



Til
Repræsentantskabet

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

Nordborg, den 28.04.2025

Mødeindkaldelse

Repræsentantskabet indkaldes til ordinært repræsentantskabsmøde

Mandag den 12. maj 2025, kl. 19.00

i Fælleshuset, Th. Brorsensvej 18, Nordborg

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Forretningsorden til godkendelse.
3. Bestyrelsens årsberetning samt forretningsførelsen for det forløbne år.
4. Endelig godkendelse af selskabets og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget. Som bilag vedlægges følgende:

Årsberetning
Regnskab for hovedforeningen
Handlingsplan
Budget 2026
Forslag
Forretningsorden

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

Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

På valg:

Helle Kjær Christensen – genopstiller

Bente Pia Christensen – genopstiller

Erik Autzen – 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

7. 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

Rita Buchhardt

Edel Christensen

Willy Nielsen

8. Valg til Kunstfonden. Medlemmerne er valgt for en periode på 2 år. Kunstfonden består af i alt 5 medlemmer. 2 medlemmer er udpeget af DANBO's bestyrelse. 3 medlemmer udpeges af DANBO's repræsentantskab.

Valg af 3 medlemmer for en 2-årig periode.

På valg:

Maria Jæger

Elthon den Hertog

Eduard Holm

9. Valg af revisor.

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

10. Bestyrelsen fremlægger handlingsplan til godkendelse.

11. Eventuelt

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

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 mandag den 5. maj 2025 kl. 8.00.



Venlig hilsen

Boligselskabet DANBO

Niels Thomsen
formand

FORSLAG A

Til organisationer med repræsentantskab

Forslag om kompetence delegation til bestyrelsen

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

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

Delegationen omfatter kompetence til at træffe beslutning på følgende områder:

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

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

Begrundelse:

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

Forretningsordenen for repræsentantskabsmøder i Boligselskabet Danbo

1. Indledning

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

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

2. Repræsentantskabets sammensætning

Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og 1 repræsentant for hver afdeling. De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.

3. Repræsentantskabets tidligere beslutninger

Repræsentantskabet har tidligere besluttet følgende indenfor rammerne af vedtægterne

Bestyrelsens formand vælges af:	☐ Repræsentantskabet ☒ Bestyrelsen
Bestyrelsens næstformand vælges af:	☐ Repræsentantskabet ☒ Bestyrelsen

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

4. Valg af dirigent og stemmeudvalg

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

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

5. Mødereferater

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

6. Person- og legitimationsoplysninger

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

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

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

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

7. Mødeledelse

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

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

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

8. Repræsentantskabets beslutninger

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

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

9. Valg

Repræsentantskabet vælger bestyrelsesmedlemmer i overensstemmelse med vedtægterne.

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

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

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

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

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

Denne forretningsorden er vedtaget af repræsentantskabsmødet den _____

Formand

Dirigent

HANDLINGSPLAN

Bilag til repræsentantskabsmødet den 12. maj 2025 - punkt 10.

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

Nybyggeri:

Guderup.

Tidligere godkendt 30 boliger pr. år, såfremt markedsforholdene udvikler sig positivt i området.

Nordborg/Havnbjerg.

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

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

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

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

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

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

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

1. 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 nedrenoveringsprojektet i afdeling 1.

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

Etape 3 omhandler nedrivning af etageboliger i afdeling 8.

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

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

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

Boligorganisation

LBF-nr.: 0552

Navn - adresse:

Boligselskabet DANBO
Storegade 74F
6430 Nordborg

Telefon: 73456500

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dk

CVR-nr.: 30981812

Administrationsorganisation

LBF-nr.: 8026

Navn - adresse:

SALUS Boligadministration A.m.b.a.
Egevej 9
6200 Aabenraa

Telefon: 73456500

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dk

CVR-nr.: 29365121

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: 540

Navn - adresse:

Sønderborg Kommune
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg

Telefon: 88726400

Fax:

E-postadresse:

Antal afdelinger: 24 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	910	71.551	1	910
2) Erhvervslejemål			1 pr. påbeg. 60 m ²	
3) Institutioner	1	103	1 pr. påbeg. 60 m ²	2
4) Garager/carporte	153		1/5	31
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	1.064	71.654		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	55.250	55	55
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	80.168	56	68
511	*	Personaleudgifter	1.286.502	1.196	1.271
512	*	Forretningsførelse	2.011.200	2.010	2.087
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	267.301	250	307
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	398.650	360	375
515	*	Afskrivning, driftsmidler			
516	*	Særlige aktiviteter	2.520		
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	133.750	170	145
530		Bruttoadministrationsudgifter	4.235.341	4.097	4.308
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	2.960.418	358	358
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	8.964.007	9.530	9.707
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	16.159.766	13.985	14.373
541	*	Ekstraordinære udgifter	1.275.182		
550		UDGIFTER I ALT	17.434.948	13.985	14.373
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	90.548		
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	17.525.496	13.985	14.373

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
ORDINÆRE INDTÆGTER					
601		Administrationsbidrag			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	4.095.500	4.096	4.307
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger			
		Konto 601 i alt	4.095.500	4.096	4.307
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	3.158.651	358	358
604	*	Afdelingernes bidrag m.v.til dispositionsfonden og arbejdskapital	8.964.007	9.530	9.707
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	889		
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	16.219.047	13.984	14.372
611	*	Ekstraordinære indtægter	1.306.446		
620		INDTÆGTER I ALT	17.525.493	13.984	14.372
621		Årets underskud overført til konto 805			
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	17.525.493	13.984	14.372

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2024	
		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	1.366.352	1.669
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	100.000	100
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	7.070.427	7.932
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	9.186.279	10.351
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift		352
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Afdelingstilgodehavender i alt		352
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender	9.291	15
727		Forudbetalte udgifter	466.931	292
730		Tilgodehavende renter m.v.		
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	53.364.301	55.935
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning	13.743.563	1.812

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	67.584.086	58.406
750		AKTIVER I ALT	76.770.365	68.757

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele		
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	14.633.587	14.266
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	3.627.802	3.486
810		EGENKAPITAL I ALT	18.261.389	17.752
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT		
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	54.596.408	47.981
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	54.596.408	47.981
823		Godkendt administrationsorganisation	84.931	371
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
825		Leverandører	2.184.076	944
826		Omkostninger	1.504.664	1.571
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	98.142	102
830	*	Anden kortfristet gæld	40.754	35
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	58.508.975	51.004
850		PASSIVER I ALT	76.770.364	68.756
Eventualforpligtelse:				
1. Fratrædelsesgodtgørelse				
2. Øvrige eventualforpligtigelser				

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	34.393	50	50
		Godtgørelse kørsel, diæter mv.	4.427		
		Div. repræsentation og gaver	-17	6	6
		Kontingenter og telefon	1.890		2
		Andre bestyrelsesudgifter	39.475		10
		Konto 502 i alt	80.168	56	68
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	1.077.849	1.035	1.087
		2. Pension/pensionsbidrag	148.766	142	150
		3. Andre udgifter til social sikring	57.667	19	34
		4. Fremmed assistance			
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	2.220		
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.			
		Personaleudgifter i alt	1.286.502	1.196	1.271
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltdsbeskæftigede)			
		SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER			
		Adm. direktør/forretningsføre (Titel)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Ledelsesudgifter i alt			
		Samlede personaleudgifter	1.286.502	1.196	1.271
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Administrationsbidrag til Salus	2.011.200	2.010	2.087
		Konto 512 i alt	2.011.200	2.010	2.087
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler og tryksager	5.810	5	3
		EDB udgifter, kopimaskine, telefoni	58.384	45	85
		Småanskaffelser	8.430	15	15
		Abonnementer, annoncer, juridisk ass.	63.273	60	45
		Øvrige kontorholdsudgifter	131.404	125	159
		Konto 513 i alt	267.301	250	307
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.			
		2. Lejede lokaler, leje	92.316	120	90
		3. Ejendomsskatter	7.619		3
		4. El	9.321	20	20
		5. Vand, varme	95.580	100	105
		6. Forsikringer	16.949	20	32
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	158.354	100	125
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom	18.511		
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom			
		Kontorlokaleudgifter i alt	398.650	360	375
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	398.650	360	375
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	661.529	560	560
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	1.584.971	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	4.874.730		
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	565.919		
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	1.089.708	2.200	2.200
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3	187.150		177
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	8.964.007	9.530	9.707
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Disp. tilskud til dækning af lejetab	926.168		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	349.014		
		Konto 541 i alt	1.275.182		
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	4.235.341	4.097	4.308
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)			
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)			
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	4.235.341	4.097	4.308
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.491		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONSBIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	4.095.500	4.096	4.307
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
		1.5 Tillægsydelser			
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	4.095.500	4.096	4.307
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger			
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)			
		4. Ventelistegebyr			
		5. Antenneregnskabsgebyr			
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.			
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		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			
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	55.907	270	270

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning	210.837	38	38
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	2.615.285	50	50
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital	18.511		
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	113.613		
		7. Andet	144.498		
		Konto 603 i alt	3.158.651	358	358
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)	122.304		
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	2.724.501	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			
		3. Bankgæld		38	38
		4. Kreditorer			
		5. Kurstab, obligationer m.v.		50	50
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning			
		7. Egen trækningsret	113.613		
		8. Andet			
		Konto 532 i alt	2.960.418	358	358
		Nettorenteindtægt / -udgift	198.233		
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Korrektioner tidligere år	31.264		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Tilskud t. dækning lejetab/frafly	926.168		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	349.014		
		Konto 611 i alt	1.306.446		

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	4.430.281	4.162
		Årets tilgang	653.825	630
		Årets afgang	1.629.435	400
		Tilskrevne renter	113.613	38
		Ultimosaldo	3.568.284	4.430
		Indestående i alt	7.070.427	7.932
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
		Afdeling 28		298
		Konto 721.		352
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	55.436.475	52.228
		+ Tilgang i året		72.819
		- Afgang i året	4.992.903	69.611
		Samlet anskaffelsessum ultimo	50.443.572	55.436
		Samlede opskrivninger primo	498.659	
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver	91.002	784
		+ Opskrivninger i året	2.513.072	1.283
		Samlede opskrivninger ultimo	2.920.729	499
		Samlede nedskrivninger primo		3.792
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		3.792

