl Schmidt. Niels er også formand for Gråsten Andelsboligforening.

Ved DANBO's repræsentantskabsmøde valgte Kirsten Flage ikke at genopstille, og hun blev afløst af Erik Autzen i organisationsbestyrelsen. Det betød også, at Bente Pia Christensen er blevet medlem af bladudvalget, og Anders Ebsen er referent i bestyrelsen. Organisationsbestyrelsen har afholdt ni bestyrelsesmøder i løbet af året. Vi har en forholdsvis fast dagsorden, men vi kommer stadig rundt om alt, der har med DANBO at gøre. Næsten hele bestyrelsen deltog i "Almene Boligdage 2023". Det var meget lærerigt og inspirerende. Bestyrelsen har også deltaget i SALUS-kurser, blandt andet om vedligehold og fraflytning. SALUS-kurserne er primært henvendt til afdelingsbestyrelsesmedlemmer, så vi vil opfordre alle til at deltage.

I løbet af 2023 er der lagt fjernvarme ind alle de steder, hvor vi havde gasfyr. De sidste blev tilsluttet i februar 2024. De gamle varmecentraler i Havnbjerg og Langesø er nu revet ned, og der er sået græs på grundene. Vi havde desværre også nogle vandskader i forbindelse med et skybrud. Det er helt sikkert ikke det sidste skybrud, der kommer, så vi kommer til at lave nogle ændringer, så regnvandet ikke løber ind i vores boliger.

1. juli lukkede DANBO's fællesantenne, og vi skulle selv vælge en TV- og net-udbyder. Vi ved, at der er nogen, der har haft problemer med dette. DANBO er nu også tilsluttet SALUS' Servicecenter, og det betyder, at vi nu kan ringe og fejlmelde alle hverdage fra 08.00 til 14.30, fredag dog kun til 12.00. Servicecenteret virker godt.

I beretningen for 2022 skrev vi en del om strategi for SALUS, der ikke blev til noget. I 2023 har SALUS-bestyrelsen vedtaget en ny strategi, der gerne skal gøre SALUS og DANBO stærkere i fremtiden. Strategien kan læses på hjemmesiden.

2023 blev også året, hvor vi i bestyrelsen for alvor begyndte at tale om nybyggeri. Vi har planer for nybyggeri i Havnbjerg, på Nordborgvej og i Langesø. Det er selvfølgelig ikke sikkert, at det hele bliver til noget, men byrådet er også meget interesseret i nybyggeri på Nordals, så vi er optimistiske. Vi tror ikke, at der vil starte byggeri i 2024, men vi håber på, det kan blive i 2025.

Udlejningen af vores lejligheder går godt. Vi havde i gennemsnit syv og en halv ledige boliger i 2023, og ved udgangen af året havde vi tre. Vi havde huslejetab på 422.000 kr. i 2023, mod 578.000 kr. i 2022, som også var godt et år. For at hjælpe den

afdeling, der har de største udlejningsproblemer, vil hovedselskabet give et tilskud fra dispositionsfonden på 180.000 kr. til afdeling 28. Hovedbestyrelsen arbejder rigtig godt sammen og har en sammensætning, hvor alle giver værdi til DANBO

Tak til Lisbeth Jakobsen og bestyrelsen i SALUS for det gode samarbejde. Tak til de fremmødte på repræsentantskabsmødet og afdelingsbestyrelsesmedlemmerne for det centrale arbejde, som driver beboerdemokratiet. Sidst, men ikke mindst, tak til personalet i DANBO og SALUS for deres utrættelige hjælp.

Teknisk afdeling

Boligselskabet DANBO

Personale

Der har ikke været nogle ændringer ved personalet i DANBO. Vi er heldige at have de samme dygtige medarbejdere ansat. Dog er vores kontortid for personlige henvendelser ændret fra torsdag til tirsdag.

Byggesager

De to varmecentraler på henholdsvis Svanestien og Bøgevej er blevet revet ned i 2023.

I afdelingerne 13, 21, 22, 26, 28 og 34 samt seks lejemål i afd. 27 (Ridepladsen) er der blevet konverteret fra gas til fjernvarme. Det drejer sig om i alt 170 lejemål, som er gået fra naturgas til fjernvarme.

I forbindelse med opførelsen af Nordborg Resort, har der været en drøftelse om behovet for flere boliger på Nordals til de kommende medarbejdere, som Nordborg Resort forhåbentlig vil tiltrække til at bosætte sig i området.

Senest har også en omdannelse af Havnbjergcentret været omtalt i medierne. Der er tale om at omdanne det til et blandet boligområde samt en ny dagligvarebutik i nærområdet.

Vi har tidligere tilkendegivet, at vi er interesserede i at være med til at omdanne Havnbjergcenteret til et godt boligområde. Yderligere har vi gjort opmærksom på, at på Nordborgvej 6 (der hvor den gamle administrationsbygning ligger) kan der også opføres nogle gode boliger.

Vi har også set på andre projekter i DANBO's områder, men nu må vi se, hvilke muligheder, der eventuelt byder sig i 2024.

SALUS Boligadministration a.m.b.a.

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

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

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

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

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

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

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

Den politiske dagsorden

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

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

LCA er en metode, som bruges til at evaluere miljøpåvirkninger af et produkt, en

service eller en proces over hele deres livscyklus. Lige fra råmateriale til produktion, brug og bortskaffelse.

