SB - Organisationsbestyrelsen (SB organisationsbestyrelsesmøde m/revisor)

14-05-2024 10:00 - 13:00

Havevej 1G, 6780 Skærbæk

Mødedeltagere : Aase Hansen, Frank D. Abrahamsen, Gabrielle Lønborg, Haddi Kristensen, Henny Dige, Kai Hansen, Lars-Peder Hansen, Lisbeth Jakobsen, Tommy B. Nielsen
Revisor: Jan Thietje

Indhold

Punkt 1: Organisationen 1
Punkt 2: Økonomi 2
Punkt 3: Afdelingerne 2
Punkt 5: Øvrige orienteringssager 3
Punkt 6: Kommende møder 4
Punkt 7: Eventuelt 4
Punkt 9: Underskriftsark 4

Punkt 1: Organisationen

1. Godkendelse af referat fra den 20. februar 2024 - underskrevet via Penneo.
    1. Revisionsprotokol - bilag
    2. Godkendelse af regnskab for:
        2.1 Hovedforening - bilag
        2.2 Afdelingerne - bilag
        2.3 Sideaktiviteter - bilag
2. Bestyrelsesanliggender
    1. Indbetaling arbejdskapital
    2. Godkendelse af årsberetning - bilag
    3. Opdateret årshjul 2. halvår til orientering - bilag
    4. Status på fusionsplanerne
3. Foreningsanliggender
    1. SALUS
    2. 8. Kreds
        Referat fra kredsvalget 03.04.2024 - bilag
    3. Forsyningsselskaber
    4. Orientering fra kommunen
    5. Bordet rundt

Punkt 1, Bilag 1: Pkt. 1.1.1 - BILAG - Udkast protokol Skærbæk 2023.pdf

UDKAST

Skærbæk Boligforening

Egevej 9, 6200 Aabenraa
CVR-nr. 23512211

Revisionsprotokollat til årsregnskabet 2023

14. maj 2024

EY
Building a better working world

UDKAST

Introduktion

Skærbæk Boligforening

Kære medlemmer af bestyrelsen

Vi har revideret de af ledelsen fremlagte udkast til årsregnskaber for 2023 for Skærbæk Boligforening med tilhørende afdelinger og eventuelle sideaktiviteter. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger samt de i lov om almene boliger m.v. fastlagte retningslinjer for regnskabsaflæggelse.

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Revisionen er endvidere udført i henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber.

Revisionens formål og omfang samt ansvaret for regnskabsaflæggelsen er omtalt i vores revisionsprotokollat af 30. januar 2023.

I denne præsentation har vi beskrevet væsentlige forhold, som efter vores vurdering er relevante for bestyrelsen.

Vi ser frem til muligheden for at drøfte indholdet af vores revisionsprotokollat og andre forhold afledt af vores arbejde.

Med venlig hilsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Jan Thietje
statsaut. revisor

UDKAST

EY fremlægger årets revision – indholdsfortegnelse

1. Konklusioner
2. Forretningsgange og interne kontroller
3. Årsregnskabet i hovedtal
4. Afdelinger i hovedtal
5. Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision
6. Ledelsens bekræftelser
7. Underskrifter

1. Konklusioner | 2. Forretningsgange og interne kontroller | 3. Årsregnskabet i hovedtal | 4. Afdelinger i hovedtal
5. Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision | 6. Ledelsens bekræftelser | 7. Underskrifter

UDKAST

EY har følgende konklusioner i forbindelse med revisionen af Skærbæk Boligforenings årsregnskab

Revisionspåtegning

- Vedtages årsregnskaberne i den foreliggende form, og fremkommer der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskaberne væsentlige nye oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne for boligorganisationen med tilhørende afdelinger og eventuelle sideaktiviteter med en revisionspåtegning uden modifikationer.
- I revisionspåtegningerne er der et fremhævet forhold, idet boligorganisationen som sammenligningstal har medtaget godkendte budgettal for indeværende og næste år. Disse tal har ikke været underlagt revision. Dette er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens krav til regnskabsaflæggelsen.

Fejlinformationer

- Vi har ikke i forbindelse med revisionen konstateret fejlinformation, som ikke er korrigeret i årsregnskaberne.

Spørgeskema

- Som krævet i lov om almene boliger m.v. har boligorganisationens ledelse udfyldt et spørgeskema vedrørende boligorganisationens og afdelingernes økonomiske forhold. Skemaet er en integreret del af årsregnskabet.
- Hvis spørgeskemaet godkendes af bestyrelsen i den nuværende form, vil vi afgive en påtegning på skemaet uden modifikationer.

Forretningsgange og interne kontroller

- Vi har ikke i forbindelse med revisionen konstateret væsentlige mangler i interne kontroller.

UDKAST

Revisionens gennemførelse

Risikovurdering og revisionsstrategi

- Revisionen er foretaget i overensstemmelse med instruks om revision af almene boligorganisationernes regnskaber samt internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk lovgivning.
- Revisionen har hovedsageligt omfattet de regnskabsposter og de dele af boligorganisationens registreringssystemer og forretningsgange, hvor risikoen for væsentlige fejl eller mangler er størst.
- Revisionen gennemføres med udgangspunkt i en af os udarbejdet revisionsstrategi. Revisionsstrategien skal sikre, at revisionen fokuseres mod de væsentligste og mest risikofyldte forretningsmæssige og administrative områder, der er af betydning for årsregnskaberne.

Bogføring og forretningsgange mv.

- Ved en gennemgang af boligorganisationens forretningsgange og hensigtsmæssigt udvalgte stikprøver i boligorganisationens regnskabsmateriale, samt ved et uanmeldt beholdningseftersyn af likvide beholdninger, har vi overbevist os om bogføringens egnethed som grundlag for udarbejdelsen af årsregnskaberne.
- Boligorganisationens bogføring er foretaget ordentligt og omhyggeligt, og de bogholderi- og regnskabsmæssige forretningsgange er betryggende.
- Det er i øvrigt vores opfattelse, at boligorganisationen på alle væsentlige områder overholder bogføringsloven.

Fuldmagtsforhold

- Vi har som en del af vores revision indhentet engagementsforespørgsler fra boligorganisationens pengeinstitutter. Pengeinstitutterne har oplyst hvem der har adgang til at disponere over boligorganisationens midler. Betalinger foretages af to personer i forening og det kan konstateres, at fuldmagtsforholdene løbende ajourføres.

Revision i forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab

- Ved en gennemgang af boligorganisationens regnskab har vi undersøgt, om regnskabet er rigtigt aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lovgivningen, de med hjemmel heri udfærdigede bestemmelser samt boligorganisationens vedtægter og den anvendte regnskabspraksis.
- Herunder har vi især foretaget de undersøgelser, der er nævnt i instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber.
- Revisionen har blandt andet bestået i analyser af de enkelte regnskaber ligesom vi ved en analytisk tilgang (stikprøvevist) har afstemt/revideret huslejer, lønninger, prioritetsgæld- og ydelser, ejendomsskatter, kreditorer, mellemværender med pengeinstitutter, mellemregningskonti, bidrag til boligorganisationen samt varmeregnskab mv.

Revision i årets løb

- Vi har foretaget revision i årets løb, herunder uanmeldt beholdningseftersyn den 7. december 2023.

UDKAST

EY har følgende forståelse af Skærbæk Boligforenings regnskab

Boligorganisationen

- Årsregnskabet er afsluttet med et overskud på 256 t.kr. i boligorganisationen, hvilket kan udledes af afvigelser i forhold til budget, jf. opstilling til højre.
- Skærbæk Boligforening består pr. 31. december 2023 af i alt 5 afdelinger i drift med i alt 298 lejemålsenheder.

Hovedtal

t.kr.	2023	2022
Resultat	256	-255
Aktiver	28.246	27.671
Egenkapital	6.200	6.103

Hovedtal, afvigelser i forhold til budget

t.kr.	2023	Budget 2023	Forskel
Færre personaleudgifter	311	478	167
Øgede nettorenteindtægter	-122	0	122
Øvrige poster	-445	-478	-33
Afvigelse i forhold til budgetteret resultat			**256**

Styringsdialog og regnskabsgennemgang

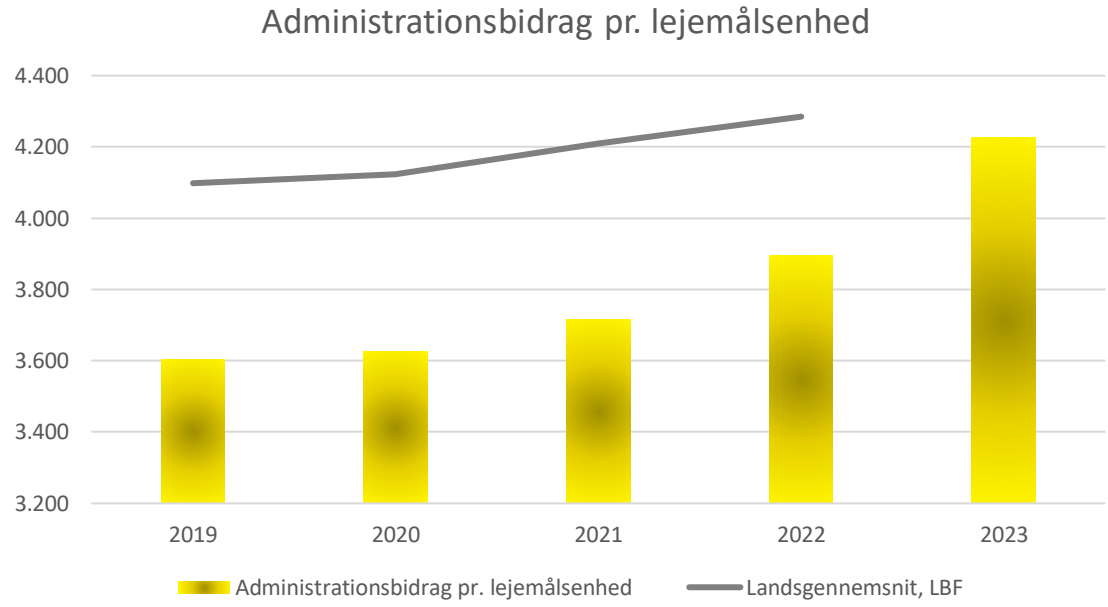
- Tønder Kommunes regnskabsgennemgang er en del af styringsdialogen. Vi har gennemlæst styringsrapporten for 2022.
- Landsbyggefonden har senest foretaget en regnskabsgennemgang for 2022. Landsbyggefonden havde ikke nogen bemærkninger hertil.

UDKAST

EY har følgende forståelse af Skærbæk Boligforenings regnskab - fortsat

Administrationsbidrag egne afdelinger i drift

- Boligselskabets administrationsbidrag for egne afdelinger i drift pr. lejemålsenhed har de seneste år udviklet sig som anført i grafen til højre.
- Administrationsbidraget har i 2023 andraget omkring 3.902 kr. pr. lejemålsenhed samt et grundbidrag pr. afdeling på 15.500 kr.
- Vi har afstemt indtægten i hovedforeningen med udgifterne afdelingerne.
- Vi har sammenholdt med landsgennemsnittet for de seneste år.
- Vi har ikke nogen bemærkninger til niveauet for administrationsbidrag.

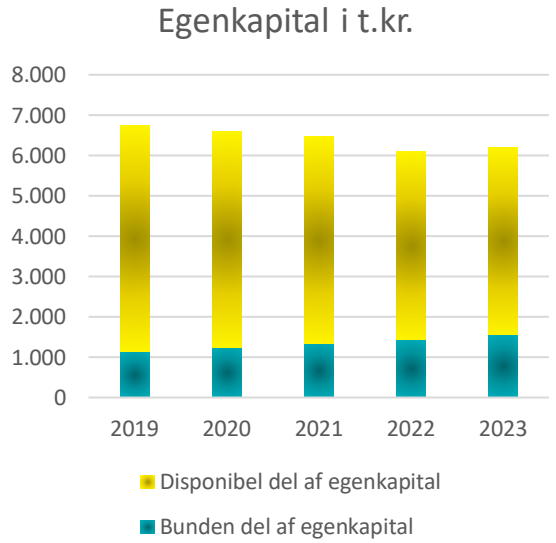


UDKAST

EY har følgende forståelse af Skærbæk Boligforenings regnskab - fortsat

Egenkapital

- Af den samlede egenkapital på 6.200 t.kr. udgør dispositionsfonden 4.065 t.kr. og arbejdskapitalen 2.133 t.kr.
- Egenkapitalen er steget med 97 t.kr. i forhold til sidste år.
- Vi gør opmærksom på, at en andel af egenkapitalen er bundet i indestående på egen trækningsret og finansiering af administrationsejendom.



Egenkapital

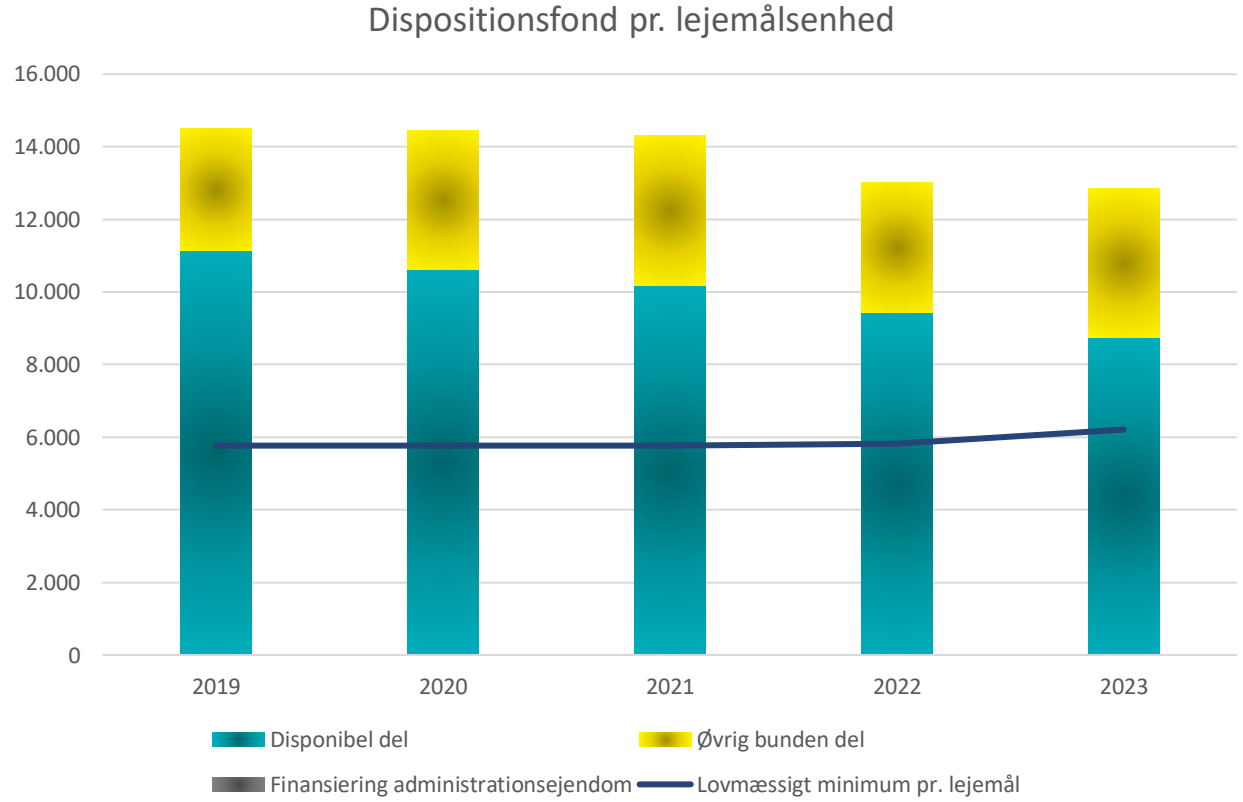
t.kr.	2019	2020	2021	2022	2023
Boligforeningsandele	1	1	1	1	1
Dispositionsfond	4.490	4.300	4.265	4.146	14.065
Arbejdskapital	2.269	2.300	2.212	1.956	2.133
Egenkapital i alt	**6.759**	**6.600**	**6.478**	**6.103**	**6.200**
Disponibel del af dispositionsfond	3.455	3.167	3.033	2.812	2.610
Disponibel del af dispositionsfond pr. lejemålsenhed	11.146	10.627	10.179	9.435	8.760
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	7.319	7.717	7.421	6.565	7.159
Egenkapital pr. lejemålsenhed	21.804	22.148	21.737	20.479	20.805

UDKAST

EY har følgende forståelse af Skærbæk Boligforenings regnskab - fortsat

Dispositionsfond

- Den disponible del af dispositionsfonden udgør 8.760 kr. pr. lejemålsenhed. Det lovmæssige minimum på 6.205 kr. er dermed opfyldt og afdelingerne skal ikke betale bidrag til dispositionsfonden.
- Dispositionsfondens midler er forrentet med 1,6%, hvilket er i overensstemmelse med gældende regler.
- Dispositionsfonden skal dække afdelingernes tab ved fraflytning i det omfang omkostningerne overstiger 357 kr. pr. lejemålsenhed samt dække afdelingernes tab ved lejeledighed. Dispositionsfonden har i indeværende år dækket tab ved fraflytning og lejeledighed for 166 t.kr.
- Der er i indeværende år ikke udbetalt midler fra egen trækningsret.



UDKAST

EY har følgende forståelse af Skærbæk Boligforenings regnskab - fortsat

Likviditet

- Likviditeten målt som forskellen mellem omsætningsaktiver og kortfristet gæld er faldet i forhold til sidste år.
- Udviklingen for de seneste fem år kan ses i oversigten til højre.
- Udviklingen giver ikke anledning til bemærkninger

Gældsposter

- Gælden er revideret stikprøvevist til ekstern dokumentation, interne afstemninger og efterfølgende betalinger.

Likviditet

t.kr.	2019	2020	2021	2022	2023
Omsætningsaktiver	32.593	28.221	28.593	26.237	26.691
Kortfristet gæld	-26.968	-22.854	-23.447	-21.568	-22.046
Likviditet	**5.625**	**5.367**	**5.146**	**4.669**	**4.645**

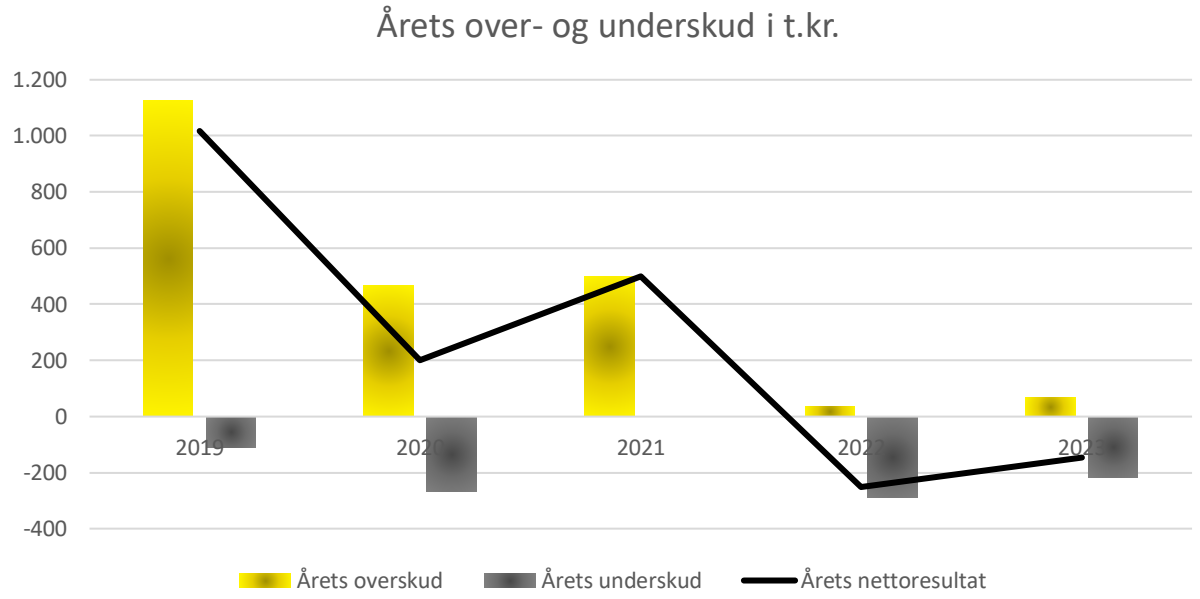
UDKAST

Afdelinger i hovedtal

Resultater i afdelinger

- Årets drift har resulteret i, at 2 afdelinger udviser et samlet overskud på 70 t.kr. mod sidste års 1 afdeling og et overskud på 37 t.kr.
- Der er 3 afdelinger med underskud på i alt 217 t.kr. mod sidste års 4 afdelinger og et underskud på 288 t.kr.

