

DANBO - Organisationsbestyrelsen (DANBO organisationsbestyrelsesmøde)

14-12-2022 15:15 - 18:00

Th. Brorsensvej 18, 6430 Nordborg

Information: Jimmy Povlsen deltager ikke.

Mødedeltagere : Anders Ebsen, Bent Vilhelmsen, Bente Pia Christensen,
Helle Kjær Christensen, Kenneth Vonsild, Kirsten Flage, Niels Thomsen

Indhold

Kategori - 1. Organisation

Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1
Beslutning for Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1
Punkt 1.2: Foreningsanliggender	1
Beslutning for Punkt 1.2: Foreningsanliggender	1
Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender	3
Beslutning for Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender	3

Kategori - 2. Økonomi

Punkt 2.1: Budgetkontrol organisationen	4
Beslutning for Punkt 2.1: Budgetkontrol organisationen	4
Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler	5
Beslutning for Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler	5

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.1: Renoverings/byggeskadesager	6
Punkt 3.3: Afdelingsanliggender	7

Kategori - 5. Efterretningssager

Punkt 5.1: Udlejning	7
Beslutning for Punkt 5.1: Udlejning	7
Punkt 5.2: Orientering fra nedsatte udvalg	8
Beslutning for Punkt 5.2: Orientering fra nedsatte udvalg	8

Kategori - 6. Eventuelt

Punkt 6.1: Mødeplan	8
Beslutning for Punkt 6.1: Mødeplan	9

Kategori - 7. Underskriftsark

Punkt 7: Underskrift via Penneo	9
---------------------------------	---

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Godkendelse af referat fra den 9. november 2022.

Beslutning for Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referat godkendt - underskrevet via Penneo.

Punkt 1.2: Foreningsanliggender

1. SALUS v/ Niels Thomsen
2. Forsyningen.
3. Fjernvarmen
Status: Der arbejdes på udbud af nedrivningsentreprise - se bilag
4. 8. Kreds, orientering v/ Niels Thomsen
Referat af BL kredsrepræsentantmødet i 8. kreds den 24. november 2022 - bilag
5. Kontaktudvalget
Afholdt møde onsdag den 23. november, vært SØBO - bilag (lukket)
Møderække 2023:
Onsdag den 22. marts kl. 16.30. Vært Gråsten Andelsboligforening
Onsdag den 23. august kl. 16.30. Vært. Nordborg Andelsboligforening.
Onsdag den 29. november kl. 16.30. Vært Boligselskabet DANBO
6. Afhændelse af Nordborgvej 6
Der var på sidste møde enighed om at bibeholde Nordborgvej 6, til der er en tilbagemelding fra kommunen om ønsket om at opføre ca. 8 rækkehuse.
Er ikke med i kommunens budget for 2023.
Status: Der er lagt billet ind for budget år 2024.
7. Effektivitetstal fra ministeriet til orientering - bilag
8. Sønderborg Kommune – Referat fra styringsdialogmøde 2022 - bilag

Beslutning for Punkt 1.2: Foreningsanliggender

1. Lisbeth har underskrevet kontrakten og tager over 1.maj 2023.
Niels orienterede om "callcenter". Vi er lidt skeptiske over hvorvidt, det er løsningen.
Når telefonpasseren skal sende mails til den enkelte medarbejder, kan vi ikke rigtig se fidusen.
Det havde været noget andet, hvis det var en, der skulle passe et omstillingsbord og bare viderestille samtalerne. Det går trods alt noget hurtigere.
Niels orienterede om underskud i SALUS. Man forventer, at dette kan dækkes af forudbetalte opnoteringsgebyrer. Hvis ikke dette var nok, kunne man måske hæve prisen på opnoteringsgebyrer.
Dette var hovedparten af bestyrelsen imod, da det allerede er steget kraftigt.
Der må kunne findes en anden løsning på det.

3. Tilbud på nedrivning fremsendt.
Da alle tre opfylder betingelserne entrerer SALUS med den billigste, hvilket vil sige Torben Clausen.
Det kan vi kun være godt tilfreds med.
4. Referat taget til efterretning uden kommentarer.
5. Referat taget til efterretning uden kommentarer.
6. Der sker ikke meget de næste par år. Bygningen holdes frostfri.
7. Disse tal har vi valgt at kalde utilregnelige, idet Niels kunne fortælle, at så man en anden opstilling, var der ingen røde tal. Alt efter om man medregnede henlæggelser eller ikke.
Så denne opstilling skulle vi ikke ligge søvnløse over.
8. Referat taget til efterretning uden kommentarer.

Den 25. november 2022

Referat

8. kreds – Kredsrepræsentantsmøde

24. november 2022 kl. 17:00

Folkehjem, Haderslevvej 7, 6200 Aabenraa

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

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

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

Med venlig hilsen - Mette Tams

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

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

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

Baggrund

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

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

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

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

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

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

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



Indledning

Ministeriets effektiviseringsenhed har opdateret effektivitetstallene for afdelingerne i Boligselskabet Danbo. Rapporten er udarbejdet med udgangspunkt i årsregnskaberne for 2021. Nedenfor gennemgås tallene med relevante kommentarer.

Effektivitetstallene viser bedste praksis minus effektiviseringspotentiale. Et højt effektivitetstal viser derfor, at afdelingen er tæt på bedste praksis. Effektiviseringsenheden markerer afdelingerne ud fra deres effektivitetsprocent. En afdeling med en effektivitet under 70% vil være rød, afdelinger mellem 70-90% vil være gule og afdelinger over 90% er grønne og dermed blandt regionens billigste afdelinger.

I effektiviseringsaftalen for 2021-2026 er det aftalt, at der skal være særligt fokus på afdelinger, som har en vedvarende lav effektivitet, og har været "røde" de seneste 3 regnskabsår.

Effektivitet i regnskabsåret 2021

Nedenstående tabel viser det overordnede resultat af ministeriets analyse af regnskabstallene for 2021.

Effektivitetsresultat

Afd	Eff	Potentiel besparelse (pct.) kontoniveau							Afdelingsdetaljer	
		k109	k110	k111	k112.1	k114	k115	k117h	Afd.navn	Særlig.rød
1	79,3	20	20	19	29	19	62	21	Th. Brorsens Vej og Løkken	
7	64,3	34	36	42	34	34	55	35	Lærkevej, Søvej og Svanestien	Særlig rød
8	78,9	20	34	48	21	19	71	21	Rypevej	
13	85,6	21	13	51	14	11	71	14	Midgårdsvej m.fl.	
14	82,5	16	25	14	36	16	69	20	Tjørning	
16	73,5	27	27	0	27	27	65	66	H.c.ørstedsvej, Niels Bohrsvej	
17	70,8	30	27	28	28	27	72	28	Niels Steensens Vej 2-64	
18	81,5	21	17	17	19	16	54	22	Syrenvej, Ribesvej, Spireavej	
19	69,1	31	29	30	29	30	56	29	Møllebakken	
22	76,4	27	21	58	23	21	74	23	Flintevænget 1-28	
23	72,8	27	27	27	27	27	70	27	Søbyhave	
24	82,1	35	17	14	15	16	34	32	Borgmester Blomgrens Plads	
25	67,2	32	31	67	31	32	55	31	Storegade 74	Særlig rød
26	73,0	26	25	26	26	26	33	26	Storegade og Ridepladsen	
27	91,8	11	6	8	8	4	33	7	Flintevænget 29-84	
28	64,9	34	33	74	33	34	52	34	Løjtetoft og Storegade	
30	86,8	48	15	9	10	12	26	64	Niels Steensens Vej 3-45	
34	80,2	25	19	23	19	17	72	18	Klynstoft	
36	69,6	30	30	30	28	30	75	30	Elmbjergvej	Særlig rød
37	65,9	34	33	47	32	33	59	40	Ellestokken	Særlig rød

I Danbo er der 6 røde afdelinger, heraf er 4 afdelinger også "særlig rød". Den røde markering indikerer, at afdelingerne har et stort effektiviseringspotentiale.