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

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

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

Sundhedsstrukturen

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

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

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

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

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

Servicecenteret

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

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

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

Alle vil få en bekræftelse fra Servicecenteret på, at vi har modtaget deres henvendelse. Derefter har vi på hverdage 24 timer til at besvare henvendelsen. Det betyder, at man inden for 24 timer på hverdage skulle have fået en besked om, hvad der er sket med ens henvendelse. Derefter har driften fem dage til at udføre- eller træffe aftale om udførelse af opgaven. Det gælder også ved eksterne håndværkere. Det samme gør sig gældende ved Håndværkergården ved de boligforeninger, hvor der er en Håndværkergård tilknyttet.

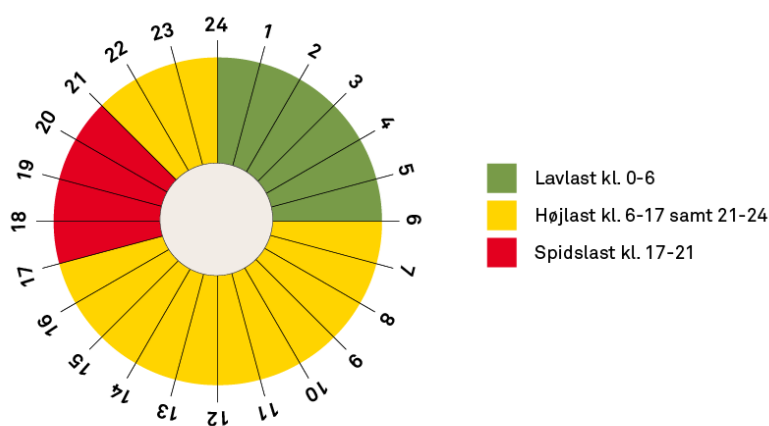
Energirenovering og bæredygtighed

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

Lavlast: Fra kl. 00.00 til kl. 06.00.

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

Spidslast: Fra kl. 17.00 til 21.00.



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

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

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

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

Solceller og elpriser

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

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

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

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

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

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

Vi forsøger til stadighed at indtænke bæredygtighed og energibesparelser i alle vores byggesager, men med de høje priser er det blevet væsentligt sværere at få dem med inden for den økonomiske ramme. Derfor er det vigtigt, at vi indtænker de rigtige

løsninger i projekterne fra starten af, fordi de dermed er nemmere at få indeholdt i økonomien.

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

Granskning af PPV (Periodiske Plan for Vedligeholdelse)

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

Det viste sig hurtigt, at der var nogle uoverensstemmelser. De rådgivere, der skulle granske PPV ser lidt anderledes på det, end vi gør, og vi kalder ikke altid tingene det samme. Derfor skal granskningen tages med en gran salt. Vi har selvfølgelig forholdt os til granskning som helhed. Der, hvor vi har kunne se, at vi skal ændre noget, har vi selvfølgelig gjort det. De steder, hvor vi mener, at der er uoverensstemmelser, har vi kommenteret på det. Vi har nemlig seks måneder efter granskningsrapporten er frigivet til at kommentere på den, og derefter bliver den frigivet til kommunerne med flere.

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

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

Henlæggelsesstrategi

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

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

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

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

Nybyggeri

I 2023 fik vi gang i nybyggeriet. De 38 bæredygtige boliger i Vollerup er afleveret den 15. marts 2024, og de er alle udlejet. Byggeriet på Sundquistsgade i Sønderborg er godt i gang. De 10 boliger, der opføres der, har allerede en lang venteliste, og vi forventer, at alle boliger bliver udlejet til tildelingsmødet i april 2024.

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

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

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

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

En anden grund til de stigende antal henvendelser kunne være, at kommunerne er ramt af en dårligere økonomi, og de har skulle spare på mange områder. Samtidig

viser prognoserne, at befolkningstilvæksten er i tilbagegang. Derfor vil de gerne have midler i kommunekassen ved at sælge byggegrundene til private udviklere og ikke til os, hvor de skal stille grundkapital til rådighed. Dermed begynder kommunerne at stille krav til både os, den almene sektor, og de private udviklere, som indebærer, at det skal være blandede byggerier bestående af både almene boliger og private boliger.

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

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

SALUS Boligadministration a.m.b.a.

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

Ledelsen, bogholderiet og controllerfunktionen holder til på hovedkontoret Egevej 9, 6200 Aabenraa. Sekretariatet sidder på hovedkontoret og lokalkontoret i Sønderborg. Udlejning og teknisk afdeling befinder sig på forskellige lokalkontorer i boligorganisationernes egne byer. Driften befinder sig på områdekontorer i de forskellige byer. I 2023 er et servicecenter for alle organisationerne blevet dannet for at forbedre servicen og effektivisere arbejdsgange. Servicecenteret er placeret på Humlehaven 4 i Aabenraa.

Udlejning

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

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

I 2023 har organisationen haft 125 fraflytninger. Dette er en stigning i forhold til år 2022, hvor der var 119 fraflytninger. Det er svarende til en fraflytningsprocent på 13,7% af den samlede boligmasse på 910 boliger. Der har været 14 ophævelser på grund af manglende betaling af husleje.

