

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

*Fastholde og
udvikle*

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB *tryghed* TAB

TAB TAB *&* TAB TAB TAB

TAB TAB *sikkerhed* TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

Beretning

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

2020

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

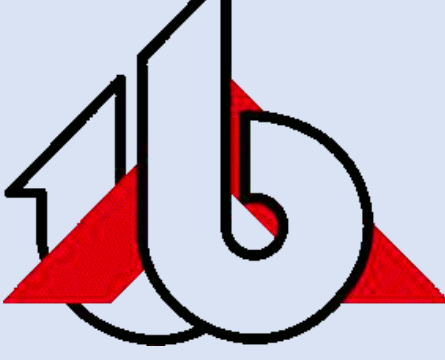
TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB



Bestyrelsen



Formand:

Børge Rossen
Frilandsvej 21

Ansvarsafdelinger:

1, 11, 13, 16, 27



Næstformand:

Peter Nørkjær
Schradersvej 30

Ansvarsafdelinger:

18, 26, 35, 36



Bestyrelsesmedlem:

Knud Esmann
Brorsonsvej 29

Ansvarsafdelinger:

19, 20, 21, 22, 32, 34



Bestyrelsesmedlem:

Susanne Sørensen
Ulriksalle 86A

Ansvarsafdelinger:

5, 8, 24, 37, 39, 41

Bestyrelsesmedlem:

Susanne Nørskov Jordt
Bargumsvej 15

Ansvarsafdelinger:

2, 4, 17, 40



Bestyrelsesmedlem:

Jens E. Lorenzen
Frilandsvej 15

Ansvarsafdelinger:

10, 14, 22, 25



Medarbejderrepræsentant:

Niels M. Mathiesen
Rosinfeltvej 107

Indholdsfortegnelse

Beretning	1
Teknisk Afdeling SALUS	1
Projekt omkring fjernaflæste forbrugsmålere.....	1
Projekt omkring digital opmåling af vores boliger	1
Effektiv drift	2
Energirenovering og bæredygtighed	2
Granskning af D&V	2
Teknisk afdeling Tønder Andelsboligforening	3
Personale	3
Renoveringsopgaver	3
SALUS Boligadministration A.m.b.a	4
Venteliste/medlemskab	4
Udlejning.....	5
Hjemmeside	5
BeboerNyt.....	6
Afdelingerne	6
Landspolitisk	7
Fælles opsamling er billigere	7
Kan ske i andre kommuner	8
Fokus på uddannelse	8
Vil bryde den sociale arv.....	8
Høje Kolstrup vinder på fremskudt indsats	9
Lokal jobguide virker	9
Renovering skaber arbejdspladser	9
Beboerambassadører	9
Boligaftale på plads – Dansk Byggeri vil have mere	10
Flere penge til grønne renoveringer.....	10
Boligminister Kaare Dybvad Bek varsler nye effektiviseringskrav.....	11
Lavere huslejer	11
Regeringen lover hurtigere udsættelser af kriminelle	11
Ophævelse af lejemaal	12
Afslutning.....	12
Årsregnskab 2020	13

Tønder Andelsboligforening	13
Årsregnskabet.....	14
Hovedforeningen.....	14
Arbejdskapital.....	14
Formueforvaltning.....	14
Dispositionsfonden.....	15
Egen trækingsret	16
Effektivisering og egenkontrol.....	17
Afdelingerne	19
Effektiviseringspotentiale.....	19
Lejetab	22
Drift og vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning.....	23
Løbende tilstandsrapport	24
Revision af årsregnskabet.....	24

Beretning

Teknisk Afdeling SALUS

År 2020 vil nok hovedsageligt blive husket for, at det var året, hvor Covid-19 pandemien ramte verden. Sidst på vinteren og hen over foråret lukkede Danmark ned. Vi i teknisk afdeling skulle forholde os til en ny måde at gøre vores arbejde på.

I 2019 havde vi arbejdet med at ensrette udarbejdelse af budgetter og afholdelse af afdelingsmøderne, hvor vi bl.a. havde set på tidspunktet for afholdelse af afdelingsmøderne. Vi ønskede, at det hovedsageligt skulle ligge efter sommerferien, så vi i teknisk afdeling fik en bedre balance i løsning af opgaverne hen over året.

Da Covid-19 lukkede landet ned, fik vi mulighed for at fremrykke planen for afholdelse af afdelingsmøderne til omkring og efter sommerferien. Heldigvis åbnede Danmark op igen omkring sommerferien, og vi fik derefter afholdt de fleste afdelingsmøder, som foregik under lidt andre forhold end dem, vi var vant til. Der var skærpede krav til afstand, brug af mundbind, håndsprit og anvendelse af større forsamlingslokaler.

I foråret lukkede vi for personlig henvendelse på vores lokalkontorer og ved viceværterne, og der kunne kun foregå et personligt fremmøde efter aftale med den pågældende medarbejder. Vores erfaring derfra var, at det virkede fint. Beboerne kontaktede os via mail og telefon i stedet. Vi fik løst opgaverne og besvaret spørgsmålene fra vores beboere stille og roligt, selvom tingene tog lidt længere tid.

Vores folk i driften måtte også ligge deres

arbejdsdag om. De spiste måske på skift, og det var kun de mest nødvendige og akutte opgaver i beboernes lejligheder, der blev udført. Det var et vurderingsspørgsmål fra sag til sag, om beboerens opgave skulle laves nu, eller om det kunne vente.

Det er vores opfattelse, at de særlige omstændigheder blev taget godt i mod og med forståelse for, at sådan var det nu engang på daværende tidspunkt.

Sidst på året lige inden jul lukkede vi så ned igen for anden gang. I skrivende stund er der stadig lukket ned. Vi håber, at der snart bliver åbnet op, således at vi kan komme i gang med afdelingsgennemgange sammen med de respektive afdelingsbestyrelser.

Projekter

Mange af de tværorganisatoriske projekter, vi har arbejdet med i teknisk afdeling de seneste år, er nu ved at blive implementeret.

Projekt omkring fjernaflæste forbrugsmålere

I maj 2020 fandt vi vinderen af udbuddet omkring fjernaflæste forbrugsmålere. Omkring sommerferien kunne vi offentliggøre, at vi havde indgået kontrakt med Brunata omkring udskiftning og service af forbrugsmåler samt forbrugsregnskab. Vi har lavet en rammeaftale, der løber de næste 4 år. Vi er allerede godt i gang med at udskifte målere, og inden længe vil de første fjernaflæste forbrugsregnskaber også være en realitet.

Projekt omkring digital opmåling af vores boliger

I 2020 begyndte vi med den digitale opmåling af vores boliger. I starten er der et stort arbejde med at scanne de gamle

tegninger ind og efterfølgende få kontrolmålt de enkelte boligtyper. Når det hårde arbejde er på plads, så har vi et godt digitalt og elektronisk grundlag over vores boliger, som også kan spille sammen med vores hjemmeside og udlejning af vores boliger på en god illustrativ måde.

Effektiv drift

I de foregående år inkl. 2020 har vi arbejdet med effektiv drift. Selvom vi har flyttet os meget, så er vi ikke jf. effektiviseringsstyrelsens tal helt i mål endnu.

I den grønne boligaftale omkring den almene sektors renoveringer indgik man en aftale om en fornyelse af effektiviseringsaftalen gældende for 2021 til 2026.

Vores nye effektiviseringsmål for den samlede sektor frem til 2026 er 1,8 mia. kr., hvor de 300 mio. kr. er energieffektiviseringer, og 200 - 500 mio. kr. er fra tidligere aftale.

Med boligaftalen iværksættes der ekstraordinært mange renoveringer, hvilke forventes at give stigende driftsudgifter. Derfor vil konto 124 (andre henlæggelser), konto 125 (forbederingsarbejder), konto 126, (afskrivninger), konto 132 (ydelse vedr. driftsstøtte), konto 134 (korrektur vedr. tidligere år) og konto 136 (beboerrådgivere) blive nøje monitoreret af den statslige effektiviseringsenhed.

I effektiviseringsaftalen vil der også være fokus på effektivt indkøb af vare og tjenesteydelser.