Effektiviseringsenheden benchmarker på følgende konti:

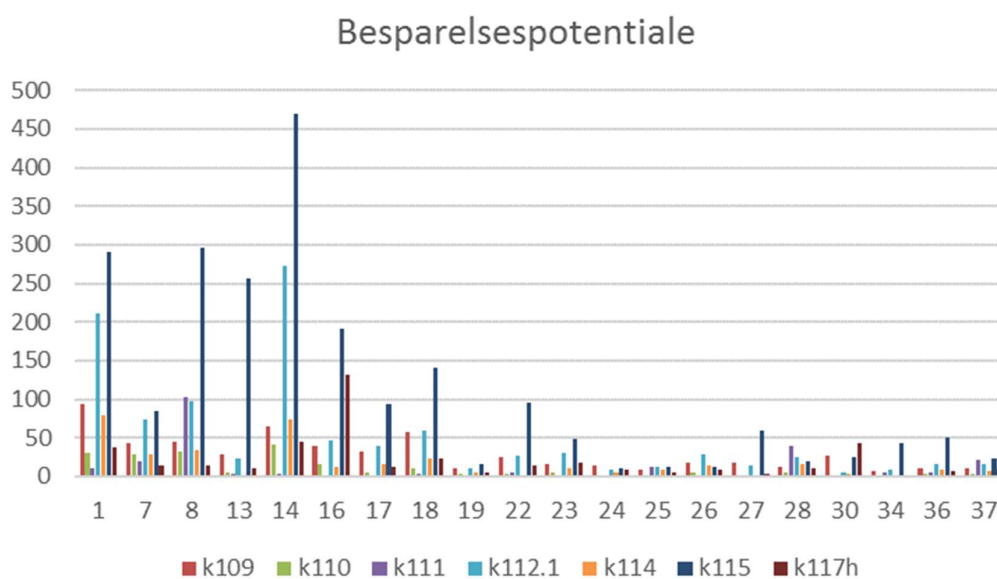
109	Renovation
110	Forsikringer
111	Energiforbrug
112.1	Administrationsbidrag



- 114 Renholdelse
- 115 Almindelig vedligeholdelse
- 117 Istandsættelse ved fraflytning

Effektivitetsresultatet er en sum af alle de konti, der benchmarkes på. Det betyder, at selvom en afdeling er grøn kan der stadig være konti, med besparelspotentiale.

Nedenfor ses en oversigt over besparelspotentiale pr. konto/pr. afdeling jf. analysen (t.kr.).



I oversigten nedenfor kan man se udgifter pr. bolig. Konti med 10% højere udgifter end gennemsnittet i regionen har rød baggrund, og konti med 10% lavere udgifter har grøn baggrund



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

Oversigten viser, at en del afdelinger har en højere udgift på konto 109 end det regionale gennemsnit. Hovedparten af de røde afdelinger på konto 109 er rækkehuse.

Konto 115 og 117 er rød i stort set alle afdelinger. Historisk set har de årlige henlæggelser været alt for små, og derfor har der ikke været midler til den nødvendige vedligeholdelse af bygningerne. Det kommer nu til udtryk i store udgifter på reparationer og istandsættelse ved fraflytning. Vi har de seneste år haft stor fokus på at få hævet henlæggelserne, så vi kan vedligeholde bygningerne i stedet for at reparere dem. Det betyder også, at vi skal være opmærksomme på den korrekte fordeling af udgifterne, så den løbende vedligeholdelse flyttes fra 115 til 116.

Udvikling i effektiviteten siden 2014

I analysen indgår også en oversigt over udviklingen i udgifterne siden effektiviseringsaftalen blev indgået med basis i regnskabstallene fra 2014:



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

U.Eff. = Udvikling effektivitet siden 2014

perB14 = pr bolig 2014, kr.

per B21 = pr bolig 2021, kr.

I oversigten er kun medtaget afdelinger med familieboliger

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

Udvikling i henlæggelserne

For at reducere udgifterne på konto 115 har vi fortsat stor fokus på at øge henlæggelserne i afdelingerne, så opgaverne i drift- og vedligeholdelsesplanen kan dækkes af de opsparede midler. Vi ser et stort potentiale i at fokusere på den løbende vedligeholdelse og dermed undgå dyre udbedringer af fejl og mangler, der belaster konto 115.

I effektiviseringsaftalen er der også et øget fokus på henlæggelserne og det er blevet præciseret, at det er Organisationsbestyrelsens ansvar, at de enkelte afdelinger har opsparede midler der modsvarer udgifterne i drift- og vedligeholdelsesplanen.



afd afdnavn	k120Bol	pct.k120
1 Th. Brorsens Vej og Løkken	1.840	-33,5
7 Lærkevej, Søvej og Svanestien	3.583	
8 Rypevej	5.650	26,6
13 Midgårdsvej m.fl.	11.750	25,9
14 Tjørning	2.828	-14,5
16 H.c.ørstedsvej, Niels Bohrsvej	16.122	30,8
17 Niels Steensens Vej 2-64	7.062	99,6
18 Syrenvej, Ribesvej, Spireavej	8.375	102,5
19 Møllebakken	6.667	36,1
22 Flintevænget 1-28	9.679	111,7
23 Søbyhave	6.600	64,2
24 Borgmester Blomgrens Plads	7.992	
25 Storegade 74	8.800	53,8
26 Storegade og Ridepladsen	4.462	17,5
27 Flintevænget 29-84	5.978	42,5
28 Løjtertoft og Storegade	7.647	54,4
30 Niels Steensens Vej 3-45	8.688	
34 Klynstoft	11.400	
36 Elmbjergvej	8.714	
37 Ellestokken	9.250	

Kt.120Bol = Henlæggelser på konto 120 pr. bolig kr.

pct.k120 = Stigning i henlæggelser på konto 120 siden 2014, pct

Udviklingstal er kun vist for afdelinger domineret af familieboliger

I oversigten kan man se, at de årlige henlæggelser i de fleste afdelinger er steget væsentligt siden 2014. Vi skal derfor også være meget opmærksomme på at få udgifterne dirigeret fra konto 115 over til 116. Det betyder ikke, at der bliver færre udgifter, men det betyder, at princippet for henlæggelser, hvor de beboere, der slider på boligerne, også er dem, der betaler for vedligeholdelsen, følges. Herudover vil det medføre et mere jævnt udgiftsniveau og en mere jævn stigning i huslejen.

Landsgennemsnittet for henlæggelser på konto 120 er 190 kr./m². Vi råder hovedbestyrelsen til at følge landsgennemsnittet, men hvor store de årlige henlæggelser skal være, vil altid være en vurdering af sammenhæng mellem de opsparede, henlagte midler og drift- og vedligeholdelsesplanen.

Det samlede huslejeniveau

Nedenfor ses en oversigt over huslejeniveauet 2021, samt udvikling i % fra 2014 – 2021. I afdelinger med en høj huslejestigning i perioden er der typisk foretaget en lånefinansieret renovering.



afd afdnavn	boliger	kvm	areal	Eff.	huslKvm	huslBol	pct.husl
1 Th. Brorsens Vej og Løkken	163	12.559	77	79,3	660	4.239	-1,9
7 Lærkevej, Søvej og Svanestien	48	4.176	87	64,3	781	5.661	
8 Rypevej	100	7.892	79	78,9	600	3.945	-26,6
13 Midgårdsvvej m.fl.	40	3.456	86	85,6	665	4.788	8,3
14 Tjørning	157	12.715	81	82,5	709	4.787	-1,0
16 H.c.ørstedsvej, Niels Bohrsvej	41	5.179	126	73,5	565	5.953	8,6
17 Niels Steensens Vej 2-64	32	2.096	66	70,8	924	5.044	17,6
18 Syrenvej, Ribesvej, Spireavej	79	5.502	70	81,5	708	4.110	-33,2
19 Møllebakken	9	630	70	69,1	840	4.897	7,6
22 Flintevænget 1-28	28	2.133	76	76,4	834	5.294	19,7
23 Søbyhave	25	1.827	73	72,8	729	4.437	15,3
24 Borgmester Blomgrens Plads	12	720	60	82,1	907	4.535	
25 Storegade 74	10	715	72	67,2	695	4.142	2,5
26 Storegade og Ridepladsen	26	1.826	70	73,0	728	4.262	10,7
27 Flintevænget 29-84	45	3.429	76	91,8	687	4.364	10,1
28 Løjtertoft og Storegade	17	1.203	71	64,9	799	4.712	5,7
30 Niels Steensens Vej 3-45	16	1.056	66	86,8	634	3.487	
34 Klynstoft	10	650	65	80,2	861	4.665	
36 Elmbjergvej	14	900	64	69,6	1.008	5.402	
37 Ellestokken	12	918	76	65,9	1.264	8.056	

huslKvm = Gennemsnitlig husleje pr. kvm pr. år, kr.

huslBol = Gennemsnitlig husleje pr. bolig pr. måned, kr.

pct.husl = Stigning i husleje siden 2014, pct.