Oversigt over fraflytninger fordelt på boligtyper:

	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	110	13,4%
Institution	0	0,0%
Ældrebolig	15	16,7%
	125	13,7%

Foreningen har i løbet af 2023 haft 46 tomgangsboliger, hvoraf 8 er ældreboliger. Ved årets udgang var der 10 tomgangsboliger. Udgifterne til tomgangsleje var lavere i 2023 i forhold til 2022.

Oversigt over tomgang fordelt på boligtyper:

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	38
6	Ældrebolig	8
Hovedtotal		46

Boligselskabernes landsforening

Beretning 8. kreds

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

Politik og lokal interessevaretagelse i 8. kreds

Udvalgets formål

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

Beboerdemokrati

Udvalgets formål

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

BL's demokratiske struktur

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

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

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

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

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

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

BL's 11 kredse



¹Landspolitisk

BL's arbejde for inflationshjælp

Krigen i Ukraine har skabt en energikrise, der bl.a. har været med til at skabe en rekordhøj inflation over det seneste år. De stigende forbrugerpriser har gjort et betydeligt indhug i mange almene beboeres rådighedsbeløb, som har skabt stor bekymring for at have råd til husleje og basale nødvendigheder. BL har arbejdet intensivt på at sikre hjælp til de mest udsatte beboere og boligorganisationer, bl.a. gennem en massiv presse- og kommunikationsindsats. I februar 2023 blev en ny politisk aftale indgået, som giver en økonomisk håndsrækning på 2,4 mia. kr. til de

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

mest udsatte borgere i samfundet, herunder også flere almene beboere. Aftalen rummer også en forøgelse af Landsbyggefondens ramme til boligsociale indsatser på 350 mio. kr. og den økonomiske rådgivning i de almene boligområder styrkes med 10 mio. kroner.

Solceller på almene tage

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

Bæredygtigt byggeri

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

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

Biodiversitet

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

Sundhed for alle

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

indenfor velfærdsteknologi, og partnerskaber mellem det etablerede sundhedsvæsen og civilsamfundet.

Psykisk sårbare beboere

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

Nye løsninger på komplekse problemer

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

Det gode seniorliv

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

Kommende boligpolitisk udspil

I regeringsgrundlaget 2023 er fremhævet, at regeringen ønsker et blandet boligmarked, hvor flere kan eje deres egen bolig, og hvor der er et blandet udbud af ejerboliger, almene boliger, andelsboliger og privat udlejning. Regeringen vil i den kommende periode fremlægge et samlet boligpolitisk udspil. BL vil arbejde for, at der findes en balance, hvor et nødvendigt udbud af almene boliger understøttes, så sammenhængskraften opretholdes og med fokus på flere egnede boliger til seniorer og ældre og bedre rammer for at opføre betalbare og klimavenlige boliger.

Almene mål 2024-2026

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

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

Robuste by- og boligfællesskaber

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

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

Ambitiøse grønne fællesskaber

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

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

Levende demokratiske fællesskaber

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

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

Årsregnskab 2023

Boligselskabet DANBO

Hovedforeningen

Boligorganisationen havde i 2023 et overskud på 143 t.kr. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

Arbejdskapital

	2022	2023
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	3.430	3.166
Særligt bidrag fra afdelingerne	0	176
Årets overskud / afvikling af underskud	-264	143
Diverse tilskud jf. specifikation	0	0
Saldo ultimo	3.166	3.485
Bunden del:		
Udlån til afdelingerne	1.972	1.669
Afdeling for ekstern ejendomsadm.	100	100
Disponibel del	1.094	1.716
Saldo ultimo	3.166	3.485

Den disponible del af arbejdskapitalen er 1.820 kr./lejemålsenhed. Boligorganisationen kan beslutte, afdelingerne skal indbetale til arbejdskapitalen, indtil den disponible saldo udgør 3.396 kr./lejemålsenhed.

Formueforvaltning

Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der en samlet opsparing på 55.935 t.kr. Det afkast, der opnås af opsparingen, udbetales til afdelingerne.

Markedet har i 2023 udviklet sig i en mere normal retning, så renterne igen er positive. Det betyder, at renteindtægten i 2023 har været 2,89%.

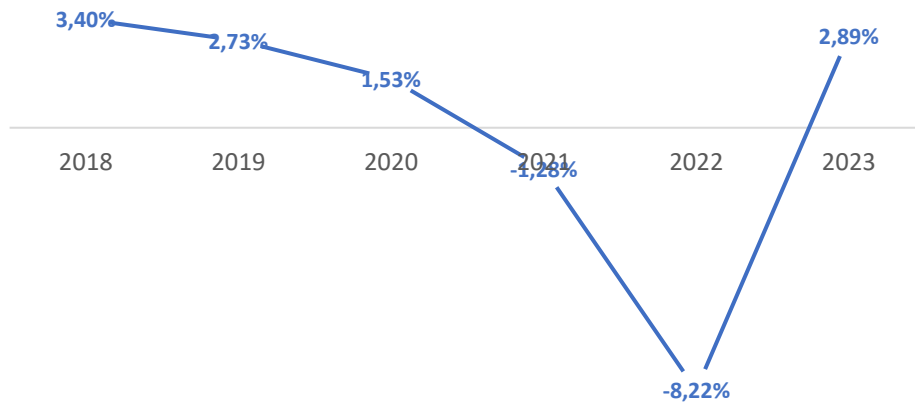
I 2022 er regnskabspraksis ændret, så afkast, der vedrører kursregulering hensættes sammen med henlæggelser til den løbende drift- og vedligeholdelse. De reelle renteindtægter-/udgifter vil fortsat være en del af driftsregnskabet.