Der iværksættes et arbejde, som har til formål at informere beboerne i den almene boligsektor om, hvordan effekten af energirenoveringer kan opnås gennem

en ændret energiadfærd. Det er noget, som vi allerede har fokus på i SALUS.

Til sidst er der i aftalen gjort opmærksom på, at det i henhold til almenboligloven er boligorganisationens bestyrelse, som har ansvaret for driften af boligorganisationen og dens boligafdelinger. Dermed skal den sikre at den organiseres og tilrettelægges effektivt.

Hele aftalens indhold kan læses via BL eller på Transport- og Boligministeriets hjemmeside.

Energirenovering og bæredygtighed

Vi har i 2020 fået udarbejdet en energi og bæredygtighedsstrategi i forbindelse med ProjectZero's HAPPI-projekt. Den strategi er nu ved at blive udrullet til alle organisationerne med de rettelser, der kan være gældende for den enkelte boligorganisation.

Vi er også startet med at indarbejde bæredygtighed i renoveringer og ikke kun ved nybyggeri.

Senest fik vi tildelt 345.000, - fra Realdania til at undersøge muligheder og procedure for bæredygtighed i renoveringer. Vi håber, at dette projekt vil give os nogle værktøjer til fremtidige renoveringsprojekter og nybyggeri.

I 2020 var det også første gang vi fik biodiversitet på dagsordenen, og enkelte afdelinger i vores boligforeninger har allerede taget det til sig og udlagt grønne områder til biodiversitet til gavn for både naturen og beboerne.

Vi er sikre på, vi vil se mere af det i fremtiden, fordi også kommunerne er begyndt at stille krav om det ved f.eks. byggeansøgninger.

Granskning af D&V

Fra 2021 bliver det obligatorisk med en

ekstern granskning af vores Drifts- og Vedligeholdelsesplaner jf. bekendtgørelsen om drift almene boliger nr. 70 af 26. januar 2018.

BL var i 2020 klar med et koncept for denne eksterne granskning, og et af formålene var at sikre, at udgifterne til den lovpligtige granskning holdes nede. I teknisk afdeling blev der udarbejdet et kompendie for, hvordan vi skulle gøre det ude i organisationerne.

Netop som kompendiet var færdigt, og vi skulle i gang med arbejdet, kom LBF med en anden løsning. Dermed blev oprettelsen af Det Central Almene Bygningsregister (DCAB) en realitet. LBF vil betale de første 2 gange for den eksterne granskning og i samme ombæring sikre, at alle afdelinger har et nyt og gældende lovpligtigt energimærke. Energimærker, som er lovpligtige, skal udføres hvert 10. år.

Vi skal derfor have uploadet en masse data til DCAB inden d. 1. april 2021, så der kan afholdes et udbud på opgaverne i hele Danmark. Til efteråret 2021 vil der blive foretaget en ekstern granskning samt et nyt energimærke på foranledning af LBF.

DCAB er opsat på sådan en måde, at den selv henter data, der vedr. henlæggelser og den periodiske plan for vedligeholdelse fra det styresystem, vi anvender. Dog skal vi i teknisk afdeling uploade tegninger og indtaste data som f.eks. bygningerne tilstand mm.

På sigt er det meningen, at DCAB også skal bruges til styringsdialog med kommunerne, fordi bl.a. scorekort bliver en del af det. Kommunerne får derved også adgang til en masse data om de enkelte afdelinger.

Teknisk afdeling Tønder

Andelsboligforening

Personale

I april 2020 fik vi ansat Thomas Timmerby som ny ejendomsfunktionær. Thomas har tidligere været ansat ved Tønder Andelsboligforening, og han har derfor allerede et godt kendskab til afdelingerne.

I 2020 indgik vi yderligere en uddannelsesaftale med Jonas Heiselberg, som startede ved os som ejendomsserviceteknikerelev.

Jonas bliver delt med Toftlund Andels Boligforening for derved at sikre, at Jonas får en god uddannelse og kommer godt rundt imellem de enkelte fagområder, der indgår i hans uddannelse.

Renoveringsopgaver

Afd. 5, Tagrenovering

Tagrenovering samt efterisolering af lofter i afdeling 5. blev afsluttet i juni måned 2020.

Afd. 11, Ingridsvvej m.fl.

Renovering af afdeling 11 er kommet godt i gang. Boligerne gennemgår en omfattende renovering, hvor der sker en renovering af tagene med ny isolering, nye skalmure med vinduer og døre samt nye lofter.

Imens boligerne bliver renoveret, er beboerne blevet genhuset i nogle pavilloner, som er blev opsat i forbindelse med renoveringen. Pavillonerne er beliggende over for Tønder Andelsboligforenings lokalkontor på Nørremarksvej. Det er vores umiddelbare vurdering, at det fungerer fint. Dette har medført en lille artikel i beboerbladet omkring det at holde jul i en pavillon.

Afd. 16, Tagrenovering

Tagrenovering af afdeling 16 skulle have været afsluttet i 2020, men pga. Corona rendte vi desværre ind i nogle leveranceproblemer, som medførte, at det tog lidt længere tid end beregnet.

Afd. 20, Torvet 2

I 2020 startede vi op på at ombygge det gamle lokalkontor på Torvet 2 til to boliger.

I forbindelse med ombygningen så vi på at udskifte vinduerne i hele bygningen, fordi det trængte de til, samt at renovere facaden.

Da bygningen er fredet, skal Slots- og Kulturstyrelsen godkende alle ombygningsarbejder og de materialer, der vælges.

Det er derfor Slots- og Kulturstyrelsen, der har besluttet, hvordan vinduerne skulle udformes. Selvom vi var lidt utilfredse med den valgte løsning, så er de første tilbagemeldinger fra beboerne, at det kan mærkes og høres. De er blevet mere lydtætte, og der er ikke længere et kuldeindfald fra dem.

Boligerne er færdige til udlejning fra d. 15. marts. Begge boliger er p.t. lejet ud.

Afd. 21, Vinduesudskiftning

I afdeling 21 er der pågået en større vinduesudskiftning.

Afd. 24, Renovering

I 2020 har vi set på afdeling 24 og en helhedsplan herfor. Derfor har der været en rådgiver rundt og lave nogle undersøgelser til landsbyggefonden i forbindelse med, at vi har oprettet sagen der.

Det omhandler de 20 boliger Tved 183a-199d, som er opført som kassettehuse/Casaleahuse, hvilke var ret udbredte i 1980'erne.

Vi har modtaget resultatet af de undersøgelser, som nu kræver en nærmere gennemgang. Herefter skal sagen oprettes ved LBF.



SALUS

[Boligadministration A.m.b.a](#)

SALUS vokser stadig. SALUS administrerer 8 foreninger med mere end 9.000 boliger.

Vores vicedirektør og chef for økonomifunktionen servicerer foreningerne fra Aabenraa Kommune. Administrationschefen servicerer foreninger i Tønder Kommune. Ydermere servicerer den administrerende direktør foreningerne i Sønderborg Kommune og SALUS. Administrationsudgiften til SALUS for 2021 stiger med 0,99 procent svarende til 1.528 excl. Moms pr. lejemålsenhed.

Centralfunktionen: Egevej 9, Aabenraa

Ledelsen (4 personer)

Sekretariatet (3 personer)

Teknisk afdeling (2 personer)

Bogholderiet (8 personer)

Controllerfunktion (2 personer)

[Venteliste/medlemskab](#)

Man skal være opnoteret på ventelisten for at kunne komme i betragtning til en bolig. Man kan opnoteres som passiv

eller aktiv på ventelisten. Derudover skal man være fyldt 15 år for at kunne blive opnoteret. Boligforeningerne under SALUS Boligadministration har fælles opnotering (samkøring af ventelisterne). Det betyder, at man kan søge bolig i 7 af boligforeningerne under SALUS Boligadministration med et opnoteringsnummer.

Står man som aktiv, så får man anciennitet på ventelisten fra tidspunktet for opnotering og mulighed for at søge bolig. Ventelistegebyret er gældende for 1 år fra tidspunktet for opnotering, dog længst indtil der indgås en lejekontrakt. Betaling for ajourføring af ventelistegebyr 275 kr. sker ved årlig opkrævning. Er man passiv, så får man anciennitet på ventelisten fra tidspunktet for opnotering, men man kan ikke søge bolig. Der vil en gang årligt skulle betales et ajourføringsgebyr på 150 kr., som opkræves i januar måned. Ved årets udgang er der sendt opkrævning på ajourføringsgebyr til ca. 17.500.