Udviklingstal er kun vist for afdelinger domineret af familieboliger

I Sønderborg kommune er den gennemsnitlige årlige husleje for almene boliger 699 kr./kvm. I Region Syddanmark er den gennemsnitlige årlige husleje på 774 kr./kvm.

Styringsdialogmøde

Boligselskabet Danbo

Dato: 23. november 2022	Tid: 9.00-10.00	Sted: Mødelokale 0.36, Voldgade 3
Mødedeltagere Boligforening: Forretningsfører Jimmy Povlsen og bestyrelsesformand Niels Thomsen. Sønderborg kommune: Afdelingsleder Pia Høgh Bertelsen og konsulent på Tilsyn Louise Munk.		
Bilag		
Referent Louise Munk		

	Dagsorden	Referat
1.	Tilsynsforhold - drøftelse af modtaget regnskab for 2021. ▪ Boligorganisation ▪ Afdelinger	Regnskab for 2021 for boligorganisationen, obligatorisk spørgeskema samt regnskaberne for de enkelte afdelinger er revideret og påtegnet af revisor med protokollat uden forbehold. Louise gennemgik regnskaberne som følgende: Boligorganisationen 2021: <u>Driftsregnskabet</u> for 2021 udviser et underskud på ca. 792 t.kr., som er hentet på arbejdskapitalen. Årets drift for 2021 har resulteret i at 14 afdelinger udviser et overskud på 1.201 t.kr., mod sidste år der viste et overskud på 2.568 t.kr. for 22 afdelinger. Udviklingen er positiv idet egenkapital er øget i løbet af 2021. <u>Egenkapitalen</u> er øget fra 13.531 t.kr. i 2020 til 16.278 t.kr. i 2021. <u>Dispositionsfondens</u> saldo udgør pr. 31. december 2021 12.847 t.kr. Den disponible del udgør 3.996 t.kr. <u>Administrationsbidraget</u> har i 2021 andraget ca. 4.222 kr. pr. lejemålsenhed. Administrationsbidraget er faldet siden sidste år, men ligger stadig over landsgennemsnittet. Afdelingerne 2021: Årets drift for 2021 har resulteret i et overskud på 1.201 t.kr. for 14 afdelinger, hvor der er underskud på 8.247 t.kr. i 2021 i 8 afdelinger. <u>Henlæggelser</u> Der er lave henlæggelser i afd. 14, 17, 19 og 28. <u>Effektivitetstal</u>: Der er 18 afdelinger med kritiske effektivitetstal, hvoraf afd. 7, 19, 25, 36 og 37 har haft røde effektivitetstal i 3 år. De almene boligorganisationer er underlagt forvaltningsrevision, og udover at være bagudrettet er der et lovkrav om, at bestyrelsen i årsberetningen redegør for mål og opnåede resultater på baggrund af

Styringsdialogmøde

		den gennemførte forvaltningsrevision jf. revisionsprotokollatet. Sønderborg Kommune v/Tilsyn har taget regnskaberne til efterretning. Jimmy oplyste at samtlige konti som indgår i effektiviseringsenhedens benchmarking gennemgås med særlig fokus på de røde afdelinger. Salus har lavet scorekort på tag, facader, vinduer, badeværelser, køkkener og installationer, for at finde ud af hvilke afdelinger der skal fokuseres på ift. økonomi og vedligeholdelsesstand. Afdelingernes underskud skyldes blandt andet en fejl i budgetlægningen for afdeling 14. Der er ikke blevet budgetteret med aftrapning af lån fra Landsbyggefonden. Der er dog lagt en handleplan for nedtrapningen.
2.	Igangværende projekter ▪ Renoveringer ▪ Nedrivninger ▪ Nybyggeri	<u>Renoveringer</u> Der installeres fjernvarme i boliger, hvor det er muligt. Der er dog en del ventetid på dette og en afslutning er derfor ikke nært forestående. Herudover arbejdes der med en enkelt tagrenovering. <u>Nedrivninger</u> Ingen aktuelle planer. Der kan blive tale om nedrivning af to blokke på Tjørning i Havnbjerg, såfremt der bliver behov for dette. <u>Nybyggeri</u> Der er et ønske om at opføre 8 rækkehuse på Nordborgvej 6, hvor administrationen i Boligselskabet Danbo tidligere har haft til huse. Der opleves en udfordring med at finde medlemmer til afdelingsbestyrelserne. Det er primært svært at tiltrække yngre medlemmer.
3.	Udlejningssituationen	Boligselskabet Danbos boliger er attraktive og boligselskabet er pt. nede på 3 ledige boliger, hvilket er det bedste resultat længe. Administrationen ved Boligselskabet Danbo er flyttet til Sønderborg. Inspektørerne sidder på Storegade 74 i Nordborg. Der er sket udlicitering af vedligehold af grønne områder i Guderup, hvilket giver mindre kørsel.
4.	Boligsociale forhold	Boligselskabet har et tungt klientel, men har ikke nævneværdige udfordringer på dette område. Danbo har et godt samarbejde med Udsatteteamet ved Sønderborg Kommune. Generelt gives der ikke henstand på huslejerestancer, men der er ikke de store problemer med manglende

Styringsdialogmøde

		huslejobbetaling. Det er ikke muligt at give besked tidligere på grund af GDPR-regler.
5.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger	Ikke noget aktuelt. Salus arbejder med strategi ift. sammenlægning af afdelinger hvor det giver mening. Salus har et ønske om en samlet reducere med 30 %, svarende til 45 afdelinger.
6.	Anvisningsaftale	Jimmy oplyste at selve aftalen er fin, men at kommunen ikke bruger sin del. Det ville være en fordel at bruge den ift. det boligsociale monitoreringsværktøj. Den manglende brug af anvisningsaftalen er medvirkende til, at nogle afdelinger bliver belastet mere end andre.
7.	Næste styringsdialogmøde	Næste styringsdialogmøde finder sted i 4. kvartal 2023. Tilsyn sender indkaldelse og dagsorden til mødet.
8.	Evt. og gensidig orientering	Ingen bemærkninger.

Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

1. Bladudvalget har besluttet, at SALUS-Nyt skal indeholde et fast indlæg i marts-udgaven, som informerer beboerne om antal kommende ledige bestyrelsesposter, som de vil kunne stille op til på årets repræsentantskabsmøde. Hvem genopstiller på repræsentantskabsmødet den 30. maj 2023 - bilag (lukket)
2. Orienterende repræsentantskabsmøde den 25. januar 2023 - bilag
Indkaldelse med dagsorden til godkendelse.

Beslutning for Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

1. Bladudvalget har besluttet at der i forårsnummeret fremover skal være en fast spalte med ledige pladser i hovedbestyrelsen.
Kirsten genopstiller ikke og Niels sender derfor en mail til SALUS, at vi skal have valgt et nyt medlem på maj måneds repræsentantskabsmøde.
2. Dagsorden godkendt.
Niels laver et udkast til beretning og sender ud til os alle. Vi kan så kommentere/tilføje på udkastet. Husk at bruge en anden farve, så Niels nemt kan se, hvad vi har ændret.
Vi foreslår Lisbeth som dirigent, så er hun jo også præsenteret for repræsentantskabet.
Vi møder ind kl. 16.30



BOLIGSELSKABET
DANBO

Til
Repræsentantskabet

Storegade 74F, 6430 Nordborg
Tlf: 7445 1718

CVR-nr: 3098 1812
Mail: post@danbobolig.dk

Kontortid:
Torsdag: Kl. 10.00-17.00

Nordborg, den xx. januar 2023

Mødeindkaldelse

Repræsentantskabet indkaldes til orienterende repræsentantskabsmøde

Onsdag, den 25. januar 2023, kl. 18.00

Fælleshuset, Th. Brorsensvej 18, Nordborg

Mødet indledes med en middag.

Herefter går vi over til følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Kort bestyrelsesberetning – herunder orientering v/forretningsfører.
3. Eventuelt.