I 2023 har der været et samlet positivt afkast på 2.424 t.kr. Heraf vedrører de 1.190 t.kr. kursregulering, og de er derfor jf. den nye regnskabspraksis posteret sammen med afdelingens henlæggelser på konto 401, mens 1.233 t.kr. er renteindtægter, der er indtægtsført på renteindtægter i driften.

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

Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor.

RENTE



Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 14.267 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 5.685 t.kr. Det svarer til 6.029 kr. pr. lejemålsenhed.

Afdelingerne skal indbetale til dispositionsfonden, indtil den disponible saldo udgør 6.205 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2022 t.kr.	2023 t.kr.
Saldo primo	12.847	12.820
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	584	621
Rentetilskrivning	0	215
Ydelser udamortiserede lån	6.477	6.775
Indskud i Landsbyggefonden, overført fra byggefonden		1.294
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	-431	1.051
Renter af egen trækingsret	0	38
Tilgang i alt	6.630	9.994
Afgang:		
Ydelsestøtte til afdelingerne	0	0
Tilskud mv. jf. specifikation	0	1.352
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	1.567	1.150
Diverse	0	0
Indbetalinger til Landsbyggefonden	4.494	5.225
Indbetalinger til Nybyggerifonden	318	420
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækingsret)	278	400

Afgang i alt

6.657	8.547
-------	-------

Saldo ultimo

12.820	14.267
---------------	---------------

Bunden del:

Udlån til afdelingerne	0	0
Finansiering af administrationsejendom	650	650
Indskud i Landsbyggefonden (egen trækningsret)	7.664	7.932
Disponibel del	4.506	5.685
Saldo ultimo	12.820	14.267

Disponibel saldo pr. lejemålsenhed

5	6
----------	----------

Egen trækningsret

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

I DANBO har der i 2023 været følgende bevægelser på trækningsretten:

Egen trækningsret

	2022	2023
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	4.699	4.162
Årets tilgang	-259	630
Årets afgang	-278	-400
Tilskrevne renter	0	38
Saldo ultimo	4.162	4.431

Årets afgang:

Afd. 36 fjernvarme	278	0
Afd. 19 solceller		400

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

Effektivisering og egenkontrol

I juni 2016 indgik den almene boligsektor sammen med regeringen og KL en aftale om at effektivisere sektorens drift med 1,5 mia. kr. i perioden 2014-2020. Det var et

ambitiøst mål, som man dog kunne konstatere, allerede var opnået med de indberettede regnskaber for 2019.

I perioden 2021-2026 er der indgået en ny aftale om effektivisering på yderligere 1,5 mia.kr. Som i den tidligere aftale tages der udgangspunkt i de indberettede årsregnskaber fra 2014. Så samlet set skal der i perioden 2014-2026 ske driftseffektiviseringer for 3 mia.kr. Herudover forventes det, 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.

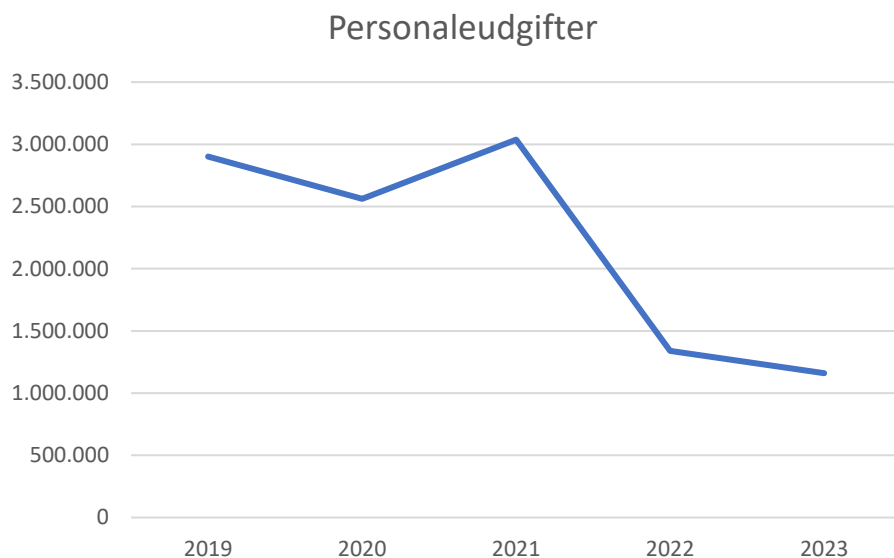
Som en del af egenkontrollen har vi analyseret alle omkostningsarter og opgaver i organisationen.

Bruttoadministrationsomkostninger

	2019	2020	2021	2022	2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	4.769	4.334	5.022	4.255	3.935
Indeks Danbo	100	90,87	105,30	89,21	82,50
Indeks jf. Danmarks Statistik	100	100,19	104,15	112,36	113,71

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode faldet med 17,5%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 113,71. Det synes vi faktisk er ret flot, særlig set i lyset af, at personaleomkostninger, hvor vi jo er underlagt de årlige overenskomstmæssige lønstigninger, udgør 1/3 af bruttoadministrationsomkostningerne.

Faldet i bruttoadministrationsomkostninger hænger sammen med reducere af boliger ved nedreoveringer, 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.