Oversigt over over- og underskud i afdelingerne

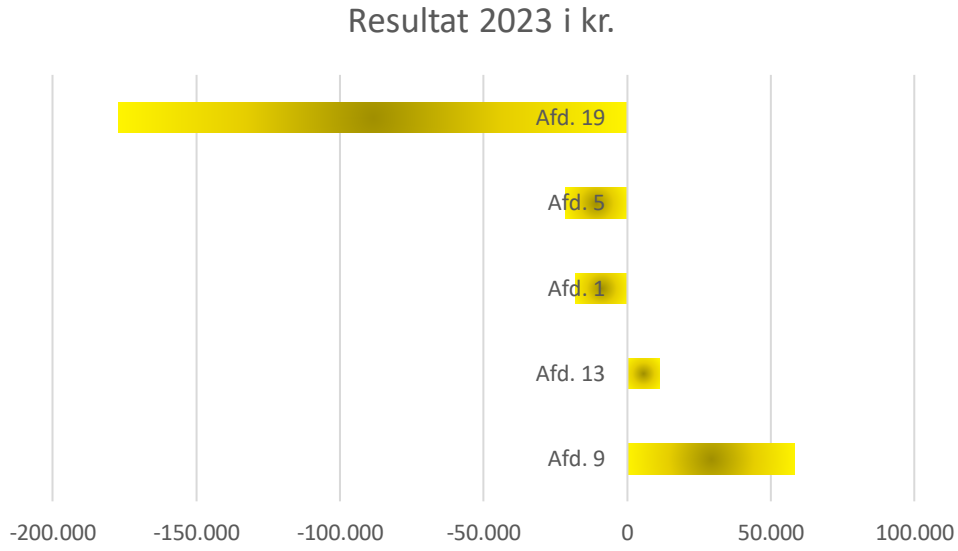


UDKAST

Afdelinger i hovedtal - fortsat

Oversigt over resultater i afdelingerne

- Der er udarbejdet en oversigt over resultater i afdelingerne, jf. grafen til højre.
- Årets underskud i afdeling 19 andrager 177.103 t.kr. svarende til 2.952 kr. pr. lejemålsenhed og skyldes primært, at udgifterne til fælles energiforbrug har været højere end de indtægter, som afdelingen har opkrævet hos beboerne.



UDKAST

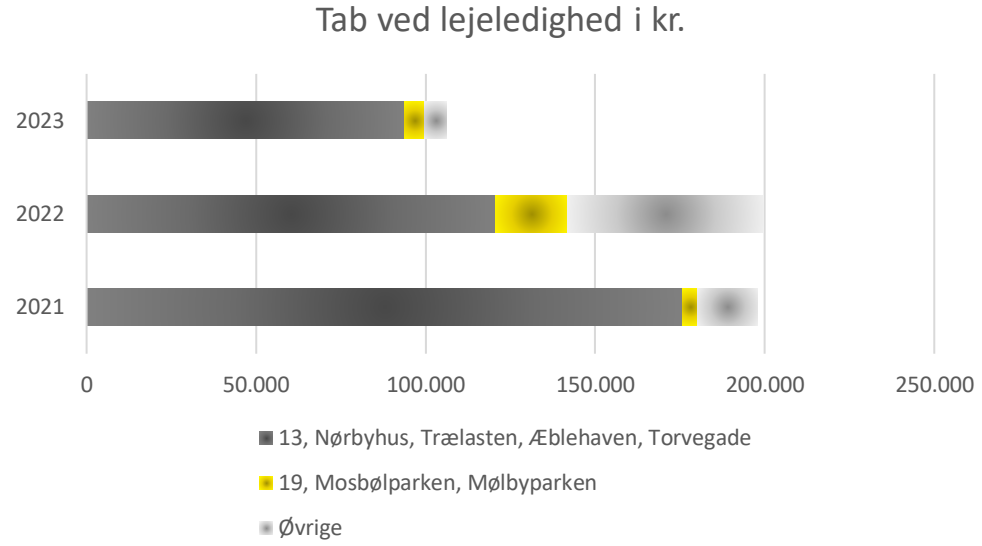
Afdelinger i hovedtal - fortsat

Tab ved lejeledighed

- En væsentlig omkostning for boligorganisationen er tab ved lejeledighed. Den samlede omkostning andrager 106 t.kr. for 2023 hvilket er en forbedring på 93 t.kr. i forhold til 2022.
- Vi har fremhævet de afdelinger, der har størst tab ved lejeledighed i grafen til højre.
- Dispositionsfonden har ydet tilskud til dækning af tab ved lejeledighed i afdelingerne i henhold til lovgivningens regler.

Samlet oversigt

t.kr.	2023	2022
Tab ved lejeledighed	106	200
Dækket af dispositionsfonden	106	200



Kommentarer

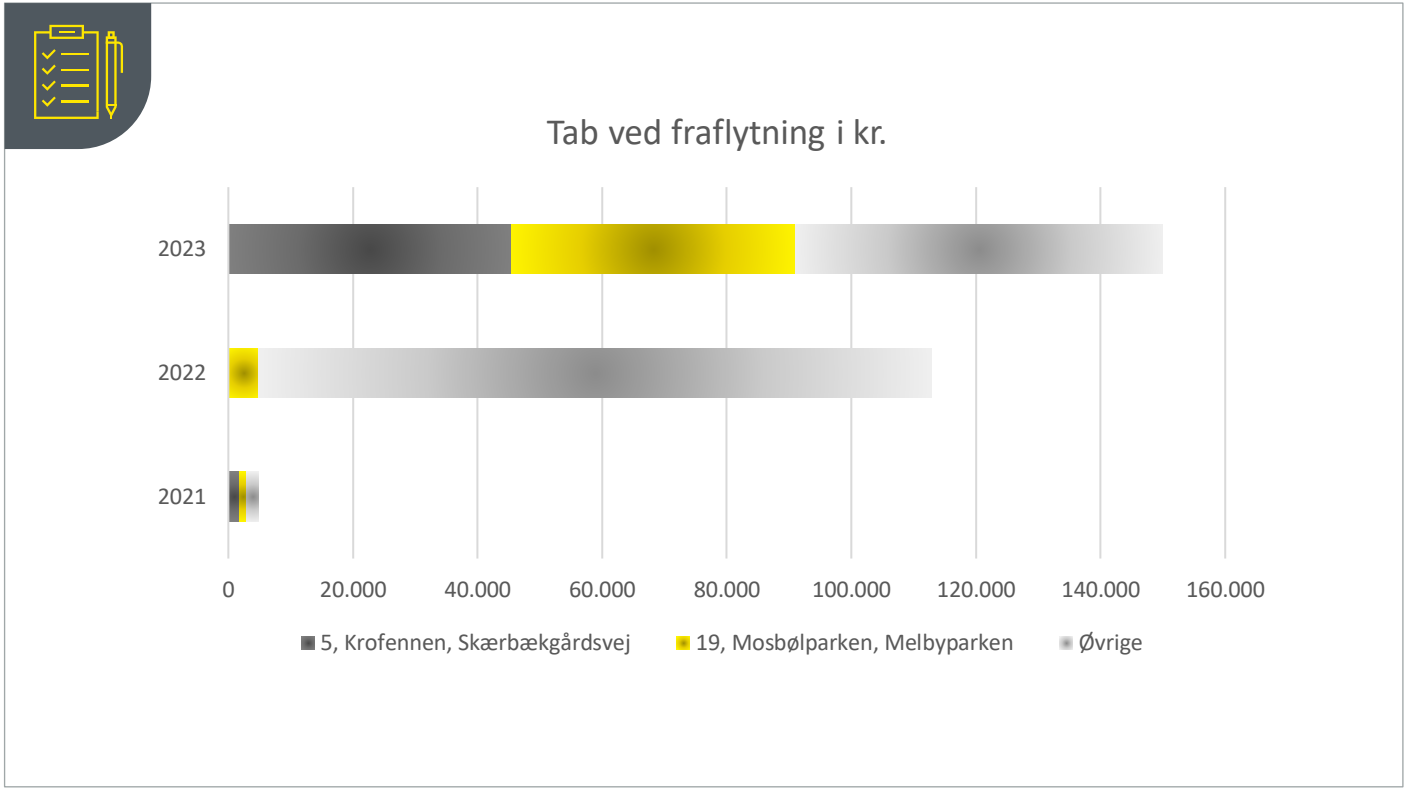
- Vi har ikke nogen bemærkninger til årets tab ved lejeledighed.

UDKAST

Afdelinger i hovedtal - fortsat

Tab ved fraflytning

- En væsentlig omkostning for boligorganisationen er tab ved fraflytning. Den samlede omkostning andrager 150 t.kr. for 2023 hvilket er 37 t.kr. mere end i 2022.
- Vi har fremhævet de afdelinger, der har størst tab ved fraflytning i grafen til højre.
- Dispositionsfonden har ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning i afdelingerne som overstiger 357 kr. pr. lejemålsenhed i henhold til lovgivningens regler.



Samlet oversigt

t.kr.	2023	2022
Tab ved fraflytning	150	113
Dækket af tidligere henlæggelser	90	26
Dækket af dispositionsfonden	60	87
Dækket af afdelingen	0	0

Kommentarer

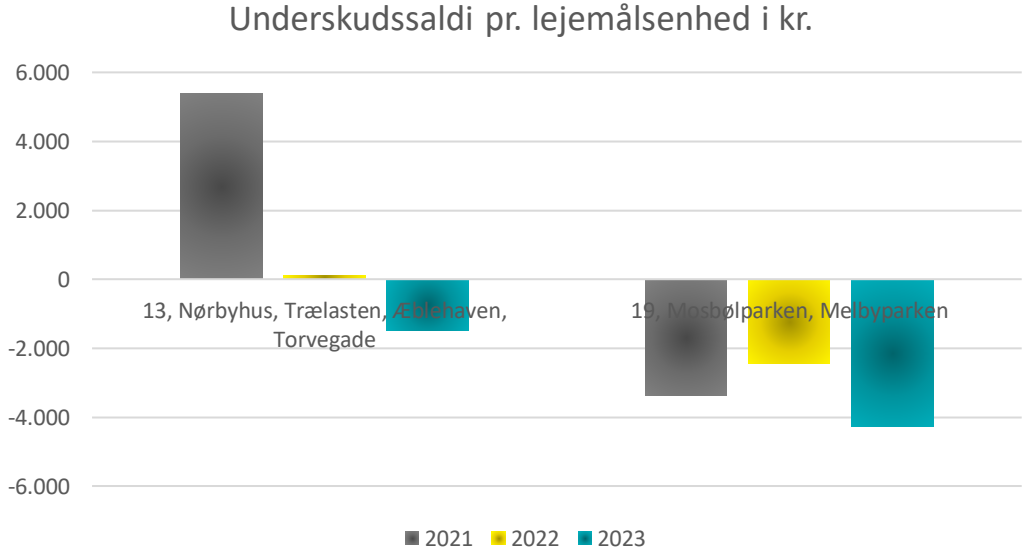
- Vi har ikke nogen bemærkninger til årets tab ved fraflytning.

UDKAST

Afdelinger i hovedtal - fortsat

Afdelinger med underskud/underskudssaldi

- Vi gør opmærksom på, at der ikke må ske udlån fra foreningen til afdelinger med opsamlede driftsunderskud, der skyldes udlejningsvanskeligheder, eller til afdelinger, hvor udlejningsvanskeligheder forventes.
- Vi henleder bestyrelsens opmærksomhed på udviklingen pr. lejemålsenhed i afdelingerne 13 og 19, jf. grafen til højre.



Kommentarer

- Afdeling 13:
  Årets resultat andrager et overskud på 11 t.kr. svarende til 211 kr. pr. lejemålsenhed. Det opsamlede underskud pr. 31. december 2023 er på 77 t.kr. Der er i 2024 ikke budgetteret med afvikling af underskudssaldoen, hvilket er vurderet ok eftersom underskudssaldoen er opstået i indeværende år.
- Afdeling 19:
  Årets resultat andrager et underskud på 177 t.kr. svarende til 2.952 kr. pr. lejemålsenhed. Det opsamlede underskud pr. 31. december 2023 er på 256 t.kr. Der er i 2024 budgetteret med en udgift på 67 t.kr. til afvikling af underskudssaldoen.

Punkt 1, Bilag 1: Pkt. 1.1.1 - BILAG - Udkast protokol Skærbæk 2023.pdf

UDKAST

Afdelinger i hovedtal - fortsat

Afdelinger med underskudssaldi

- I afdeling 19 udgør opsamlet underskudssaldo mere end 6% af den årlige lejeindtægt.

Afdelinger med overskudssaldi

- Der er en enkelt afdeling, hvor overskudssaldoen overstiger 5% af den årlige lejeindtægt.
- Vi henleder bestyrelsens opmærksomhed på, at opsamlede overskudssaldi skal afvikles indenfor 3-5 år.

Afdeling	Årets overskud t.kr.	Opsamlet resultat t.kr.
9	58	248

Overskuds- og underskudssaldi

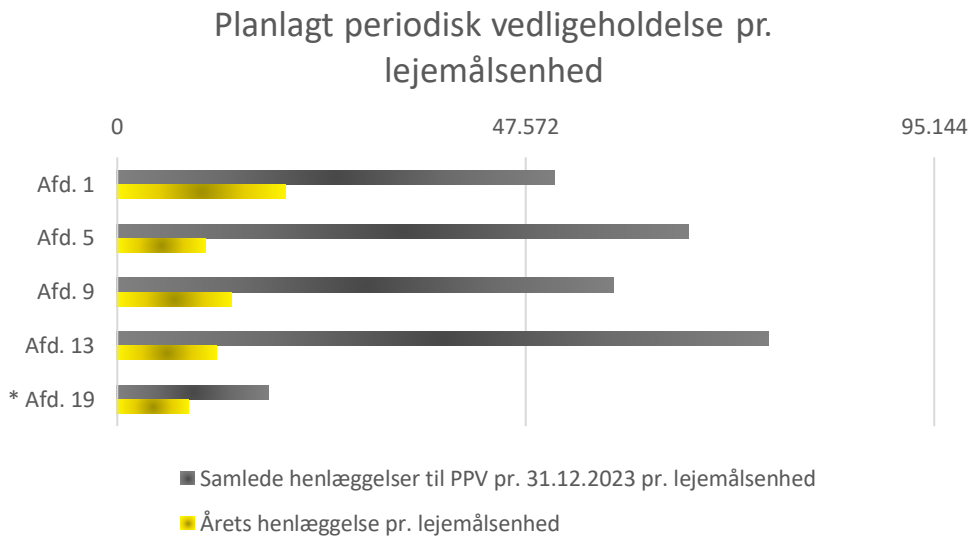
- Det følger af reglerne, at ledelsen skal foranledige, at opsamlede over- og underskud bruges inden for en kortere årrække, det vil sige inden for 3-5 år.
- Opsamlede underskud kan dog afvikles over højst 10 år hvis det er påkrævet for afdelingens videreførsel.

UDKAST

Afdelinger i hovedtal - fortsat

Planlagt og periodisk vedligeholdelse

- Vi har stikprøvevist kontrolleret, at årets bogførte forbrug og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er i overensstemmelse med ajourførte vedligeholdelsesplaner.
- Vi har stikprøvevist kontrolleret, at der over den 25-årige periode, som vedligeholdelsesplanerne dækker, vurderes, at ske en tilstrækkelig henlæggelse under hensyntagen til planlagt ekstern finansiering.
- Til brug for bestyrelsens vurdering af det nuværende niveau er opstillet en oversigt over årets henlæggelser og henlæggelserne ultimo til planlagt og periodisk vedligeholdelse opdelt pr. lejemålsenheder.
- For afdelingerne markeret med * var årets henlæggelser pr. lejemålsenhed sidste år fremhævet som særlig kritiske i styringsrapporten til Tønder Kommune.
- Vi skal bemærke, at bestyrelsen ligeledes bør inddrage afdelingens ibrugtagnings år og ejendommens generelle stand i sin vurdering af tilstrækkeligheden af den henlagte kapital.
- Landsgennemsnittet for henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse udgjorde i 2022 47.572 kr., jf. oplysninger hentet hos LBF.

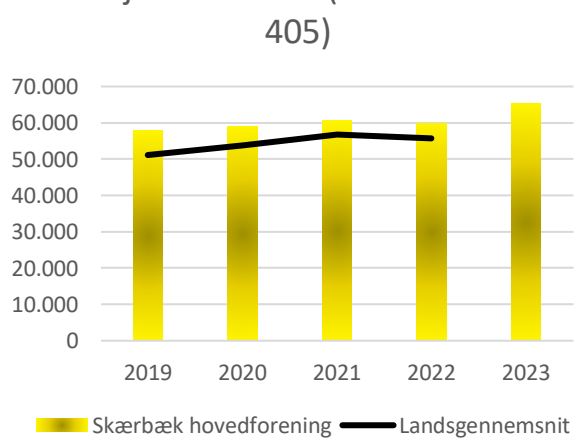


UDKAST

Afdelinger i hovedtal - fortsat

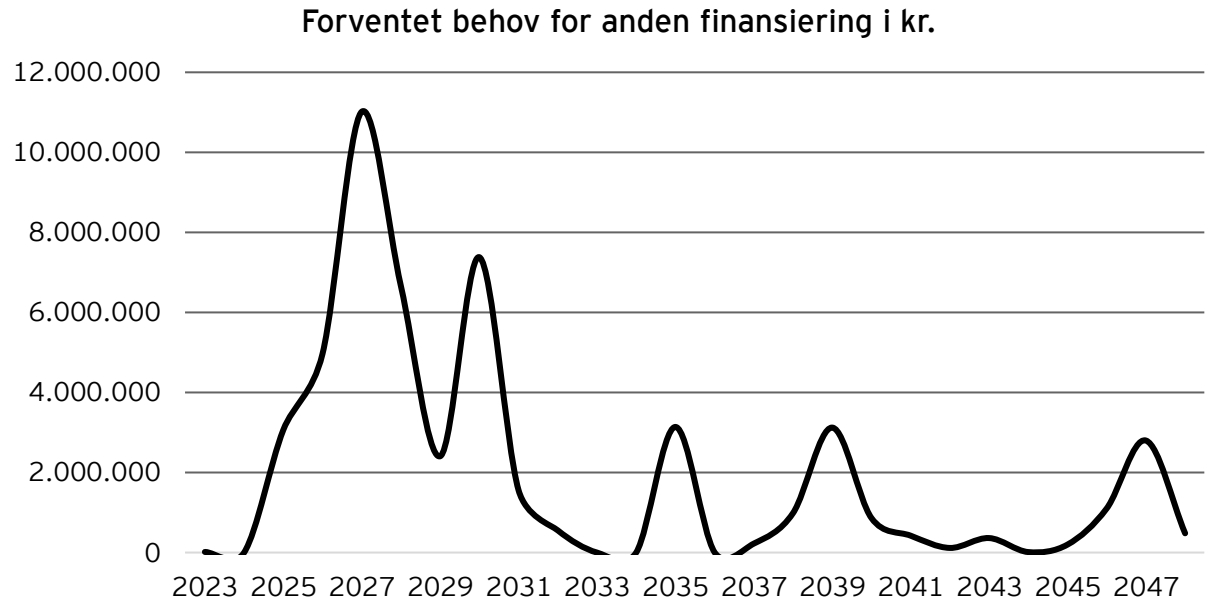
Samlede henlæggelser

- Som det ses i grafen på forrige side, så er henlæggelserne på niveau med eller over landsgennemsnittet for stort set alle afdelinger.
- Nedenfor ses de samlede henlæggelser pr. lejemålsenhed for alle afdelinger i forhold til landsgennemsnittet.
- Landsgennemsnittet udgjorde i 2022 55.741 kr., jf. oplysninger hentet hos LBF.