I henhold til bekendtgørelsen om udlejning af almene boliger skal boligforeningerne sende en påmindelse ved manglende betaling af ajourføringsgebyret. Hvis betaling ikke sker trods påmindelsen, så slettes den pågældende fra ventelisten.

Udlejning

Foreningens boliger udlejes direkte fra ventelisten dvs. uden forudgående annoncering. Der annonceres dog i forbindelse med udlejning af nybyggeri samt ved udlejningsvanskeligheder. Medlemmer der bor i foreningen, har ikke fortrinsadgang til en anden bolig i foreningen, medmindre der er tale om en

anden bolig i samme afdeling, som medlemmet i forvejen er bosiddende i. De ledige boliger tildeles det medlem, der har højeste anciennitet på ventelisten, og som i øvrigt opfylder gældende udlejningsregler.

Den gennemsnitlige ventetid til en familiebolig i 2020 har været på 0 - 1 måned, forudsat, at der blev søgt bredt; det vil sige alle typer boliger.

Foreningen har også i 2020 oplevet, at der i flere afdelinger har været perioder med tomgangs-lejligheder.

Hjemmeside

Boligforeningerne under SALUS Boligadministration har en fælles hjemmeside: www.salus-bolig.dk. Fra denne foregår boligsøgning, ventelisteoptagelse m.v. For at søge bolig kræves et opnoteringsnummer samt en pinkode. Endvidere skal ansøgere være registreret på ventelisten som aktiv. Bolig kan herefter søges i 7 boligorganisationer under SALUS Boligadministration.

Hvis man blot ønsker at se oplysninger om de forskellige foreningers lejemål, kræves der ikke opnoteringsnummer og pinkode. Det er muligt at modtage boligtilbud via mail. Ligeledes er det muligt at modtage en advisering om boligtilbud via SMS.

Uanset den fælles hjemmeside har boligforeningerne fortsat deres egne hjemmesider, hvor der er adgang til en række oplysninger om foreningerne, projekter og regelsæt gældende for de forskellige afdelinger. Der er etableret en sms-service til foreningens beboere. Her vil beboerne kunne modtage forskellige informationer

som f.eks. akut behov for lukning af vand. De vil også kunne bruge det som supplement til anden information fra foreningen.

Beboerne i en afdeling er som udgangspunkt automatisk med i ordningen, men de kan via hjemmesiden framelde sig eller tilknytte andet mobilnummer.

BeboerNyt

De 8 boligorganisationer har et fælles beboerblad kaldet BeboerNyt. BeboerNyt udkommer 4 x årligt og bliver husstandsomdelt. Derudover er bladet tilgængeligt i elektronisk form via hjemmesiderne. Der er indført en mailservice, så man automatisk bliver adviseret, når der er kommet nyt.

Afdelingerne

Huslejebetaling

I 2020 er der blevet indbetalt omkring 52,3 mio. kroner (ren lejeindtægt), hvilket er på niveau med 2019 (51,8).

Det har været nødvendigt at gennemføre 2 udsættelser på grund af manglende indbetaling af husleje m.v. Af de 2 udsættelser har det været nødvendigt at rekvirere fogeden til de 2 af sagerne.

Vi vil gerne fremhæve det gode samarbejde med Tønder Kommune for at forebygge ophævelser i forhold til de udsættelsestruede beboere.

Årets underskud i afdelingerne udgjorde 0,18 mio. kroner for 2020 (2 afdelinger) (2019 0,3 mio. kroner). Årets overskud i afdelingerne udgjorde 3,32 mio. kroner for 2020 (24 afdelinger) (2019 2,57 mio. kroner). Der vil fortsat være øget

fokus på afdelingernes underskudssaldi samt henlæggelsesniveau.



Boligselskabernes

Landsforening

Beretning kreds 8

Arbejdet i kreds 8 har i 2020, ligesom alle andre steder, delvis ligget underdrejet pga. Covid-19. Kreds- og bestyrelsesmøder har langt de fleste gange været afholdt virtuelt. Torsdag d. 8. oktober blev der afholdt kredsvalg på Folkehjem i Aabenraa. Forretningsfører Jan Mortensen fra Nordborg Andelsboligforening blev valgt til formand, og Jan Thiessen fra SAB's hovedbestyrelse blev valgt til næstformand i kreds 8. Jan Radik fra SAB'S hovedbestyrelse blev valgt til 1. suppleant. Den nyvalgte formand og næstformand blev ligeledes indvalgt i BL's bestyrelse.

I weekenden d. 23. og 24. oktober afholdt kredsens en arbejdsweekend i Gram for at fastlægge et arbejdsprogram for 2021. Hovedpunktet i arbejdsprogrammet bliver "Kommunalvalg 2021". I den forbindelse har kredsens nedsat et udvalg, som udelukkende skal beskæftige sig med dette punkt og tilbyde rådgivning/assistance til den enkelte boligforening, såfremt dette ønskes. Udvalget består af medlemmer fra alle kredsens kommuner.

Landspolitisk

Almene beboere betaler for parcelhuses affaldssortering

“Selvom en ny affaldssortering i Fredensborg Kommune er langt billigere i almene boligområder end i parcelhuse, skal beboerne betale samme pris. Et fænomen, der kan sprede sig til andre kommuner.”

600 kroner ekstra om året.

Så meget kan beboere i almene boliger i Fredensborg Kommune på grund af en ny affaldssorteringsordning ende med at skulle betale for få deres affald hentet til næste år. Den reelle pris for den grundigere sortering er kun 265 kroner om året.

Fredensborg Kommunes almene boliger - og andre lejligheder med fælles affaldsopsamling - skal nemlig være solidariske med kommunens parcelhuse. Alle skal således betale samme pris for den nye ordning på trods af, at den koster hele 1100 kroner om året ekstra i parcelhusene. Da der er omkring 9.000 af hver af de to boligtyper i kommunen, ender prisen for alle kommunens beboere med at være omkring 600 kroner ekstra om året.

Det vurderer Finn Langgaard, der bor i Fredensborg Kommune, og som i mere end 30 år og i tre forskellige kommuner samt på Amager Forbrændingen har arbejdet med affald og genbrug. Udover hans store erfaring indenfor affaldssortering støtter han sig også til en

Rambøll-rapport, som kommunen fik lavet i februar.

”Man må jo ikke drive socialpolitik via gebyrer. Det gør man via skatten. Problemet er bare, at man her har valgt at lave en meget dyr ordning for parcelhusene og en billig ordning for etagebyggeriet. Dog har man alligevel valgt at give alle boliger det samme gebyr,” siger Finn Langgaard og fortsætter: ”Det er jo en omvendt Robin Hood”. Man tager fra de fattige og giver til de rige.”

Fælles opsamling er billigere

Der er flere grunde til den store forskel i priser for affaldssorteringen hos henholdsvis etagebyggeri og parcelhuse.

I etagebyggeriet smider store grupper af beboere for eksempel deres affald samme sted hen, mens affald ved parcelhuse skal hentes ved de enkelte husstande. Derudover betaler boligselskaber nogle steder allerede store beløb for selv at hente og sortere affald.

”De, der bor i lejligheder eller i bebyggelser, hvor man har fælles opsamling af affald, bor typisk i mindre boliger med færre beboere, som derfor producerer mindre affald. Og når man samler affaldet sammen fælles, så er det meget billigere at hente,” siger Finn Langgaard.

Fredensborg Amtsavis har allerede skrevet flere artikler om den nye sorteringsordning. Selvom de er blevet gjort opmærksomme på den, ifølge Finn Langgaard, uretfærdige solidaritet i ordningen, har kun SF's ene byrådsmedlem ændret holdning i spørgsmålet. Det har altså ikke den socialdemokratiske borgmester Thomas Lykke Pedersen, som også er formand

for Fredensborg Kommunes forsyningsselskab.