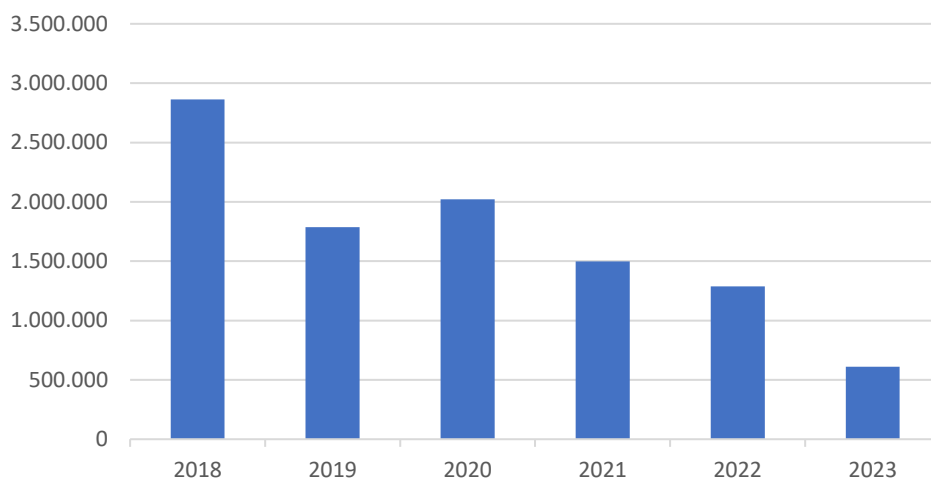
I 2023 er en ny løsning til forsendelse af digital post implementeret. Løsningen betyder, at vi – modsat tidligere – vil få besked retur, hvis vi forsøger at sende digital post til en beboer, der er fritaget for modtagelse af digital post. Ændringen vil betyde større sikkerhed for, at vores forsendelser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

Afdelingerne

I 2023 var der 14 afdelinger med overskud på i alt 1.521 t.kr., og 8 afdelinger med underskud på i alt 403 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.

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 78% fra 2018 til 2023.

2. halvår 2022 oplevede vi for første gang i mange år, at stort set alle boliger var udlejet, og den positive tendens er fortsat i 2023.

Effektiviseringspotentiale

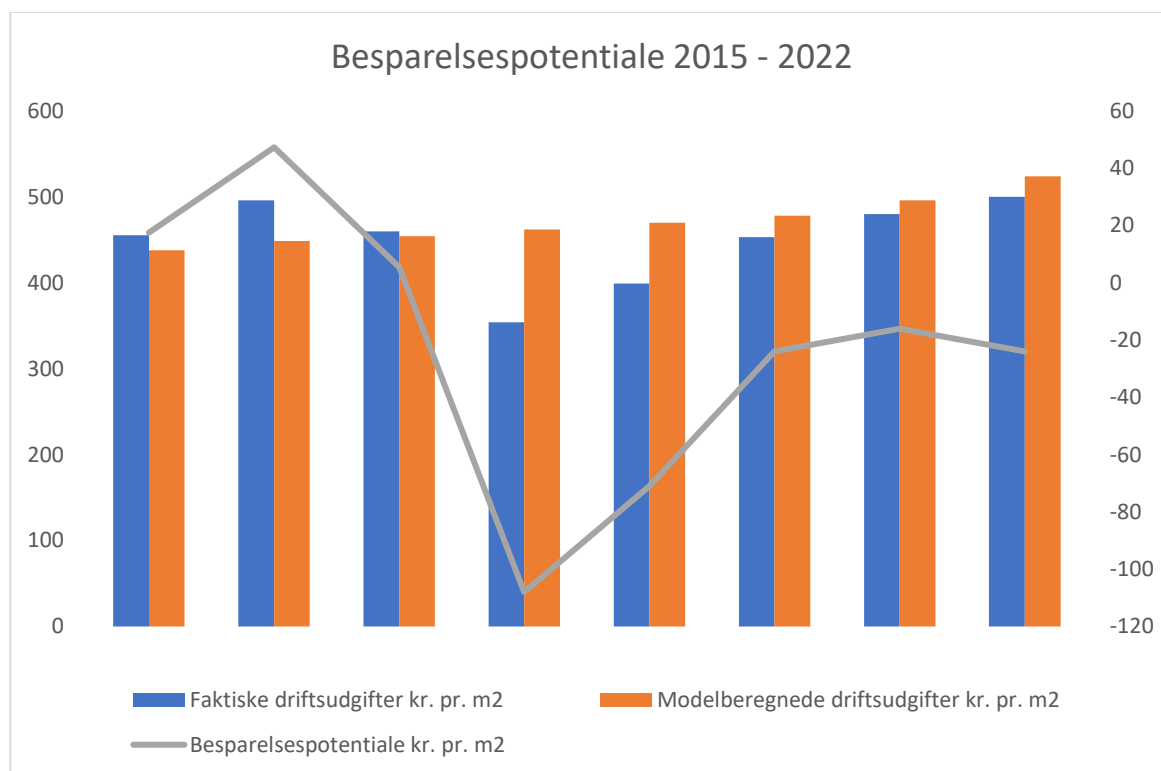
Organisationen arbejder løbende med følgende tiltag for at effektivisere driften:

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

9. Digitale selvbetjeningsløsninger.

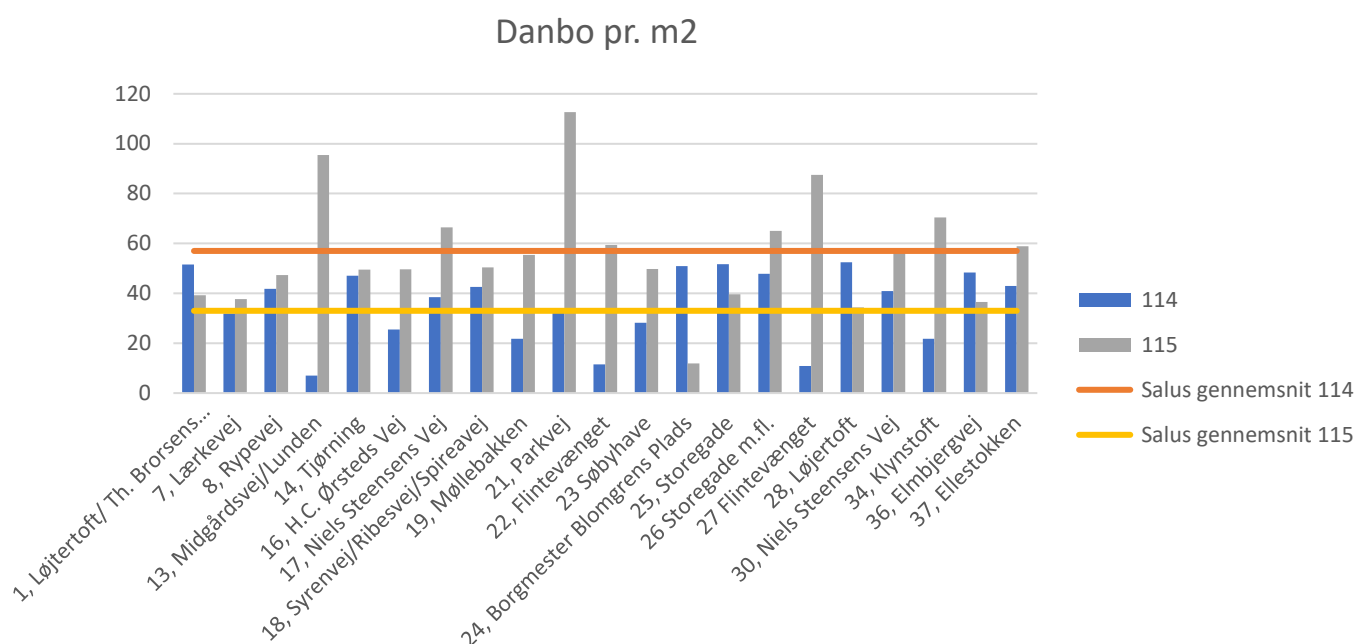
Landsbyggefonden udarbejder hvert år effektivitetstal for alle boligorganisationer. Tallene kan vi bruge til at belyse, hvor effektive vi er i forhold til andre boligorganisationer.

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



Baseret på Landsbyggefondens beregning på baggrund af årsregnskaberne for 2022, er der i DANBO et samlet besparelspotentiale på -24 kr. pr. m². At besparelspotentialet er negativt betyder, at vi allerede gør det rigtig godt, men vi skal selvfølgelig forsat bestræbe os på at finde nye områder, hvor vi kan forbedre os.

Vi har også udarbejdet vores egen analyse på foreningerne i SALUS, idet vi har beregnet et gennemsnit af alle foreningers forbrug på konto 114 og 115. Diagrammet giver et overblik over, hvilke afdelinger, der ligger hhv. over og under gennemsnittet. Tabellen er udarbejdet på baggrund af indberettede årsregnskaber for 2023.



Tallene viser, at udgifterne i DANBO på konto 114 i alle afdelinger er mindre end gennemsnittet i foreningerne i SALUS Boligadministration. Den gennemsnitlige udgift på konto 115 er i alle afdelinger undtagen afd. 24, der er højere end gennemsnittet i SALUS.

Med udgangspunktet i regeringens 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 2023	Besparelse 16%	Faktisk 2023	Skal spares
konto 114	27,59	32,93	27,66	38,29	10,62
konto 115	56,17	67,04	56,31	53,02	-3,30
					7 kr.

Nettoprisindeks

jan-15	98,7
jan-24	117,8

Af tabellen fremgår det, at DANBO samlet set mangler at spare 7 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 2024 har vi fået tilsendt en analyse fra effektiviseringsenheden, hvor vores udgifter på følgende konti benchmarkes med udgifterne på hhv. regions- og landsgennemsnittet. Analysen tager udgangspunkt i tallene fra 2022, 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	perB22
1	22	-52	-75	-21	19	-40	-47	-26	-21	15.529	15.168	16.400
8	18	-55	-35	-20	-15	-13	-42	-21	-1	15.865	15.681	18.549
13	100	-26	-39	11		26	141	36	-11	15.085	16.666	20.489
14	8	-43	-20	17	7	-24		0	-37	17.564	19.911	20.540
16	73	-23	-87	11	427	16	122	42	3	18.026	17.417	25.672
17	91	-6	-55	12	46	-13	0	19	2	13.332	22.516	15.808
18	19	-55	-60	-24	58	-49	-49	-24	4	14.149	15.974	15.786
19	68	58	72	14	-53	-20	50	2	-5	17.718	15.142	18.047
22	60	6	-67	16	-54	-30	76	-2	8	16.495	16.059	16.190
23	66	-1	-35	11	119	37	76	39	-10	12.465	15.864	17.335
25	114	17	-24	11	42	73	25	33	-16	14.577	15.010	19.407
26	72	-5	-69	11	122	-36	20	12	-6	14.017	16.199	15.667
27	75	-16	-75	11	-23	5	15	10	24	13.873	12.866	15.261
28	105	1	-82	11	398	124	39	70	-25	11.155	14.327	18.915

U.Eff. = Udvikling effektivitet siden 2014

perB14 = pr bolig 2014, kr.

per B21 = pr bolig 2021, kr.

perB22 = pr. bolig 2022, kr.