Forventet behov for ekstern finansiering

- Nedenfor er vist niveauet af planlagte arbejder, som ifølge vedligeholdelsesplaner forventes ikke at kunne finansieres af henlæggelser. Her kan det blive nødvendigt at tage stilling til om planlagte arbejder må udskydes i det omfang, det er forsvarligt eller om arbejderne kan finansieres med forbedringslån, tilskud fra boligorganisationens egne midler eller om det skal søges eksterne midler.

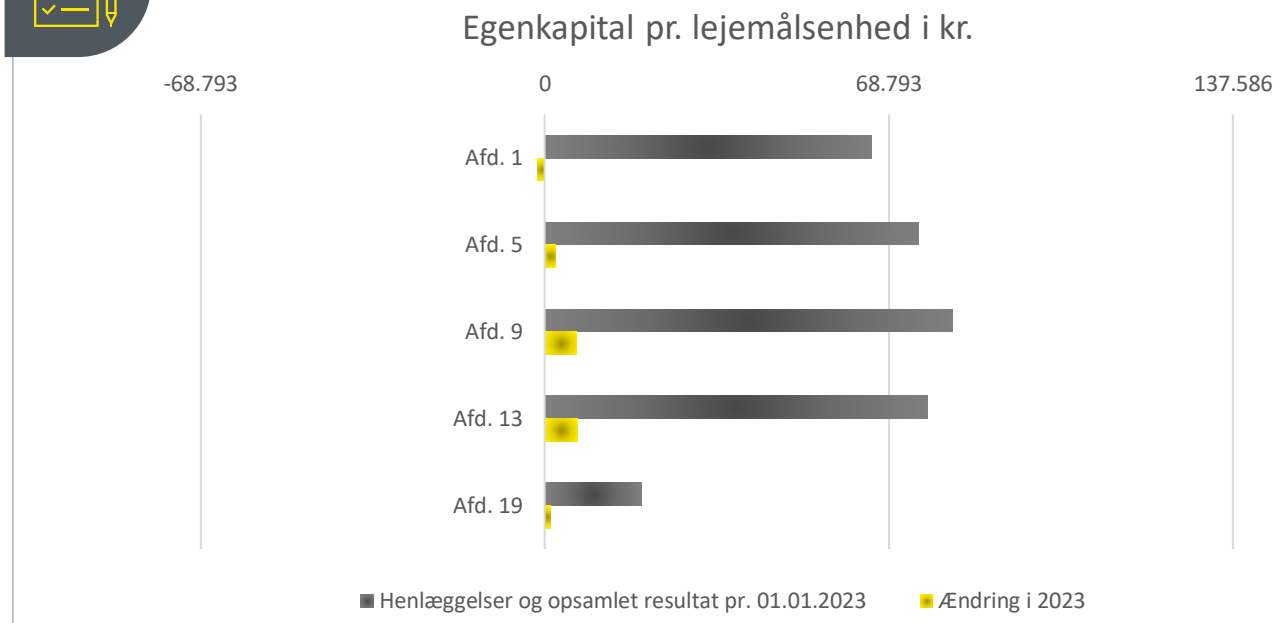


UDKAST

Afdelinger i hovedtal - fortsat

Egenkapital

- I figuren til højre kan ses en oversigt over niveauet i afdelingernes egenkapital (de samlede henlæggelser og opsamlet resultat) pr. lejemålsenhed samt årets ændring i heri pr. lejemålsenhed.
- Landsgennemsnittet for egenkapital i alt udgjorde i 2022 68.793 kr., jf. oplysninger hentet hos LBF.
- Vi henleder opmærksomheden på det lave niveau i henlæggelser og opsamlet resultat pr. lejemålsenhed i afdeling 19.
- Der er derudover ingen bemærkninger til egenkapitalen i afdelingerne.



Punkt 1, Bilag 1: Pkt. 1.1.1 - BILAG - Udkast protokol Skærbæk 2023.pdf

UDKAST

Afdelinger i hovedtal - fortsat

Underfinansiering

- Forbedringsarbejder er underfinansieret i flere afdelinger.
- I to af afdelingerne skyldes underfinansieringen råderetssager, som bliver afviklet over huslejen.
- Vi gør opmærksom på, at underfinansieringer skal budgetteres afviklet over 10 år.
- Overskud skal anvendes til dækning af underfinansiering eller dækning af opsamlet underskud. Hvis der er yderligere overskud, overføres det til resultatkontoen.

UDKAST

Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevision

- Skærbæk Boligforening er omfattet af reglerne om forvaltningsrevision i henhold til standard for offentlig revision nr. 7.
- Formålet med forvaltningsrevision er at vurdere, om der ved forvaltningen er taget skyldige økonomiske hensyn.
- Vurderingen tager udgangspunkt i boligorganisationens rapportering om mål og opnåede resultater, herunder om der er udvist:
  - Sparsommelighed
  - Produktivitet
  - Effektivitet
- Det er boligorganisationens opgave, at udføre forvaltningsrevision.
- I henhold til "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. skal der i årsberetningen rapporteres om mål og opnåede resultater på baggrund af den gennemførte forvaltningsrevision.
- Som boligorganisationens revisorer har vi stikprøvevis gennemgået den af Skærbæk Boligforenings udførte forvaltningsrevision, herunder rapportering om fastlagte målsætninger og opnåede resultater for sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.
- Vi henviser til ledelsens eventuelle rapportering om forvaltningsrevision i årsberetningen samt efterfølgende benchmark i denne protokol.
- Plantemaerne for forvaltningsrevisionen har for perioden 2019 til 2023 haft fokus på emnerne, som fremgår af oversigten til højre.
- Der er ikke umiddelbart områder, som er på rotation eftersom alle hovedområder berøres i den finansielle revision.

	Emne ikke relevant	2019	2020	2021	2022	2023
Aktivitets- og ressourcestyring		X	X	X	X	X
- Benchmark		X	X	X	X	X
- Egenkontrol		X	X	X	X	X
- Særlige områder, f.eks. repræsentation		X	X	X	X	X
Mål og resultatstyring		X	X	X	X	X
Styring af indkøb		X	X	X	X	X
Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter	X					
Styring af offentlige tilskudsordninger	X					

UDKAST

Forvaltningsrevision - forsat

- Vi påser på stikprøvebasis, at beregnede nøgletal og øvrige talmæssige oplysninger, der indgår i den seneste ledelsesberetning for boligorganisationen, er i overensstemmelse med reviderede regnskaber og at nøgletal, der anvendes til benchmark, er dokumenterede.
- I forbindelse med den finansielle revision er vi i øvrigt ikke stødt på forhold, der indikerer, at boligorganisationen ikke lever op til kravene om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.
- Vi har konstateret, at boligorganisationen blandt andet
  - Foretager benchmarking på relevante nøgletal
  - Indhenter flere tilbud i forbindelse med større anskaffelser og renoveringsarbejder samt byggesager
  - Løbende undersøger markedet for køb af relevante ydelser, som f.eks. forsikringer, revision og realkreditfinansiering
  - Foretager vurdering af den løbende kapitalforvaltning, herunder at overskudslikviditet primært placeres i obligationer og udarbejder benchmark på opnået afkast
  - Omtaler den gennemførte egenkontrol i ledelsesberetningen

Udgifter til bestyrelsen og andre folkevalgte

- Som led i forvaltningsrevisionen har vi vurderet afholdte udgifter til bestyrelse og andre folkevalgt, jf. nedenfor.

kr.	2019	2020	2021	2022	2023
Bestyrelseshonorar	18.401	18.157	18.522	18.937	19.432
Kurser og møder	24.959	22.837	28.318	50.143	61.658
Repræsentation mv.	7.311	0	0	250	7.215
Kontingenter mv.	3.161	8.876	7.168	0	630
Andre bestyrelsesudgifter	0	0	0	26.905	20.371
	53.832	**49.870**	**54.008**	**96.235**	**109.306**

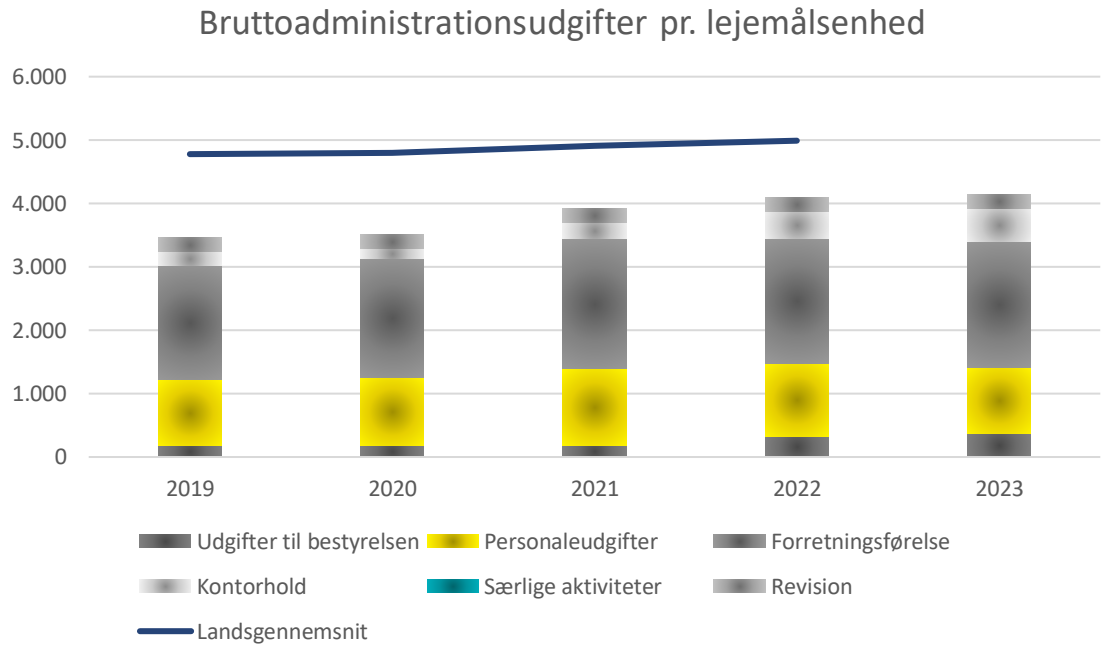
- Vi har gennemgået kontiene og udvalgt enkelte bilag til gennemlæsning.
- VI har foretaget en sammenligning med tilgængelige regnskabsdatabaser af tilsvarende udgifter opdelt pr. lejemålsenhed hos andre boligorganisationer inden for den seneste årrække.
- Vores gennemgang af udgifter til bestyrelsen og andre folkevalgte har ikke givet anledning til bemærkninger.

Forvaltningsrevision - fortsat

Bruttoadministrationsudgifter

- Boligorganisationens bruttoadministrationsudgifter gennem de seneste år har udviklet sig som anført i tabellen til højre.
- Vi har gennemgået kontiene og udvalgt enkelte bilag til gennemlæsning.
- VI har foretaget en sammenligning med tilgængelige regnskabsdatabaser af tilsvarende udgifter opdelt pr. lejemålsenhed hos andre boligorganisationer inden for den seneste årrække.
- Vores gennemgang af udgifter til bestyrelsen og andre folkevalgte har ikke givet anledning til bemærkninger.
- Bruttoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed er steget i forhold til sidste år og ligger under landsgennemsnittet for 2022. Der er ingen bemærkninger hertil.

kr.	2019	2020	2021	2022	2023
Bruttoadministrationsudgifter	1.071.180	1.045.476	1.169.253	1.219.199	1.235.183
Bruttoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	3.455	3.508	3.924	4.091	4.145



UDKAST

UDKAST

Juridisk-kritisk revision

Juridisk-kritisk revision

- Skærbæk Boligforening er omfattet af reglerne om juridisk-kritisk revision i henhold til standard for offentlig revision nr. 6.
- Formålet med juridisk-kritisk revision er at undersøge, om konkrete processer eller omstændigheder, der har betydning for regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med gældende ret.
- Plantemaerne for juridisk-kritisk revision har for perioden 2019 til 2023 haft fokus på emnerne, som fremgår af oversigten til højre.
- Der er ikke umiddelbart områder, som er på rotation eftersom alle hovedområder berøres i den finansielle revision.

	Emne ikke relevant	2019	2020	2021	2022	2023
Gennemførelse af indkøb		X	X	X	X	X
- Større udbud		X				
- Køb i afdelingerne / indkøbsaftaler		X	X	X	X	X
Løn og ansættelsesmæssige dispositioner		X	X	X	X	X
- Ledelsens aflønning		X	X	X	X	X
- Bestyrelsens aflønning		X	X	X	X	X
- Andet personale		X	X	X	X	X
Gennemførelse af salg		X			X	
Myndighedernes gebyropkrævninger	X					
Afgørelser om tildeling af tilskud mv.	X					
Rettighedsbestemte overførsler	X					

Punkt 1, Bilag 1: Pkt. 1.1.1 - BILAG - Udkast protokol Skærbæk 2023.pdf

UDKAST

Juridisk-kritisk revision - fortsat

- For boligorganisationen har vores juridisk-kritiske revision blandt andet omfattet:
  - At boligorganisationen indhenter flere tilbud i forbindelse med større anskaffelser og renoveringsarbejder samt byggesager
  - At boligorganisationen løbende undersøger markedet for køb af relevante ydelser, som f.eks. forsikringer, revision og realkreditfinansiering
  - Løn og ansættelsesmæssige dispositioner

Lønninger

- Vi har i forbindelse med lønrevisionen på stikprøvebasis gennemgået enkelte medarbejderes lønninger.
- Der er i den forbindelse foretaget sammenholdelse med overenskomster samt foreliggende ansættelseskontrakter.
- Vi har kontrolleret, at bestyrelsens honorar overholder reglerne i bekendtgørelsens §14.

Egenkontrol

- Der er i boligorganisationens beretning opstillet effektiviseringsmål for en 4-årig periode og der er identificeret en række indsatsområder, der hver især skal bidrage til at øge effektiviteten.

Konklusion

- Det er vores opfattelse, at økonomistyringen fungerer godt og vi har således ikke nogen bemærkninger til den udførte forvaltningsrevision.
- Vores revision har ikke givet anledning til bemærkninger til den udførte juridisk-kritiske revision.
- Vores revision har ikke givet anledning til bemærkninger vedrørende den foretagne egenkontrol.

UDKAST

Vi har indhentet bekræftelser fra den daglige ledelse og bestyrelsen

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegningen på årsrapporterne indeholder ledelsens bekræftelse af, at årsrapporterne:

- Er blevet godkendt
- Giver et retvisende billede af aktiver, passiver, finansiel stilling samt resultat i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.
- Indeholder en ledelsesberetning, som indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsens regnskabserklæring

- Erklæringen indeholder den daglige ledelses bekræftelse af fuldstændigheden af den information, som vi har modtaget som led i vores revision samt ledelsens ansvar for udarbejdelse af årsregnskaberne i overensstemmelse med driftsbekendtgørelse om drift af almene boliger samt de i lov om almene boliger m.v. fastlagte retningslinjer for regnskabsaflæggelse.

Ingen uregelmæssigheder

- Den daglige ledelse har bekræftet, at der ikke har været besvigelser eller formodede besvigelser i det forgangne år
- Vi tillader os at betragte bestyrelsens underskrift på denne præsentation som en bekræftelse på, at bestyrelsen ligeledes ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser om formodede besvigelser.

UDKAST

EY' bekræftelses af habilitet mv.

Habilitet

- Vi kan bekræfte, at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte uafhængighedsbestemmelser,

Modtagne oplysninger

- Vi kan bekræfte, at vi har modtaget alle de oplysninger, som der er anmodet om.

Anvendelse af statslige og kommunale midler

- Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger med hensyn til anvendelse af statslige og kommunale midler.

UDKAST

Underskriftside

Sønderborg, 14. maj 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Jan Thietje
statsaut. revisor

Siderne 555-581 er fremlagt på mødet 14. maj 2024

I bestyrelsen:

Tommy Blume Nielsen

Lars-Peder Hansen

Henny Dige

Gabrielle Lønborg

Haddi Kristensen

Kai Hansen

Frank D. Abrahamsen

UDKAST

EY | Assurance | Tax | Strategy and Transactions | Consulting

About EY
EY er en af verdens førende organisationer inden for revision, skat, transaktioner og rådgivning. Den indsigt og de ydelser, vi leverer, hjælper med at opbygge tillid til kapitalmarkederne og den globale økonomi. Vi udvikler dygtige ledere og medarbejdere, som sammen leverer det, vi lover vores interessenter og bidrager til, at arbejdsverdenen og arbejdslivet fungerer bedre - for vores medarbejdere, vores kunder og det omgivende samfund.

EY henviser til den globale organisation og kan referere til et eller flere medlemsfirmaer inden for Ernst & Young Global Limited, som hver især udgør en selvstændig juridisk enhed. Ernst & Young Global Limited, som er et engelsk 'company limited by guarantee', yder ikke kunderådgivning. Flere oplysninger om vores organisation kan findes på ey.com.

© 2023 EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR no. 30700228
All Rights Reserved.