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo	53.364.301	55.935
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Driftskonto	13.566.856	1.673
		Andre bankkonti	176.707	139
		Konto 732.2 i alt	13.743.563	1.812
801		BOLIGFORENINGSANDELE		
		Konto 801 i alt		
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	14.266.214	12.819
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	661.529	621
		3. Rentetilskrivning	122.304	215
		4. Ydelser (beboerbetaling), udamortiserede lån	7.025.620	6.775
		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		1.294
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	1.089.708	1.051
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden	113.613	38
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	213.266	1.352
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	926.168	1.150
		23. Diverse		
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	5.310.613	5.225
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	565.919	420
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækingsret)	1.629.435	400
		50. Saldo ultimo	14.633.587	14.266

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		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)	7.070.427	7.932
		40. Disponibel del:	6.913.660	5.684
		50. Saldo ultimo	14.633.587	14.266
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	3.485.852	3.167
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)	90.548	143
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	187.150	176
		Afgang:		
		4. Årets underskud		
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation	135.748	
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	3.763.550	3.486
		Saldo ultimo	3.627.802	3.486
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser	1.366.351	1.669
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)	100.000	100
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger i alt	100.000	100

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	2.161.450	1.717
		5.Saldo ultimo	3.627.801	3.486
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afdeling 1	15.946.414	15.237
		Afdeling 7	2.265.488	2.018
		Afdeling 8	6.143.296	4.951
		Afdeling 13	3.299.261	2.603
		Afdeling 14	1.835.613	3.088
		Afdeling 16	2.457.247	2.092
		Afdeling 17	459.953	
		Afdeling 18	5.266.032	3.940
		Afdeling 19	311.297	231
		Afdeling 21	1.341.810	1.031
		Afdeling 22	2.349.623	1.724
		Afdeling 23	1.726.712	1.769
		Afdeling 24	989.101	954
		Afdeling 25	1.295.806	1.295
		Afdeling 26	1.813.769	1.434
		Afdeling 27	2.801.436	2.148
		Afdeling 28	248.436	
		Afdeling 30	1.170.119	950
		Afdeling 34	959.779	956
		Afdeling 36	943.749	748
		Afdeling 37	856.543	711
		Afdeling 38	114.924	101
		Konto 821.1 i alt	54.596.408	47.981
821.2		AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER		
		Afdeling for eksternt ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 821.2 i alt		
822		KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
		Konto 822 i alt		
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Konto 824 i alt		
827		AFSÆTNINGER		
		Konto 827 i alt		
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Skyldig ATP og pension	31.772	26
		Skyldig feriepenge og ferietillæg	8.982	9
		Konto 830 i alt	40.754	35

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

NOTER TIL SPØRGESKEMAER

Spørgsmål 1

Spørgsmål 2

Spørgsmål 3

Spørgsmål 4a

Spørgsmål 4b

Spørgsmål 4c

Spørgsmål 4d

Spørgsmål 4e

Spørgsmål 5 Ja - Alle afdelinger på nær afdeling 19,27 og 38 har modtaget tilskud til dækning af lejetab.

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b Der er underskudssaldi i afdeling : 28, 36 og 37.
Der er underfinansiering i afdeling : 14, 16, 17, 18, 26, 28 og 30.

Spørgsmål 10 Der er udlejningsvanskeligheder i en del af afdeling14.

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a Der er 13 afdelinger, som har henlæggelser til planlagt vedligehold pr. m2, der er lavere end landsgennemsnittet for 2023. Det er følgende afdelinger: 7, 8, 14, 17, 18, 19, 21, 24, 28, 30, 34, 36 og 37.

Spørgsmål 12b Der er 6 afdelinger, som har henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning pr. lejemålsenhed, der er lavere end landsgennemsnittet for 2023. Det er følgende afdelinger: 1, 7, 8, 14, 17 og 28.

Spørgsmål 12c Der er 2 afdelinger, som har henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytninger pr. lejemålsenhed, der er lavere end den obligatoriske dækning i 2023. Det er følgende afdelinger: 19 og 28

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående regnskab indstilles hermed til godkendelse
By for underskrift	Nordborg
Dato for underskrift	09-04-2025
Underskrift (sign.)	Lisbeth Jakobsen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

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

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af den boligorganisation, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter spasommelighed, 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	09-04-2025
Underskrift (sign.)	EY Godkendt Revisionspartnerselskab
	CVR-nr. 30 70 02 28
	Jan Thietje
	statsaut. revisor
	mne31429

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse
By for underskrift	Nordborg
Dato for underskrift	09-04-2025

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 01-01-2026 31-12-2026

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	58.000	55.000	3.000	55.250
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	71.500	67.500	4.000	80.168
Personaleudgifter, 511	914.000	1.270.500	-356.500	1.286.502
Forretningsførelse, 512	2.705.500	2.086.500	619.000	2.011.200
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	349.500	306.500	43.000	267.300
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	435.000	375.500	59.500	398.649
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	0
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	2.520
Revision, 521	155.000	145.000	10.000	133.750
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	0	358.000	-358.000	2.960.418
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	8.742.000	9.707.000	-965.000	8.964.007
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	1.275.182
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.1	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.2	0	0	0	0
Henlæggelse til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	13.430.500	14.371.500	-941.000	17.434.946
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	4.306.500	4.306.500	0	4.095.500
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	0	358.000	-358.000	3.158.652
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	8.742.000	9.707.000	-965.000	8.964.007
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	889
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	1.306.446
Årets underskud, 621	0	0	0	0
Samlede indtægter	13.048.500	14.371.500	-1.323.000	17.525.494
Reduktion/forhøjelse	382.000	0	-382.000	90.548
Balance	13.430.500	14.371.500	-941.000	17.434.946

Forhøjelse af administrationsbidrag
I alt 8,87%

Kontonummer	Kontonavn	Budget 2026	Budget 2025	Regnkab 2024
500020 RESULTATOPGØRELSE				
500030 ORDINÆRE UDGIFTER				
501000 BESTYRELSESVEDERLAG MV.				
501010 1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift		58.000,00	55.000,00	55.250,00
501100 Bestyrelsesvederlag i alt		58.000,00	55.000,00	55.250,00
502000 MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV.				
502020 Udgifter til kurser og møder Bestyrelse		50.000,00	50.000,00	34.393,14
502120 Best. Godtgørelse kørsel diæt mv		5.000,00	0,00	4.426,62
502220 Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse		4.000,00	5.500,00	-17,05
502320 Kontigenter og telefon mv. best.		2.500,00	2.000,00	1.890,00
502420 Andre best. Udgifter		10.000,00	10.000,00	39.475,00
502500 MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT		71.500,00	67.500,00	80.167,71
511000 PERSONALEUDGIFTER				
511010 1. Lønninger, adm. personale		755.000,00	1.067.000,00	1.048.321,70
511012 1.2. Lønninger, andre		0,00	0,00	257,25
511013 Kørsel personale		20.000,00	20.000,00	17.714,46
511014 Fritvalgsordning		0,00	0,00	11.555,68
511020 2. Pension/pensionsbidrag		105.500,00	150.000,00	148.766,08
511030 3. Andre udgifter til social sikring		30.000,00	30.000,00	55.291,07
511031 3.1 ATP-bidrag		3.500,00	3.500,00	2.376,00
511040 4. Fremmed assistance		0,00	0,00	0,00
511050 Forskydning feriep.tilsvaer funkt		0,00	0,00	2.219,66
511110 Personaleudgifter i alt		914.000,00	1.270.500,00	1.286.501,90
511700 SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER		914.000,00	1.270.500,00	1.286.501,90
512000 FORRETNINGSFØRELSE I ØVRIGT				
512020 Administrationsbidrag til Salus		2.705.500,00	2.086.500,00	2.011.200,00
512500 FORRETNINGSFØRELSE I ALT		2.705.500,00	2.086.500,00	2.011.200,00
513000 KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT				
513020 Kontorartikler og tryksager		6.500,00	2.500,00	5.809,51
513021 Kopimaskine, fax og telefon udg.		45.000,00	60.000,00	32.138,68
513022 EDB udgifter		30.000,00	25.000,00	26.245,00
513023 Smaanskaffelser		15.000,00	15.000,00	8.429,82
513120 Abonnementer og kontigenter og forsikringer		32.000,00	20.000,00	34.083,25
513121 Annoncer og reklame		5.000,00	5.000,00	3.939,50
513220 Juridisk Assistance		30.000,00	20.000,00	25.250,00
513320 Kursus og møder pers.		21.000,00	21.000,00	11.859,52
513321 Øvrige personale udgifter		35.000,00	28.000,00	30.018,50
513322 Jubilæum, receptioner mv.		20.000,00	0,00	1.287,50
513420 Porto, fragt og udgifter til bude		0,00	0,00	105,00
513421 Diverse gebyrer og afrundinger		95.000,00	80.000,00	88.133,25
513422 Kontorhold i øvrigt		15.000,00	30.000,00	0,00
513500 KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT		349.500,00	306.500,00	267.299,53
514000 KONTORLOKALEUDGIFTER INKL. AFSKRIVNINGER				
514020 2. Lejede lokaler, leje		100.000,00	90.000,00	92.316,00
514030 3. Ejendomsskatte		10.000,00	3.500,00	7.618,80
514040 4. El		20.000,00	20.000,00	9.320,63
514050 5. Vand, varme		110.000,00	105.000,00	95.580,18
514060 6. Forsikringer		20.000,00	32.000,00	16.948,98
514070 7. Renovation, vedl.hold, reng. m.v.		150.000,00	125.000,00	158.354,13
514080 8. Int. forrentning, EK bundet i adm.ejd.		25.000,00	0,00	18.510,75
514115 NETTOUDGIFT KONTORLOKALER		435.000,00	375.500,00	398.649,47
516000 SÆRLIGE AKTIVITETER				
516320 Personaleforening tilskud		0,00	0,00	2.520,00
516500 SÆRLIGE AKTIVITETER I ALT		0,00	0,00	2.520,00
521000 Revision		155.000,00	145.000,00	133.750,00
530000 BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER		4.688.500,00	4.306.500,00	4.235.338,61
532000 RENTEUDGIFTER				
532210 1.1. Renter dispositionsfond		0,00	0,00	122.304,36
532310 2.1. Renter afdelinger, henlagte midler		0,00	270.000,00	2.724.500,50
532410 3. Renter bankgæld		0,00	38.000,00	0,00
532610 5. Kurstab, obligationer m.v.		0,00	50.000,00	0,00
532700 7. Renter egen trækingsret		0,00	0,00	113.613,22
532900 RENTEUDGIFTER I ALT		0,00	358.000,00	2.960.418,08
533000 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV.				
533010 1. Afd. bidrag til disp.fonden		662.000,00	560.000,00	661.528,80
533030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån		1.585.000,00	6.770.000,00	1.584.971,00
533052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.		4.805.000,00	0,00	4.874.730,00
533055 6. Indbet. til Nybyggerifonden.		420.000,00	0,00	565.919,07
533058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.		1.090.000,00	2.200.000,00	1.089.708,20
533059 9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.		180.000,00	177.000,00	187.149,60
533060 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT		8.742.000,00	9.707.000,00	8.964.006,67
540000 SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER		8.742.000,00	10.065.000,00	11.924.424,75
541000 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
541020 Korrektioner tidl. år		0,00	0,00	0,00
541120 Disp. tilskud t/dækning af lejetab (afd.)		0,00	0,00	926.168,26
541320 Tilskud disp. fond og arb.kap		0,00	0,00	349.013,96
541500 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT		0,00	0,00	1.275.182,22
550000 UDGIFTER I ALT		13.430.500,00	14.371.500,00	17.434.945,58
551000 OVERSKUDSFORDELING				
551010 1. Henlæggelse til arbejdskapitalen		0,00	0,00	90.548,07
560000 UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT		13.430.500,00	14.371.500,00	17.525.493,65
600010 ORDINÆRE INDTÆGTER				
601000 ADMINISTRATIONS BIDRAG				