Kan du **ikke** deltage i mødet bedes du kontakte din suppleant. Kan suppleanten heller ikke deltage i mødet, bedes du sende afbud til Sanne Hansen på mail saha@salus-bolig.dk eller telefonnummer 7345 6501 senest torsdag den 19. januar 2023.

Venlig hilsen
Boligselskabet DANBO

Niels Thomsen
formand

Punkt 2.1: Budgetkontrol organisationen

Finansmodul (via hjemmesiden)

Foreløbig balance indeværende år pr. 30.11.2022 (VIV) - bilag

Beslutning for Punkt 2.1: Budgetkontrol organisationen

Balance taget til efterretning.

Salus Boligadministration Amba	52-0 til 52-0	05-12-2022	12:47:36
Konsolideret saldobalance	01-01-2022 til 31-12-2022	VIV	1

Konto	Navn	Sidste år	Ultim	Budget
500020	RESULTATOPGØRELSE			
500030	ORDINÆRE UDGIFTER			
501000	BESTYRELSESVEDERLAG MV.			
501010	1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift	16.500,00	16.500,00	46.937,00
501100	Bestyrelsesvederlag i alt	16.500,00	16.500,00	46.937,00
502000	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV.			
502020	Udgifter til kurser og møder Bestyrelse	6.264,05	21.579,13	58.753,00
502120	Best. Godtgørelse kørsel diæt mv	264,64	6.252,17	0,00
502220	Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse	0,00	750,00	5.000,00
502320	Kontingenter og telefon mv. best.	200,00	0,00	3.999,00
502420	Andre best. Udgifter	4.359,85	29.433,00	0,00
502500	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	11.088,54	58.014,30	67.752,00
511000	PERSONALEUDGIFTER			
511010	1. Lønninger, adm. personale	2.130.404,04	886.773,39	1.932.553,00
511011	1.1. Lønninger, inspektører	-39.225,00	0,00	-130.755,00
511012	1.2. Lønninger, andre	197.978,29	38.889,98	0,00
511013	Kørsel personale	36.154,40	16.828,47	45.235,00
511014	Fritvalgsordning	0,00	8.477,74	0,00
511020	2. Pension/pensionsbidrag	259.388,93	123.769,82	278.663,00
511030	3. Andre udgifter til social sikring	75.164,30	9.224,20	87.633,00
511031	3.1 ATP-bidrag	9.656,34	3.471,26	11.913,00
511100	10. - Ref. syge- og dagpenge mv	-2.840,00	-2.922,00	0,00
511110	Personaleudgifter i alt	2.669.521,30	1.087.434,86	2.225.242,00
511700	SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	2.666.681,30	1.084.512,86	2.225.242,00
512000	FORRETNINGSFØRELSE I ØVRIGT			
512020	Administrationsbidrag til Salus	0,00	1.687.840,00	0,00
512120	Forretningsførelse i øvrigt	947.919,68	0,00	802.087,00
512500	FORRETNINGSFØRELSE I ALT	947.919,68	1.687.840,00	802.087,00
513000	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT			
513020	Kontorartikler og tryksager	12.570,87	703,50	25.785,00
513021	Kopimaskine, fax og telefon udg.	26.668,79	56.996,96	66.014,00
513022	EDB udgifter	34.452,40	26.925,00	43.383,00
513023	Småanskaffelser	0,00	14.107,91	9.163,00
513120	Abonnementer og kontingenter og forsikringer	29.189,37	66.658,58	23.999,00
513121	Annoncer og reklame	800,00	2.771,00	10.000,00
513220	Juridisk Assistance	18.875,00	37.610,97	24.999,00
513320	Kursus og møder pers.	11.944,71	18.410,00	17.424,00
513321	Øvrige personale udgifter	37.290,48	27.842,44	31.132,00
513322	Jubilæum mv.	200,00	0,00	0,00
513420	Porto, fragt og udgifter til bude	22.238,00	0,00	14.994,00
513421	Diverse gebyrer og afrundinger	67.587,76	40.942,67	93.260,00
513422	Kontorhold i øvrigt	41.901,80	10.226,75	913,00
513500	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	303.719,18	303.195,78	361.066,00
514000	KONTORLOKALEUDGIFTER INKL. AFSCRIVNINGER			
514020	2. Lejede lokaler, leje	0,00	110.902,00	0,00
514030	3. Ejendomsskatter	6.894,24	0,00	8.000,00
514040	4. El	18.357,18	19.382,46	18.064,00
514050	5. Vand, varme	91.536,29	92.233,81	117.780,00
514060	6. Forsikringer	11.814,11	38.883,66	13.750,00
514070	7. Renovation, vedl.hold, reng. m.v.	174.305,70	200.097,51	229.275,00
514110	Evt. udlejningsindt. m.v. kontorlokaler	0,00	0,00	-20.000,00
514115	NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	302.907,52	461.499,44	366.869,00
516000	SÆRLIGE AKTIVITETER			
516120	Drift festivals mv.	-4.000,00	0,00	0,00

Salus Boligadministration Amba	52-0 til 52-0	05-12-2022	12:47:36
Konsolideret saldobalance	01-01-2022 til 31-12-2022	VIV	2

Konto	Navn	Sidste år	Ultim	Budget
516320	Personaleforening tilskud	0,00	3.500,00	0,00
516500	SÆRLIGE AKTIVITETER I ALT	-4.000,00	3.500,00	0,00
521000	Revision	170.000,00	82.500,00	174.984,00
530000	BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	4.414.816,22	3.697.562,38	4.044.937,00
532000	RENTEUDGIFTER			
532410	3. Renter bankgæld	26.024,30	19.389,14	22.345,00
532510	4. Renter kreditorer	0,00	1.621,67	0,00
532650	6. Kurtage m.v. obligationsbeh.	0,00	0,00	9.163,00
532710	8. Andre renter	5.030,94	92,52	0,00
532900	RENTEUDGIFTER I ALT	31.055,24	21.103,33	31.508,00
533000	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV.			
533030	2. Ydelser fra afd. udamort.lån	1.498.603,07	0,00	6.279.098,00
533052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	3.471.529,48	0,00	0,00
533058	8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	2.381.309,25	2.150.947,85	2.599.740,00
533060	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	7.351.441,80	2.150.947,85	8.878.838,00
540000	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	7.382.497,04	2.172.051,18	8.910.346,00
541000	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
541020	Korrektioner tidl. år	852,03	0,05	0,00
541420	Ekstraordinære udgifter i øvrigt	0,00	116.939,98	0,00
541500	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	852,03	116.940,03	0,00
550000	UDGIFTER I ALT	11.798.165,29	5.986.553,59	12.955.283,00
560000	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	11.798.165,29	5.986.553,59	12.955.283,00
600010	ORDINÆRE INDTÆGTER			
601000	ADMINISTRATIONS BIDRAG			
601010	1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-3.609.100,00	-3.609.100,00	-3.607.659,00
601500	1.5 Tillægssydelser	-99.110,00	0,00	-100.837,00
601900	ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-3.708.210,00	-3.609.100,00	-3.708.496,00
602000	LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
602030	3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	-23.239,00	0,00	-16.382,00
602040	4. Ventelistegebyr	-45.900,00	0,00	-44.150,00
602050	5. Antenneregnskabsgebyr	0,00	0,00	-155.837,00
602220	22. Udlejningsindt. m.v. kontorlokaler	-1.500,00	0,00	-4.587,00
602300	LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER I ALT	-70.639,00	0,00	-220.956,00
603000	RENTEINDTÆGTER			
603130	3. Renteindtægter obligationer (incl. kursgevinster)	-71.291,80	-12.073,50	0,00
603160	7. Renteindtægter i øvrigt	-23.244,79	-8.750,00	-150.224,00
603190	RENTEINDTÆGTER I ALT	-94.536,59	-20.823,50	-150.224,00
604000	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV			
604030	2. Ydelser fra afd. udamort.lån	-1.498.603,07	0,00	-5.875.837,00
604052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	-3.471.529,48	0,00	0,00
604055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	-591.620,78	0,00	-2.383.337,00
604058	8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	-1.789.688,47	-2.150.947,85	0,00
604060	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I ALT	-7.351.441,80	-2.150.947,85	-8.259.174,00
607000	Diverse	0,00	-5.000,00	0,00
610000	SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-11.224.827,39	-5.785.871,35	-12.338.850,00
611000	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
611020	Korrektioner tidl. år	-1.352,24	-613,90	0,00
611420	Ekstraordinære indtægter i øvrigt	0,00	-116.939,98	0,00