Dette materiale er udarbejdet alene til orientering, og oplysningerne i det tilsigter ikke at være fyldestgørende, og de træder ikke i stedet for udførlige analyser eller udøvelsen af professionelle skøn. I konkrete sager opfordres brugere til at henvende sig til EY's rådgivere.

ey.com/dk

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Skærbæk Boligforening

Regnskab for boligorganisation

Udkast pr. 25-04-2024

Regnskabsår	**2023**
Fra	**01-01-2023**
Til	**31-12-2023**

Boligorganisation
LBF-nr.: **0023**

Navn - adresse:
Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A
6270 Tønder

Telefon: **73456500**
Fax:
E-postadresse:
salus@salus-bolig.dk
Hjemmeside:
www.salus-bolig.dk
CVR-nr.: **23512211**

Administrationsorganisation
LBF-nr.: **8026**

Navn - adresse:
Salus Boligadministration a.m.b.a.
Egevej 9
6200 Aabenraa

Telefon: **73456500**
Fax:
E-postadresse:
salus@salus-bolig.dk
Hjemmeside:
www.salus-bolig.dk
CVR-nr.: **29365121**

Tilsynsførende kommune
Kommunenr.: **550**

Navn - adresse:
Tønder Kommune
Kongevej 57
6270 Tønder

Telefon: **74929292**
Fax: **74728001**
E-postadresse:

Antal afdelinger: 5 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m²	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	**298**	**23.077**	1	**298**
2) Erhvervslejemål			1 pr. påbeg. 60 m²	
3) Institutioner			1 pr. påbeg. 60 m²	
4) Garager/carporte			1/5	
5) Lejemål, m² og lejemålsenheder, i alt	**298**	**23.077**		**298**

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		BOLIGORGANISATIONEN			
		RESULTATOPGØRELSE			
		ORDINÆRE UDGIFTER			
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	19.432	21	21
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	89.874	34	75
511	*	Personaleudgifter	311.286	478	387
512	*	Forretningsførelse	592.543	578	624
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	133.205	61	96
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	23.843	21	20
515	*	Afskrivning, driftsmidler			
516	*	Særlige aktiviteter			
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	65.000	68	68
530		Bruttoadministrationsudgifter	1.235.183	1.261	1.291
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	2.492.740	363	363
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	3.272.827	3.244	3.252
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	7.000.750	4.868	4.906
541	*	Ekstraordinære udgifter	414.567		
550		UDGIFTER I ALT	7.415.317	4.868	4.906
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	255.622		
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	7.670.939	4.868	4.906

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		ORDINÆRE INDTÆGTER			
601		Administrationsbidrag			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	1.259.700	1.260	1.291
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger			
		Konto 601 i alt	1.259.700	1.260	1.291
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	2.602.038	363	363
604	*	Afdelingernes bidrag m.v.til dispositionsfonden og arbejdskapital	3.272.827	3.244	3.252
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri			
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri			
		Konto 605 i alt			
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.			
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.			
		Konto 606 i alt			
607		Diverse			
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	7.134.565	4.867	4.906
611	*	Ekstraordinære indtægter	536.374		
620		INDTÆGTER I ALT	7.670.939	4.867	4.906
621		Årets underskud overført til konto 805			
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	7.670.939	4.867	4.906

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation		Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2023		
		AKTIVER			
		ANLÆGSAKTIVER			
		MATERIELLE AKTIVER			
701	*	Administrationsbygning			
		Kontantværdi pr.			
		Kontantværdi			
702	*	Inventar			
703	*	Automobil			
704	*	EDB anlæg			
709	*	Andre anlægsaktiver			
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER			
712		Garantikapital i anden virksomhed			
713	*	Aktier og andele			
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger		238.207	262
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)		100.000	100
716	*	Indskud i Landsbyggefonden		1.216.859	1.072
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver			
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT		1.555.066	1.434
		OMSÆTNINGSAKTIVER			
		TILGODEHAVENDER			
721	*	1. Afdelinger i drift			
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter			
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)			
		Afdelingstilgodehavender i alt			
723		Godkendt administrationsorganisation			
724		Tilskud til forbedringsarbejder			
725		Debitorer			
726		Andre tilgodehavender		30.250	
727		Forudbetalte udgifter		191.862	53
730		Tilgodehavende renter m.v.			
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning		27.370.079	26.044
732		Likvide beholdninger			
		1. Kassebeholdning			
	*	2. Bankbeholdning		-901.078	140

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	26.691.113	26.237
750		AKTIVER I ALT	28.246.179	27.671

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		PASSIVER		
		EGENKAPITAL		
801	*	Boligforeningsandele	900	1
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	4.065.456	4.146
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	2.133.444	1.957
810		EGENKAPITAL I ALT	6.199.800	6.104
		LANGFRISTET GÆLD		
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT		
		KORTFRISTET GÆLD		
821.1	*	Afdelinger i drift	20.360.467	20.074
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	20.360.467	20.074
823		Godkendt administrationsorganisation	46.124	123
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
825		Leverandører	809.444	1.234
826		Omkostninger	729.802	51
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	46.247	35
830	*	Anden kortfristet gæld	54.294	51
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	22.046.378	21.568
850		PASSIVER I ALT	28.246.178	27.672
		Eventualforpligtelse:		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		FASTE NOTER			
502		**MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER M.V**			
		Udgifter til kurser og møder	61.658	30	50
		Godtgørsel kørsel, diæter mv.	5.178	2	3
		Div. repræsentation og gaver	7.215	2	2
		Kontingenter og telefon	630		
		Andre bestyrelsesudgifter	15.193		20
		Konto 502 i alt	**89.874**	**34**	**75**
511		**PERSONALEUDGIFTER**			
		1. Lønninger, adm. personale	261.953	410	326
		2. Pension/pensionsbidrag	36.246	56	45
		3. Andre udgifter til social sikring	7.355	12	16
		4. Fremmed assistance	908		
		5. Forskydninger i feriepengetilsvar, funktionærer	4.824		
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.			
		Personaleudgifter i alt	311.286	478	387
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
		SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER			
		Ledelsesudgifter i alt			
		Samlede personaleudgifter	311.286	478	387
512		**FORRETNINGSFØRELSE**			
		Administrationsbidrag til Salus	577.043	578	624
		Forretningsførelse i øvrigt	15.500		
		Konto 512 i alt	**592.543**	**578**	**624**
513		**KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT**			
		Kontorartikler og tryksager	3.532	2	2
		EDB udgifter, kopimaskine, telefoni	45.219	17	28
		Småanskaffelser	3.386	5	10
		Abonnementer, annoncer, juridisk ass.	21.652	13	24
		Øvrige kontorholdsudgifter	59.416	24	32
		Konto 513 i alt	**133.205**	**61**	**96**
514		**Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)**			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.			
		2. Lejede lokaler, leje		21	20

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Ejendomsskatter	3.842		
		4. El			
		5. Vand, varme			
		6. Forsikringer	674		
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	19.327		
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom			
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom			
		Kontorlokaleudgifter i alt	23.843	21	20
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	23.843	21	20
515		**AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER**			
		1. Inventar			
		2. Bil			
		3. EDB			
		4. Andet			
		Konto 515 i alt			
516		**SÆRLIGE AKTIVITETER**			
		Konto 516 i alt			
531		**TILSKUD TIL AFDELINGER**			
		Flere afdelinger end plads til. Findes liste? (Skriv J/N)			
		Konto 531 i alt			
533/604		**HENLÆGGELSE AF AFDELINGERNES BIDRAG M.V. TIL DISPOSITIONSFONDEN OG ARBEJDSKAPITAL SAMT INDBETALINGER TIL LANDSBYGGEFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN**			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden jf. konto 803.2			
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	46.790	42	42
		3. Nettoprovenu ved lånoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. konto 803.5			
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6			
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	2.530.084	2.600	2.600
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	467.328	400	400
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	228.625	202	210

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3			
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	3.272.827	3.244	3.252
541		**EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER**			
		korrektion ejd.skat adm.bygning tidligere år mv	17.081		
		Disp. tilskud til dækning af lejetab	165.986		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	153.000		
		Ekstraordinære udgifter i øvrigt	78.500		
		Konto 541 i alt	**414.567**		
601		**OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)**			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	1.235.183	1.261	1.291
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)			
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)			
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)			
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	1.235.183	1.261	1.291
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.145		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONSBIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	1.182.200	1.182	1.198
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling	77.500	78	93
		1.5 Tillægsydelser			
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	1.259.700	1.260	1.291
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger			
602		**LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER**			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)			
		4. Ventelistegebyr			
		5. Antenneregnskabsgebyr			
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		23. Annonceindtægt m.v., beboerblade o.lign.			
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.			
		25. Salg af publikationer, EDB-progammer o.lign.			
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rammeaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt			
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		**RENTEINDTÆGTER:**			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	5.063	7	7
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning	1.516	15	15
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	2.587.590	320	320
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital			
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	7.866		
		7. Andet	3	21	21
		Konto 603 i alt	2.602.038	363	363
532		**RENTEUDGIFTER**			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)	47.003		
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	1.127.572	7	7
		Henlagte midler, rentesats			
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)			
		Driftsmidler, rentesats			
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			
		Sideaktiviteter, rentesats			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld	14.940	15	15
		4. Kreditorer			
		5. Kurstab, obligationer m.v.	1.279.032	320	320
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	16.327		
		7. Egen trækningsret	7.866		
		8. Andet		21	21
		Konto 532 i alt	2.492.740	363	363
		Nettorenteindtægt / -udgift	109.298		
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		**EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER**			
		Korrektioner digitalisering boliger 2022	138.888		
		Tilskud t. dækning lejetab/frafly	165.986		
		Tilskud fra arbejdskapital og disp.fond	153.000		
		Ekstraordinære indtægter i øvrigt	78.500		
		Konto 611 i alt	**536.374**		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		**ADMINISTRATIONSBYGNING**		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
702		**INVENTAR**		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
703		**BIL**		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
704		**EDB-ANLÆG**		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
709		**ANDRE ANLÆGSAKTIVER**		
		Hvilke anlægsaktiver:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
713		**AKTIER OG ANDELE**		
		Hvilke aktier/andele:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
716		**INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN**		
		1. Bundne A-og G indskud	165.540	166
		2. C-indskud	33.740	34
		3. Egen trækningsret:		
		Primosaldo	872.538	747
		Årets tilgang	137.175	125
		Årets afgang		
		Tilskrevne renter	7.866	
		Ultimosaldo	1.017.579	872
		Indestående i alt	1.216.859	1.072
719		**ANDRE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER**		
		Hvilke finans. anlægsaktiver?		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
721.1		**TILGODEHAVENDER, AFDELINGER I DRIFT**		
		Konto 721.		
721.2		**TILGODEHAVENDER I AFD. SIDEAKTIVITETER**		
		Ekstern ejendomsadministration o lign. (afd. 91000)		
		Opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Indskud m.v. i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 721.2 i alt		
722		**TILGODEHAVENDER I AFD. UNDER OPFØRELSE**		
		Konto 722 i alt		
731		**VÆRDIPAPIRER**		
		Anskaffelsessum primo	28.387.360	28.334
		+ Tilgang i året	22.589.023	5.016
		- Afgang i året	23.173.961	4.963
		Samlet anskaffelsessum ultimo	27.802.422	28.387
		Samlede opskrivninger primo	450.211	450
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver	237.276	
		+ Opskrivninger i året	609.661	
		Samlede opskrivninger ultimo	822.596	450
		Samlede nedskrivninger primo	2.793.456	1.615
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver	1.538.517	
		+ Nedskrivninger i året		1.178
		Samlede nedskrivninger ultimo	1.254.939	2.793

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Bogført værdi ultimo	27.370.079	26.044
732.2		**BANKBEHOLDNING**		
		Driftskonto	-1.222.878	-214
		Andre bankkonti	321.800	354
		Konto 732.2 i alt	**-901.078**	**140**
801		**BOLIGFORENINGSANDELE**		
		Boligforeningsandele	900	1
		Konto 801 i alt	**900**	**1**
802		**GARANTIKAPITAL**		
		Konto 802 i alt		
803		**DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO**		
		1. Saldo primo	4.145.608	4.265
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger		
		3. Rentetilskrivning	47.003	
		4. Ydelser (beboerbetaling), udamortiserede lån	3.044.202	2.996
		5. Nettoprovenu ved lånoptagelse efter §24 i lov om almene boliger		
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v. (jf. § 91)		
		8. Overført fra arbejdskapital i boligorganisation		
		9. Provenu ved belåning/salg af administrationsejendom		
		10. Indskud i Landsbyggefonden, overført fra byggefonden		
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	228.625	209
		12. Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden	7.866	
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	153.000	
		22. Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflyttere	165.986	287
		23. Diverse		
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	2.621.534	2.603
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	467.328	434
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækningsret)		
		50. Saldo ultimo	4.065.456	4.146
		SALDO ULTIMO OPDELT:		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	238.207	262
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation		
		33. Finansiering af EDB-anlæg, jf. specifikation, årets bevægelser		
		34. Indskud i administrationsorganisation og/ eller byfornyelsesselskab. Jf. specifikation, årets bevægelser		
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	1.216.859	1.072
		40. Disponibel del:	2.610.390	2.812
		50. Saldo ultimo	4.065.456	4.146
804		**OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER**		
		1. Opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom, jf. spcifikation, årets bevægelser		
		2. Opskrivningshenlæggelser andre aktiver, jf. spcifikation, årets bevægelser		
		Konto 804 i alt		
805		**ARBEJDSKAPITAL**		
		1. Saldo primo	1.956.322	2.212
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)	255.622	
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		
		Afgang:		
		4. Årets underskud		255
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation	78.500	
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	2.211.944	1.957
		Saldo ultimo	2.133.444	1.957
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf.specifikation, årets bevægelser		
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)	100.000	100
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger i alt	100.000	100
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. spcifikation, årets bevægelser		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	2.033.444	1.856
		5.Saldo ultimo	2.133.444	1.956
812		**ANDEN LANGFRISTET GÆLD**		
		Konto 812 i alt		
821.1		**KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT**		
		Afdeling 1	2.718.218	2.965
		Afdeling 5	8.474.624	8.296
		Afdeling 9	4.106.353	3.844
		Afdeling 13	4.507.267	4.050
		Afdeling 19	554.005	919
		Konto 821.1 i alt	**20.360.467**	**20.074**
821.2		**AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER**		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 821.2 i alt		
822		**KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE**		
		Konto 822 i alt		
824		**BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)**		
		Konto 824 i alt		
827		**AFSÆTNINGER**		
		Konto 827 i alt		
830		**ANDEN KORTFRISTET GÆLD**		
		Skyldig ATP og pension	15.864	13
		Skyldig feriepenge og ferietillæg	164	
		Skyldig moms	38.266	38
		Konto 830 i alt	**54.294**	**51**

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital

FAST NOTE - SIDEAKTIVITETER

AFDELING FOR EKSTERN EJENDOMSADMINISTRATION

1. Administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§5), som en afdeling ikke har skøde på.

2. Administration og drift af kommunale beboelsesejendomme (§11)

3. Administration af opførelse og drift af visse kommunale ejendomme m.v. (§12).

4. Administration og opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§13).

5. Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§14).

6. Administration af drift af visse private kollegier (§15)

7. Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§16)

8. Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skøde på (§ 31, stk. 2)

AFDELING FOR OPFØRELSE OG DRIFT AF FERIEBOLIGER

9. Ejerskab, administration af opførelse og drift af ferieboliger (§ 31, stk. 3)

AFDELING FOR INTERN TEKNISK RÅDGIVNING OG INTERN HÅNDVÆRKSVIRKSOMHED

10. Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (§19).

AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER

11. Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4).

11.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

12. Indskud i visse kollektive anlæg o.lign. (§9, stk.2)

13. Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 10).

13.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

14. Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg o.lign., der ejes af andre (§ 17)

14.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§ 20 og § 31 stk. 6).

16. Etablering og indskud i særligt i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21).

16.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

17. Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 22).

17.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital

18. Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt 11, 13, 14, 16 og 17 (§ 24).

19. Indskud i danske håndværksvirksomheder (§ 31, stk.4)

20. Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenør ydelser til almene boligorganisationer (§ 31, stk. 5).

UDENFOR SIDEAKTIVITETSAFDELINGER rubriceres følgende aktiviteter

21. Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§3).

22. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§5).

23. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§7)

24. Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til boliger derfalder inden for formålet (§8, stk. 1 og 2)

25. Ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§9, stk. 1)

26. Iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter o.lign. (§18).

27. Ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§12).

28. Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt salg af EDB-programmer (§25)

29. Afholdelse af udgifter til arkitektkonkurrence i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§26).

Note: Hvis flere forskellige aktiviteter er samlet i ét selskab, jf. § 23, stk. 4, fordeles aktiviteterne på de respektive pkt., men med en note om, at det indgår i et selskab med andre nærmere angivne aktiviteter.

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

SPØRGESKEMA for boligorganisation og administrator

Besvarelser med »Ja« skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant, sættes kryds i kolonnen »Irrelevant«. Spørgsmål:

ORGANISATIONEN / SELSKABET

1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens om-fang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?	Nej
2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?	Nej
3. Er der foretaget opskrivning på aktiver?	Nej
4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:	
4a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?	Nej
4b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger?	Nej
4c. Løbende retssager?	Nej
4d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?	Nej
4e. Andre forhold?	Nej
5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed? *)	Ja
6. Er forfaldne ydelser betalt for sent?	Nej
7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtigelser, herunder normal afvikling af mellemregninger til afdelingerne?	Nej
8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?	Nej

*) Besvares ikke af administrationsorganisationer uden dispositionsfond.

AFDELINGER

9. Er der afdelinger:	
9a. hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?	Nej
9b. med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	Ja
10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?	Nej
11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:	
11a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?	Nej
11b. Løbende retssager?	Nej
11c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?	Nej
11d. Aktiverede projekteringsudgifter?	Nej
11e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?	Nej
11f. Andre forhold?	Nej
12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:	
12a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?	Nej
12b. Istandsættelse ved fraflytning?	Nej
12c. Tab ved fraflytning?	Nej
13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?	Nej

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

NOTER TIL SPØRGESKEMAER

Spørgsmål 1	
Spørgsmål 2	
Spørgsmål 3	
Spørgsmål 4a	
Spørgsmål 4b	
Spørgsmål 4c	
Spørgsmål 4d	
Spørgsmål 4e	
Spørgsmål 5	I 2023 er der ydet tilskud fra disp.fond på i alt kr. 165.986 Heraf: Tilskud til lejeledighed: 106.316 Tilskud til tab på fraflyttere: 59.670
Spørgsmål 6	
Spørgsmål 7	
Spørgsmål 8	
Spørgsmål 9a	
Spørgsmål 9b	Pr. 31.12.23 har følgende afdelinger et opsamlet underskud: Afdeling 13: 77.392 Afdeling 19: 256.125 Afdelinger med underfinansiering: Afdeling 5: 203.083 igangværende sag Afdeling 13: 178 (Afskrives i 2024) Afdeling 19: 86.757 (afskrives med 8.594 pr. år)
Spørgsmål 10	
Spørgsmål 11a	
Spørgsmål 11b	
Spørgsmål 11c	
Spørgsmål 11d	
Spørgsmål 11e	
Spørgsmål 11f	
Spørgsmål 12a	
Spørgsmål 12b	
Spørgsmål 12c	
Spørgsmål 13	

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående regnskab fremlægges hermed til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift (sign.)	Lisbeth Jakobsen

REVISORS PÅTEGNING

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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

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

UDKAST

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

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

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse

UDKAST

By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift (sign.)	EY Godkendt Revisionspartnerselskab
	CVR-nr. 30 70 02 28
	Jan Thietje
	statsaut. revisor
	mne31429

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024

Punkt 1, Bilag 4: Pkt. 1.1.2.2.1 - BILAG - Regnskab HF 2023 SB.pdf

Underskrifter (sign.)

Tommy Blume Nielsen, formand

Lars-Peder Hansen, næstformand

Frank Abrahamsen

Kai Hansen

Haddi Kristensen

Gabrielle Lønborg

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning

By for underskrift Skærbæk

Dato for underskrift

Underskrifter (sign.)