I oversigten er kun medtaget afdelinger med familieboliger

Analysen viser, at udgiften pr. bolig er steget fra 2014-2022. Den samlede stigning i de medtagne afdelinger har i perioden været 21,07%. Prisindekset i samme periode er steget med 19,43%. Det betyder, at vi er steget mere end prisindekset, og vores effektivitet er faldet med 1,64%. Umiddelbart er det største besparelspotentiale på konto 114 og konto 109.

Den samlede stigning fra 2021-2022 er på 11,08%. Afdelinger med stigning fra 2021-2022 er i tabellen ovenfor markeret med orange.

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

afdnavn	Eff	k109	k110	k111	k112_1	k114	k115	k117h
Th. Brorsens Vej og Løkken - No	74,7	2.550	808	579	4.304	4.019	2.993	1.147
Lærkevej, Søvej og Svanestien -	58,9	2.773	1.375	2.296	4.195	2.847	3.410	873
Rypevej - Nordborg	67,0	2.191	779	1.515	4.165	2.965	4.354	1.324
Midgårdsvej m.fl. - Nordborg	83,3	3.183	888	113	3.474	445	8.153	1.844
Tjørning - Nordborg	60,2	2.685	1.130	1.713	5.275	3.886	4.435	1.417
H.c. Ørstedes Vej og Niels Bohr	60,9	3.308	1.319	104	3.435	3.472	6.525	4.261
Niels Steensens Vej 2-64 - Nor	61,8	4.015	872	188	4.252	2.477	2.563	1.441
Syrenvej, Ribesvej og Spireave	76,8	3.423	739	195	3.672	2.503	2.717	1.304
Møllebakken - Nordborg	69,3	3.399	1.271	418	3.827	1.580	4.363	1.957
Parkvej - Nordborg	67,3	2.713	864	150	3.933	3.461	3.923	3.479
Flintevænget 1-28 - Nordborg	66,6	3.702	1.004	349	4.101	768	3.980	2.286
Søbyhave - Nordborg	62,2	2.738	1.010	352	4.216	2.434	3.880	2.704
Borgmester Blomgrens Plads - N	67,1	3.649	1.084	219	3.933	2.766	3.709	2.217
Storegade 74 - Nordborg	63,5	2.776	1.268	1.703	3.933	3.364	4.574	1.790
Storegade og Ridepladsen - Nor	64,3	2.816	897	149	4.053	3.515	2.971	1.265
Flintevænget 29-84 - nordborg	80,2	3.266	876	136	3.520	829	3.781	1.251
Løjtetoft og Storegade - Nord	65,8	2.298	1.178	150	4.025	4.262	5.427	1.575
Niels Steensens Vej 3-45 - Nor	69,9	3.708	1.035	121	3.933	2.907	2.223	4.288
Klynstoft - Nordborg	88,5	2.468	1.133	2.061	3.932	994	4.954	591
Elmbjergvej - Nordborg	70,4	2.489	1.032	1.324	3.932	2.319	3.580	1.553
Ellestokken - Nordborg	64,3	2.638	1.329	4.518	3.933	2.912	6.030	1.858
	71,7	3.069	902	506	4.258	3.631	2.296	1.405
	79,3	2.620	851	1.032	4.039	4.621	1.283	1.000
	100,0	2.216	753	946	3.405	4.127	558	706

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.

Der er desværre også afdelinger, hvor effektiviteten er faldet fra 2021–2022, og de afdelinger skal vi selvfølgelig have ekstra opmærksomhed på. Afdelinger, hvor der har været en faldende effektivitet, er i oversigten nedenfor markeret med orange.