Kontonummer	Kontonavn	Budget 2026	Budget 2025	Regnkab 2024
601010	1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-4.688.500,00	-4.306.500,00	-4.095.500,00
601900	ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-4.688.500,00	-4.306.500,00	-4.095.500,00
603000	RENTEINDTÆGTER			
603100	1. Renteindtægter afdelinger	0,00	-270.000,00	-55.907,33
603120	2. Renteindtægter bankbeholdning	0,00	-38.000,00	-210.837,46
603130	3. Kursgevinster obligationer	0,00	-50.000,00	-2.507.993,44
603132	3.1. Renteindtægter obligationer	0,00	0,00	-107.291,59
603150	5. Beregnet rente af bunden egenkapital	0,00	0,00	-18.510,75
603155	6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	0,00	0,00	-113.613,22
603160	7. Renteindtægter i øvrigt	0,00	0,00	-144.497,96
603190	RENTEINDTÆGTER I ALT	0,00	-358.000,00	-3.158.651,75
604000	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV			
604010	1. Afd. bidrag til disp.fonden	-662.000,00	-560.000,00	-661.528,80
604030	2. Ydelser fra afd. udamort.lån	-1.585.000,00	-6.770.000,00	-1.584.971,00
604052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	-4.805.000,00	0,00	-4.874.730,00
604055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	-420.000,00	0,00	-565.919,07
604058	8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	-1.090.000,00	-2.200.000,00	-1.089.708,20
604059	9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	-180.000,00	-177.000,00	-187.149,60
604060	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I ALT	-8.742.000,00	-9.707.000,00	-8.964.006,67
607000	Diverse	0,00	0,00	-888,98
610000	SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-13.430.500,00	-14.371.500,00	-16.219.047,40
611000	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
611020	Korrektioner tidl. år	0,00	0,00	-31.264,03
611120	Tilskud t/dækning lejetab/trafly	0,00	0,00	-926.168,26
611320	Tilskud disp. fond og arb.kap	0,00	0,00	-349.013,96
611500	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0,00	0,00	-1.306.446,25
620000	INDTÆGTER I ALT	-13.430.500,00	-14.371.500,00	-17.525.493,65
630000	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-13.430.500,00	-14.371.500,00	-17.525.493,65
633000	RESULTAT I ALT	0,00	0,00	0,00

Årsberetning for Boligselskabet DANBO 2024

En oversigt over årets udviklinger og resultater.

BOLIGSELSKABET
DANBO



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

Indhold

Bestyrelsen.....	2
Indledning.....	2
Formandens beretning	2
Teknisk afdeling	4
Den politiske dagsorden	5
Beboerservicecenteret	7
Energirenovering og bæredygtighed	8
Solceller og elpriser	9
Henlæggelsesstrategi.....	11
Nybyggeri.....	11
Beboerdemokratiet.....	12
Personaleforhold	13
Udlejning.....	13
Politiske begivenheder i den almene sektor	14
Boligpolitiske reformer.....	14
Øget fokus på bæredygtighed	14
Sociale initiativer	15
Demografisk udvikling i Tønder-, Sønderborg- og Aabenraa Kommune	15
Udviklinger i Salus Boligadministration	16
Nye boligprojekter	16
Renoveringsprojekter og boligsociale indsatser	16
Digitalisering og serviceforbedringer.....	16
Rekruttering og kompetenceudvikling i den almene sektor	18
Samarbejde og partnerskaber.....	18
Kredsarbejdet.....	19
Årsregnskab 2024	20
Hovedforeningen.....	20
Afdelingerne.....	24
Afslutning.....	31

Bestyrelsen

Formand: Niels Thomsen	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	

Indledning

2024 har været et år præget af både forandringer og fremskridt for Boligselskabet Danbo samt for Salus Boligadministration, som varetager administrationen af Boligselskabet Danbo. I denne årsberetning sættes fokus på de væsentligste begivenheder og politiske beslutninger i Danbo og den almene sektor samt på de centrale udviklinger og initiativer, der har fundet sted i Salus-regi.



Formandens beretning

Indledning

I beretningen for 2023 bemærkede jeg, at året ikke havde været præget af store forandringer. Når jeg ser tilbage på 2024, har jeg en lignende fornemmelse – men ved nærmere eftertanke er det måske ikke helt korrekt. Der har faktisk været en række væsentlige begivenheder og tiltag, vi har arbejdet med og som fortsat er under udvikling.

Nye ansatte

I Danbo har vi i 2024 sagt farvel til Peter Petersen og budt velkommen til Allan Meldgård som ny ejendomsfunktionær. Efter hvad jeg hører, er Allan allerede faldet godt til både blandt beboerne og kollegerne.

Også i Salus' ledelse har der været ændringer. Vores tidligere vicedirektør fratrådte grundet sygdom, og Martine Greve Justesen tiltrådte som ny vicedirektør. Derudover er Jesper Damm Andersen blevet ansat som ny driftschef og har dermed det daglige ansvar for blandt andet inspektør Mads Hansen og vores ejendomsfunktionærer.

Jeg havde fornøjelsen af at møde Allan allerede på hans første arbejdsdag, og igen til vores julehygge – og det er mit klare indtryk, at han er en behagelig og imødekomende person. Jesper Damm Andersen mødte jeg i forbindelse med en præsentation for Salus-bestyrelsen, og det efterlod et positivt indtryk. Martine Greve Justesen har

jeg mødt ved flere lejligheder, og jeg oplever hende som målrettet og klar i sin tilgang: en enkel og tydelig handlingsplan, hvor både medarbejdere og bestyrelse ved, hvad vi vil, hvad vi har opnået – og hvad der stadig mangler.

Bestyrelsesarbejdet

Der har ikke været ændringer i Danbo's organisationsbestyrelse i 2024. Bestyrelsen er fortsat konstitueret med undertegnede, Niels, som formand, Helle som næstformand, Anders som referent, Bente i bladudvalget, Bent som medarbejderrepræsentant samt Kenneth og Erik som medlemmer.

Vi har i løbet af året afholdt 10 bestyrelsesmøder. Direktør Lisbeth Jakobsen deltog i fire af disse, mens Martine og Brian hver har deltaget i ét møde.

Bestyrelsen har også været repræsenteret på to konferencer arrangeret af BL: én om værdiskabende bestyrelsesarbejde og én om nærhed i sundhedsvæsenet. Begge var både relevante og inspirerende.

Vi har desuden deltaget i Salus-kurser med fokus på emner som budget, vedligeholdelse og fraflytning samt introduktion for nyvalgte. Kurserne er især rettet mod afdelingsbestyrelser, og vi vil derfor gerne opfordre alle til at deltage – også selvom man tidligere har været med. Jeg selv fik meget ud af introduktionskurset for nyvalgte. Derfor vil jeg gerne benytte lejligheden til at spørge repræsentantskabet: Har I deltaget i Salus-kurserne? Hvis ja, hvad fik I ud af det? Og hvis nej – hvad skal der til, for at I vælger at deltage i 2025?

Afdelingsmøder

Som noget nyt blev der på årets afdelingsmøder givet en kort orientering om hovedbestyrelsens arbejde. Jeg håber, det blev opfattet som relevant og nyttigt.

En anden nyhed er, at inspektør Mads Hansen er begyndt at sende korte nyhedsmails til afdelingsbestyrelserne, når der er vigtige informationer at dele. Et rigtig fint og brugbart initiativ, synes jeg.

Fremtiden og udvikling

Vi arbejder i hovedbestyrelsen løbende på, hvordan vi kan gøre Danbo til et endnu bedre sted at bo.



Nybyggeri

Et af de større fokusområder er muligheden for at opføre nye rækkehuse i Havnbjerg ved Piledamsvej/Studievej. Det er – som forventet – en langsom og tålmodigheden bliver sat på prøve. Derudover har vi flere andre projekter i støbeskeen:

- Rækkehuse ved plænen ved Rypevej – her har bestyrelsen set en skitse.
- Rækkehuse på Nordborgvej, hvor den gamle administrationsbygning lå – her foreligger en skitse, som bestyrelsen endnu ikke har set. Der er forslag både med og uden nedrivning af Søby-Kro-bygningen.
- Nybyggeri i Guderup og Nordborg by – dog uden fastlagt placering endnu.

Realiserbarheden afhænger naturligvis af behovet og af Sønderborg Kommunes opbakning.

Boligsocial helhedsplan

Vi har ansøgt om deltagelse i den boligsociale helhedsplan for Sønderborg, og det er nu godkendt, at afdeling 1 og 8 deltager. Planen fokuserer på områder som uddannelse og livschancer, kriminalitetsforebyggelse, beskæftigelse, medborgerskab og sammenhængskraft.

Danbo har valgt at støtte planen økonomisk med 250.000 kr. over en fireårig periode. Direktør Lisbeth Jakobsen sidder med i styregruppen og kan fortælle mere om planens konkrete indhold og betydning.