Finn Langgaard nægter derfor at tro, at beslutningen skyldes uvidenhed. "Det er helt bevidst. Det er et politisk valg. Jeg tror, man har valgt det, fordi man måler ledelsen hos forsyningsselskabet ud fra, om de kan holde gebyrerne i ro. Man får jo typisk hop i gebyrerne, når man vælger nye ordninger, men for at nedsætte denne merpris for dem, som ved, hvad det koster, har man valgt den såkaldte 'solidariske løsning'," siger han. "De, som bor i bebyggelser med fælles opsamling, ser jo aldrig, hvad de betaler for affald. Regningen bliver sendt til boligselskaberne, og så indgår den i fællesudgifterne. Det er derfor svært at gennemskue, om det er den ene, den anden eller den tredje ting, der koster ekstra, og derfor gør de sjældent vrøvl," siger Finn Langgaard.

Kan ske i andre kommuner

Sagen fra Fredensborg kan vise sig langt fra at blive unik. Omlægningen af affaldssorteringen i kommunen skyldes nemlig et landsdækkende miljøregulativ.

Det har længe været kendt, at unge med ikke-vestlig baggrund i de udsatte boligområder uddannelsesmæssigt har overhalet unge med dansk baggrund. Nu er det ikke kun i bestemte områder, at det kan dokumenteres, at unge med ikkevestlig baggrund overhaler unge med dansk baggrund.

Nye beregninger fra tænketanken DEA viser, at 30 procent af unge med ikkevestlig baggrund i familier, hvor forældrenes indkomst er blandt de 20 procent laveste, tager en videregående uddannelse. Andelen af unge etniske

danskere fra tilsvarende familier er kun 21 procent. Laver man en simpel sammenligning mellem alle danske- og ikke-vestlige unge, som er rensset for opvækst og socioøkonomiske forhold, er andelen af unge med videregående uddannelse 10 år efter 9. klasse stadig højest for unge med dansk baggrund.

Den sammenligning fanger dog ikke, at de to grupper af unge overordnet set har ret forskellige udgangspunkter, når det kommer til forældrenes ressourcer. Derfor giver det ifølge DEA et mere retvisende billede af de unges mobilitet, hvis man tager højde for forældrenes ressourcer og indkomstniveau.

Fokus på uddannelse

Kristian Thor Jakobsen, cheføkonom i DEA, siger til Politiken, at udviklingen blandt andet skyldes, at der er en bestemt uddannelseskultur blandt nogle etniciteter: "Måske er der nogle befolkningsgrupper, der nu fokuserer mere på deres børns uddannelse end andre. Tilbage står dog også en udfordring med danske unge, da der er en tendens til, at danske drenge fra ressourcetsvage familier har stået stille, mens alle andre har rykket sig," forklarer Kristian Thor Jakobsen til Politiken.

Vil bryde den sociale arv

Det fokus bliver bekræftet i en undersøgelse fra Danmarks Evalueringsinstitut, EVA. Her fremgår det, at unge med ikke-vestlig baggrund i højere grad mener, at uddannelse er en forudsætning for et godt liv.

En EVA-undersøgelse blandt 8. klasses elever viser, at 41 procent af unge med ikkevestlig baggrund mener, at

uddannelse er vigtig, mens det gælder 19 procent af de etnisk danske.

”Der er et stort ønske om at bryde den sociale arv. Det er både de unge og forældrene super optaget af. Det kan måske være en del af forklaringen på, at den nye analyse viser, at unge med ikkevestlig baggrund klarer sig bedre uddannelsesmæssigt,” siger Mia Uth Madsen, seniorkonsulent ved EVA, til Politiken. En anden grund til, at målingen af ikkevestlige unge med videregående uddannelse 10 år efter 9. kl. er højere end for etnisk danske, kan også være, at ikke-vestlige unge gør mindre brug af for eksempel erhvervsskoler, men oftere søger direkte på videregående uddannelser.

[Høje Kolstrup vinder på fremskudt indsats](#)
Bydelen Høje Kolstrup i Aabenraa opfylder ikke længere nogle af kriterierne til regeringens såkaldte ghettoliste. De boligsociale indsatser i Høje Kolstrup har virket, og det almene boligområde i Aabenraa er helt ude af regeringens ghettolister og listen over udsatte boligområder. Det skyldes blandt andet, at det er lykkedes at vende kurven for andelen af beboere, som lever på offentlig forsørgelse.

Siden 2017 er den andel dykket fra 45,4 procent i 2017 til 37,3 procent i 2018.

[Lokal jobguide virker](#)

Arbejdet med at få flere i arbejde er bl.a. blevet til via en fremskudt jobindsats, hvor en kommunal jobguide og coach har været placeret lokalt i boligområdet og på den måde været tættere på beboerne. Den succesfulde fremskudte jobindsats er

betalt af Aabenraa Kommune, boligorganisationen SALUS (som administrerer Kolstrup Boligforening) og Landsbyggefonden.

Ove Stahl Schmidt, som er formand for Kolstrup Boligforening, siger til JydskeVestkysten: ”Den gode udvikling er et resultat af et tæt samarbejde gennem mange år mellem afdelingsbestyrelser, viceværter, beboerambassadører og kommunen. Det glæder mig, at det har givet pote.” Også Thomas Andresen, som er borgmester i Aabenraa, er indstillet på, at skal Høje Kolstrup fortsat holde sig uden for ”ghettolisten”, skal indsatsen fortsætte. Tallene viser nemlig, at selvom de er ude af ”ghettolisten”, så ligger de stadig tæt på flere af kriterierne.

[Renovering skaber arbejdspladser](#)

Kolstrup Boligforening har været igennem en renovering af flere boligblokke, og den har bygget nogle etageboliger om til rækkehuse. De nyrenoverede boliger skal gøre det mere attraktivt at bo på Høje Kolstrup i Aabenraa.

I forbindelse med renoveringen af de almene boligblokke indgik boligforeningen en aftale med entreprenøren om, at de skulle ansætte ledige fra lokalområdet til arbejdet.

[Beboerambassadører](#)

Udover jobindsatsen har Kolstrup Boligforening fået en gruppe frivillige beboerambassadører, der hjælper boligforeningen med flere praktiske opgaver. De fremviser bl.a. lejlighederne til nye tilflyttere og besvarer de spørgsmål, de nye beboere måtte have. Fordelen ved beboerambassadører er, at de står til rådighed uden for normal arbejdstid på ejendomskontorerne. ”Det

er folk fra afdelingsbestyrelserne, der fungerer som ambassadører.

Viceværterne tager hjem klokken 15.30, men ambassadørerne kan man få fat i døgnet rundt,” forklarer Ove Stahl Schmidt til JydskeVestkysten.

Økonomiudvalget i Aabenraa Kommune har nu forlænget den boligsociale indsats i bydelen indtil udgangen af 2021.

[Boligaftale på plads – Dansk Byggeri vil have mere](#)

Et bredt politisk flertal gav hånd på en boligaftale, der afsætter 30,2 milliarder kroner fra Landsbyggefonden til renowing af almene boliger.

Dansk Byggeri er delvist tilfreds, men mangler flere penge til ny kø og grøn omstilling. I boligaftalen er der afsat i alt 30,2 milliarder, som skal dække almene renowingsprojekter i perioden 2020-2026. Størstedelen af de mange milliarder er i princippet allerede brugt. For de 18,4 milliarder kroner udmøntes nemlig i renowing af de 72.000 almene boliger, som længe har stået klar til at blive skudt i gang i Landsbyggefonden.

Den del af boligaftalen er positiv for standarden af de almene boliger, beskæftigelsen og klimaet, skriver Dansk Byggeri i en pressemeddelelse. De er dog bekymret for, at der slet ikke er afsat penge nok til de mange nødvendige renowinger og forbedringer af almene boliger, som uundgåeligt kommer efter 2021.

”Resultatet bliver, at man allerede i 2022 begynder at opbygge en ny venteliste med efterslæb. Så kan vi starte forfra på diskussionen om, hvem der skal først i køen, og hvem der skal vente i årevis,” siger Torben Liborius, Erhvervspolitisk

direktør i Dansk Byggeri i en pressemeddelelse.