Salus Boligadministration Amba	52-0 til 52-0	05-12-2022	12:47:36
Konsolideret saldobalance	01-01-2022 til 31-12-2022	VIV	3

Konto	Navn	Sidste år	Ultim	Budget
611500	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	-1.352,24	-117.553,88	0,00
620000	INDTÆGTER I ALT	-11.226.179,63	-5.903.425,23	-12.338.850,00
630000	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-11.226.179,63	-5.903.425,23	-12.338.850,00
633000	RESULTAT I ALT	571.985,66	83.128,36	616.433,00
700000	BALANCE			
700900	AKTIVER			
700910	ANLÆGSAKTIVER			
700920	MATERIELLE AKTIVER			
701010	ADMINISTRATIONSBYGNING			
701110	Adm.bygning anskaffelsessum primo	4.580.585,52	4.580.585,52	0,00
701190	Samlet anskaffelsessum ultimo	4.580.585,52	4.580.585,52	0,00
701310	Af- og nedskr. primo (Adm.bygning)	0,00	-3.931.085,52	0,00
701330	+ Af- og nedskr. i året (Adm.bygning)	-3.931.085,52	0,00	0,00
701390	Af- og nedskrivninger ultimo	-3.931.085,52	-3.931.085,52	0,00
701500	ADMINISTRATIONSBYGNING ULTIMO	649.500,00	649.500,00	0,00
702000	INVENTAR			
702110	Inventar anskaffelsessum primo	604.919,36	604.919,36	0,00
702190	Samlet anskaffelsessum ultimo	604.919,36	604.919,36	0,00
702310	Af- og nedskr. primo (Inventar)	-604.919,36	-604.919,36	0,00
702390	Af- og nedskrivninger ultimo	-604.919,36	-604.919,36	0,00
702500	INVENTAR ULTIMO	0,00	0,00	0,00
704000	EDB			
704110	EDB-anlæg anskaffelsessum primo	1.028.988,50	1.028.988,50	0,00
704190	Samlet anskaffelsessum ultimo	1.028.988,50	1.028.988,50	0,00
704310	Af- og nedskr. primo (EDB-anlæg)	-1.028.988,50	-1.028.988,50	0,00
704390	Af- og nedskrivninger ultimo	-1.028.988,50	-1.028.988,50	0,00
704500	EDB ULTIMO	0,00	0,00	0,00
710000	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER			
714000	Dispositionsfond/Lån til afdelinger			
714014	Dispositionsfond/Lån til afdelinger	2.329.852,52	2.319.352,52	0,00
714100	Dispositionsfond/Lån til afdelinger i alt	2.329.852,52	2.319.352,52	0,00
715000	INDSKUDSKAPITAL SIDEAKTIVITETER			
715266	Indskudskapital int. Tekn. Rådg. og int. Håndv.virksomhed (a	100.000,00	100.000,00	0,00
716000	INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN			
716100	1. Bundne A-og G indskud	3.404.956,00	3.404.956,00	0,00
716200	2. C-indskud	97.187,00	97.187,00	0,00
716310	3. Egen trækingsret primo:	2.912.208,25	4.698.931,52	0,00
716320	Årets tilgang egen trækingsret	1.428.785,57	-1.290.568,71	0,00
716330	Årets afgang egen trækingsret	0,00	-278.380,00	0,00
716350	Egen trækingsret ultimo	4.340.993,82	3.129.982,81	0,00
716400	INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN I ALT	7.843.136,82	6.632.125,81	0,00
720000	ANLÆGSAKTIVER I ALT	10.922.489,34	9.700.978,33	0,00
720900	OMSÆTNINGSAKTIVER			
720910	TILGODEHAVENDER			
721000	TILGODEHAVENDER, AFDELINGER I DRIFT			
721014	Tilgodehavende afdeling 14	0,00	-163.504,84	0,00
721017	Tilgodehavende afdeling 17	0,00	-8.856,50	0,00

Salus Boligadministration Amba	52-0 til 52-0	05-12-2022	12:47:36
Konsolideret saldobalance	01-01-2022 til 31-12-2022	VIV	4

Konto	Navn	Sidste år	Ultim	Budget
721019	Tilgodehavende afdeling 19	0,00	-2.428,96	0,00
721028	Tilgodehavende afdeling 28	0,00	-84.303,92	0,00
721500	TILGODEHAVENDER AFDELINGER I DRIFT I ALT	0,00	-259.094,22	0,00
726000	Andre tilgodehavender	0,00	14.500,00	0,00
726020	Tilgodeh. boligsikr.+boligyldelse	3.173,00	0,00	0,00
726100	Aconto løn o.lign.	-2.030,00	503,30	0,00
727000	Forudbetalte udgifter	117.835,85	34.264,04	0,00
731000	VÆRDIPAPIRER			
731110	VÆRDIPAPIRER DEPOT 1			
731111	Værdipapirer anskaffelsessum primo depot 1	7.893.702,64	7.694.646,09	0,00
731115	Samlet anskaffelsessum ultimo	7.893.702,64	7.694.646,09	0,00
731140	VÆRDIPAPIRER ULTIMO DEPOT 1	7.893.702,64	7.694.646,09	0,00
731210	VÆRDIPAPIRER DEPOT 2			
731211	Værdipapirer anskaffelsessum primo depot 1	0,00	44.950.014,91	0,00
731215	Samlet anskaffelsessum ultimo	0,00	44.950.014,91	0,00
731240	VÆRDIPAPIRER ULTIMO DEPOT 2	0,00	44.950.014,91	0,00
731500	VÆRDIPAPIRER ULTIMO I ALT	7.893.702,64	52.644.661,00	0,00
732000	BANKBEHOLDNING			
732200	Driftskonto	3.984.856,99	9.397.425,89	0,00
732400	PM konto, depot 1	42.520.336,54	26.563,35	0,00
732600	Anden bankkonto	-180.847,00	10.033,84	0,00
740000	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	54.337.028,02	61.868.857,20	0,00
750000	AKTIVER I ALT	65.259.517,36	71.569.835,53	0,00
800100	PASSIVER			
800200	EGENKAPITAL			
802910	DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG. KONTO			
803000	1. Saldo primo dispositionsfond	-8.808.527,41	-12.846.867,74	0,00
803010	TILGANG:			
803050	4. Ydelser (beboerbet.) udamort.	-4.970.132,55	0,00	0,00
803150	11. Pligtmæssige bidrag afd.	-2.381.309,25	2.150.947,85	0,00
803200	AFGANG:			
803210	21. Tilskud m.v. jf. specifik.	0,00	116.939,98	0,00
803230	24. Indbetalinger til landsbyg.	4.187.404,85	-860.379,14	0,00
803240	25. Indbetalinger til nybyggeri	236.648,31	0,00	0,00
803260	26. Tilskud fra landsbyggefond	0,00	278.380,00	0,00
803500	50. Saldo ultimo	-11.735.916,05	-11.160.979,05	0,00
803590	SALDO ULTIMO OPDELT:			
803600	BUNDEN DEL:			
803620	32. Finansiering af administrationsejendom	-500.000,00	-649.500,00	0,00
803641	35. Indskud i landsbyggefond	0,00	-8.201.074,00	0,00
803650	40. Disponibel del:	0,00	-3.996.293,74	0,00
803699	50. Saldo Ultimo	0,00	12.846.867,74	0,00
803700	Saldo ultimo 803	-500.000,00	0,00	0,00
805000	ARBEJDSKAPITAL			
805010	1. Saldo primo arbejdskapital	-4.155.167,87	-3.430.847,87	0,00
805015	TILGANG:			
805030	AFGANG:			
805040	4. Årets underskud	132.753,50	0,00	0,00
805056	6. Diverse tilskud jf. specifikation	-200.000,00	0,00	0,00
805060	SALDO ULTIMO	-4.222.414,37	-3.430.847,87	0,00
805200	SALDO ULTIMO OPDELT:			
805210	BUNDEN DEL:			

Salus Boligadministration Amba	52-0 til 52-0	05-12-2022	12:47:36
Konsolideret saldobalance	01-01-2022 til 31-12-2022	VIV	5