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Boligorganisation
LBF-nr.: **0023**

Navn - adresse:
Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A
6270 Tønder

Telefon: **73456500**
Fax:
E-postadresse:
salus@salus-bolig.dk
Hjemmeside:
www.salus-bolig.dk
CVR-nr.: **23512211**

Afdeling
LBF-nr.: **001**

Navn - adresse:
Afd. 1 - Søndergade, Toften m.fl. - Skærbæk
Sønder-/Skolegade,Lærkevej mfl
6780 Skærbæk

Telefon:
Fax:
E-postadresse:
Hjemmeside:
CVR-nr.:
Status: **1 - Almindeligt driftsregnskab**

Tilsynsførende kommune
Kommunenr.: **550**

Navn - adresse:
Tønder Kommune
Kongevej 57
6270 Tønder

Telefon: **74929292**
Fax: **74728001**
E-postadresse:
toender@toender.dk

UDKAST

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m²	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		**3.744**	**36**	1	**36**
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		**3.744**	**36**	1	**36**
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1				
	2				
	3	**516**	**6**		
	4	**3.228**	**30**		
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m²	
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m²	
4) Garager/carporte				1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		**3.744**	**36**		**36**

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Matrikel nr. og tekst	**1118, 1120-23, 1160-63, 1382, 1690 Skærbæk Ejerlav**
BBR-ejendomsnummer	**10414 9877 10789**

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelses-dato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	**36**	**3.744**	**01-01-1947**	**01-01-1947**
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m²		
Boliger i etagebyggeri				
Boliger i tæt/lavt byggeri	**36**	**3.744**		

Beboerfaciliteter og installationer

Beboerhus	**Nej**	Vaskeinstallation, fælles	**Nej**	Fjernvarme	**Ja**
Særskilte selskabs- mødelokale	**Nej**	Vaskemaskine i de enkelte boliger	**Ja**	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	**Nej**
Vandmåling, individuel	**Ja**	Tostrenget vandsystem (rent/gråt)	**Ja**	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	**Nej**
Vandmåling, kollektiv	**Nej**	Regnvand, nedsivningsanlæg	**Nej**	Ovne	**Nej**
Varmemåling, individuel	**Ja**	Regnvand, genanvendelse	**Nej**	Elpaneler	**Nej**
Varmemåling, kollektiv	**Nej**	Spildevand, rodzoneanlæg	**Nej**	Solvarmeanlæg	**Nej**
El-måling, individuel	**Ja**	Spildevand, bioværk	**Nej**	Varmepumpeanlæg	**Nej**
El-måling, kollektiv	**Nej**	Kildesortering af affald, inde i boligen	**Nej**	Biogasanlæg	**Nej**
		Kildesortering af affald, uden for boligen	**Ja**		

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:	**538,23**
Dato for lejeforhøjelse:	**01-01-2023**
Forhøjelse pr. m² i kr.:	**10,23**
Forhøjelse pr. m² i %:	**1,92**
Forhøjelse i alt på årsbasis:	**38.316**

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		RESULTATOPGØRELSE			
		UDGIFTER			
		ORDINÆR DRIFT			
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	183.697	184	186
		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER			
106		Ejendomsskatter	116.869	117	125
107	*	Vandafgift			
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	187.072	130	162
110		Forsikringer	54.816	46	51
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer			
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	5.712		6
		Konto 111 i alt	5.712		6
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	155.972	157	128
		2. Dispositionsfond			
		3. Arbejdskapitalen			
		Konto 112 i alt	155.972	157	128
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud	10.440	10	10
		2. G-indskud	218.185	193	226
		Konto 113 i alt	228.625	203	236
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	749.066	653	708
		VARIABLE UDGIFTER			
114	*	Renholdelse	107.276	85	85
115	*	Almindelig vedligeholdelse	88.166	120	120
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	722.736	1.154	668
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	722.736	1.154	668
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	4.265	32	39

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	4.265	32	39
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri			
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler			
		Konto 118 i alt			
119	*	Diverse udgifter	7.918	7	8
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	203.360	212	213
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	709.000	709	670
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)			
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)			
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	709.000	709	670
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.845.123	1.758	1.777
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	309.205	317	303
		2. Renter m.v.	83.027	90	88
		3. Administrationsbidrag	31.388	34	32
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5.Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	423.620	441	423
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)			
		2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)			
		Konto 126 i alt			
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)			
		2. Renter m.v.			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag			
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF			
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt			
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	2.812	18	46
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	2.812	18	46
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	33.388		20
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	12.852		13
		3. Dækket af dispositionsfonden	20.536		7
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen		5	
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelser			
		3. Diverse renter	102.722		
		Konto 131 i alt	102.722	5	
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
		Konto 132 i alt			
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)			
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt			
134	*	Korrektion vedr. tidligere år			
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	526.342	446	423
139		UDGIFTER I ALT	2.371.465	2.204	2.200
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat			
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	2.371.465	2.204	2.200

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		INDTÆGTER			
		ORDINÆRE INDTÆGTER			
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	2.080.332	2.101	2.150
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv			
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.		1	1
		7. Garager/Carporte	1.800	1	1
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål			
		9. - Merleje	3.240	3	3
		Lejeindtægter i alt	2.078.892	2.100	2.149
202	*	Renter	145.524	2	
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen	9.296		
		2. Drift af fællesvaskeri			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler			
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	101.400	101	50
		ORDINÆRE INDTÆGTER	2.335.112	2.203	2.199
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	18.118		
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	88		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	18.206		
209		INDTÆGTER I ALT	2.353.318	2.203	2.199
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)	18.147		
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	2.371.465	2.203	2.199

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation		Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2023		
		AKTIVER			
		ANLÆGSAKTIVER			
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		3.114.018	3.114
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	31-12-2023		
		1. Kontant ejendomsværdi	10.500.000		
		2. Heraf grundværdi	5.444.000		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld			
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering		3.114.018	3.114
303		Forbedringsarbejder			
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.		4.988.329	5.178
	*	2. Bygningsrenovering m.v			
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål			
304		Andre anlægsaktiver:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)			
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT		8.102.347	8.292
		OMSÆTNINGSAKTIVER			
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Leje incl. varme		15.678	
		2. Beboerindskud		278.400	
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		130.727	134
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso			131
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		195	
		6. Andre debitorer		78.865	
		7. Forudbetalte udgifter			
		8. Prioritetsydelser			
		Konto 305 i alt		503.865	265
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning			
307		Likvide beholdninger:			
		1. Kassebeholdning			
		2. Bank- og depotbeholdning			

UDKAST

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.718.218	2.965
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.222.083	3.230
310		AKTIVER I ALT	11.324.430	11.522

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		PASSIVER		
		HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)		
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.834.510	1.746
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	263.366	268
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	172.824	186
406	*	Andre henlæggelser		
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	2.270.700	2.200
407	*	Opsamlet resultat	31.533	151
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.302.233	2.351
		LANGFRISTET GÆLD		
		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM		
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	99.224	134
		Konto 408 i alt	**99.224**	**134**
409		Beboerindskud	118.100	118
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	51.600	52
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.845.094	2.811
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	3.114.018	3.115
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	4.988.329	5.179
		2. Bygningsrenovering m.v.		
		Konto 413 i alt	4.988.329	5.179
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	738.100	476
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	738.100	476
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		5. Andre driftsstøttelån		
		Konto 415 i alt		
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	8.840.447	8.770
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	88.600	86
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelser		
421	*	Skyldige omkostninger	45.558	315
422		Mellemregning med fraflyttere	16.500	
423	*	Deposita og forudbetalt leje	31.092	
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt		
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	181.750	401
430		PASSIVER I ALT	11.324.430	11.522
		Eventualforpligtelser:		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		FASTE NOTER			
		NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING			
		Prioritering ved nominallån			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	34.462	32	33
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	7.512	10	10
101.3		Administrationsbidrag	1.354	1	2
101.4		Overskydende beboerbetaling til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten			
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten			
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		**Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte**			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	46.790	47	47
105.2		Andel til Landsbyggefonden	93.579	94	94
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetaling)	183.697	184	186
		Prioritering ved indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)			
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v.,men excl. morarenter)			
101.3		Administrationsbidrag			
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag			
104.3		- Ydelsesstøtte			
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		**Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering**			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetaling)			
		Nettokapitaludgifter i alt	183.697	184	186
107		**VANDAFGIFT**			
		Konto 107 i alt			
109		**RENOVATION**			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Renovation	187.072	130	162
		Konto 109 i alt	**187.072**	**130**	**162**
112.1		**ADMINISTRATIONSBIDRAG**			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	140.472	141	128
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	15.500	16	
		1.4 Tillægsydelser, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	155.972	157	128
114		**RENHOLDELSE**			
		Personaleomkostninger	106.208	70	81
		Lokaleomkostninger	5.100	6	2
		Trappevask mv.	94		
		Renholdelse i øvrigt	-4.126	9	2
		Konto 114 i alt	**107.276**	**85**	**85**
115		**ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE**			
115.1		Terræn	2.389		
115.2		Bygning, klimaskærm	21.864	120	120
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	21.763		
115.4		Bygning, fælles indvendig			
115.5		Bygning, tekniske installationer	13.719		
115.6		Materiel	28.431		
		Konto 115 i alt	88.166	120	120
116		**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER**			
116.1		Terræn	63.225	289	159
116.2		Bygning, klimaskærm	5.813	661	286
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	48.308	148	148
116.4		Bygning, fælles indvendig			
116.5		Bygning, tekniske installationer	46.569	56	74
116.6		Materiel	558.821		1
		Konto 116 i alt	722.736	1.154	668
118		**SÆRLIGE AKTIVITETER**			
118.1		**DRIFT AF FÆLLESVASKERI**			
		Konto 118.1 i alt			
118.2		**ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT**			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 118.2 i alt			
118.3		**DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER**			
		Konto 118.3 i alt			
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt			
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)			
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)			
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt			
119		**DIVERSE UDGIFTER**			
		Kontingent BL	5.633	5	6
		Udgifter afdelingsbestyrelse	105		
		Udgifter afdelingsmøder	1.840		
		Beboeraktiviteter		2	2
		Diverse udgifter	340		
		Konto 119 i alt	**7.918**	**7**	**8**
120		**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER**			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
		Samlet henlæggelse i alt	709.000	709	670
		Hovedistandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	709.000	709	670
121		**ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING**			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
122		**ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING**			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
124		**ANDRE HENLÆGGELSER**			
		Konto 124 i alt			
132		**YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE**			
132.1		**Driftstabslån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		**Midlertidige driftslån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		**Beboerindskudslån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Beboerindskudslån i alt			
132.4		**Særstøttelån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
132.5		**Andre driftsstøttelån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		**KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR**			
		Konto 134 i alt			
136		**BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.**			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		**RENTER**			
		Renter af tilgodeh. boligorganisation	145.524	2	

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 202 i alt	**145.524**	**2**	
204		**DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.**			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Tilskud fra disp. fond	18.118		
		Konto 204 i alt	**18.118**		
206		**KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR**			
		korrektion vandafregning 2022	88		
		Konto 206 i alt	**88**		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		NOTER TIL STATUS		
301		**EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM**		
		Anskaffelsessum primo	3.114.018	3.114
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	3.114.018	3.114
303.1		**FORBEDRINGSARBEJDER M.V.**		
		Saldo primo	7.816.481	7.816
		+ Forbedringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	7.816.481	7.816
		Indeksregulering primo	164.173	118
		+ indeksregulering i året	118.385	46
		Samlet indeksregulering ultimo	282.558	164
		Afdrag og afskrivning primo	2.801.505	2.505
		Afdrag	309.205	297
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	3.110.710	2.802
		Bogført værdi ultimo	4.988.329	5.178
303.2		**BYGNINGSRENOVERING M.V.**		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
303.3		**GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL**		
		Saldo primo		
		+ Godtgørelser i året		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning		
		Saldo ultimo konto 303.3		
304		**ANDRE ANLÆGSAKTIVER**		
304.1		**DRIFTSTABSLÅN**		
		Konto 304.1 i alt ultimo		
304.2		**MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN**		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		**BEBOERINDSKUDSLÅN**		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		**SÆRSTØTTELÅN**		
		Konto 304.4 i alt ultimo		
304.5		**ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN**		
		Konto 304.5 i alt ultimo		
305.1		**TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME**		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	15.678	
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	**15.678**	
305.3		**UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme		
		El		
		Vand	130.727	134
		Maskiner		
		Antenne		
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	**130.727**	**134**
305.4		**FRAFLYTNINGER**		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner		131
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt		131
		Heraf til inkasso		
305.5		**AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme		
		El		
		Vand	195	

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt	**195**	
306		**VÆRDIPAPIRER**		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
401		**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER**		
		Saldo primo	1.745.987	1.777
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	722.736	450
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	709.000	709
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)	102.259	-290
		Saldo ultimo konto 401	1.834.510	1.746
405		**TAB VED FRAFLYTNING**		
		Saldo primo	185.676	198
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	12.852	12
		+ Årets henlæggelser (konto 123)		
		Saldo ultimo	172.824	186
406		**ANDRE HENLÆGGELSER**		
		Saldo primo		
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo		
407		**OPSAMLET RESULTAT**		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
1.		Saldo primo	151.080	304
		- Årets underskud (konto 210)	18.147	55
		+ Årets overskud (konto 140)		
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	101.400	98
		Saldo ultimo	31.533	151
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	31.533	151
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		**ANDEN LANGFRISTET GÆLD**		
		Konto 416 i alt		
419		**UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme		
		El		
		Vand	88.600	86
		Antenne		
		Konto 419 i alt	**88.600**	**86**
421		**SKYLDIGE OMKOSTNINGER**		
		Skyldige omkostninger	45.558	315
		Konto 421 i alt	**45.558**	**315**
423		**DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE**		
		Forudbetalt leje	31.092	
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Depositum		
		Forudbetalinger i alt	**31.092**	
425		**AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme		
		El		
		Vand		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Antenne		
		Konto 425 i alt		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående regnskab fremlægges hermed til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift (sign)	Lisbeth Jakobsen

REVISORS PÅTEGNING

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

By for underskrift	Sønderborg
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift/-er (sign)	EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR-nr. 30 70 02 28 Jan Thietje statsaut. revisor mne31429

AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsmødet til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift/-er (sign)	.

BESTYRELSENS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Underskrift/-er (sign)	Tommy Blume Nielsen, formand
	Lars-Peder Hansen, næstformand
	Frank Abrahamsen
	Kai Hansen
	Haddi Kristensen
	Gabrielle Lønborg

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	
Underskrift/-er (sign)	

UDKAST

Skærbæk Boligforening

Regnskab for afdeling Afd. 5 - Krofennen m.fl. - Skærbæk

Udkast pr. 25-04-2024

Regnskabsår	**2023**
Fra	**01-01-2023**
Til	**31-12-2023**

Boligorganisation
LBF-nr.: **0023**

Navn - adresse:
Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A
6270 Tønder

Telefon: **73456500**
Fax:
E-postadresse:
salus@salus-bolig.dk
Hjemmeside:
www.salus-bolig.dk
CVR-nr.: **23512211**

Afdeling
LBF-nr.: **005**

Navn - adresse:
Afd. 5 - Krofennen m.fl. - Skærbæk
Krofennen/Skærbækgaardsvej
6780 Skærbæk

Telefon:
Fax:
E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:
Status: **1 - Almindeligt driftsregnskab**

Tilsynsførende kommune
Kommunenr.: **550**

Navn - adresse:
Tønder Kommune
Kongevej 57
6270 Tønder

Telefon: **74929292**
Fax: **74728001**
E-postadresse:
toender@toender.dk

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m²	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		**7.564**	**100**	1	**100**
Almene ungdomsboliger		**134**	**4**	1	**4**
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		**7.698**	**104**	1	**104**
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	**354**	**9**		
	2	**2.987**	**48**		
	3	**3.697**	**41**		
	4	**660**	**6**		
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m²	
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m²	
4) Garager/carporte				1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		**7.698**	**104**		**104**

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Matrikel nr. og tekst	**1989, 2295, 2302, 1443, Skærbæk Ejerlav**
BBR-ejendomsnummer	**11430 15513 12615 12614 12619**

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelses-dato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	**104**	**7.698**		**01-01-1976**
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m²		
Boliger i etagebyggeri				
Boliger i tæt/lavt byggeri	**103**	**7.646**		

Beboerfaciliteter og installationer

Beboerhus	**Nej**	Vaskeinstallation, fælles	**Nej**	Fjernvarme	**Ja**
Særskilte selskabs- mødelokale	**Nej**	Vaskemaskine i de enkelte boliger	**Nej**	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	**Nej**
Vandmåling, individuel	**Nej**	Tostrenget vandsysstem (rent/gråt)	**Ja**	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	**Nej**
Vandmåling, kollektiv	**Nej**	Regnvand, nedsivningsanlæg	**Nej**	Ovne	**Nej**
Varmemåling, individuel	**Ja**	Regnvand, genanvendelse	**Nej**	Elpaneler	**Nej**
Varmemåling, kollektiv	**Nej**	Spildevand, rodzoneanlæg	**Nej**	Solvarmeanlæg	**Nej**
El-måling, individuel	**Ja**	Spildevand, bioværk	**Nej**	Varmepumpeanlæg	**Nej**
El-måling, kollektiv	**Nej**	Kildesortering af affald, inde i boligen	**Nej**	Biogasanlæg	**Nej**
		Kildesortering af affald, uden for boligen	**Ja**		

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:	**720,51**
Dato for lejeforhøjelse:	**01-01-2023**
Forhøjelse pr. m² i kr.:	**1,02**
Forhøjelse pr. m² i %:	**1,73**
Forhøjelse i alt på årsbasis:	**7.856**

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		RESULTATOPGØRELSE			
		UDGIFTER			
		ORDINÆR DRIFT			
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	2.419.863	2.408	2.372
		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER			
106		Ejendomsskatter	169.293	167	170
107	*	Vandafgift			
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	490.888	335	413
110		Forsikringer	96.732	81	90
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	18.849	5	41
		2. El og varme til ungdomsboliger	3.712		
		3. Målerpasning m.v.	15.492	3	16
		Konto 111 i alt	38.053	8	57
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	421.309	422	421
		2. Dispositionsfond			
		3. Arbejdskapitalen			
		Konto 112 i alt	421.309	422	421
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud			
		2. G-indskud			
		Konto 113 i alt			
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	1.216.275	1.013	1.151
		VARIABLE UDGIFTER			
114	*	Renholdelse	491.187	586	496
115	*	Almindelig vedligeholdelse	322.819	207	208
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	828.733	2.318	652
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	828.733	2.318	652
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	79.789	3	72

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	79.789	3	72
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri			
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler			
		Konto 118 i alt			
119	*	Diverse udgifter	20.675	17	20
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	834.681	810	724
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.072.000	1.072	1.072
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	50.000	50	50
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)			
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	1.122.000	1.122	1.122
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	5.592.819	5.353	5.369
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	388.639	375	373
		2. Renter m.v.	94.282	52	86
		3. Administrationsbidrag	23.126	23	23
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5.Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	506.047	450	482
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)			
		2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)			
		Konto 126 i alt			
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	589.818	587	602
		2. Renter m.v.	-186	6	6

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag	45.653	46	47
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			35
		5. Ydelsesstøtte fra LBF			
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt	635.285	639	690
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	3.368		3
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	3.368		3
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	45.341	47	32
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	37.128	35	32
		3. Dækket af dispositionsfonden	8.213	12	
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen		45	
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelser			
		3. Diverse renter	321.614		
		Konto 131 i alt	321.614	45	
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
		Konto 132 i alt			
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)			
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt			
134	*	Korrektion vedr. tidligere år			
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.462.946	1.134	1.172
139		UDGIFTER I ALT	7.055.765	6.487	6.541
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat			
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	7.055.765	6.487	6.541