Udlejning

Vi oplever fortsat en sund efterspørgsel på vores boliger. Ved udgangen af 2024 havde vi kun fire almindelige boliger og to ældreboliger stående tomme. Tomgangstabet er opgjort til cirka 323.000 kr. – en klar forbedring i forhold til sidste år.

Den stabile udlejning betyder også, at hovedselskabet igen kan tilføre midler til dispositionsfonden, hvilket giver os mulighed for at støtte forbedringsprojekter i afdelingerne.

Afslutning

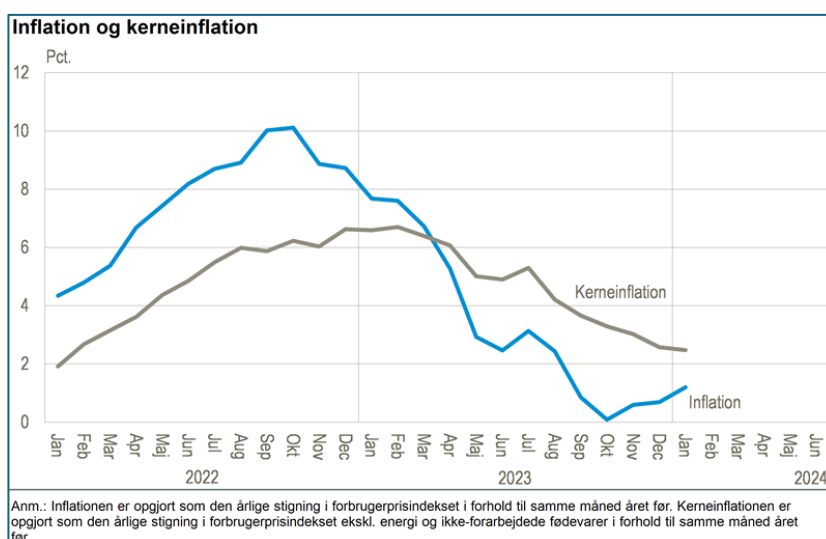
Afslutningsvis vil jeg gerne rette en stor tak til bestyrelsen for det store og engagerede arbejde i årets løb – og for det gode samarbejde. En stor tak skal også lyde til ledelsen i Salus og naturligvis til medarbejderne i Danbo. Uden jeres indsats ville intet være muligt.

Teknisk afdeling

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

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

Selv med lav inflation er bolig og forsyning dog stadig relativt højt prissat med en



stigning på 3,2 procent – sandsynligvis som følge af høje renter og svingende forsyningspriser.

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

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

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

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

Den politiske dagsorden

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



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

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

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

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

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

Bæredygtighed og dokumentation

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

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

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

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

ESG

Vi nævnte også ESG sidste år – et begreb, der står for *Environmental, Social and*

Governance, og som handler om virksomheders ansvarlighed på miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige områder.

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



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

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

Hos os vil ESG fremadrettet være en integreret del af vores byggeprojekter og vores samlede profil. Det diskuteres stadig, hvad der egentlig kendetegner en god ESG-profil, og vi forventer, at der vil ske justeringer i takt med, at arbejdet med ESG udvikler sig.

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

Beboerservicecenteret

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

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

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

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

Åbningstiderne ser således ud:

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



Siden opstarten har servicecenteret oprettet mere end 30.000 opgaver – og det er vel at mærke ikke engang med alle medlemsorganisationer tilknyttet fra begyndelsen. På travle dage – typisk mandage, tirsdage eller dage før og efter ferier og helligdage – håndteres der mellem 200 og 250 opkald samt 50 til 100 mails. Gennemsnitlig ventetid på disse dage er cirka tre minutter. På mere almindelige hverdage ligger opkaldstallet mellem 80 og 150, med en gennemsnitlig ventetid på cirka ét minut.

Uden for åbningstid

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

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

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

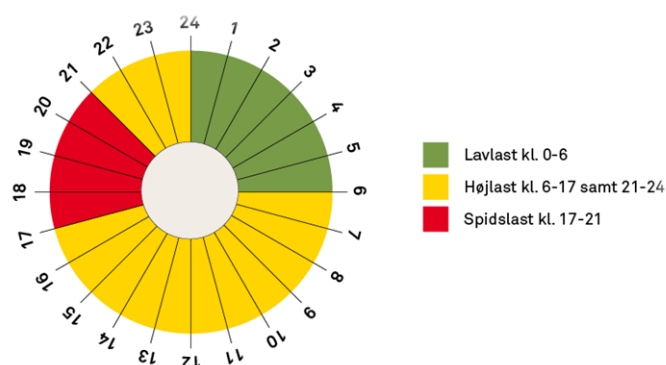
Energirenovering og bæredygtighed

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

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

Solceller og elpriser

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

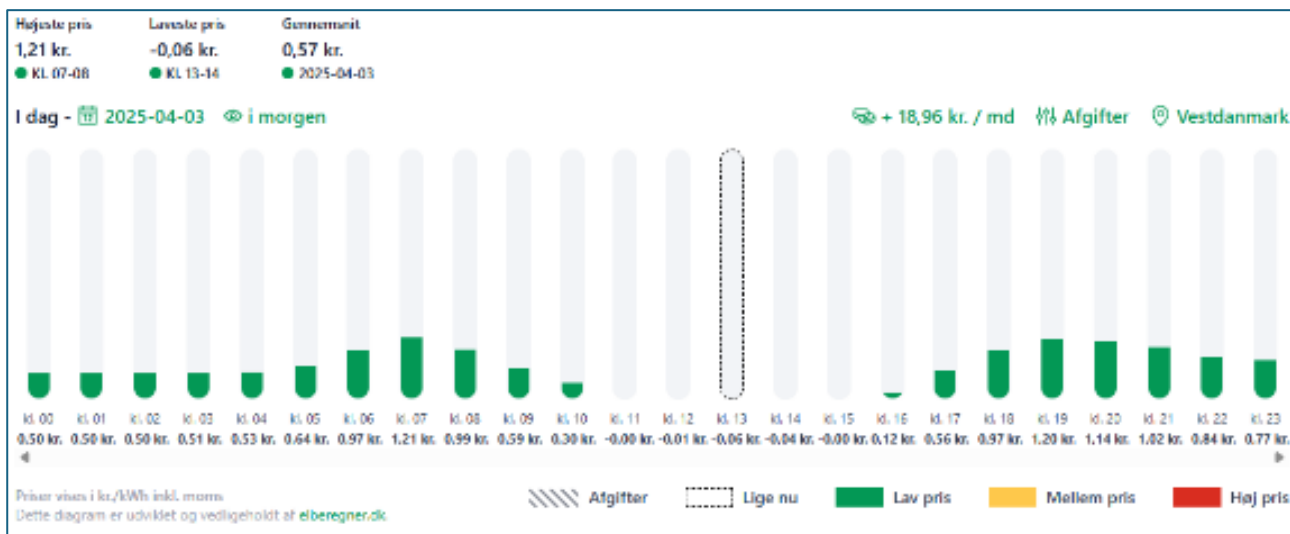


Tarifafregningen er opdelt i tre perioder:

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

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

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

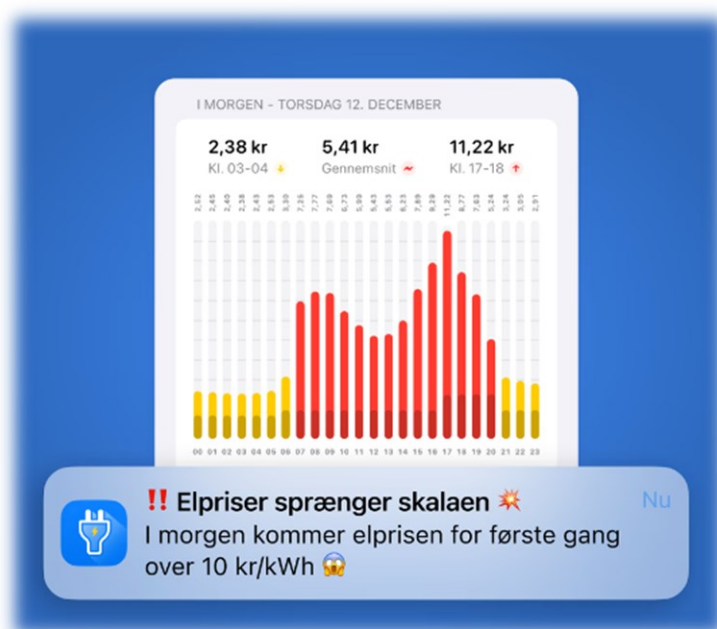


Dunkelflaute og intelligent energistyring

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

Derfor arbejder vi løbende med at optimere energiforbruget i afdelingerne – både gennem god energiadfærd og ny teknologi. Et af de tiltag, vi netop nu tester, er en intelligent styring til solceller og batterier, som kaldes *Emma*. Emma er en kunstig intelligens, der tager højde for en lang række faktorer – blandt andet afdelingens elforbrug, elpriser, solindstråling og tilgængelig strøm fra nettet. På den baggrund kan Emma løbende optimere afdelingens energiforbrug og økonomi.

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



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

Henlæggelsesstrategi

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

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

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

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

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

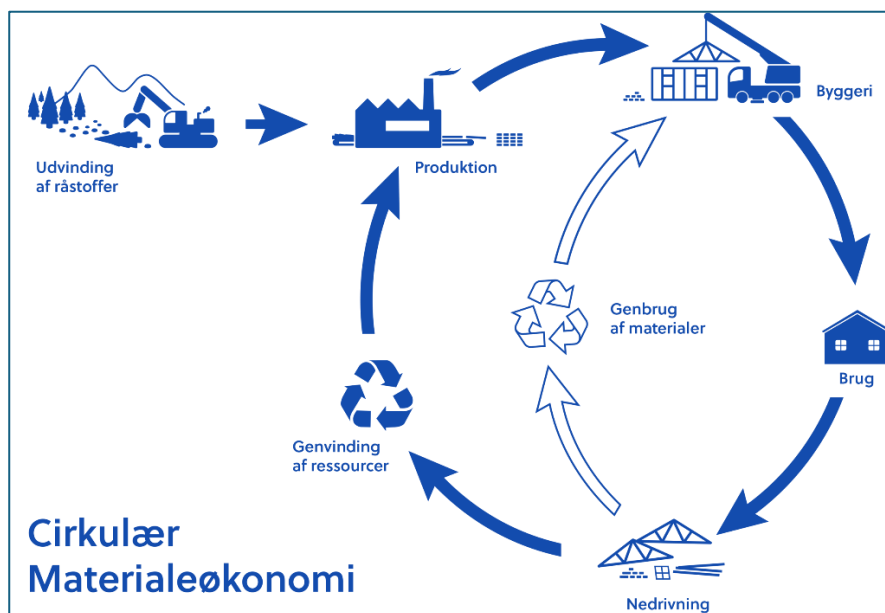
Det kan virke uoverskueligt at finde ud af, hvad man må, hvad der er økonomi til, og hvad der giver mest mening. Men der er ofte muligheder, man ikke lige ser ved første øjekast. Derfor anbefaler vi, at man tager en god snak med inspektøren i forbindelse med afdelingsgennemgangen. Her kan man vende idéer, ønsker og behov – og sam-men finde realistiske og fremtidssikrede løsninger.