Konto	Navn	Sidste år	Ultim	Budget
805260	7. Udlån, jf.spec., årets bevægelser	0,00	-2.319.352,00	0,00
805264	Afdeling for eksternt ejendomsadm.	0,00	-100.000,00	0,00
805290	10. Disponibel del:	0,00	-1.011.495,87	0,00
805300	Saldo ultimo	0,00	3.430.847,87	0,00
810000	EGENKAPITAL I ALT	-16.458.330,42	-14.591.826,92	0,00
810900	LANGFRISTET GÆLD			
821000	KORTFRISTET GÆLD, AFD. I DRIFT			
821001	Mellemregning afd.1	-14.768.295,88	-16.542.091,13	0,00
821007	Mellemregning afd.7	-2.061.458,67	-2.205.090,68	0,00
821008	Mellemregning afd.8	-4.860.347,25	-6.042.017,61	0,00
821013	Mellemregning afd.13	-2.229.386,40	-2.694.629,88	0,00
821014	Mellemregning afd.14	-709.892,36	-3.878.564,92	0,00
821016	Mellemregning afd.16	-1.708.307,33	-2.604.366,64	0,00
821017	Mellemregning afd.17	335.964,77	-543.584,49	0,00
821018	Mellemregning afd.18	-3.730.548,23	-4.379.943,89	0,00
821019	Mellemregning afd.19	746.609,20	34.374,44	0,00
821021	Mellemregning afd.21	-1.185.045,66	-1.578.913,22	0,00
821022	Mellemregning afd.22	-1.406.906,59	-2.303.621,17	0,00
821023	Mellemregning afd.23	-1.705.903,21	-2.308.216,14	0,00
821024	Mellemregning afd.24	-877.559,89	-1.128.813,46	0,00
821025	Mellemregning afd.25	-1.296.335,86	-1.508.770,63	0,00
821026	Mellemregning afd.26	-1.808.871,33	-2.048.320,07	0,00
821027	Mellemregning afd.27	-2.824.919,31	-3.091.604,80	0,00
821028	Mellemregning afd.28	74.288,79	386.064,08	0,00
821030	Mellemregning afd.30	-740.621,18	-820.584,99	0,00
821034	Mellemregning afd.34	-1.036.118,70	-1.020.362,08	0,00
821036	Mellemregning afd.36	-914.726,75	-839.270,27	0,00
821037	Mellemregning afd.37	-695.884,17	-806.190,66	0,00
821038	Mellemregning afd.38	-158.265,59	-175.616,57	0,00
821060	Mellemregning afd.60	-500.227,26	-556.002,38	0,00
821070	Mellemregning afd.70	36.583,71	17.816,57	0,00
821081	Mellemregning afd.81	-776.474,65	-749.330,66	0,00
821082	Mellemregning afd.82	-1.184.810,28	-1.151.949,43	0,00
821083	Mellemregning afd.83	-1.642.361,75	-1.552.588,35	0,00
821500	KORTFRISTET GÆLD AFD. I DRIFT I ALT	-47.629.821,83	-60.092.189,03	0,00
823000	Mellemregning Salus	-143.831,20	-76.621,25	0,00
824000	BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)			
824020	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	0,00	0,00	0,00
824500	BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE) I ALT	0,00	0,00	0,00
825000	Leverandører	-1.127.120,11	-630.527,65	0,00
826000	Skyldige omkostninger	-227.222,14	-909.041,54	0,00
826110	Personaleforening	-13.602,10	-12.451,87	0,00
827000	AFSÆTNINGER			
827120	Afsætninger diverse	0,00	-50.000,00	0,00
827500	AFSÆTNINGER I ALT	0,00	-50.000,00	0,00
829000	Feriepengeforpligtelse	107.826,96	-82.413,49	0,00
830000	ANDEN KORTFRISTET GÆLD			
830120	Skyldig pension	-23.607,05	-18.911,20	0,00
830130	Skyldig ATP	-5.218,98	-3.988,29	0,00
830140	Skyldig valgfri ordning ferietillæg	0,00	-10.416,69	0,00
830220	Skyldige feriepenge timelønnede	-3.082,20	2.386,43	0,00
830340	Momsafregning	0,41	0,41	0,00
830420	Anden kortfristet gæld	-307.494,36	4.823.037,20	0,00
830500	ANDEN KORTFRISTET GÆLD I ALT	-339.402,18	4.792.107,86	0,00
840000	KORTFRISTET GÆLD I ALT	-49.373.172,60	-57.061.136,97	0,00

Salus Boligadministration Amba	52-0 til 52-0	05-12-2022	12:47:36
Konsolideret saldobalance	01-01-2022 til 31-12-2022	VIV	6

Konto	Navn	Sidste år	Ultim	Budget
850000	PASSIVER I ALT	-65.831.503,02	-71.652.963,89	0,00
860000	Totalafstemning - skal være 0,-	0,00	0,00	616.433,00

Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler

Opgørelse over trækingsret i Landsbyggefonden - bilag

Beslutning for Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler

Opgørelse taget til efterretning.

OPGØRELSE OVER TRÆKNINGSRET I LANDSBYGGEFONDEN.												
Boligselskabet DANBO december 2022												
	2020	2021	2022 realiseret	2022 tilsagn	2022 ansøgning	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Samlede træk i Landsbyggefond												
Primo	1.608.267	2.912.208	4.698.931	4.420.600	3.854.600	4.035.500	3.885.225	5.372.825	6.868.625	8.372.625	9.884.925	11.405.525
Årets tilgang	1.303.941	1.786.723										
Årets afgang	0	0										
Tilskrevne renter												
Ultimosaldo	2.912.208	4.698.931										
Afgang:	Afslut.	LBF.nr.										
Afd. 18		RP.406		-166.000								
Afd. 19 - Tag og solceller	Jan. 2022			-400.000								
Afd. 36 - Fjernvarme	Feb. 2022		-278.380									
Afsat fremtidige renoveringer												
Afd. 13 - Fjernvarme						-410.000						
Afd. 21 - Fjernvarme						-123.750						
Afd. 22 - Fjernvarme						-287.000						
Afd. 26 - Fjernvarme						-61.875						
Afd. 27 - Fjernvarme						-461.250						
Afd. 28 - Fjernvarme						-173.150						
Afd. 34 - Fjernvarme						-112.750						
Ialt			-278.380	-566.000	0	2.405.725	3.885.225	5.372.825	6.868.625	8.372.625	9.884.925	11.405.525
Tilgang:												
Indbetalinger (0,55%)					1.471.425	1.479.500	1.487.600	1.495.800	1.504.000	1.512.300	1.520.600	1.529.000
Renter					-1.290.569							
Udbetaling regulering pligtmæssig bidrag					1.471.425	1.479.500	1.487.600	1.495.800	1.504.000	1.512.300	1.520.600	1.529.000
I alt												
Saldo ultimo			4.420.551	3.854.600	4.035.457	3.885.225	5.372.825	6.868.625	8.372.625	9.884.925	11.405.525	12.934.525

Punkt 3.1: Renoverings/byggeskadesager

Oversigt over byggesager - bilag

Oversigt byggesager



Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Termin	Anlægssum mio
Danbo	7 og 14		Nedrivning af varmecentral	Tekniker er på sagen, arbejder på materiale til udbud		2,50
Danbo	19		Solceller	Arbejder pågår. Afsluttet uge 9 2022. Der er udarbejdet byggeregnskab. Lån hjemtages (202208)		
Danbo	13 / 21 / 22 / 26 / 27 / 28 / 34 og 36		Fjernvarme	Der indgås aftale med SONFOR - der skal afklares økonomi / konsekvensberegning. Alle har sagt ja til tilslutning og alle tilsluttes henover vinteren 2022		

Punkt 3.3: Afdelingsanliggender

Intet under dette punkt.