Når køen på 18,4 milliarder kroner er afviklet, er der kun 11,6 milliarder kroner tilbage. Det svarer til cirka 1,9 milliarder kroner om året til renowinger af almene boliger fra 2021 til 2026. Det er en væsentlig lavere ramme end den, byggebranchen havde håbet på i denne boligaftale.

Beregninger foretaget af Deloitte viser, at den almene boligsektors behov for renowingsstøtte ligger på mellem tre og fem milliarder kroner årligt, hvis det fortsat skal være muligt for de almene boliger at få udbedret byggeskader og sundhedsskadelige boliger.

[Flere penge til grønne renowinger](#)

Dansk Byggeri kvitterer for, at boligaftalen indeholder mange gode takter i forhold til grøn omstilling, som gavner klimaet og gør boligerne bedre. ”Men desværre mangler der penge til at bakke denne indsats op.

I Dansk Byggeri havde vi set frem til, at rammen blev øget, så der ville være de nødvendige penge. For pengene er der. I Landsbyggefonden ligger der nemlig to fonde, hvor renowingerne betales af den ene, mens den anden kunne bruges til at finansiere klima- og energiprojekter. Det er den såkaldte Nybyggerifond, som BL – Danmarks Almene Boliger selv foreslår at opdele i en Klimafond og en Nybyggerifond, så pengene kan komme ud at arbejde,” siger Torben Liborius.

Klimapartnerskabet for byggeri og anlæg mener, at det er nødvendigt at øge den økonomiske ramme for at få alle de rentable energirenowinger, som er i den almene boligsektor, gennemført. Dansk

Byggeri håber derfor, at de nødvendige midler bliver en del af den kommende klimahandlingsplan, nu hvor det ikke skete i boligaftalen.

[Boligminister Kaare Dybvad Bek varsler nye effektiviseringskrav](#)

Ifølge boligminister Kaare Dybvad Bek venter nye effektiviseringskrav, som skal forhandles i efteråret i år.

Da Lars Løkkes regering fremlagde sit lovkatalog i forbindelse med Folketingets åbning den 1. tirsdag i oktober 2016, var der et forslag om, at den almene boligsektor skulle effektiviseres. Lovforslaget var ret konkret. I 2020 skulle den almene sektor på drift og administration spare halvanden milliard i forhold til et grundbeløb, der var beregnet på baggrund af sektorens udgifter i 2014.

Den almene boligsektor tog udfordringen til sig. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kunne i august 2020 meddele, at den almene boligsektor allerede i 2019 havde nået målsætningen. Den havde altså ikke kun effektiviseret for halvanden milliard. Boligorganisationernes udgifter til drift og administration ligger 1,7 milliarder under målet. Boligorganisationernes budgetter for 2020 viser, at udviklingen fortsætter.

[Lavere huslejer](#)

Ifølge Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har de store besparelser mange steder betydet lavere huslejer for den almene sektors beboere. Andre steder er besparelserne blevet brugt til at henlægge til bygningernes fremtidige vedligehold, så store huslejestigninger undgås i fremtiden.

”Jeg er meget glad for, at vi er kommet så flot i mål med effektiviseringen. Det har

direkte betydning for lejerne, fordi det er med til at holde huslejen nede,” siger boligminister Kaare Dybvad Bek. Ministeren understreger, at effektiviseringerne er en kultur, der er kommet for at blive. ”Det er vigtigt, at arbejdet med effektivisering af den almene boligsektor fortsætter, når den nuværende aftale udløber med 2020. Jeg ser frem til forhandling af en ny og ambitiøs effektiviseringsaftale i løbet af efteråret 2020,” siger boligminister Kaare Dybvad Bek.

[Regeringen lover hurtigere udsættelser af kriminelle](#)

I to år efter, at man er udsat fra sin almene bolig på grund af kriminalitet, kan man ikke bosætte sig i samme afdeling. I meget grelle tilfælde vil det også blive muligt for boligorganisationen at nægte den kriminelle ret til at flytte ind i andre boligafdelinger.

Regeringen vil ikke acceptere, at der er områder i Danmark, som er plaget af hårdkogte kriminelle og grupper af unge, der skaber utryghed. Der har i alt for lang tid været eksempler på, at grupper med især unge mænd udviser en uacceptabel adfærd, hvor de dominerer områder i det offentlige rum og skaber en hverdag præget af frygt og utryghed for andre mennesker.” Det sagde Justitsminister Nick Hækkerup, da han sammen med ministerkollegaer mødte pressen i den karakteristiske runde gård, der hører til politistationen i København. Regeringen fremlagde på pressemødet en pakke, der skal øge trygheden i bl.a. udsatte boligområder.

Ophævelse af lejemål

En af ministerkollegaerne var boligminister Kaare Dybvad Bek, der fremlagde regeringens forslag om, at det skal være nemmere at sætte familier ud af deres bolig, hvis en eller flere medlemmer af familien er kriminelle. "Vi vil sende en besked til uromagerne og deres forældre, som ikke kan misforstås.

I dag kan der gå lang tid, fra en kriminel beboer bliver dømt for en lovovertrædelse, til han og hans familie sættes ud af boligen. Nogle gange går der flere år. Det er fuldstændig uacceptabelt.

Fremover skal det være muligt at smide kriminelle beboere ud af deres lejelejlighed i umiddelbar forlængelse af, at de bliver dømt for en lovovertrædelse. Kan man ikke opføre sig ordentligt, skal man flytte," sagde boligminister Kaare Dybvad Bek.

Konkret foreslår regeringen, at ophævelsen af lejemålet kobles på straffesagen og afgøres af den samme dommer i byretten. Dermed undgår man den ventetid, der i dag er mellem straffesagen og sagen om ophævelse af lejemålet, der nu foregår i Boligretten. Man skal i følge regeringens forslag heller

ikke vente på, at straffesagen efter en anke eventuelt er genbehandlet i landsretten. For at sikre ordningen de bedste betingelser slår regeringen fast, at politiet og andre relevante myndigheder allerede på tiltaletidspunktet skal videregive relevante oplysninger til boligorganisationen. Denne skal ifølge regeringens forslag herefter meddele anklagemyndigheden, om boligselskabet ønsker at nedlægge en påstand om ophævelse af lejemålet, hvis den pågældende dømmes i straffesagen.

Afslutning

Tak til al personalet i SALUS Boligadministration A.m.b.a og Tønder Andelsboligforening for deres arbejdskraft, initiativer og gode samarbejde. Vi er stolte over det arbejde og de resultater, som vi sammen har formået at opnå. Vi er særligt stolte, når vi tænker på de udfordrende Coronatider, som vi befinder os i. Tak til repræsentantskabet og afdelingsbestyrelsen for det fortsatte gode og vigtige samarbejde, der holder udviklingshjulet i gang.

Vi i hovedbestyrelsen takker for alles bidrag og støtte.

Årsregnskab 2020
Tønder Andelsboligforening

Årsregnskabet

Hovedforeningen

Boligorganisationen havde i 2020 et overskud på 163 t.kr. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

Arbejdskapital

	2019	2020
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	759	1.128
Årets overskud / afvikling af underskud	218	163
Særligt bidrag fra afdelingerne	152	151
Overført til dispositionsfonden	0	
Saldo ultimo	1.128	1.443
Bunden del:		
Indskud i Salus Boligadministration a.mb.a.	600	600
Indskud Bolind A/S	1	1
Disponibel del	527	842
	1.128	1.443
Disponibel del pr. lejemålsenhed	1	1

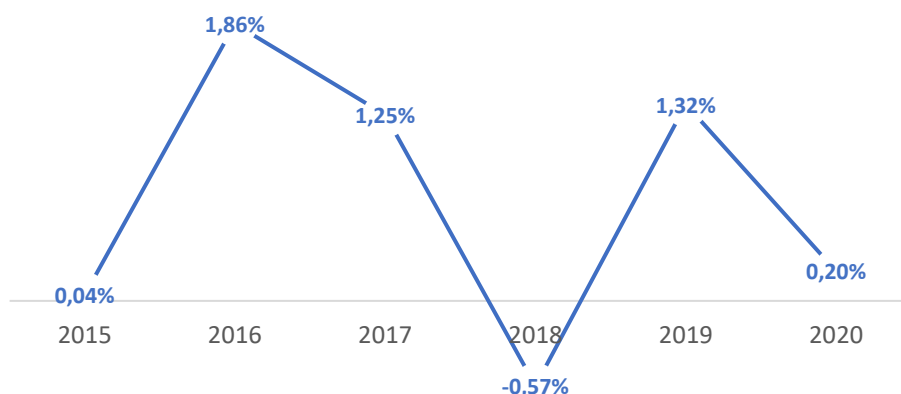
Den disponible del af arbejdskapitalen er 915 kr./lejemålsenhed. Boligorganisationen kan beslutte, at afdelingerne skal indbetale til arbejdskapitalen, indtil den disponible saldo udgør 3.160 kr./lejemålsenhed.