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		INDTÆGTER			
		ORDINÆRE INDTÆGTER			
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	5.354.216	5.281	5.449
		2. Almene ungdomsboliger	105.840	105	108
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv		57	57
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.		1	1
		7. Garager/Carporte	1.500	1	1
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål			
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	5.461.556	5.445	5.616
202	*	Renter	456.741	8	
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen	26.855		
		2. Drift af fællesvaskeri			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler			
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	244.000	244	133
		ORDINÆRE INDTÆGTER	6.189.152	5.697	5.749
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	842.890	791	791
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	2.127		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	845.017	791	791
209		INDTÆGTER I ALT	7.034.169	6.488	6.540
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)	21.595		
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	7.055.764	6.488	6.540

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation		Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2023		
		AKTIVER			
		ANLÆGSAKTIVER			
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		42.034.092	42.034
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	31-12-2023		
		1. Kontant ejendomsværdi	34.100.000		
		2. Heraf grundværdi	8.312.600		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		6.635.475	6.635
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering		48.669.567	48.669
303		Forbedringsarbejder			
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.		7.800.350	6.718
	*	2. Bygningsrenovering m.v		12.712.489	13.302
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål			
304		Andre anlægsaktiver:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)			
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)			
	*	4. Særstøttelån		400.000	400
	*	5. Andre driftsstøttelån			
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT		69.582.406	69.089
		OMSÆTNINGSAKTIVER			
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Leje incl. varme			
		2. Beboerindskud		279.124	
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		260.636	266
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso		72.560	124
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		1.767	1
		6. Andre debitorer			
		7. Forudbetalte udgifter			
		8. Prioritetsydelser			
		Konto 305 i alt		614.087	391
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning			
307		Likvide beholdninger:			
		1. Kassebeholdning			
		2. Bank- og depotbeholdning			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	8.474.624	8.296
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	9.088.711	8.687
310		AKTIVER I ALT	78.671.117	77.776

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		PASSIVER		
		HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)		
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.918.630	6.354
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	842.571	872
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	108.615	146
406	*	Andre henlæggelser		
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	7.869.816	7.372
407	*	Opsamlet resultat	132.098	398
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	8.001.914	7.770
		LANGFRISTET GÆLD		
		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM		
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Landsbyggefonden	7.156.274	7.156
		Konto 408 i alt	**7.156.274**	**7.156**
409		Beboerindskud	901.152	901
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	40.612.141	40.612
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	48.669.567	48.669
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	7.597.267	6.670
		2. Bygningsrenovering m.v.	12.712.489	13.302
		Konto 413 i alt	20.309.756	19.972
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	941.196	646
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	941.196	646
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån	400.000	400

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		5. Andre driftsstøttelån		
		Konto 415 i alt	400.000	400
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	70.320.519	69.687
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	284.660	285
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelser		
421	*	Skyldige omkostninger	36.321	
422		Mellemregning med fraflyttere		
423	*	Deposita og forudbetalt leje	27.702	33
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt		
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	348.683	318
430		PASSIVER I ALT	78.671.116	77.775
		Eventualforpligtelser:		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		FASTE NOTER			
		NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING			
		Prioritering ved nominallån			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)			
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)			
101.3		Administrationsbidrag			
101.4		Overskydende beboerbetaling til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten			
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten			
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		**Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte**			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	790.548	791	791
105.2		Andel til Landsbyggefonden	1.581.094	1.581	1.581
105.3		Andel til Nybyggerifonden	48.221	36	
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetaling)	2.419.863	2.408	2.372
		Prioritering ved indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)			
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v.,men excl. morarenter)			
101.3		Administrationsbidrag			
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag			
104.3		- Ydelsesstøtte			
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		**Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering**			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetaling)			
		Nettokapitaludgifter i alt	2.419.863	2.408	2.372
107		**VANDAFGIFT**			
		Konto 107 i alt			
109		**RENOVATION**			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Renovation	490.888	335	413
		Konto 109 i alt	**490.888**	**335**	**413**
112.1		**ADMINISTRATIONSBIDRAG**			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	405.809	406	405
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	15.500	16	16
		1.4 Tillægsydelser, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	421.309	422	421
114		**RENHOLDELSE**			
		Personaleomkostninger	506.701	481	467
		Lokaleomkostninger	22.310	34	39
		Trappevask mv.	273		
		Renholdelse grønne områder		71	
		Renholdelse i øvrigt	-38.097		-10
		Konto 114 i alt	**491.187**	**586**	**496**
115		**ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE**			
115.1		Terræn	8.053		
115.2		Bygning, klimaskærm	56.651	207	208
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	62.835		
115.4		Bygning, fælles indvendig	5.625		
115.5		Bygning, tekniske installationer	85.718		
115.6		Materiel	103.937		
		Konto 115 i alt	322.819	207	208
116		**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER**			
116.1		Terræn	257.163	116	111
116.2		Bygning, klimaskærm	50.603	167	447
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	216.988	1.915	25
116.4		Bygning, fælles indvendig			
116.5		Bygning, tekniske installationer	105.390	120	68
116.6		Materiel	198.589		1
		Konto 116 i alt	828.733	2.318	652
118		**SÆRLIGE AKTIVITETER**			
118.1		**DRIFT AF FÆLLESVASKERI**			
		Konto 118.1 i alt			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
118.2		**ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT**			
		Konto 118.2 i alt			
118.3		**DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER**			
		Konto 118.3 i alt			
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt			
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)			
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)			
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt			
119		**DIVERSE UDGIFTER**			
		Kontingent BL	16.274	14	17
		Udgifter afdelingsmøder	2.335	3	3
		Diverse udgifter	2.066		
		Konto 119 i alt	**20.675**	**17**	**20**
120		**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER**			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
		Samlet henlæggelse i alt	1.072.000	1.072	1.072
		Hovedistandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	1.072.000	1.072	1.072
121		**ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING**			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
122		**ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING**			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			
124		**ANDRE HENLÆGGELSER**			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 124 i alt			
132		**YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE**			
132.1		**Driftstabslån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		**Midlertidige driftslån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		**Beboerindskudslån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Beboerindskudslån i alt			
132.4		**Særstøttelån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
132.5		**Andre driftsstøttelån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		**KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR**			
		Konto 134 i alt			
136		**BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.**			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		**RENTER**			
		Renter af tilgodeh. boligorganisation	456.741	8	
		Konto 202 i alt	**456.741**	**8**	

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
204		**DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.**			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Fritagelse bidrag samt udamor. yd.	790.548	791	791
		Tilskud fra disp. fond	52.342		
		Konto 204 i alt	**842.890**	**791**	**791**
206		**KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR**			
		Korrektion vandafregning 2022	27		
		Indgået tidl. afskrevne deb.	2.100		
		Konto 206 i alt	**2.127**		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		NOTER TIL STATUS		
301		**EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM**		
		Anskaffelsessum primo	42.034.092	42.034
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	42.034.092	42.034
303.1		**FORBEDRINGSARBEJDER M.V.**		
		Saldo primo	8.427.784	8.380
		+ Forbedringsarbejder i året	1.459.583	48
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	9.887.367	8.428
		Indeksregulering primo	288.246	283
		+ indeksregulering i året	11.623	5
		Samlet indeksregulering ultimo	299.869	288
		Afdrag og afskrivning primo	1.998.247	1.632
		Afdrag	388.639	366
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	2.386.886	1.998
		Bogført værdi ultimo	7.800.350	6.718
303.2		**BYGNINGSRENOVERING M.V.**		
		Saldo primo	17.231.282	17.231
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	17.231.282	17.231
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	3.928.975	3.339
		Afdrag	589.818	590
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	4.518.793	3.929
		Bogført værdi ultimo	12.712.489	13.302
303.3		**GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL**		
		Saldo primo		
		+ Godtgørelser i året		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning		
		Saldo ultimo konto 303.3		
304		**ANDRE ANLÆGSAKTIVER**		
304.1		**DRIFTSTABSLÅN**		
		Konto 304.1 i alt ultimo		
304.2		**MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN**		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		**BEBOERINDSKUDSLÅN**		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		**SÆRSTØTTELÅN**		
		Særstøttelån LBF	400.000	400
		Konto 304.4 i alt ultimo	**400.000**	**400**
304.5		**ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN**		
		Konto 304.5 i alt ultimo		
305.1		**TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME**		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner		
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt		
305.3		**UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme	11.130	11
		El	11.430	20
		Vand	238.076	235
		Maskiner		
		Antenne		
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	**260.636**	**266**
305.4		**FRAFLYTNINGER**		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	72.560	124
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	72.560	124
		Heraf til inkasso		
305.5		**AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme	-101	
		El	-858	

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Vand	2.726	1
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt	**1.767**	**1**
306		**VÆRDIPAPIRER**		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
401		**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER**		
		Saldo primo	6.354.412	6.299
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	828.733	178
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	1.072.000	1.072
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)	320.951	-839
		Saldo ultimo konto 401	6.918.630	6.354
405		**TAB VED FRAFLYTNING**		
		Saldo primo	145.743	146
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	37.128	
		+ Årets henlæggelser (konto 123)		
		Saldo ultimo	108.615	146
406		**ANDRE HENLÆGGELSER**		
		Saldo primo		
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
407		**OPSAMLET RESULTAT**		
1.		Saldo primo	397.693	732
		- Årets underskud (konto 210)	21.595	59
		+ Årets overskud (konto 140)		
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	244.000	275
		Saldo ultimo	132.098	398
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	132.098	398
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		**ANDEN LANGFRISTET GÆLD**		
		Konto 416 i alt		
419		**UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme	17.160	16
		El	12.000	11
		Vand	255.500	258
		Antenne		
		Konto 419 i alt	**284.660**	**285**
421		**SKYLDIGE OMKOSTNINGER**		
		Skyldige omkostninger	36.321	
		Konto 421 i alt	**36.321**	
423		**DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE**		
		Forudbetalt leje	2.850	8
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Depositum	24.852	25
		Forudbetalinger i alt	**27.702**	**33**
425		**AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme		
		El		

UDKAST

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Vand		
		Antenne		
		Konto 425 i alt		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående regnskab fremlægges hermed til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift (sign)	Lisbeth Jakobsen

REVISORS PÅTEGNING

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skærbæk Boligforening, afdeling 5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

By for underskrift	Sønderborg
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift/-er (sign)	EY Godkendt Revisionspartnerselskab
	CVR-nr. 30 70 02 28
	Jan Thietje
	statsaut. revisor
	mne31429

AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsmødet til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2023
Underskrift/-er (sign)	.

BESTYRELSENS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Underskrift/-er (sign)	Tommy Blume Nielsen, formand
	Lars-Peder Hansen, næstformand
	Frank Abrahamsen
	Kai Hansen
	Haddi Kristensen
	Gabrielle Lønborg

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	
Underskrift/-er (sign)	

UDKAST

Skærbæk Boligforening

Regnskab for afdeling Afd. 9 - Gesingparken og Bjergtoften - Skærbæk

Udkast pr. 25-04-2024

Regnskabsår	**2023**
Fra	**01-01-2023**
Til	**31-12-2023**

Boligorganisation
LBF-nr.: **0023**

Navn - adresse:
Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A
6270 Tønder

Telefon: **73456500**
Fax:
E-postadresse:
salus@salus-bolig.dk
Hjemmeside:
www.salus-bolig.dk
CVR-nr.: **23512211**

Afdeling
LBF-nr.: **009**

Navn - adresse:
Afd. 9 - Gesingparken og Bjergtoften - Skærbæk
Gesingparken/Bjergtoften
6780 Skærbæk

Telefon:
Fax:
E-postadresse:
Hjemmeside:
CVR-nr.:
Status: **1 - Almindeligt driftsregnskab**

Tilsynsførende kommune
Kommunenr.: **550**

Navn - adresse:
Tønder Kommune
Kongevej 57
6270 Tønder

Telefon: **74929292**
Fax: **74728001**
E-postadresse:
toender@toender.dk

UDKAST

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m²	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		**3.356**	**45**	1	**45**
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		**3.356**	**45**	1	**45**
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1				
	2	**1.996**	**29**		
	3	**1.360**	**16**		
	4				
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m²	
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m²	
4) Garager/carporte				1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		**3.356**	**45**		**45**

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Matrikel nr. og tekst	**2312, 2364, Skærbæk Ejerlav**
BBR-ejendomsnummer	**12672 12935 2364**

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelses-dato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	**45**	**3.356**		**15-04-1987**
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m²		
Boliger i etagebyggeri				
Boliger i tæt/lavt byggeri	**45**	**3.356**		

Beboerfaciliteter og installationer

Beboerhus	**Nej**	Vaskeinstallation, fælles	**Nej**	Fjernvarme	**Ja**
Særskilte selskabs- mødelokale	**Nej**	Vaskemaskine i de enkelte boliger	**Nej**	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	**Nej**
Vandmåling, individuel	**Ja**	Tostrenget vandsysstem (rent/gråt)	**Ja**	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	**Nej**
Vandmåling, kollektiv	**Nej**	Regnvand, nedsivningsanlæg	**Nej**	Ovne	**Nej**
Varmemåling, individuel	**Ja**	Regnvand, genanvendelse	**Nej**	Elpaneler	**Nej**
Varmemåling, kollektiv	**Nej**	Spildevand, rodzoneanlæg	**Nej**	Solvarmeanlæg	**Nej**
El-måling, individuel	**Ja**	Spildevand, bioværk	**Nej**	Varmepumpeanlæg	**Nej**
El-måling, kollektiv	**Nej**	Kildesortering af affald, inde i boligen	**Nej**	Biogasanlæg	**Nej**
		Kildesortering af affald, uden for boligen	**Ja**		

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:	**766,01**
Dato for lejeforhøjelse:	**01-01-2023**
Forhøjelse pr. m² i kr.:	**,67**
Forhøjelse pr. m² i %:	**,18**
Forhøjelse i alt på årsbasis:	**2.250**

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		RESULTATOPGØRELSE			
		UDGIFTER			
		ORDINÆR DRIFT			
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	1.283.117	1.283	1.283
		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER			
106		Ejendomsskatter	93.305	75	93
107	*	Vandafgift			
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	240.541	160	202
110		Forsikringer	46.680	39	43
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	11.122	4	19
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	6.936		7
		Konto 111 i alt	18.058	4	26
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	191.090	192	177
		2. Dispositionsfond			
		3. Arbejdskapitalen			
		Konto 112 i alt	191.090	192	177
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud			
		2. G-indskud			
		Konto 113 i alt			
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	589.674	470	541
		VARIABLE UDGIFTER			
114	*	Renholdelse	181.882	225	220
115	*	Almindelig vedligeholdelse	108.297	105	90
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	318.260	659	2.415
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	318.260	659	2.415
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	18.773	14	48

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	18.773	14	48
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri			
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift	7.807		10
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler		6	
		Konto 118 i alt	7.807	6	10
119	*	Diverse udgifter	10.307	10	11
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	308.293	346	331
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	600.000	600	580
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)			
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)			
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	600.000	600	580
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.781.084	2.699	2.735
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	67.817	66	68
		2. Renter m.v.	23.230	26	25
		3. Administrationsbidrag	3.908	4	4
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5.Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	94.955	96	97
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)			
		2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)			
		Konto 126 i alt			
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	434.529	437	444
		2. Renter m.v.	-22.115	-24	-24

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag	30.882	31	32
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	6.039	14	11
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt	437.257	430	441
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	243		10
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	243		10
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	61	2	2
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	61	2	2
		3. Dækket af dispositionsfonden			
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen		30	
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelser			
		3. Diverse renter	157.758		
		Konto 131 i alt	157.758	30	
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
		Konto 132 i alt			
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)			
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt			
134	*	Korrektion vedr. tidligere år			
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	689.970	556	538
139		UDGIFTER I ALT	3.471.054	3.255	3.273
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat	58.468		
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	3.529.522	3.255	3.273

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		INDTÆGTER			
		ORDINÆRE INDTÆGTER			
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	2.647.674	2.642	2.701
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv			
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.			
		7. Garager/Carporte			
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål			
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	2.647.674	2.642	2.701
202	*	Renter	223.983		
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen	11.620		
		2. Drift af fællesvaskeri			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	3.300	1	2
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	158.600	159	116
		ORDINÆRE INDTÆGTER	3.045.177	2.802	2.819
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	481.991	452	454
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	2.355		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	484.346	452	454
209		INDTÆGTER I ALT	3.529.523	3.254	3.273
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	3.529.523	3.254	3.273

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation		Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2023		
		AKTIVER			
		ANLÆGSAKTIVER			
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		30.434.576	30.435
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	31-12-2023		
		1. Kontant ejendomsværdi	15.900.000		
		2. Heraf grundværdi	4.311.100		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		8.853.217	8.853
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering		39.287.793	39.288
303		Forbedringsarbejder			
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.		1.260.116	1.328
	*	2. Bygningsrenovering m.v		9.627.662	10.062
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål			
304		Andre anlægsaktiver:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)			
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT		50.175.571	50.678
		OMSÆTNINGSAKTIVER			
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Leje incl. varme		4.145	
		2. Beboerindskud		143.676	
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		99.152	97
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso		29.107	
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		3.510	2
		6. Andre debitorer			
		7. Forudbetalte udgifter			
		8. Prioritetsydelser			
		Konto 305 i alt		279.590	99
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning			
307		Likvide beholdninger:			
		1. Kassebeholdning			
		2. Bank- og depotbeholdning			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.106.353	3.844
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.385.943	3.943
310		AKTIVER I ALT	54.561.514	54.621