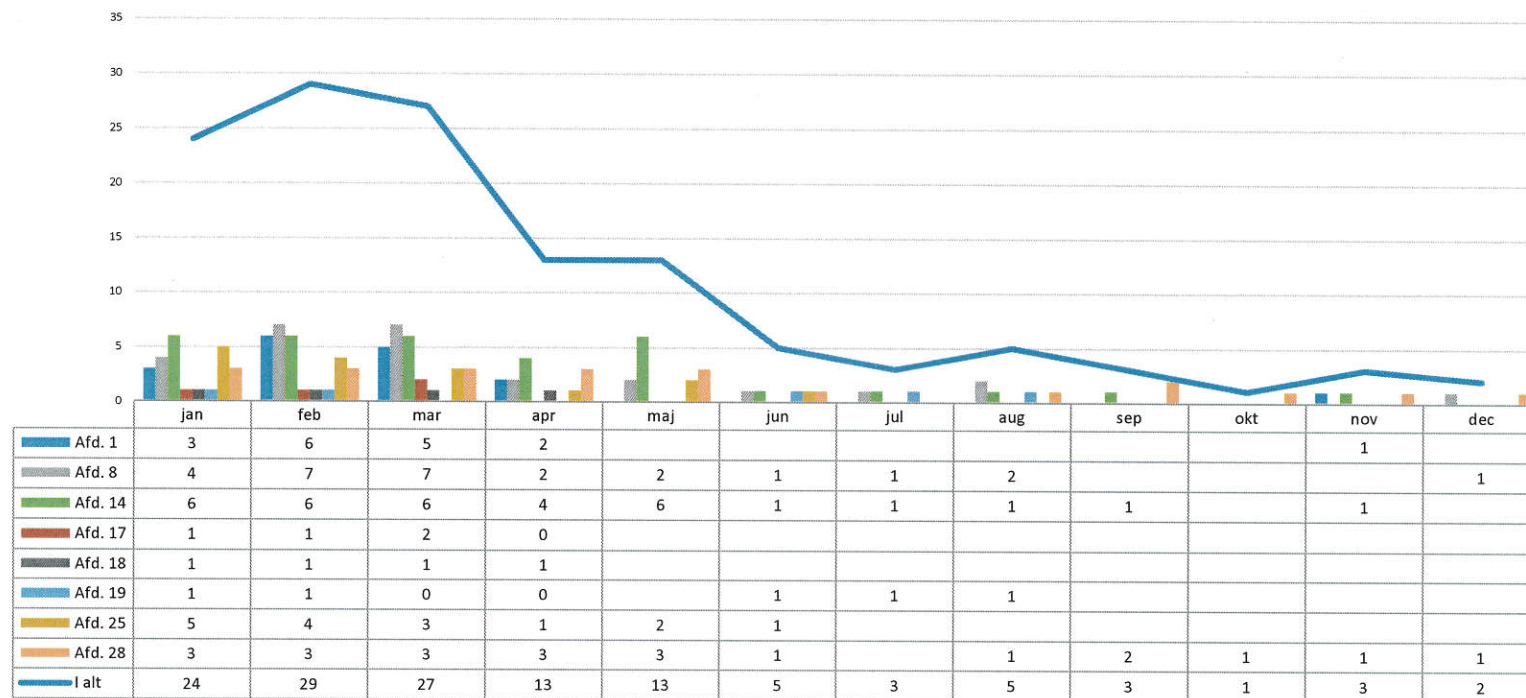
Punkt 5.1: Udlejning

1. Ledige lejemål 2022 fordelt på afdelinger (UL) - bilag
2. Tomgang pr. 1. december 2022 (UL) - bilag
3. Fraflytninger/flyttestatistik og fraflytning/indflytning (UL) - bilag

Beslutning for Punkt 5.1: Udlejning

Vi kan kun glædes over den positive udvikling.
Stor ros til udlejningsafdelingen.

Ledige lejemål 2022 fordelt på afdelinger
(afdeling 14: Tjørning 164-168, 0 ledige
Tjørning 122-126, 0 ledige)