Formueforvaltning

Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der samlet opsparet 53.702 t.kr. Det afkast, der opnås af opsparingen, udbetales til afdelingerne. Renterne i Danmark er i disse år meget lave. Det slår også igennem hos os. I 2020 har der været en forrentning på 0,2%. Dette må siges at være tilfredsstillende på det nuværende marked, særligt set i lyset af, at vi betaler negativ indlånsrente i banken.

Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor.

RENTE



Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 20.246 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 2.993 t.kr. Det svarer til 3.253 kr. pr lejemålsenhed.

Afdelingerne skal årligt henlægge til dispositionsfonden, indtil den disponible saldo udgør 5.774 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2019 t.kr.	2020 t.kr.
Saldo primo	18.398	19.293
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	538	534
Rentetilskrivning	0	5
Ydelser udamortiserede lån	8.112	8.336
Overført fra arbejdskapitalen	0	0
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	2.217	1.784
Renter af egen trækingsret	0	0
Tilgang i alt	10.866	10.660
Afgang:		
Tilskud mv. jf. specifikation	170	170
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	2.632	2.907
Diverse	0	0
Indbetalinger til Landsbyggefonden	6.310	6.301
Indbetalinger til Nybyggerifonden	255	329
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækingsret)	604	0

Afgang i alt	9.971	9.707
Saldo ultimo	19.293	20.246
Bunden del:		
Udlån til afdelingerne	49	644
Finansiering af administrationsejendom	2.163	2.103

Indskud i Landsbyggefonden (egen trækingsret)	13.436	14.506
Disponibel del	3.646	2.993
Saldo ultimo	19.293	20.246

Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	4	3
---	----------	----------

Egen trækingsret

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

I Tønder Andelsboligforening har der i 2020 været følgende bevægelser på trækningensretten:

Egen trækningensret

	2019	2020
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	10.598	11.323
Årets tilgang	1.330	1.071
Årets afgang	-604	0
Tilskrevne renter	0	0
Saldo ultimo	11.323	12.394

Årets afgang:		
Afdeling 10	500	0
Afdeling 21	104	0

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

Effektivisering og egenkontrol

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

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

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

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

For at sikre en effektiv og ensartet drift bruger vi de forretningsgange, der er implementeret i vores boligprogram. Her er udarbejdet manualer til alle væsentlige arbejdsgange, og vi er sikret, at

manualerne hele tiden er opdaterede, hvis der forekommer ændringer i arbejdsopgaverne. Efter behov har vi suppleret med egne, interne forretningsgange.

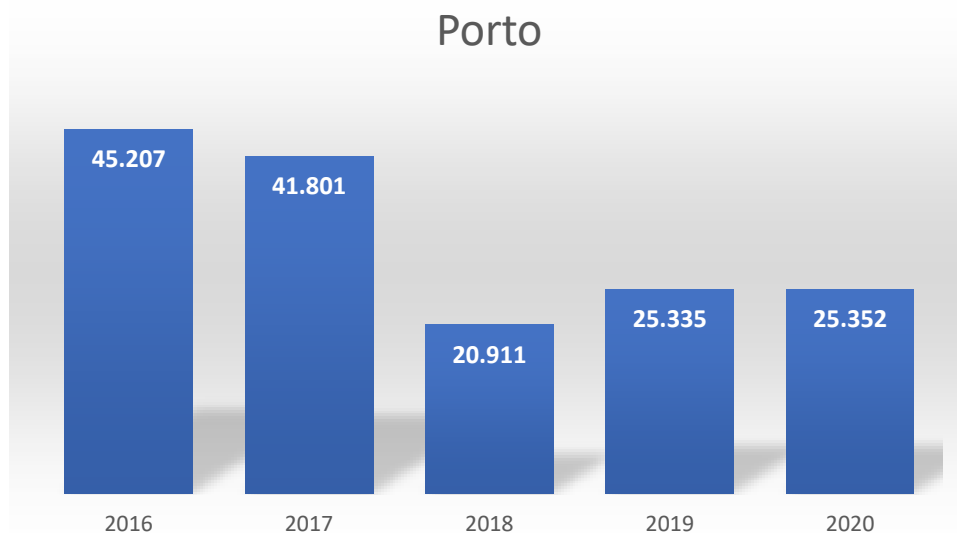
Som en del af egenkontrollen er der lavet en analyse af alle omkostningsarter og opgaver i organisationen

	2016	2017	2018	2019	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	3.819	4.078	3.966	3.952	3.902
Indeks TAB	100	106,76	103,83	103,47	102,18
Indeks jf. Danmarks statistik	100	100,80	102,09	103,08	103,28

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode steget med 2,18%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 103,28. Den udvikling er vi meget tilfredse med.

I løbet af 2021 afventer vi en ny digital postløsning, der sammen med en ændring i lov om leje af almene boliger vil gøre det muligt at fremsende påkrav og opsigelse af lejemål som digital post. P.t. sendes rykkere og opsigelser som rekommanderet brev eller med kurerservice, hvilket er en dyr og tidskrævende løsning. Den ny Digital Post løsning sidestiller organisationen med en offentlig myndighed, og det kan derfor være muligt for os at sende alt korrespondance som digital post uden lejernes samtykke. Er beboeren fritaget for digital post, vil alt korrespondance fortsat ske pr. brev.

Vi vil også fortsat arbejde på udsendelse af lejekontrakter via e-Boks. Lejeren kan her underskrive med sit Nem ID og hurtigt returnere den underskrevne kontrakt til os. Ud over en hurtigere og mere fleksibel arbejdsgang vil det betyde en yderligere besparelse på porto, kuverter samt ressourcer til at pakke og frankere breve.

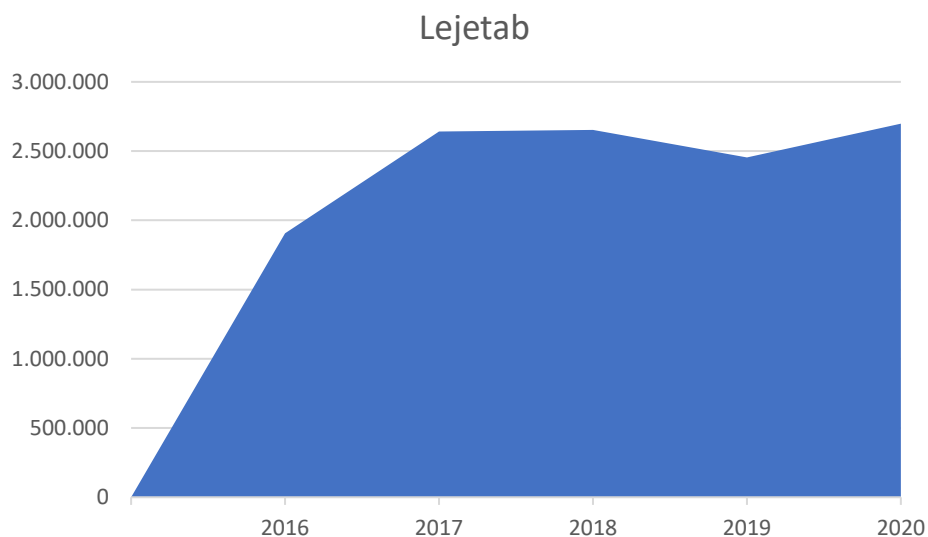


I 2020 vil vi fortsat have stor fokus på yderligere digitalisering af vores arbejdsgange, og vi følger bl.a. nøje den udvikling, hvor man får robotter til at bearbejde store mængder data og overvejer, hvordan vi kan bruge det i vores organisation f.eks. ved behandling af svar på udsendte boligtilbud.