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

Nybyggeri

I 2024 begyndte vi at se tegn på stabilisering i byggebranchen. Renterne holdt sig i

ro, og det skabte ny optimisme omkring vores byggeprojekter.



Et konkret eksempel er Gråsten Andelsboligforenings 12 nye boliger i Nybøl. I udbuddet havde vi tilføjet muligheden for tilkøb af solceller og et smarthome-system, der giver beboerne mulighed for at styre elforbruget effektivt. Vi ønskede at tilbyde moderne boliger med fokus på bæredygtighed og lave energiomkostninger – men vi var usikre på, om økonomien kunne bære de

ekstra tiltag. Heldigvis viste licitationen, at der var råd til begge løsninger. Det gav os et klart tegn på, at markedet var på vej mod mere normale tilstande, og det gør os optimistiske i forhold til flere af de byggeprojekter, vi har planlagt i 2025.

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

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

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

Beboerdemokratiet

I den almene sektor ser vi desværre flere steder et vigende engagement i beboerdemokratiet og fællesskabet i afdelingerne. Netop derfor er det ekstra glædeligt, når der dukker gode historier op – som i afdeling 14, hvor afdelingsbestyrelsen gør en stor indsats for at styrke det sociale fællesskab.

Her arrangeres alt fra hyggelige møder i pensionistforeningen til de populære "pose-møder" og traditionsrige Sankt Hans-fester. Der er skabt en kultur, hvor beboerne mødes, snakker sammen og skaber liv i afdelingen – og det har stor betydning for både trivsel og sammenhold.

Har din afdeling lyst til at styrke fællesskabet, men mangler I ideer eller en vej ind i det? Så ræk endelig ud til afdelingsbestyrelsen i afdeling 14 – de deler gerne ud af deres erfaringer og gode råd til, hvordan man kommer i gang.

Personaleforhold

I løbet af 2024 sagde vi farvel til ejendomsfunktionær Peter Petersen, der søgte nye udfordringer. I hans sted har vi budt velkommen til Allan Meldgård, som allerede er faldet rigtig godt til i rollen og blandt kollegerne.

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

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

Udlejning

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

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



I 2024 oplevede organisationen 122 fraflytninger, hvilket er næsten identisk med året før, hvor tallet lå på 125. Det svarer til en fraflytningsprocent på 13,4 % af den samlede boligmasse på 910 boliger.

Der blev i løbet af året registreret ni ophævelser på grund af manglende huslejebetaling – et fald sammenlignet med tidligere år.

I 2024 har der været 40 tomgangsboliger, hvoraf otte var ældreboliger. Ved årets udgang var antallet reduceret til syv tomgangsboliger.

Udgifterne til tomgangsleje var markant lavere i 2024 end i 2023 – faktisk blev beløbet næsten halveret.

Oversigt over fraflytninger fordelt på boligtyper:

	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	113	13,8%
Institution	0	0,0%
Ældrebolig	9	10,0%
	122	13,4%

Oversigt over tomgang fordelt på boligtyper:

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	32
6	Ældrebolig	8
Hovedtotal		40

Politiske begivenheder i den almene sektor

Boligpolitiske reformer

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

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



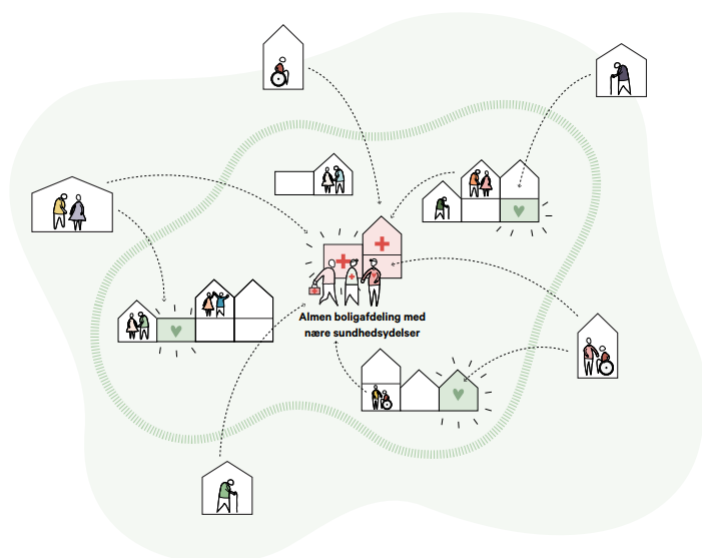
Øget fokus på bæredygtighed

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

Sociale initiativer

Der har været en fornyet indsats for at forbedre de sociale vilkår for beboerne i almene boliger. Regeringen har introduceret nye støtteordninger for at hjælpe udsatte grupper, herunder ældre og lavindkomstfamilier. I september 2024 blev regeringens inflationshjælp til den almene sektor effektueret ved, at udvalgte afdelinger fik tilskud til en midlertidig huslejenedsættelse. Tilskuddet blev udbetalt efter en række objektive kriterier for, hvor økonomisk udsat den enkelte boligafdeling var.

I april 2024 offentliggjorde Kommunernes Landsforening og BL – Danmarks Almene

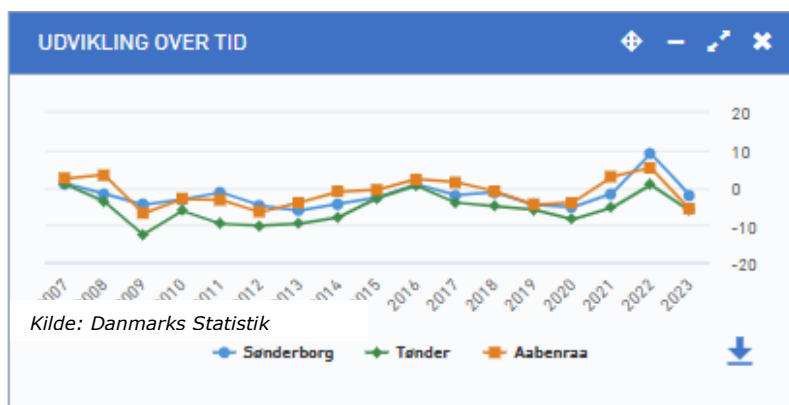


Boliger et fælles udspil med anbefalinger om at integrere sundhedsinitiativer i almene boligområder. Dette indebærer blandt andet etablering af sundhedsfaciliteter og tilpasning af boliger til forskellige livsstadier. Salus Boligadministration har sammen med medlemsorganisationen Tønder Andelsboligforening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

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

Demografisk udvikling i Tønder-, Sønderborg- og Aabenraa Kommune

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



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

ansøgninger til studier på Syddansk Universitet, hvilket har medført et øget behov for flere studieboliger.

Udviklinger i Salus Boligadministration

Nye boligprojekter

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

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



Renoveringsprojekter og boligsociale indsatser

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

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

Digitalisering og serviceforbedringer

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

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

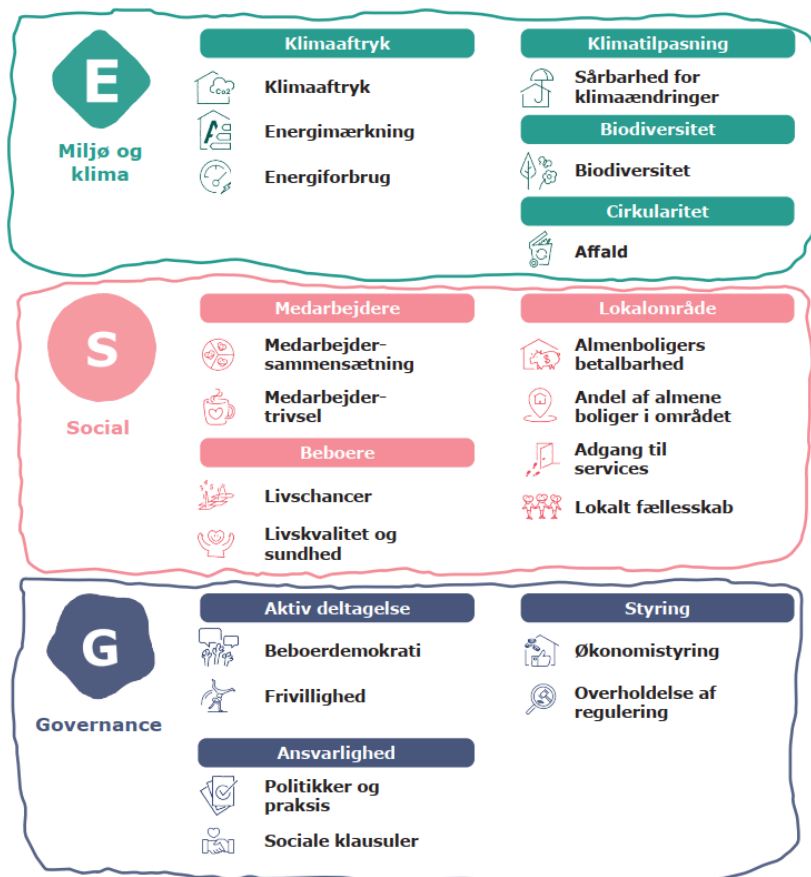


Fra Landsbyggefonden kommer der flere krav om indberetning, og i de seneste år har vi lært forkortelser som DCAB (Det Centrale Almen Bygningsregister) og DCAR (Det Centrale Almene Regnskabsregister), der står for indberetning af hhv. drifts- og vedligeholdelsesplaner samt regnskabsdata.