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		PASSIVER		
		HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)		
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.602.744	2.163
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	603.940	623
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	137.389	137
406	*	Andre henlæggelser	359.556	391
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	3.703.629	3.314
407	*	Opsamlet resultat	248.293	349
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	3.951.922	3.663
		LANGFRISTET GÆLD		
		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM		
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Landsbyggefonden	3.807.655	3.808
		Konto 408 i alt	**3.807.655**	**3.808**
409		Beboerindskud	548.757	549
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	34.931.381	34.931
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	39.287.793	39.288
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	1.260.117	1.328
		2. Bygningsrenovering m.v.	9.627.663	10.062
		Konto 413 i alt	10.887.780	11.390
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	265.343	133
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	265.343	133
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		5. Andre driftsstøttelån		
		Konto 415 i alt		
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	50.440.916	50.811
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	108.000	107
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelser		
421	*	Skyldige omkostninger	38.809	39
422		Mellemregning med fraflyttere	21.866	1
423	*	Deposita og forudbetalt leje		
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt		
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	168.675	147
430		PASSIVER I ALT	54.561.513	54.621
		Eventualforpligtelser:		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		FASTE NOTER			
		NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING			
		Prioritering ved nominallån			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)			
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)			
101.3		Administrationsbidrag			
101.4		Overskydende beboerbetaling til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten			
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten			
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		**Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte**			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	427.706	428	428
105.2		Andel til Landsbyggefonden	855.411	855	855
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetaling)	1.283.117	1.283	1.283
		Prioritering ved indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)			
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v.,men excl. morarenter)			
101.3		Administrationsbidrag			
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag			
104.3		- Ydelsesstøtte			
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		**Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering**			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetaling)			
		Nettokapitaludgifter i alt	1.283.117	1.283	1.283
107		**VANDAFGIFT**			
		Konto 107 i alt			
109		**RENOVATION**			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Renovation	240.541	160	202
		Konto 109 i alt	**240.541**	**160**	**202**
112.1		**ADMINISTRATIONSBIDRAG**			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	175.590	176	161
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	15.500	16	16
		1.4 Tillægsydelser, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	191.090	192	177
114		**RENHOLDELSE**			
		Personaleomkostninger	188.734	208	207
		Lokaleomkostninger	9.665	15	19
		Trappevask mv.	121		
		Renholdelse i øvrigt	-16.638	2	-6
		Konto 114 i alt	**181.882**	**225**	**220**
115		**ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE**			
115.1		Terræn	489		
115.2		Bygning, klimaskærm	29.254	105	90
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	27.765		
115.4		Bygning, fælles indvendig	1.000		
115.5		Bygning, tekniske installationer	12.092		
115.6		Materiel	37.697		
		Konto 115 i alt	108.297	105	90
116		**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER**			
116.1		Terræn		191	320
116.2		Bygning, klimaskærm	48.710	219	1.845
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	176.297	185	185
116.4		Bygning, fælles indvendig			
116.5		Bygning, tekniske installationer	69.116	64	64
116.6		Materiel	24.137		1
		Konto 116 i alt	318.260	659	2.415
118		**SÆRLIGE AKTIVITETER**			
118.1		**DRIFT AF FÆLLESVASKERI**			
		Konto 118.1 i alt			
118.2		**ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT**			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Andre udgifter fællesfaciliteter	7.807		10
		Konto 118.2 i alt	**7.807**		**10**
118.3		**DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER**			
		Forbrug fælleslokaler		6	
		Konto 118.3 i alt		**6**	
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	7.807	6	10
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)			
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	3.300	1	2
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	4.507	5	8
119		**DIVERSE UDGIFTER**			
		Kontingent BL	7.198	7	7
		Udgifter afdelingsmøder	2.686	3	3
		Diverse udgifter	423		1
		Konto 119 i alt	**10.307**	**10**	**11**
120		**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER**			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
		Samlet henlæggelse i alt	600.000	600	580
		Hovedistandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	600.000	600	580
121		**ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING**			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
122		**ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING**			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
124		**ANDRE HENLÆGGELSER**			
		Konto 124 i alt			
132		**YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE**			
132.1		**Driftstabslån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		**Midlertidige driftslån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		**Beboerindskudslån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Beboerindskudslån i alt			
132.4		**Særstøttelån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
132.5		**Andre driftsstøttelån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		**KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR**			
		Konto 134 i alt			
136		**BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.**			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		**RENTER**			
		Renter af tilgodeh. boligorganisation	223.983		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 202 i alt	**223.983**		
204		**DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.**			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Fritagelse bidrag samt udamor. yd.	459.343	452	454
		Tilskud fra disp. fond	22.648		
		Konto 204 i alt	**481.991**	**452**	**454**
206		**KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR**			
		korrektion vandafregning 2022	1.605		
		Indgået tidl. afskrevne deb.	750		
		Konto 206 i alt	**2.355**		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		NOTER TIL STATUS		
301		**EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM**		
		Anskaffelsessum primo	30.434.576	30.435
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	30.434.576	30.435
303.1		**FORBEDRINGSARBEJDER M.V.**		
		Saldo primo	1.656.000	1.656
		+ Forbedringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.656.000	1.656
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	328.067	261
		Afdrag	67.817	67
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	395.884	328
		Bogført værdi ultimo	1.260.116	1.328
303.2		**BYGNINGSRENOVERING M.V.**		
		Saldo primo	12.368.945	12.369
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	12.368.945	12.369
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	2.306.754	1.871
		Afdrag	434.529	436
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	2.741.283	2.307
		Bogført værdi ultimo	9.627.662	10.062
303.3		**GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL**		
		Saldo primo		
		+ Godtgørelser i året		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning		
		Saldo ultimo konto 303.3		
304		**ANDRE ANLÆGSAKTIVER**		
304.1		**DRIFTSTABSLÅN**		
		Konto 304.1 i alt ultimo		
304.2		**MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN**		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		**BEBOERINDSKUDSLÅN**		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		**SÆRSTØTTELÅN**		
		Konto 304.4 i alt ultimo		
304.5		**ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN**		
		Konto 304.5 i alt ultimo		
305.1		**TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME**		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	4.145	
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	**4.145**	
305.3		**UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme		
		El		
		Vand	99.152	98
		Maskiner		
		Antenne		
		Varekøb		
		Andet		-1
		Konto 305.3 i alt	**99.152**	**97**
305.4		**FRAFLYTNINGER**		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	29.107	
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	29.107	
		Heraf til inkasso		
305.5		**AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme		
		El		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Vand	3.510	2
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt	**3.510**	**2**
306		**VÆRDIPAPIRER**		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
401		**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER**		
		Saldo primo	2.163.612	2.127
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	318.260	178
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	600.000	600
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)	157.392	-386
		Saldo ultimo konto 401	2.602.744	2.163
405		**TAB VED FRAFLYTNING**		
		Saldo primo	137.450	137
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	61	
		+ Årets henlæggelser (konto 123)		
		Saldo ultimo	137.389	137
406		**ANDRE HENLÆGGELSER**		
		Saldo primo	391.193	417
		- Forbrugt i året	31.637	26
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo	359.556	391

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
407		**OPSAMLET RESULTAT**		
1.		Saldo primo	348.425	476
		- Årets underskud (konto 210)		
		+ Årets overskud (konto 140)	58.468	37
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	158.600	164
		Saldo ultimo	248.293	349
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	248.293	349
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		**ANDEN LANGFRISTET GÆLD**		
		Konto 416 i alt		
419		**UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme		
		El		
		Vand	108.000	107
		Antenne		
		Konto 419 i alt	**108.000**	**107**
421		**SKYLDIGE OMKOSTNINGER**		
		Skyldige omkostninger	38.809	39
		Konto 421 i alt	**38.809**	**39**
423		**DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE**		
		Forudbetalt leje		
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Depositum		
		Forudbetalinger i alt		
425		**AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme		
		El		

UDKAST

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Vand		
		Antenne		
		Konto 425 i alt		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående regnskab fremlægges hermed til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift (sign)	Lisbeth Jakobsen

REVISORS PÅTEGNING

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skærbæk Boligforening, afdeling 9 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

By for underskrift	Sønderborg
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift/-er (sign)	EY Godkendt Revisionspartnerselskab
	CVR-nr. 30 70 02 28
	Jan Thietje
	statsaut. revisor
	mne31429

AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsmødet til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift/-er (sign)	.

BESTYRELSENS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Underskrift/-er (sign)	Tommy Blume Nielsen, formand
	Lars-Peder Hansen, næstformand
	Frank Abrahamsen
	Kai Hansen
	Haddi Kristensen
	Gabrielle Lønborg

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	
Underskrift/-er (sign)	

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Skærbæk Boligforening

Regnskab for afdeling Afd. 13 - Torve-, Store- og Skolegade - Skærbæk

Udkast pr. 25-04-2024

Regnskabsår	**2023**
Fra	**01-01-2023**
Til	**31-12-2023**

Boligorganisation
LBF-nr.: **0023**

Navn - adresse:
Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A
6270 Tønder

Telefon: **73456500**
Fax:
E-postadresse:
salus@salus-bolig.dk
Hjemmeside:
www.salus-bolig.dk
CVR-nr.: **23512211**

Afdeling
LBF-nr.: **013**

Navn - adresse:
Afd. 13 - Torve-, Store- og Skolegade - Skærbæk
Torve-/Store-/Skolegade m.fl.
6780 Skærbæk

Telefon:
Fax:
E-postadresse:
Hjemmeside:
CVR-nr.:
Status: **1 - Almindeligt driftsregnskab**

Tilsynsførende kommune
Kommunenr.: **550**

Navn - adresse:
Tønder Kommune
Kongevej 57
6270 Tønder

Telefon: **74929292**
Fax: **74728001**
E-postadresse:
toender@toender.dk

UDKAST

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m²	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		**3.388**	**44**	1	**44**
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger		**666**	**9**	1	**9**
1) Boligoplysninger, i alt		**4.054**	**53**	1	**53**
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1				
	2	**1.352**	**27**		
	3	**1.608**	**22**		
	4	**428**	**4**		
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m²	
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m²	
4) Garager/carporte				1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		**4.054**	**53**		**53**

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Matrikel nr. og tekst	**477, 326, 299, Skærbæk Ejerlav**
BBR-ejendomsnummer	**10812 10394 8237**

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelses-dato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	**53**	**4.065**		**01-03-1995**
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m²		
Boliger i etagebyggeri	**43**	**3.385**		
Boliger i tæt/lavt byggeri	**10**	**669**		

Beboerfaciliteter og installationer

Beboerhus	**Ja**	Vaskeinstallation, fælles	**Ja**	Fjernvarme	**Ja**
Særskilte selskabs- mødelokale	**Nej**	Vaskemaskine i de enkelte boliger	**Nej**	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	**Nej**
Vandmåling, individuel	**Ja**	Tostrenget vandsysstem (rent/gråt)	**Ja**	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	**Nej**
Vandmåling, kollektiv	**Nej**	Regnvand, nedsivningsanlæg	**Nej**	Ovne	**Nej**
Varmemåling, individuel	**Ja**	Regnvand, genanvendelse	**Nej**	Elpaneler	**Nej**
Varmemåling, kollektiv	**Nej**	Spildevand, rodzoneanlæg	**Nej**	Solvarmeanlæg	**Nej**
El-måling, individuel	**Ja**	Spildevand, bioværk	**Nej**	Varmepumpeanlæg	**Nej**
El-måling, kollektiv	**Nej**	Kildesortering af affald, inde i boligen	**Nej**	Biogasanlæg	**Nej**
		Kildesortering af affald, uden for boligen	**Ja**		

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:	**824,98**
Dato for lejeforhøjelse:	**01-01-2023**
Forhøjelse pr. m² i kr.:	**12,99**
Forhøjelse pr. m² i %:	**1,6**
Forhøjelse i alt på årsbasis:	**4.401**

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		RESULTATOPGØRELSE			
		UDGIFTER			
		ORDINÆR DRIFT			
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	1.889.595	1.861	1.892
		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER			
106		Ejendomsskatter	20.562	21	21
107	*	Vandafgift			
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	230.300	153	195
110		Forsikringer	50.781	43	43
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	46.313	40	84
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	8.533	13	20
		Konto 111 i alt	54.846	53	104
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	224.648	224	222
		2. Dispositionsfond			
		3. Arbejdskapitalen			
		Konto 112 i alt	224.648	224	222
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud			
		2. G-indskud			
		Konto 113 i alt			
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	581.137	494	585
		VARIABLE UDGIFTER			
114	*	Renholdelse	273.853	262	262
115	*	Almindelig vedligeholdelse	140.128	120	120
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	344.274	574	1.730
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	344.275	574	1.730
		Konto 116 i alt	-1		
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	36.765	49	52

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	36.765	49	52
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	6.657	4	6
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift		109	111
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	565	1	1
		Konto 118 i alt	7.222	114	118
119	*	Diverse udgifter	11.605	9	6
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	432.807	505	506
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	613.000	613	550
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	45.000	45	45
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)			
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	658.000	658	595
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	3.561.539	3.518	3.578
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)			
		2. Renter m.v.			
		3. Administrationsbidrag			
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5.Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)			
		2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	1.440	1	
		Konto 126 i alt	1.440	1	
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)			
		2. Renter m.v.			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag			
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF			
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt			
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	93.700	176	121
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	93.700	176	121
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	25.619	27	29
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	18.921	18	20
		3. Dækket af dispositionsfonden	6.698	9	9
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen		30	
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelser			
		3. Diverse renter	174.952		
		Konto 131 i alt	174.952	30	
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
		Konto 132 i alt			
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)			
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt			
134	*	Korrektion vedr. tidligere år			
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	176.392	31	
139		UDGIFTER I ALT	3.737.931	3.549	3.578
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat	11.178		
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	3.749.109	3.549	3.578

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		INDTÆGTER			
		ORDINÆRE INDTÆGTER			
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	2.803.728	2.804	2.907
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger	549.828	544	565
		4. Erhverv			
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.			
		7. Garager/Carporte			
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	1.440	1	
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	3.354.996	3.349	3.472
202	*	Renter	248.910		
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen	14.461		
		2. Drift af fællesvaskeri			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift		102	104
		4. Drift af møde- og selskabslokaler			
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	95.500	96	2
		ORDINÆRE INDTÆGTER	3.713.867	3.547	3.578
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	28.184		
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	7.058	1	
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	35.242	1	
209		INDTÆGTER I ALT	3.749.109	3.548	3.578
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	3.749.109	3.548	3.578

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation		Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2023		
		AKTIVER			
		ANLÆGSAKTIVER			
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		42.507.239	42.507
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	31-12-2023		
		1. Kontant ejendomsværdi	21.700.000		
		2. Heraf grundværdi	1.905.800		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		4.894.827	4.383
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering		47.402.066	46.890
303		Forbedringsarbejder			
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.			
	*	2. Bygningsrenovering m.v			
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		178	2
304		Andre anlægsaktiver:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)			
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT		47.402.244	46.892
		OMSÆTNINGSAKTIVER			
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Leje incl. varme			
		2. Beboerindskud		98.541	43
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		249.712	238
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso		23.158	24
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		8.860	-5
		6. Andre debitorer			
		7. Forudbetalte udgifter			
		8. Prioritetsydelser			
		Konto 305 i alt		380.271	300
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning			
307		Likvide beholdninger:			
		1. Kassebeholdning			
		2. Bank- og depotbeholdning			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.507.267	4.050
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.887.538	4.350
310		AKTIVER I ALT	52.289.782	51.242

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		PASSIVER		
		HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)		
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.018.795	3.575
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	396.401	388
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	65.987	85
406	*	Andre henlæggelser		
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	4.481.183	4.048
407	*	Opsamlet resultat	-77.392	7
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	4.403.791	4.055
		LANGFRISTET GÆLD		
		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM		
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	9.341.478	9.771
		Realkredit Danmark	4.030.331	4.598
		Landsbyggefonden	4.211.340	4.211
		Konto 408 i alt	**17.583.149**	**18.580**
409		Beboerindskud	844.900	845
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	28.974.018	27.465
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	47.402.067	46.890
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.		
		2. Bygningsrenovering m.v.		
		Konto 413 i alt		
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	141.000	49
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	141.000	49
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån		
		5. Andre driftsstøttelån		
		Konto 415 i alt		
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	47.543.067	46.939
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	261.114	244
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelser		
421	*	Skyldige omkostninger		
422		Mellemregning med fraflyttere	33.085	
423	*	Deposita og forudbetalt leje	48.726	5
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt		
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	342.925	249
430		PASSIVER I ALT	52.289.783	51.243
		Eventualforpligtelser:		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		FASTE NOTER			
		NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING			
		Prioritering ved nominallån			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	1.141.698	1.142	1.165
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	-5.920		1
101.3		Administrationsbidrag	72.332	72	74
101.4		Overskydende beboerbetaling til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten			
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten			
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		**Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte**			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.3		Andel til Nybyggerifonden	281.611	259	247
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetaling)	1.489.721	1.473	1.487
		Prioritering ved indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	366.894	356	367
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v.,men excl. morarenter)	264.913	266	266
101.3		Administrationsbidrag	12.004	12	12
104.1		- Afdragsbidrag	133.590	138	131
104.2		- Rentebidrag	110.347	108	109
104.3		- Ydelsesstøtte			
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		**Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering**			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetaling)	399.874	388	405
		Nettokapitaludgifter i alt	1.889.595	1.861	1.892
107		**VANDAFGIFT**			
		Konto 107 i alt			
109		**RENOVATION**			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Renovation	230.300	153	195
		Konto 109 i alt	**230.300**	**153**	**195**
112.1		**ADMINISTRATIONSBIDRAG**			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	209.148	208	207
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	15.500	16	15
		1.4 Tillægsydelser, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	224.648	224	222
114		**RENHOLDELSE**			
		Personaleomkostninger	185.173	115	126
		Lokaleomkostninger	5.272	10	10
		Trappevask mv.	92.483		78
		Renholdelse i øvrigt	-9.075	137	48
		Konto 114 i alt	**273.853**	**262**	**262**
115		**ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE**			
115.1		Terræn	1.721		
115.2		Bygning, klimaskærm	29.662	120	120
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	33.978		
115.4		Bygning, fælles indvendig			
115.5		Bygning, tekniske installationer	28.966		
115.6		Materiel	45.801		
		Konto 115 i alt	140.128	120	120
116		**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER**			
116.1		Terræn	6.663	68	78
116.2		Bygning, klimaskærm	800	183	1.444
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	114.387	121	68
116.4		Bygning, fælles indvendig		17	17
116.5		Bygning, tekniske installationer	193.040	185	122
116.6		Materiel	29.384		1
		Konto 116 i alt	344.274	574	1.730
118		**SÆRLIGE AKTIVITETER**			
118.1		**DRIFT AF FÆLLESVASKERI**			
		Forbrug fællesvaskeri	6.657	4	6
		Konto 118.1 i alt	**6.657**	**4**	**6**

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
118.2		**ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT**			
		Antenneudgifter			2
		Andre udgifter fællesfaciliteter		109	109
		Konto 118.2 i alt		**109**	**111**
118.3		**DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER**			
		Forbrug fælleslokaler	565	1	1
		Konto 118.3 i alt	**565**	**1**	**1**
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	7.222	114	118
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)			
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)		102	104
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)			
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	7.222	12	14
119		**DIVERSE UDGIFTER**			
		Kontingent BL	8.763	7	8
		Udgifter afdelingsmøder	1.935	2	2
		Beboeraktiviteter			-5
		Diverse udgifter	907		1
		Konto 119 i alt	**11.605**	**9**	**6**
120		**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER**			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
		Samlet henlæggelse i alt	613.000	613	550
		Hovedistandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	613.000	613	550
121		**ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING**			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
122		**ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING**			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			
124		**ANDRE HENLÆGGELSER**			
		Konto 124 i alt			
132		**YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE**			
132.1		**Driftstabslån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		**Midlertidige driftslån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		**Beboerindskudslån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Beboerindskudslån i alt			
132.4		**Særstøttelån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
132.5		**Andre driftsstøttelån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		**KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR**			
		Konto 134 i alt			
136		**BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.**			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 136 i alt			
202		**RENTER**			
		Renter af tilgodeh. boligorganisation	248.867		
		Diverse renteindtægter	43		
		Konto 202 i alt	**248.910**		
204		**DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.**			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Tilskud fra disp. fond	28.184		
		Konto 204 i alt	**28.184**		
206		**KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR**			
		Forbrugsregnskab korrektion 2022	3.645		
		Indgået tidl. afskrevne deb.	3.413	1	
		Konto 206 i alt	**7.058**	**1**	

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		NOTER TIL STATUS		
301		**EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM**		
		Anskaffelsessum primo	42.507.239	42.507
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	42.507.239	42.507
303.1		**FORBEDRINGSARBEJDER M.V.**		
		Saldo primo	67.211	67
		+ Forbedringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	67.211	67
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	67.211	67
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	67.211	67
		Bogført værdi ultimo		
303.2		**BYGNINGSRENOVERING M.V.**		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
303.3		**GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL**		
		Saldo primo	1.575	3
		+ Godtgørelser i året		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året	43	
		- Afskrivning	1.440	1
		Saldo ultimo konto 303.3	178	2
304		**ANDRE ANLÆGSAKTIVER**		
304.1		**DRIFTSTABSLÅN**		
		Konto 304.1 i alt ultimo		
304.2		**MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN**		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		**BEBOERINDSKUDSLÅN**		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		**SÆRSTØTTELÅN**		
		Konto 304.4 i alt ultimo		
304.5		**ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN**		
		Konto 304.5 i alt ultimo		
305.1		**TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME**		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner		
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt		
305.3		**UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme	86.680	86
		El		
		Vand	162.776	152
		Maskiner		
		Antenne		
		Varekøb		
		Andet	256	
		Konto 305.3 i alt	**249.712**	**238**
305.4		**FRAFLYTNINGER**		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	23.158	24
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	23.158	24
		Heraf til inkasso		
305.5		**AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme	6.507	-1
		El		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Vand	2.353	-4
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt	**8.860**	**-5**
306		**VÆRDIPAPIRER**		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
401		**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER**		
		Saldo primo	3.575.192	3.643
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	344.275	263
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	613.000	613
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)	174.878	-418
		Saldo ultimo konto 401	4.018.795	3.575
405		**TAB VED FRAFLYTNING**		
		Saldo primo	84.908	94
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	18.921	9
		+ Årets henlæggelser (konto 123)		
		Saldo ultimo	65.987	85
406		**ANDRE HENLÆGGELSER**		
		Saldo primo		
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
407		**OPSAMLET RESULTAT**		
1.		Saldo primo	6.930	286
		- Årets underskud (konto 210)		143
		+ Årets overskud (konto 140)	11.178	
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	95.500	136
		Saldo ultimo	-77.392	7
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	-77.392	7
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		**ANDEN LANGFRISTET GÆLD**		
		Konto 416 i alt		
419		**UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme	116.724	106
		El		
		Vand	144.390	138
		Antenne		
		Konto 419 i alt	**261.114**	**244**
421		**SKYLDIGE OMKOSTNINGER**		
		Konto 421 i alt		
423		**DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE**		
		Forudbetalt leje	48.726	5
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Depositum		
		Forudbetalinger i alt	**48.726**	**5**
425		**AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme		
		El		
		Vand		

UDKAST

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Antenne		
		Konto 425 i alt		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående regnskab fremlægges hermed til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift (sign)	Lisbeth Jakobsen

REVISORS PÅTEGNING

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skærbæk Boligforening, afdeling 13 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

By for underskrift	Sønderborg
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift/-er (sign)	EY Godkendt Revisionspartnerselskab
	CVR-nr. 30 70 02 28
	Jan Thietje
	statsaut. revisor
	mne31429

AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsmødet til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift/-er (sign)	.