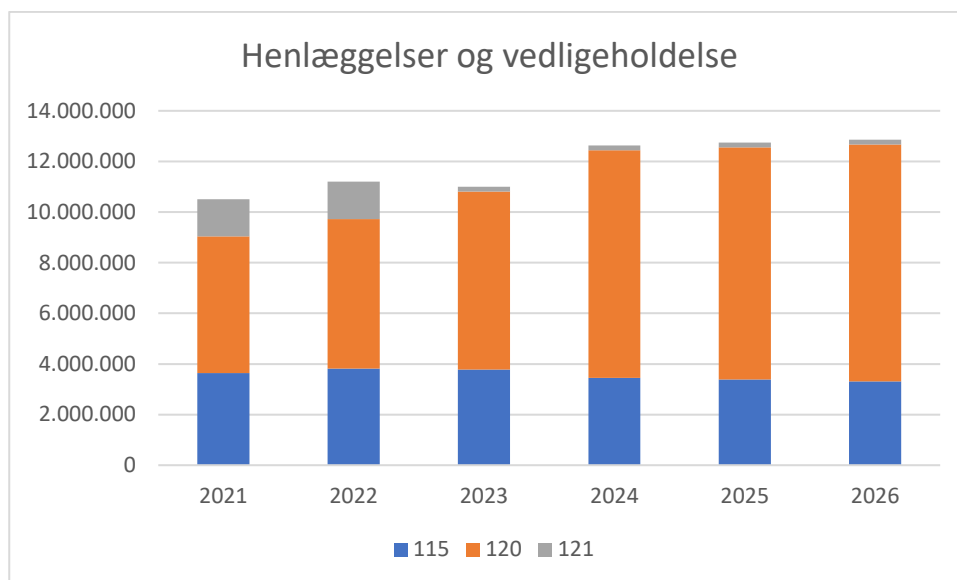
afdnavn	Eff.2021	Eff.2022
Th. Brorsens Vej og Løkken - No	79,3	74,7
Lærkevej, Søvej og Svanestien -	64,3	58,9
Rypevej - Nordborg	78,9	67,0
Midgårdsvej m.fl. - Nordborg	85,6	83,3
Tjørning - Nordborg	82,5	60,2
H.c. Ørstedes Vej og Niels Bohr	73,5	60,9
Niels Steensens Vej 2-64 - Nor	70,8	61,8
Syrenvej, Ribesvej og Spireave	81,5	76,8
Møllebakken - Nordborg	69,1	69,3
Parkvej - Nordborg	76,4	67,3
Flintevænget 1-28 - Nordborg	72,8	66,6
Søbyhave - Nordborg	82,1	62,2
Borgmester Blomgrens Plads - N	67,2	67,1
Storegade 74 - Nordborg	73,0	63,5
Storegade og Ridepladsen - Nor	91,8	64,3
Flintevænget 29-84 - nordborg	64,9	80,2
Løjtetoft og Storegade - Nord	86,8	65,8
Niels Steensens Vej 3-45 - Nor	80,2	69,9
Klynstoft - Nordborg	69,6	88,5
Elmbjergvej - Nordborg	65,9	70,4
Ellestokken - Nordborg	64,3	64,3

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. Alle boliger i DANBO er blevet opmålt, og normalistandsættelse ved fraflytning er primo 2023 sendt i udbud. Vi forventer, at opmålingen sammen med udbuddet vil generere en besparelse på mellem 10-20%.

DANBO har i 2023 haft en samlet udgift til flyttelejligheder på 2.254 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 225 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 nogle 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. Alle afdelinger, der tidligere blev opvarmet med gas, er pr. 15. februar 2023 overgået til fjernvarme.

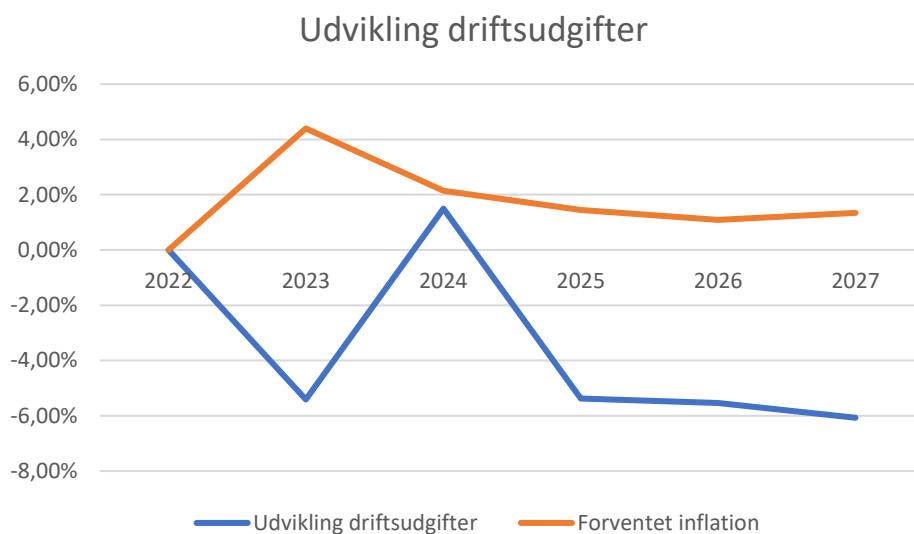
For yderligere effektivisering arbejder organisationen hele tiden på at motivere afdelingerne til sammenlægning.

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:



Baseret på årsregnskabet for 2023 har vi en forventning om, at der i forhold til budgettet for 2024 vil realiseres færre driftsudgifter.

Revision af årsregnskabet

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

Revisionen har resulteret i, at alle afdelinger vil blive forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold. For yderligere information henviser vi til afsnit 1 i revisionsprotokollens samt det spørgeskema, der er udfyldt i forbindelse med hovedforeningens årsregnskab.

DANBO DANBO DANBO DANBO

Boligselskabet DANBO

Storegade 74F

6430 Nordborg

DANBO DANBO DANBO DANBO

Tlf.: 74 45 17 18

Mail: post@danbobolig.dk

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

DANBO DANBO DANBO DANBO

BOLIGSELSKABET

DANBO

Storegade 74F

6430 Nordborg

Tlf.: 74 45 17 18

www.salus.dk



Egevej 9

6200 Aabenraa

Tlf.: 73 45 65 00

www.salus.dk