Afdelingerne

Generelt har boligorganisationens afdelinger haft moderate overskud, dog har 3 ud af 28 afdelinger haft underskud i året.

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.



Der er generelt faldende efterspørgsel på boliger i Tønder Kommune. Lejeboligmarkedet er dog mindre hårdt ramt end ejerboligmarkedet, men vi oplever også den faldende efterspørgsel.

For at imødegå denne udfordring har vi i 2018 i samarbejde med Tønder Kommune og de øvrige boligorganisationer i kommunen lavet en gennemgang af samtlige familieboligafdelinger i Tønder Kommune. I den forbindelse har vi særligt haft fokus på at udpege de afdelinger, hvor vi vil arbejde med henblik på enten nedrivning eller salg. Nogle af afdelingerne er vi allerede godt i gang med. I 2019 gennemførte vi en planlagt nedrivning af to blokke på Bargumsvej i afdeling 1. I 2021 arbejder vi med frasalg af boliger i afdeling 18.

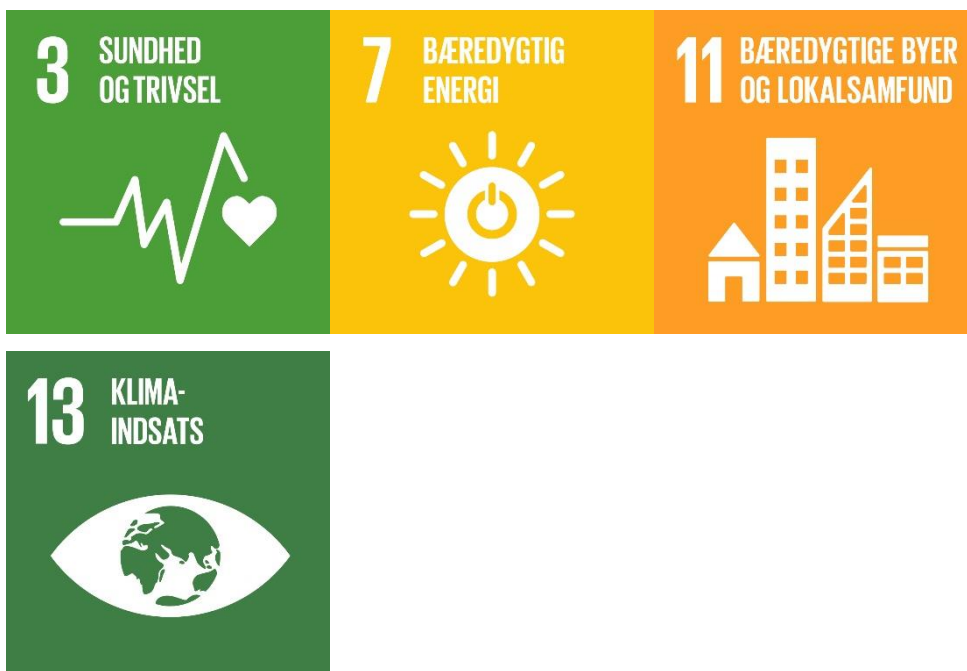
Effektiviseringspotentiale

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 - fx molokker eller lignende
4. Løbende udbud af forsikringer, brug af mægler, forsikringsmæssig gennemgang af bygninger
5. Energoptimering af fællesarealer - fx LED-belysning og fjernvarme
6. Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, opmåling, én ansvarlig

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

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

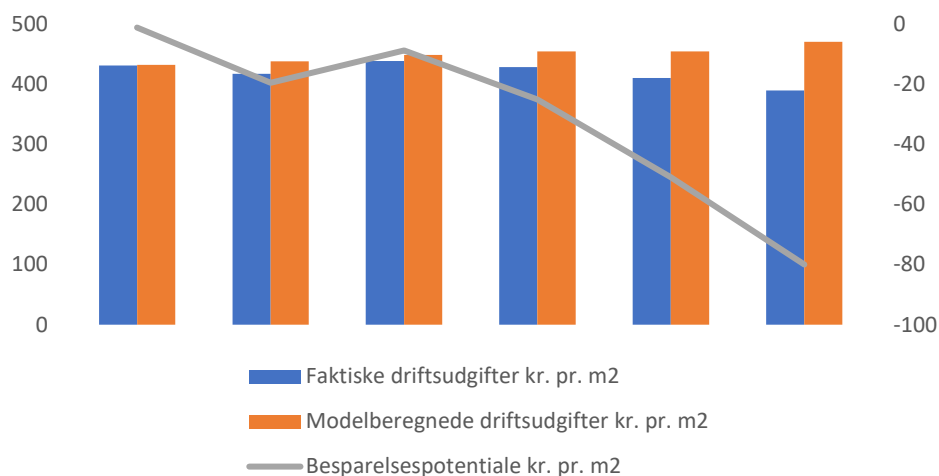


Vi forsøger løbende at indarbejde målene i vores daglige drift under hensyntagen til, at huslejen skal holdes i ro. Det betyder bl.a., at vil vi energieffektivisere, skal investeringen kunne betales med den opnåede besparelse på forbrug og på sigt give en bedre økonomi i afdelingen og for beboerne.

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

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

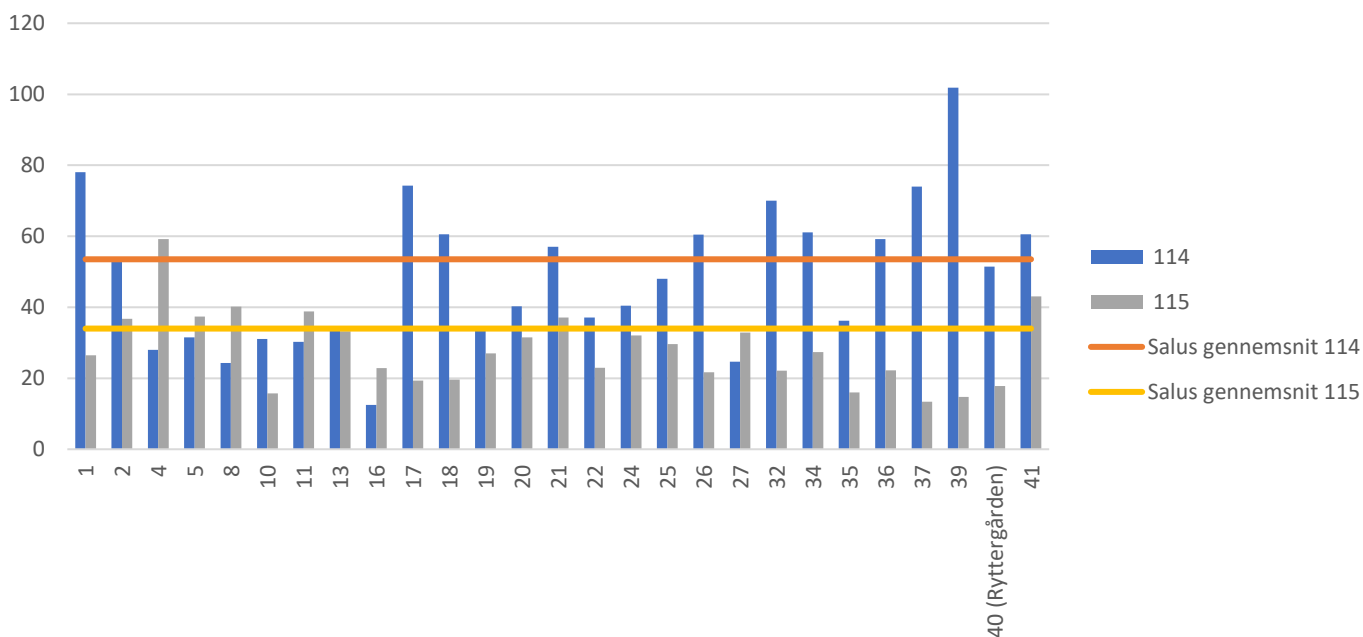
Besparelsespotentiale



Baseret på Landsbyggefondens beregning på baggrund af årsregnskabet 2019 er der i Tønder Andelsboligforening et samlet besparelsespotentiale på -80 kr. pr. m². Det betyder, at vi faktisk allerede gør det rigtig godt. Bag tallet gemmer sig dog enkelte afdelinger med store besparelsespotentialer. Dem skal vi have fokus på.