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

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

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



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

Rekruttering og kompetenceudvikling i den almene sektor

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

Tænk tanken Demokratisk Erhverv har undersøgt arbejdsmiljøet i demokratiske virksomheder, og

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

Kilde: Tænk tanken Demokratisk Erhverv

undersøgelsen viser, at på langt de fleste parametre er

arbejdsmiljø og trivsel

bedre i demokratiske virksomheder sammenlignet med andre typer virksomheder.

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

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

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



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

Samarbejde og partnerskaber

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

Kredsarbejdet

Kredsvalg i foråret 2024

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



Implementering af Almene Mål 2024-2026

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

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

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

og fremme bæredygtige og demokratiske boligfællesskaber i regionen.

Årsregnskab 2024

Hovedforeningen

Boligorganisationen opnåede i 2024 et overskud på 91 t.kr., som er blevet overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter følgende:

Arbejdskapital

	2023 t.kr.	2024 t.kr.
Saldo primo	3.166	3.485
Særligt bidrag fra afdelingerne	176	187
Årets overskud / afvikling af underskud	143	91
Diverse tilskud jf. specifikation	0	-136
Saldo ultimo	3.485	3.627

Bunden del:		
Udlån til afdelingerne	1.669	1.366
Afdeling for ekstern ejendomsadm.	100	100
Disponibel del	1.716	2.161
Saldo ultimo	3.485	3.627

Den disponible del af arbejdskapitalen udgør i 2024 2.292 kr./lejemålsenhed. Boligorganisationen kan beslutte, at afdelingerne skal indbetale til arbejdskapitalen, indtil den disponible saldo udgør 3.613 kr./lejemålsenhed.

Formueforvaltning

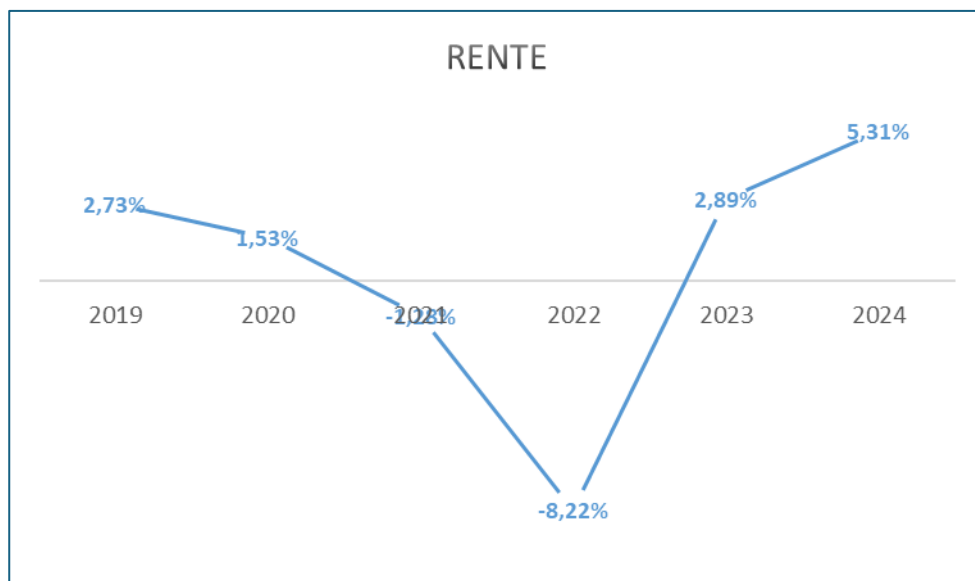
Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der en samlet opsparing på 53.364 t.kr.. Det afkast, der opnås af opsparingen, udbetales til afdelingerne.

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

I 2024 har der været et samlet positivt afkast på 2.724.500 t.kr.. Heraf vedrører 2.329.604 t.kr. kursregulering, og disse er, jf. den nye regnskabspraksis, posteret sammen med afdelingernes henlæggelser på konto 401. De resterende 394.896 t.kr. udgør renteindtægter, som er indtægtsført på renteindtægter i driften.

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

Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor.



Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 14.634 t.kr.. En del af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne og lignende formål. Den disponible del udgør 6.914 t.kr., hvilket svarer til 7.332 kr. pr. lejemålsenhed.

Afdelingerne skal indbetale til dispositionsfonden, indtil den disponible saldo udgør 6.602 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2023 t.kr.	2024 t.kr.
Saldo primo	12.820	14.267
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	621	662
Rentetilskrivning	215	122
Ydelser udamortiserede lån	6.775	7.026
Indskud i Landsbyggefonden, overført fra byggefonden	1.294	0
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	1.051	1.090
Renter af egen trækningsret	38	114
Tilgang i alt	9.994	9.013
Afgang:		
Ydelsestøtte til afdelingerne	0	0
Tilskud mv. jf. specifikation	1.352	213
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	1.150	926
Diverse	0	0
Indbetalinger til Landsbyggefonden	5.225	5.311
Indbetalinger til Nybyggerifonden	420	566
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækningsret)	400	1.629

Afgang i alt	8.547	8.645
---------------------	-------	-------

Saldo ultimo	14.267	14.634
---------------------	---------------	---------------

Bunden del:

Udlån til afdelingerne	0	0
Finansiering af administrationsejendom	650	650
Indskud i Landsbyggefonden (egen trækingsret)	7.932	7.070
Disponibel del	5.685	6.914
Saldo ultimo	14.267	14.634

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

Egen trækingsret

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

I Danbo har der i 2024 været følgende bevægelser på trækingsretten:

Egen trækingsret

	2023	2024
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	4.162	4.431
Årets tilgang	630	653
Årets afgang	-400	-1.629
Tilskrevne renter	38	114
Saldo ultimo	4.431	3.568

Årets afgang:

Afd. 19 solceller	400	0
Afd. 13 fjernvarme	0	410
Afd. 21 fjernvarme	0	124
Afd. 22 fjernvarme	0	287
Afd. 26 fjernvarme	0	62
Afd. 27 fjernvarme	0	461
Afd. 28 fjernvarme	0	173
Afd. 34 fjernvarme	0	113

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

Effektivisering og egenkontrol

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

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

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

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

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

Som en del af egenkontrollen har vi analyseret alle omkostningsarter og opgaver i organisationen og afdelingerne. Herunder vil vi gennemgå de væsentligste konklusioner og tiltag.

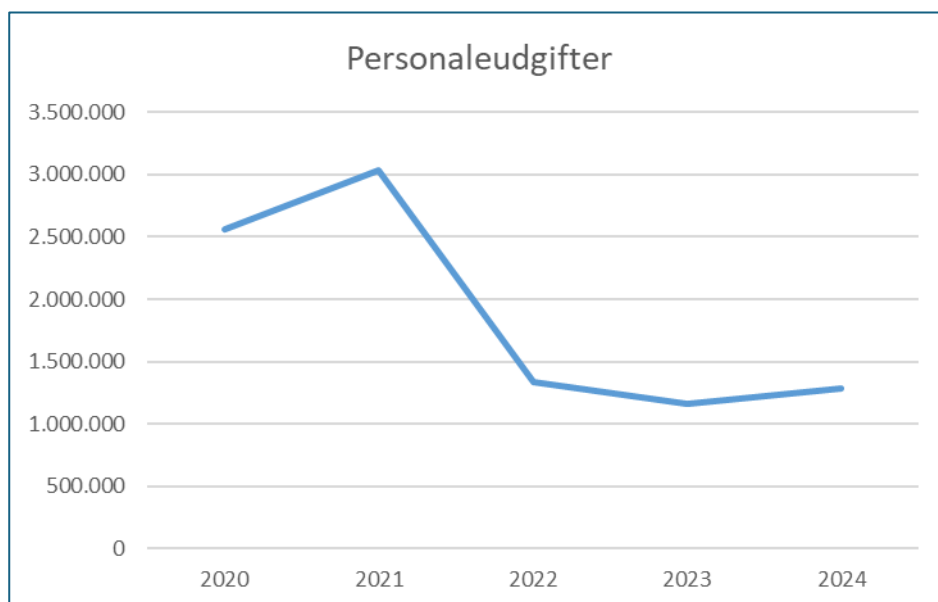
Bruttoadministrationsomkostninger

	2020	2021	2022	2023	2024
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	4.334	5.022	4.255	3.935	4.235
Indeks Danbo	100	115,88	98,18	90,80	97,73
Indeks jf. Danmarks Statistik	100	103,95	112,14	113,49	115,22

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode faldet med 2,27%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 115,22. Det synes vi faktisk er ret flot, særligt set i lyset af, at

personaleomkostninger, hvor vi jo er underlagt de årlige overenskomstmæssige lønstigninger, udgør 1/3 af bruttoadministrationsomkostningerne.

Faldet i bruttoadministrationsomkostninger hænger sammen med reducere af boliger ved nedrenoveringer, hvilket har medført væsentlige ændringer i antal ansatte. Udover ejendomsfunktionærer er der nu en inspektør samt en deltidsansat medarbejder, der står for udlejningen.



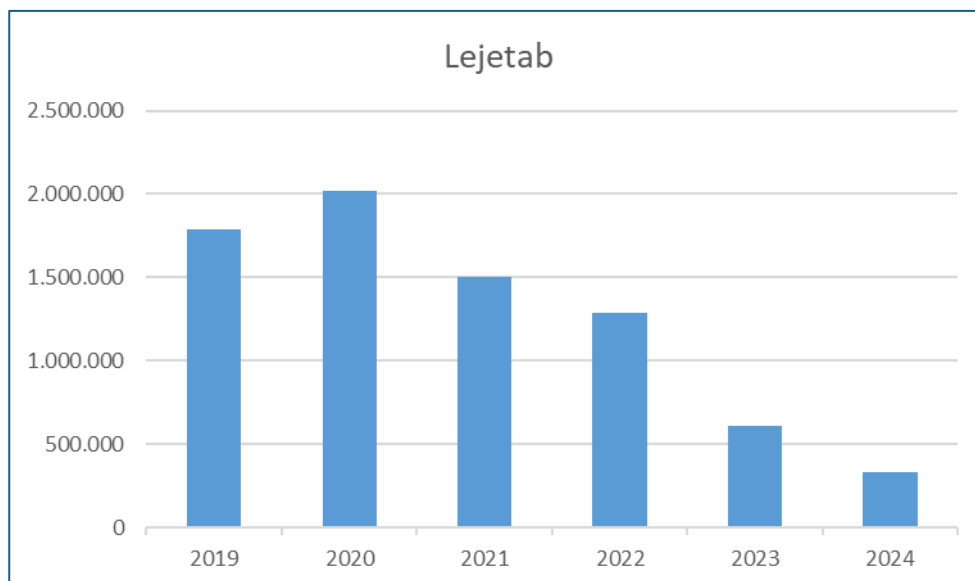
I 2024 implementerede vi en ny løsning til forsendelse af digital post – NGDP (New Generation Digital Post). Vi har nu mulighed for at sende al vores korrespondance til beboerne elektronisk, hvilket er væsentligt billigere og mere sikkert end PostNord. Beboere, der er fritaget for digital post, vil ligesom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

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

Afdelingerne

I 2024 var der 20 afdelinger med overskud på i alt 6.809 t.kr., og to afdelinger med underskud på i alt 60 t.kr.