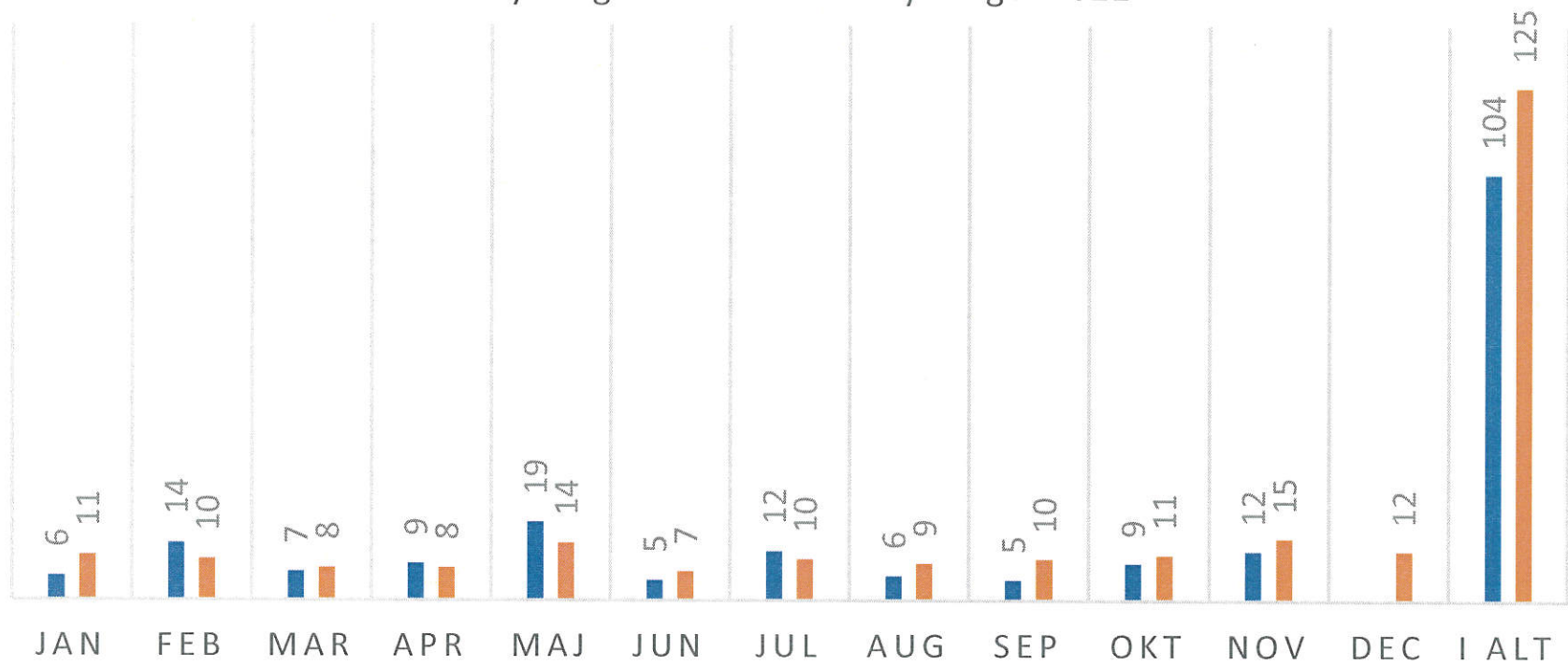
DANBO tomgang pr. 01.12.2022

Afd.	Lejemål	Type	M2	Boligaft. tab	Tomgang fra	Genudlejning
1	52-1-79-15	2	74	8.312,50	01.02.2022	15.04.2022
1	52-1-77-11	2	74	6.650,00	01.01.2022	01.03.2022
1	52-1-180-13	2	55	1.215,00	01.02.2022	15.02.2022
1	52-1-184-19	2	55	4.860,00	01.01.2022	01.03.2022
1	52-1-306-21	3	85	12.995,50	01.02.2022	15.05.2022
1	52-1-314-7	3	78	8.722,50	01.03.2022	15.05.2022
1	52-1-335-7	4	85	3.713,00	01.09.2022	01.10.2022
1	52-1-322-13	3	85	12.995,50	01.01.2022	15.04.2022
1	52-1-325-9	2	49	2.306,00	01.11.2022	01.12.2022
1	52-1-402-27	4	82	11.781,00	01.01.2022	01.04.2022
				73.551,00		
8	52-8-2-31	5	95	35.472,00	01.01.2022	01.09.2022
8	52-8-3-13	3	75	5.679,00	01.01.2022	15.02.2022
8	52-8-79-15	2	68	1.829,00	01.08.2022	15.08.2022
8	52-8-104-17	3	86	4.266,00	01.08.2022	01.09.2022
8	52-8-109-15	3	77	3.956,00	01.08.2022	15.08.2022
8	52-8-4-21	3	75	7.572,00	01.02.2022	01.04.2022
8	52-8-65-11	3	76	15.296,00	01.01.2022	01.05.2022
8	52-8-84-9	3	86	14.931,00	01.02.2022	15.05.2022
8	52-8-87-19	3	85	4.228,00	01.08.2022	01.09.2022
8	52-8-111-17	2	68	5.487,00	01.05.2022	15.06.2022
8	52-8-103-5	3	79	12.069,00	01.01.2022	01.04.2022
8	52-8-114-9	4	84	14.703,50	01.01.2022	15.04.2022
8	52-8-133-15	2	68	3.688,00	01.12.2022	
8	52-8-133-13	2	68	3.658,00	01.02.2022	01.03.2022
				132.834,50		
14	52-14-436-7	3	91,5	42.993,00	01.01.2022	01.10.2022
14	52-14-452-21	3	91,5	14.331,00	01.01.2022	01.04.2022
14	52-14-453-17	3	91,5	23.885,00	01.01.2022	01.06.2022
14	52-14-333-3	3	71,0	4.145,00	01.05.2022	01.06.2022
14	52-14-435-19	3	91,5	2.388,50	01.06.2022	15.06.2022
14	52-14-454-23	4	107,6	23.885,00	01.01.2022	01.06.2022
14	52-14-447-19	4	107,6	27.455,00	01.01.2022	01.06.2022
14	52-14-562-7	2	74,8	5.227,00	01.03.2022	01.04.2022
14	52-14-515-3	3	79,7	4.901,00	01.11.2022	01.12.2022
14	52-14-563-7	2	74,8	13.067,50	01.01.2022	15.03.2022
				162.278,00		
16	52-16-22-9	5	137	2.907,00	01.02.2022	15.02.2022
16	52-16-6-3	5	137	2.907,00	01.06.2022	15.06.2022
				5.814,00		

17	52-17-25-9	2	69,7	5.101,00	01.04.2022	01.05.2022
17	52-17-10-11	1	33,5	5.158,00	01.01.2022	01.03.2022
17	52-17-18-29	1	33,5	6.447,50	01.03.2022	15.05.2022
17	52-17-20-15	2	69,7	5.101,00	01.03.2022	01.04.2022
				21.807,50		
18	52-18-22-17	5	121,3	15.982,50	01.01.2022	15.03.2022
19	52-19-1-17	2	68	9.722,00	01.01.2022	01.03.2022
19	52-19-4-15	2	68	2.430,50	01.06.2022	15.06.2022
19	52-19-5-19	2	68	14.583,00	01.06.2021	01.09.2022
				26.735,50		
25	52-25-1-37	2	70	8.817,50	01.01.2022	15.03.2022
25	52-25-24-7	2	71,6	13.656,00	01.04.2022	01.07.2022
25	52-25-4-37	2	70	3.527,00	01.05.2022	01.06.2022
				26.000,50		
28	52-28-6-15	2	75	23.725,00	01.01.2022	01.06.2022
28	52-28-7-11	3	78	4.950,00	01.06.2022	01.07.2022
28	52-28-9-17	4	107	26.280,00	01.01.2022	01.06.2022
28	52-28-10-31	3	100	7.686,00	01.01.2022	15.02.2022
28	52-28-2-9	2	75	2.372,50	01.01.2022	15.01.2022
28	52-28-16-15	2	68,8	7.824,00	01.08.2022	01.10.2022
28	52-28-9-17	3	107	5.256,00	01.10.2022	
28	52-28-8-3	2	78	24.750,00	01.01.2022	01.06.2022
				102.843,50		
I alt				567.847,00		

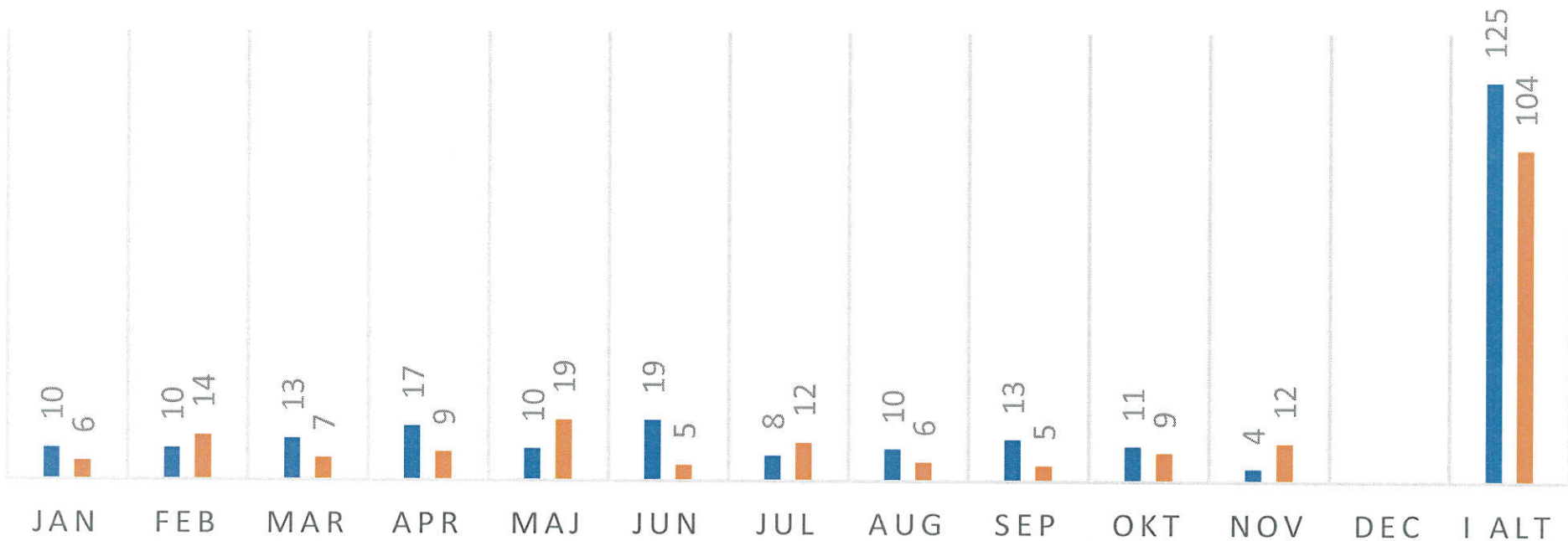
FLYTTESTATISTIK - FRAFLYTNINGER

■ Fraflytninger 2022 ■ Fraflytninger 2021



FLYTTESTATISTIK- FRAFLYTNING OG INDFLYTNING

■ Indflytninger 2022 ■ Fraflytninger 2022



Punkt 5.2: Orientering fra nedsatte udvalg

1. Bladudvalg
Medlem af redaktionsudvalget SALUSNYT - Kirsten Flage
Næste møde afholdes onsdag den 15. marts 2023

2. [BL- Informerer](#)

3. [LBF - Orienterer](#)

Beslutning for Punkt 5.2: Orientering fra nedsatte udvalg

1. Ud over det i pkt. 1.3.1 nævnte, intet nyt.
2. og 3. Værd at læse. Husk, at du skal trykke på PDF for at kunne komme ind.

Punkt 6.1: Mødeplan

DANBO organisationsbestyrelsesmøder kommende:

Onsdag den 11. januar 2023

Hvis intet andet er nævnt afholdes mødet på adressen Th. Brorsensvej 18, Nordborg, kl. 15.15.
Efter mødet vil der være spisning på kontoret.

Orienterende repræsentantskabsmøde:

Onsdag den 25. januar 2023, kl. 18.00, Th. Brorsensvej 18, Nordborg. Starter med spisning.

Ordinært repræsentantskabsmøde:

Tirsdag den 30. maj 2023, kl. 19.00, Th. Brorsensvej 18, Nordborg.

Fælleskurser i SALUS

Fælleskursus Budget:

Afholdes hvert år

Dato for 2023 endnu ikke planlagt - Folkehjem, Aabenraa

Undervisere: LIJ og TARN

Vedligeholdelse og fraflytning

Afholdes hvert andet år, i ulige år

Næste gang i 2023, afholdes altid på Folkehjem, Aabenraa.

Undervisere: BSJL og AJ

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år, i lige år

Næste gang i 2024

Undervisere: BSJL, TARN og JP

Beslutning for Punkt 6.1: Mødeplan

Mødeplan taget til efterretning.

Punkt 7: Underskrift via Penneo

Nordborg, den 14. december 2022

Underskrift via Penneo