Vi har også udarbejdet vores egen analyse på foreningerne i SALUS, idet vi har beregnet et gennemsnit af alle foreningers forbrug på konto 114 og 115. Diagrammet giver et overblik over, hvilke afdelinger der ligger hhv. over og under gennemsnittet. Tabellen er udarbejdet på baggrund af indberettede årsregnskaber for 2020.

Tønder Andelsboligforening pr. m²



Tallene viser, at udgifterne i Tønder Andelsboligforening på konto 114 i 11 afdelinger er større end gennemsnittet i foreningerne under Salus Boligadministration. Den gennemsnitlige udgift på konto 115 er i 7 afdelinger højere end gennemsnittet i Salus.

Med udgangspunktet i regeringen og den almene sektors aftale om en besparelse på 8% frem til 2020 har vi beregnet, hvor langt Tønder Andelsboligforening er med de pålagte besparelser.

m2	Faktisk 2014	Indekseret til 2020	Besparelse 8%	Faktisk 2020	Skal spares
konto 114	45 kr.	47 kr.	43 kr.	48 kr.	5 kr.
konto 115	40 kr.	42 kr.	38 kr.	27 kr.	-11 kr.
					-6 kr.
Nettoprisindeks					
jan-15	98,7				
jan-21	103,8				

Af tabellen fremgår det, at Tønder Andelsboligforeningen har nået besparelsen på konto 115, men stadig mangler at spare 5 kr./m2 på konto 114.

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

- Lejetab
- Istandsættelse ved fraflytning
- Drift- og vedligeholdelsesplaner

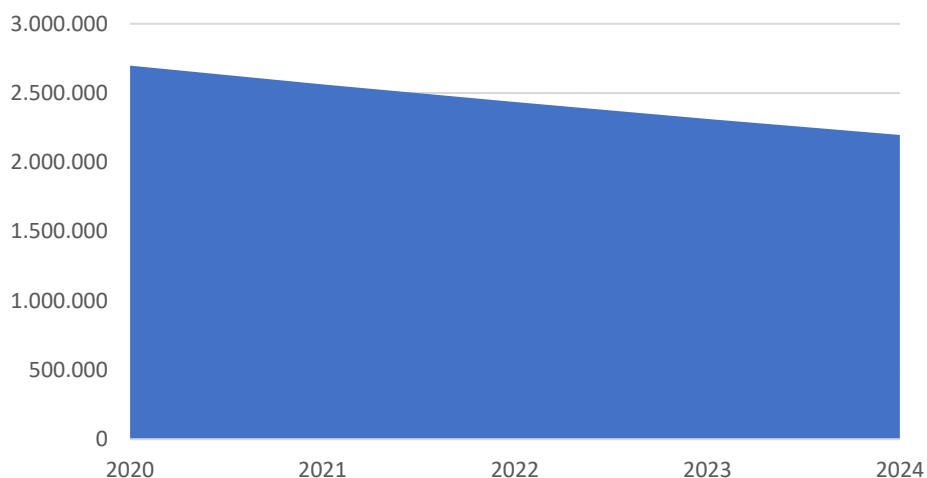
Lejetab

I boligorganisationen var der i 2020 et samlet lejetab på 2.698 t.kr.

I afd. 18 arbejder vi med på frasalg af boliger. Det må dog forventes, at der går nogle år endnu, før det iværksættes.

Vi håber, at reduktionen i antallet af boliger medvirker til at begrænse lejetabet. Vi forventer, at ovennævnte tiltag vil have følgende effekt på lejetabet, afhængig af, hvornår de påtænkte nedrenoveringer/frasalg bliver gennemført.

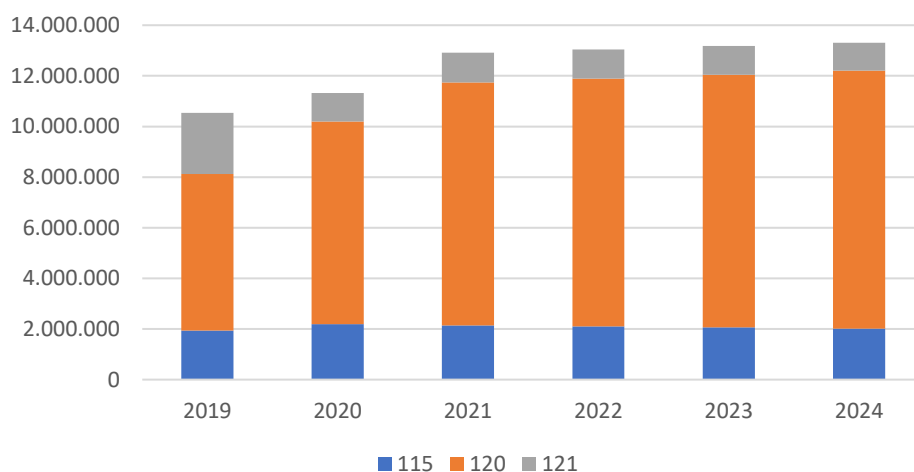
Lejetab



Drift og vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning

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

Henlæggelser og vedligeholdelse



Organisationen har i flere år udarbejdet 30-årige drift- og vedligeholdelsesplaner og opfylder således kravene hertil.

Vi har også fokus på udgifterne til istandsættelse ved fraflytning. P.t. er vi i gang med opmåling af alle boliger med henblik på et samlet udbud af flyttelejligheder. I Tønder Andelsboligforening er der en fraflytning på godt 10%. Det betyder, at der hvert år er ca. 95, der fraflytter. Andre boligforeninger har erfaringer med besparelser på op til 25-30% på istandsættelsesudgifter til flyttelejligheder, når arbejdet sendes i udbud.

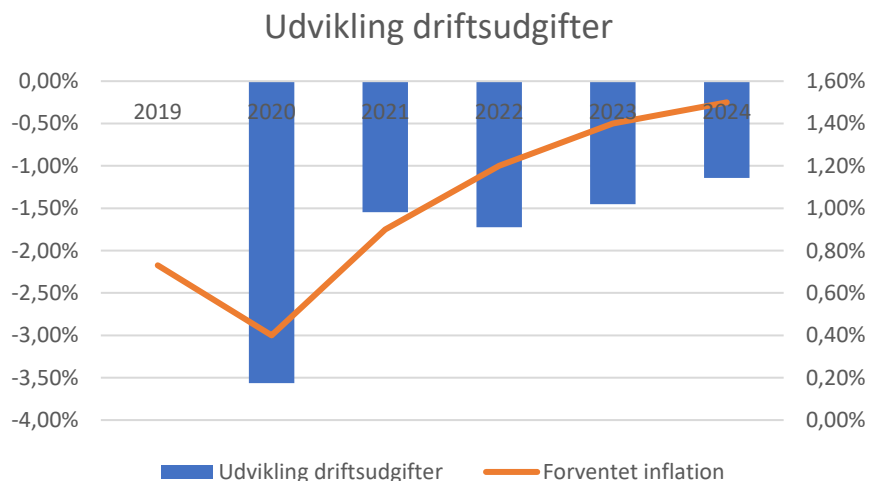
Tønder Andelsboligforening har i 2020 haft en samlet udgift til flyttelejligheder på 2.167 t.kr. Selv hvis vi er lidt forsigtige og kun beregner en besparelse på 10%, når vi udbyder arbejdet i flyttelejlighederne, så vil der stadig være 217 t.kr. i besparelse.

Løbende tilstandsrapport

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

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

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



Revision af årsregnskabet

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

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

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

Tønder Andelsboligforening
Nørremarksvej 18A
6270 Tønder

Tlf.: 74 72 32 19
Mail: tonder@salus-bolig.dk

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB

TAB TAB TAB TAB TAB TAB



Nørremarksvej 18A
6270 Tønder
Tlf.: 74 72 32 19
www.tonder@salus-bolig.dk



Erhvervsadministration Amba
6200 Aabenraa
Tlf.: 73 45 65 00
www.salus-bolig.dk