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



Allerede i midten af 90'erne påbegyndte man i organisationen den første helhedsplan med en planlagt nedrenovering. Omkring år 2000 blev de første renoveringer igangsat. Organisationen har således gennem de seneste 20 år været igennem en omfattende transformation. I 2020 er den sidste helhedsplan afsluttet, og der er nu 907 boliger tilbage, mod 1.648 boliger i år 2000. Som tallene viser, er der blevet ydet en stor indsats for at imødegå den manglende efterspørgsel. Udgifterne til lejetab er faldet 82% fra 2019 til 2024.

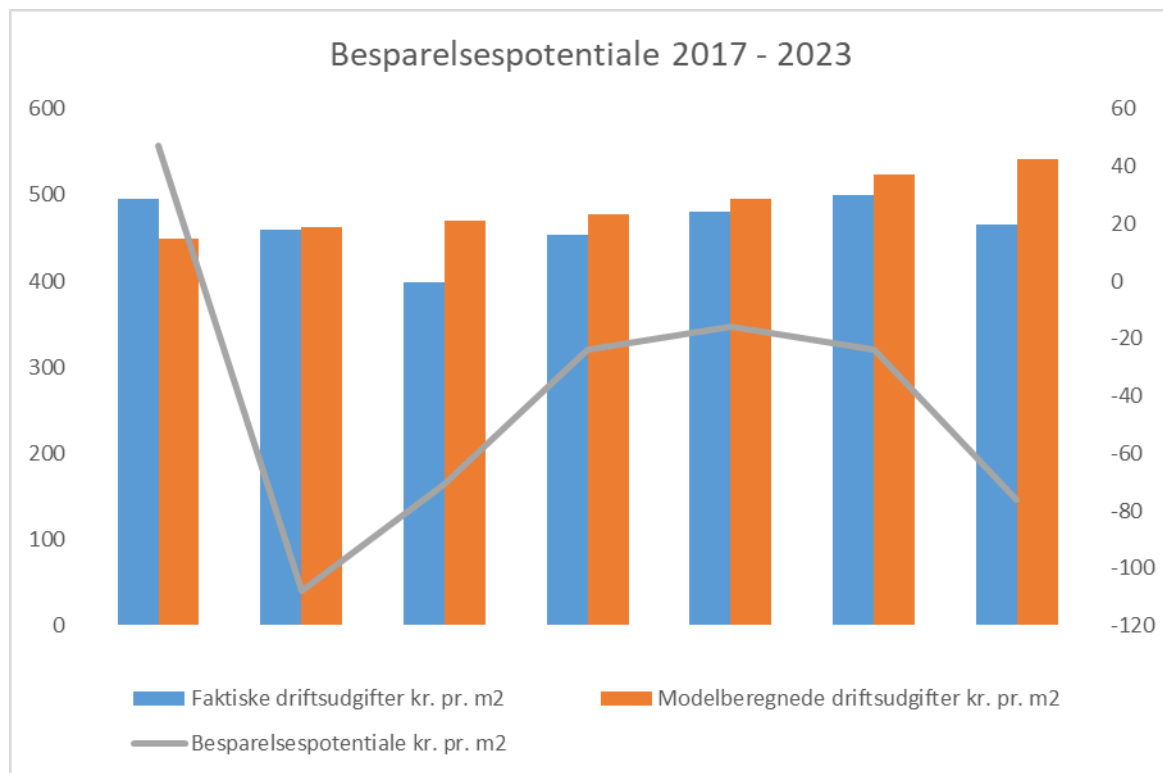
I 2. halvår i 2022 oplevede vi for første gang i mange år, at stort set alle boliger var udlejet, og den positive tendens er fortsat i 2024.

Effektiviseringspotentiale

Organisationen arbejder løbende med følgende tiltag for at effektivisere driften:

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

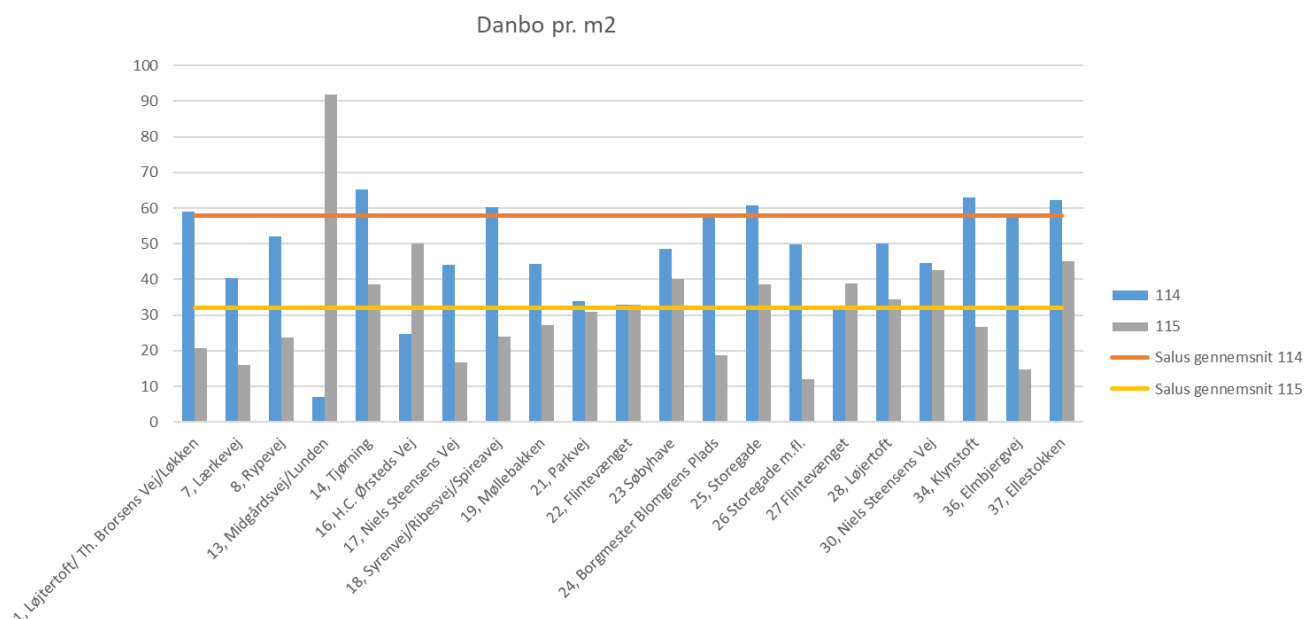
Landsbyggefondens udarbejder årligt effektivitetstal for boligorganisationer, som kan bruges som et benchmark til at vurdere organisationens effektivitet i forhold til andre boligorganisationer. Dette inkluderer en "effektivitetssimulering", hvor afdelingernes faktiske udgifter sammenlignes med de modelberegne udgifter, hvilket giver organisationen en klar indikation af besparelspotentialet.



Baseret på Landsbyggefondens beregning ud fra årsregnskaberne for 2023, viser det sig, at Danbo har et samlet besparelspotentiale på -76 kr. pr. m² (mod -24 kr. i 2022). Det negative besparelspotentiale viser, at vi allerede gør det rigtig godt, men vi vil selvfølgelig fortsat arbejde på at finde nye områder, hvor vi kan blive endnu bedre.

Vi har også lavet vores egen analyse af organisationerne i Salus, hvor vi har beregnet gennemsnittet af alle foreningers forbrug på konto 114 og 115. Diagrammet giver et klart billede af, hvilke afdelinger der ligger over eller under gennemsnittet. Tabellen er

baseret på de indberettede årsregnskaber for 2024.



Tallene viser, at udgifterne på konto 114 i Danbo i de fleste afdelinger ligger under gennemsnittet for foreningerne i Salus Boligadministration. Samtidig er den gennemsnitlige udgift på konto 115 i afdelingerne lavere end gennemsnittet i Salus.

Med udgangspunkt i regeringens og den almene sektors aftale om en besparelse på 16% frem til 2026, har vi beregnet, hvor langt Danbo er kommet med de pålagte besparelser.

pr. m2	<i>Besparelse</i>				
	<i>Faktisk 2014</i>	<i>Indekseret til 2024</i>	<i>16%</i>	<i>Faktisk 2024</i>	<i>Skal spares</i>
konto 114	27,59	33,44	28,09	49,36	21,27
konto 115	56,17	68,06	57,17	32,55	-24,62
					-3 kr.

Nettoprisindeks

jan-15	98,7
jan-25	119,6

Af tabellen fremgår det, at Danbo samlet set har opnået den samlede besparelse. Vælger man at se på kontiene hver for sig, så mangler der stadig en besparelse på konto 114 på 21,27 kr./m2.

Effektivitetstal fra ministeriet

Selvom vores egen analyse viser, at vi er tæt på målet for de krævede besparelser, kan opgørelsen fra ministeriets effektiviseringsenhed give et anderledes billede. I 2024 modtog vi en analyse fra effektiviseringsenheden, hvor vores udgifter på

specifikke konti blev sammenlignet med både regions- og landsgennemsnittet. Analysen tager udgangspunkt i tallene fra 2023 og benchmarker på følgende konti:

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

Afd	k109	k110	k111	k112.1	k114	k115	k117h	sum	U.Eff.	perB14	perB23
1	52	-48	-60	-24	16	-40	-47	-22	-23	15.529	17.183
8	26	-52	-37	-23	-11	-30	-2	-20	-2	15.865	18.734
13	89	-21	122	8		13	141	30	-9	15.085	19.685
14	16	-39	-80	13	5	-31		-12	-12	17.564	18.079
16	84	-19	-74	8	328	-3	122	33	3	18.026	24.036
17	88	3	-48	8	48	47	0	31	2	13.332	17.521
18	13	-51	-52	-26	74	-39	-49	-21	-6	14.149	16.186
19	81	72	-93	10	-58	-35	50	-5	2	17.718	16.799
22	73	16	-78	12	-48	-20	76	3	11	16.495	16.971
23	80	8	-61	8	82	26	76	33	-5	12.465	16.626
25	109	26	1	8	55	7	25	26	-14	14.577	18.417
26	86	3	-38	8	109	-4	20	24	-5	14.017	17.311
27	89	-9	-72	8	-31	65	15	29	28	13.873	17.857
28	118	9	54	8	334	0	60	51	-28	11.155	16.860

U.Eff. = Udvikling af effektivitet siden 2014.

perB14 = Pr bolig 2014, kr.

perB23 = Pr. bolig 2023, kr.

I oversigten er kun afdelinger med familieboliger medtaget.

Analysen viser, at udgiften pr. bolig er steget fra 2014 til 2023. Den samlede stigning i de medtagne afdelinger har været 20,21% i perioden, mens prisindekset er steget med 19,7%. Det betyder, at vores udgifter er steget mere end prisindekset, og dermed er vores effektivitet faldet med 0,51%. Umiddelbart er det største

besparelspotentiale på konto 114 og konto 109.

Derudover fremgår det af analysen, hvilke konti der har højere udgifter pr. bolig/år end gennemsnittet i regionen. Konti med udgifter, der er 10% højere end gennemsnittet, er markeret med rød baggrund, mens konti med udgifter, der er 10% lavere, er markeret med grøn baggrund.

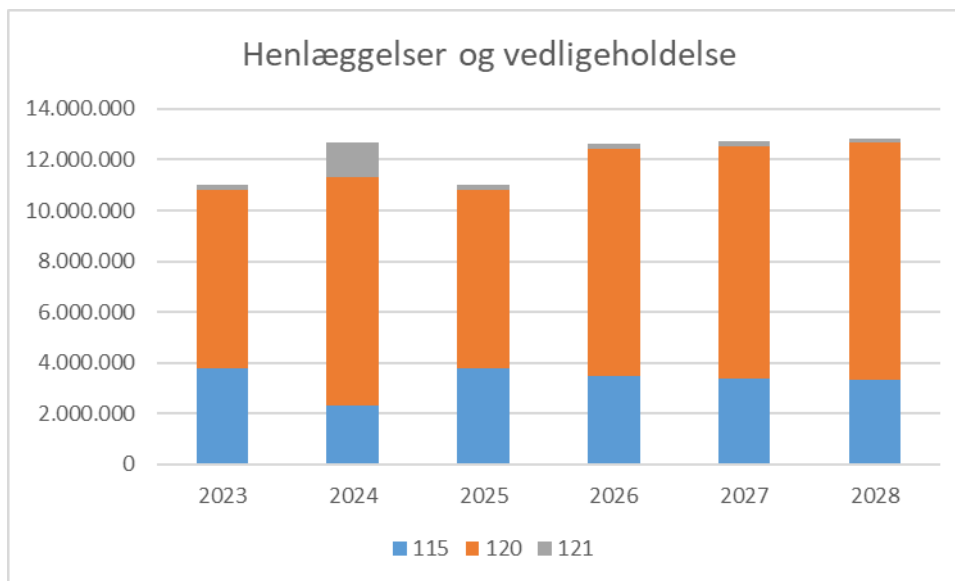
afd	afdnavn	Eff	k109	k110	k111	k112_1	k114	k115	k117h
1	Løjtertoft, Th. Brorsens Vej, Løkke	68,8	3.194	870	925	4.156	3.910	2.981	1.147
7	Lærkevej, Søvej og Svanestien -	61,0	3.005	1.429	1.555	4.051	2.781	3.285	896
8	Rypevej	66,6	2.340	840	1.456	4.022	3.080	3.485	2.243
13	Midgårdsvvej, Lunden	83,8	3.006	947	415	3.355	532	7.290	1.844
14	Tjørning	74,9	2.889	1.195	434	5.097	3.814	4.013	637
16	H.c. Ørstedes Vej og Niels Bohr	61,6	3.525	1.387	214	3.317	2.819	5.472	4.261
17	Niels Steensens Vej 2-64 - Nor	62,2	3.936	954	219	4.106	2.516	4.350	1.441
18	Syrenvej, Ribesvej, Spireavej	73,5	3.203	789	229	3.505	2.713	3.211	1.289
19	Møllebakken	72,1	3.665	1.382	16	3.695	1.392	3.544	1.957
21	Parkvej	70,7	3.085	951	372	3.797	2.042	6.759	3.479
22	Flintevænget 1-28 - Nordborg	67,1	3.992	1.093	234	3.960	878	4.528	2.286
23	Søbyhave	65,6	2.954	1.098	208	4.071	2.022	3.569	2.704
24	Borgmester Blomgrens Plads	74,8	3.976	1.184	335	3.797	3.055	712	2.217
25	Storegade 74	64,5	2.720	1.369	2.241	3.797	3.679	2.822	1.790
26	Storegade og Ridepladsen - Nor	63,8	3.043	977	302	3.914	3.310	4.500	1.265
27	Flintevænget 29-84 - nordborg	79,7	3.528	942	157	3.399	742	5.963	1.251
28	Løjtertoft og Storegade - Nord	61,4	2.448	1.269	1.304	3.887	3.716	2.429	1.807
30	Niels Steensens Vej	69,1	3.979	1.131	163	3.797	2.698	3.808	3.438
34	Klynstoft	82,3	2.663	1.238	2.479	3.797	1.289	4.162	955
36	Elmbjergvej	65,1	2.671	1.128	2.924	3.797	2.999	2.263	1.553
37	Ellestokken	66,1	2.845	1.433	5.318	3.797	3.286	4.500	1.858

Kolonnen "Eff" viser afdelingens effektivitet i procent, hvor 100 repræsenterer fuld effektivitet. Baseret på den løbende analyse af omkostningsarter og opgaver i afdelingerne har vi udvalgt de områder, hvor vi kan påvirke omkostningerne, til nærmere analyse:

- Konto 115 vedligeholdelse.
- Istandsættelse ved fraflytning.
- Drifts- og vedligeholdelsesplaner.
- Energiforbrug.

Drift og vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning

Vi har i mange år været forsigtige med at øge afdelingernes opsparing, da huslejen nemt kan komme til at ligge over markedsniveauet. Derfor er der i flere afdelinger ikke opsparet nok til at gennemføre de nødvendige arbejder, som fremgår af drifts- og vedligeholdelsesplanerne. For at skabe et mere jævnt og forudsigeligt flow i driftsudgifterne vil vi fokusere på at øge henlæggelserne til vedligeholdelse. Vi forventer, at dette 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 normalistsandsættelse ved fraflytning er primo 2023 sendt i udbud.

Der var en forventning om en besparelse på cirka 10% på normalistsandsættelse i forbindelse med udbud og opmålinger. Der er flere ting, der kan have indflydelse på udgifterne til normalistsandsættelse, blandt andet antal flytninger og hvor lang tid fraflytteren har boet i lejemålet.

På konto 117010 istandsættelse ved fraflytning er udgifterne fra 2023 til 2024 faldet med 19,22%, hvilket er mere end forventet.

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

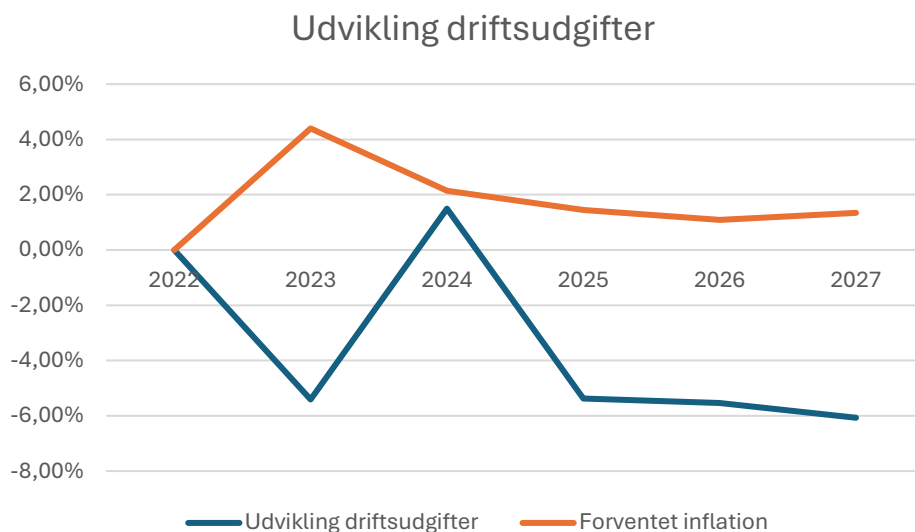
For yderligere effektivisering arbejder organisationen hele tiden på at motivere afdelingerne til sammenlægning.

Løbende tilstandsrapport

Hvert år udarbejdes der et "scorekort" for hver afdeling, hvor den byggetekniske tilstand vurderes. Teknisk afdeling foretager en grundig gennemgang af afdelingen, hvor tilstanden af tage, facader, vinduer, badeværelser, køkkener og installationer vurderes. Denne vurdering sammenholdes med afdelingens henlagte midler samt energiklasse. Den højeste score er 100, og målet er, at afdelingerne opnår en score på 80+.

Scorekortet sikrer et konstant fokus på nødvendige tiltag i afdelingerne og fungerer samtidig som et nyttigt redskab under de årlige markvandring. At finde en balance mellem en acceptabel score og effektivisering kan dog være en udfordring, som boligorganisationen løbende arbejder på at håndtere bedst muligt.

Baseret på de planlagte tiltag forventer vi følgende udvikling i afdelingernes samlede driftsudgifter de næste 4 år.



Baseret på årsregnskabet for 2024 har vi en forventning om, at der i forhold til budgettet for 2025 vil realiseres færre driftsudgifter.

Revision af årsregnskabet

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

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

Afslutning

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



SALUS Boligadministration A.m.b.a.

Egevej 9, 6200 Aabenraa

73 45 65 00

salus@salus-bolig.dk

www.salus.dk

BOLIGSELSKABET
DANBO

Boligselskabet DANBO

Storegade 74F, 6430 Nordborg

74 45 17 18

post@danbobolig.dk

www.salus.dk