BESTYRELSENS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Underskrift/-er (sign)	Tommy Blume Nielsen, formand
	Lars-Peder Hansen, næstformand
	Frank Abrahamsen
	Kai Hansen
	Haddi Kristensen
	Gabrielle Lønborg

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	
Underskrift/-er (sign)	

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Boligorganisation
LBF-nr.: **0023**

Navn - adresse:
Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A
6270 Tønder

Telefon: **73456500**
Fax:
E-postadresse:
salus@salus-bolig.dk
Hjemmeside:
www.salus-bolig.dk
CVR-nr.: **23512211**

Afdeling
LBF-nr.: **019**

Navn - adresse:
Afd. 19 - Mosbølparken - Skærbæk
Genvejen 1 - 27
6780 Skærbæk

Telefon:
Fax:
E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:
Status: **1 - Almindeligt driftsregnskab**

Tilsynsførende kommune
Kommunenr.: **550**

Navn - adresse:
Tønder Kommune
Kongevej 57
6270 Tønder

Telefon: **74929292**
Fax: **74728001**
E-postadresse:
toender@toender.dk

UDKAST

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m²	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger				1	
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger		**4.225**	**60**	1	**60**
1) Boligoplysninger, i alt		**4.225**	**60**	1	**60**
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	**1.554**	**25**		
	2	**2.588**	**34**		
	3	**83**	**1**		
	4				
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)			**1**		
2) Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m²	
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m²	
4) Garager/carporte				1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		**4.225**	**60**		**60**

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Matrikel nr. og tekst	**1182,2493,490,1756,2038,S1182,Skærbæk**					
BBR-ejendomsnummer	**13245**	**13195**	**9915**	**11279**	**11631**	**13245**

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelses-dato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	**61**	**3.763**		**01-01-1994**
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m²		
Boliger i etagebyggeri				
Boliger i tæt/lavt byggeri	**60**	**4.226**		

Beboerfaciliteter og installationer

Beboerhus	**Nej**	Vaskeinstallation, fælles	**Nej**	Fjernvarme	**Ja**
Særskilte selskabs- mødelokale	**Nej**	Vaskemaskine i de enkelte boliger	**Nej**	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	**Nej**
Vandmåling, individuel	**Ja**	Tostrenget vandsysstem (rent/gråt)	**Ja**	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	**Nej**
Vandmåling, kollektiv	**Nej**	Regnvand, nedsivningsanlæg	**Nej**	Ovne	**Nej**
Varmemåling, individuel	**Ja**	Regnvand, genanvendelse	**Nej**	Elpaneler	**Nej**
Varmemåling, kollektiv	**Nej**	Spildevand, rodzoneanlæg	**Nej**	Solvarmeanlæg	**Nej**
El-måling, individuel	**Ja**	Spildevand, bioværk	**Nej**	Varmepumpeanlæg	**Nej**
El-måling, kollektiv	**Nej**	Kildesortering af affald, inde i boligen	**Nej**	Biogasanlæg	**Nej**
		Kildesortering af affald, uden for boligen	**Ja**		

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:	**1.109,45**
Dato for lejeforhøjelse:	**01-01-2023**
Forhøjelse pr. m² i kr.:	**114,35**
Forhøjelse pr. m² i %:	**11,49**
Forhøjelse i alt på årsbasis:	**35.855**

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		RESULTATOPGØRELSE			
		UDGIFTER			
		ORDINÆR DRIFT			
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	2.032.752	1.981	2.026
		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER			
106		Ejendomsskatter	30.736	31	33
107	*	Vandafgift	27.704		23
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	168.904	82	122
110		Forsikringer	54.307	55	67
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	376.343		89
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	24.977	18	28
		Konto 111 i alt	401.320	18	117
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	249.620	254	230
		2. Dispositionsfond			
		3. Arbejdskapitalen			
		Konto 112 i alt	249.620	254	230
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud			
		2. G-indskud			
		Konto 113 i alt			
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	932.591	440	592
		VARIABLE UDGIFTER			
114	*	Renholdelse	591.663	625	593
115	*	Almindelig vedligeholdelse	163.958	165	160
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	306.999	831	426
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	306.999	831	426
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	31.934	47	35

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	31.934	47	35
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri			
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift	147.800	110	127
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler			
		Konto 118 i alt	147.800	110	127
119	*	Diverse udgifter	21.856	22	23
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	925.277	922	903
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	500.000	500	500
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)			
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)			
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	500.000	500	500
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	4.390.620	3.843	4.021
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	73.057	72	74
		2. Renter m.v.	9.357	11	10
		3. Administrationsbidrag	2.463	3	3
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5.Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	84.877	86	87
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	3.192	3	3
		2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	6.732	5	7
		Konto 126 i alt	9.924	8	10
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)			
		2. Renter m.v.			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag			
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF			
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt			
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	6.193	4	21
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	6.193	4	21
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	45.643	1	2
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	21.420	1	2
		3. Dækket af dispositionsfonden	24.223		
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen		15	
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelser			
		3. Diverse renter	36.978		
		Konto 131 i alt	36.978	15	
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
		Konto 132 i alt			
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)	67.300	67	49
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt	67.300	67	49
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	25.815		
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.			

UDKAST

Skærbæk Boligforening
Regnskab for afdeling Afd. 19 - Mosbølparken - Skærbæk
Udkast pr. 25-04-2024

Regnskabsår	**2023**
Fra	**01-01-2023**
Til	**31-12-2023**

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	224.894	176	146
139		UDGIFTER I ALT	4.615.514	4.019	4.167
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat			
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	4.615.514	4.019	4.167

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		INDTÆGTER			
		ORDINÆRE INDTÆGTER			
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger			
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger	4.177.512	3.913	4.045
		4. Erhverv			
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.			
		7. Garager/Carporte			
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	6.732	7	7
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	4.184.244	3.920	4.052
202	*	Renter	54.758		2
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen	16.268		
		2. Drift af fællesvaskeri			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	119.410	99	112
		4. Drift af møde- og selskabslokaler			
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat			
		ORDINÆRE INDTÆGTER	4.374.680	4.019	4.166
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	31.707		
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	32.025		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	63.732		
209		INDTÆGTER I ALT	4.438.412	4.019	4.166
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)	177.103		
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	4.615.515	4.019	4.166

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation		Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2023		
		AKTIVER			
		ANLÆGSAKTIVER			
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		58.221.170	58.221
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	31-12-2023		
		1. Kontant ejendomsværdi	36.650.000		
		2. Heraf grundværdi	2.792.900		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		1.414.777	1.277
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering		59.635.947	59.498
303		Forbedringsarbejder			
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.		937.222	1.013
	*	2. Bygningsrenovering m.v			
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		45.274	51
304		Andre anlægsaktiver:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)			
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT		60.618.443	60.562
		OMSÆTNINGSAKTIVER			
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Leje incl. varme		25.817	16
		2. Beboerindskud		230.327	264
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		465.234	947
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso			9
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		15.068	-7
		6. Andre debitorer		959.575	322
		7. Forudbetalte udgifter			
		8. Prioritetsydelser			
		Konto 305 i alt		1.696.021	1.551
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning			
307		Likvide beholdninger:			
		1. Kassebeholdning			
		2. Bank- og depotbeholdning			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	554.005	919
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.250.026	2.470
310		AKTIVER I ALT	62.868.469	63.032

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		PASSIVER		
		HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)		
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.057.719	828
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	344.462	376
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	86.020	107
406	*	Andre henlæggelser		
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	1.488.201	1.311
407	*	Opsamlet resultat	-256.126	-146
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.232.075	1.165
		LANGFRISTET GÆLD		
		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM		
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	2.935.350	3.075
		Realkredit Danmark	25.883.838	27.414
		Landsbyggefonden	4.752.490	4.752
		Konto 408 i alt	**33.571.678**	**35.241**
409		Beboerindskud	1.115.707	1.116
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	24.948.561	23.142
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	59.635.946	59.499
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	895.740	969
		2. Bygningsrenovering m.v.		
		Konto 413 i alt	895.740	969
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning		1
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt		1
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån		
		5. Andre driftsstøttelån		
		Konto 415 i alt		
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	60.531.686	60.469
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	620.555	953
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelser		
421	*	Skyldige omkostninger		
422		Mellemregning med fraflyttere	135.585	107
423	*	Deposita og forudbetalt leje	348.568	338
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt		
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.104.708	1.398
430		PASSIVER I ALT	62.868.469	63.032
		Eventualforpligtelser:		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		FASTE NOTER			
		NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING			
		Prioritering ved nominallån			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	1.700.390	1.698	1.733
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	39.190	64	41
101.3		Administrationsbidrag	123.709	125	126
101.4		Overskydende beboerbetaling til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten	5.047	4	6
102.2		- Ydelsessikring fra staten	114.970	73	136
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten			
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		**Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte**			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.3		Andel til Nybyggerifonden	137.496	123	115
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetaling)	1.880.768	1.933	1.873
		Prioritering ved indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	106.471	103	107
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v.,men excl. morarenter)	42.817	22	43
101.3		Administrationsbidrag	2.836	1	3
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag	140	78	
104.3		- Ydelsesstøtte			
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		**Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering**			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetaling)	151.984	48	153
		Nettokapitaludgifter i alt	2.032.752	1.981	2.026
107		**VANDAFGIFT**			
		Vand	27.704		23
		Konto 107 i alt	**27.704**		**23**

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
109		**RENOVATION**			
		Renovation	168.904	82	122
		Konto 109 i alt	**168.904**	**82**	**122**
112.1		**ADMINISTRATIONSBIDRAG**			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	234.120	254	214
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	15.500		16
		1.4 Tillægsydelser, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	249.620	254	230
114		**RENHOLDELSE**			
		Personaleomkostninger	340.159	272	278
		Lokaleomkostninger	14.823	59	40
		Trappevask mv.	2.165	-12	
		Renholdelse i øvrigt	234.516	306	275
		Konto 114 i alt	**591.663**	**625**	**593**
115		**ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE**			
115.1		Terræn	6.002	165	160
115.2		Bygning, klimaskærm	7.441		
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	46.405		
115.4		Bygning, fælles indvendig			
115.5		Bygning, tekniske installationer	51.918		
115.6		Materiel	52.192		
		Konto 115 i alt	163.958	165	160
116		**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER**			
116.1		Terræn	51.153	296	63
116.2		Bygning, klimaskærm	17.196	117	32
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	124.748	181	133
116.4		Bygning, fælles indvendig	19.855	125	127
116.5		Bygning, tekniske installationer	47.361	100	58
116.6		Materiel	46.686	12	13
		Konto 116 i alt	306.999	831	426
118		**SÆRLIGE AKTIVITETER**			
118.1		**DRIFT AF FÆLLESVASKERI**			
		Konto 118.1 i alt			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
118.2		**ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT**			
		Antenneudgifter	2.300		2
		Andre udgifter fællesfaciliteter	145.500	110	125
		Konto 118.2 i alt	**147.800**	**110**	**127**
118.3		**DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER**			
		Konto 118.3 i alt			
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	147.800	110	127
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)			
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)	119.410	99	112
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)			
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	28.390	11	15
119		**DIVERSE UDGIFTER**			
		Kontingent BL	9.859	10	10
		Diverse udgifter	11.997	12	13
		Konto 119 i alt	**21.856**	**22**	**23**
120		**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER**			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
		Samlet henlæggelse i alt	500.000	500	500
		Hovedistandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	500.000	500	500
121		**ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING**			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
122		**ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING**			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
124		**ANDRE HENLÆGGELSER**			
		Konto 124 i alt			
132		**YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE**			
132.1		**Driftstabslån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		**Midlertidige driftslån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		**Beboerindskudslån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Beboerindskudslån i alt			
132.4		**Særstøttelån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
132.5		**Andre driftsstøttelån. Ydelser til:**			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		**KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR**			
		korrektion antenne 2022	25.815		
		Konto 134 i alt	**25.815**		
136		**BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.**			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		**RENTER**			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Renter af tilgodeh. boligorganisation	52.458		
		Diverse renteindtægter	2.300		2
		Konto 202 i alt	**54.758**		**2**
204		**DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.**			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Tilskud fra disp. fond	31.707		
		Konto 204 i alt	**31.707**		
206		**KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR**			
		Korrektion antenne 2022	32.025		
		Konto 206 i alt	**32.025**		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		NOTER TIL STATUS		
301		**EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM**		
		Anskaffelsessum primo	58.221.170	58.221
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	58.221.170	58.221
303.1		**FORBEDRINGSARBEJDER M.V.**		
		Saldo primo	1.687.057	1.670
		+ Forbedringsarbejder i året	855	17
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.687.912	1.687
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	674.441	600
		Afdrag	73.057	72
		Afskrivning	3.192	2
		Afdrag og afskrivning ultimo	750.690	674
		Bogført værdi ultimo	937.222	1.013
303.2		**BYGNINGSRENOVERING M.V.**		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
303.3		**GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL**		
		Saldo primo	50.561	56
		+ Godtgørelser i året		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året	1.445	2
		- Afskrivning	6.732	7
		Saldo ultimo konto 303.3	45.274	51
304		**ANDRE ANLÆGSAKTIVER**		
304.1		**DRIFTSTABSLÅN**		
		Konto 304.1 i alt ultimo		
304.2		**MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN**		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		**BEBOERINDSKUDSLÅN**		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		**SÆRSTØTTELÅN**		
		Konto 304.4 i alt ultimo		
304.5		**ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN**		
		Konto 304.5 i alt ultimo		
305.1		**TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME**		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	25.817	16
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	**25.817**	**16**
305.3		**UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme	243.890	251
		El		489
		Vand	183.900	181
		Maskiner		
		Antenne	36.553	26
		Varekøb		
		Andet	891	
		Konto 305.3 i alt	**465.234**	**947**
305.4		**FRAFLYTNINGER**		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner		9
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt		9
		Heraf til inkasso		
305.5		**AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme	4.801	3
		El		-5

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Vand	10.267	-5
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt	**15.068**	**-7**
306		**VÆRDIPAPIRER**		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
401		**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER**		
		Saldo primo	827.856	831
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	306.999	248
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	500.000	334
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)	36.862	-89
		Saldo ultimo konto 401	1.057.719	828
405		**TAB VED FRAFLYTNING**		
		Saldo primo	107.440	112
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	21.420	5
		+ Årets henlæggelser (konto 123)		
		Saldo ultimo	86.020	107
406		**ANDRE HENLÆGGELSER**		
		Saldo primo		
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
407		**OPSAMLET RESULTAT**		
1.		Saldo primo	-146.323	-202
		- Årets underskud (konto 210)	177.103	30
		+ Årets overskud (konto 140)		
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)	67.300	86
		- Overført til drift (konto 203.6)		
		Saldo ultimo	-256.126	-146
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	-256.126	-146
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		**ANDEN LANGFRISTET GÆLD**		
		Konto 416 i alt		
419		**UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme	377.840	535
		El		145
		Vand	242.715	273
		Antenne		
		Konto 419 i alt	**620.555**	**953**
421		**SKYLDIGE OMKOSTNINGER**		
		Konto 421 i alt		
423		**DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE**		
		Forudbetalt leje	89.990	79
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Øvrige forudbetalinger	258.578	259
		Depositum		
		Forudbetalinger i alt	**348.568**	**338**
425		**AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**		
		Varme		
		El		

UDKAST

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Vand		
		Antenne		
		Konto 425 i alt		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående regnskab fremlægges hermed til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift (sign)	Lisbeth Jakobsen

REVISORS PÅTEGNING

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Påtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skærbæk Boligforening, afdeling 19 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

By for underskrift	Sønderborg
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift/-er (sign)	EY Godkendt Revisionspartnerselskab
	CVR-nr. 30 70 02 28
	Jan Thietje
	statsaut. revisor
	mne31429

AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsmødet til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift/-er (sign)	.

BESTYRELSENS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024

UDKAST

Punkt 1, Bilag 2: Pkt. 1.1.2.2.2 - BILAG - Regnskab afdelinger 2023 SB.pdf

Underskrift/-er (sign)	Tommy Blume Nielsen, formand
	Lars-Peder Hansen, næstformand
	Frank Abrahamsen
	Kai Hansen
	Haddi Kristensen
	Gabrielle Lønborg

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	
Underskrift/-er (sign)	

UDKAST

Skærbæk Boligforening

Regnskab for sideaktivitet Administrationsselskab Salus

Udkast pr. 25-04-2024

Regnskabsår	**2023**
Fra	**01-01-2023**
Til	**31-12-2023**

Boligorganisation

LBF-nr.: **0023**

Navn - adresse:
Skærbæk Boligforening
Egevej 9
6200 Aabenraa

Telefon: **73456500**
Fax:
E-postadresse:
Hjemmeside:
CVR-nr.: **23512211**

Afdeling

LBF-nr.: **950**

Navn - adresse:
Administrationsselskab Salus

Telefon:
Fax:
E-postadresse:
Hjemmeside:
CVR-nr.:
Afdelingens art: **Samlede sideaktiviteter**

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: **550**

Navn - adresse:
Tønder Kommune
Kongevej 57
6270 Tønder

Telefon: **74728000**
Fax:
E-postadresse:

UDKAST

Skærbæk Boligforening
Regnskab for sideaktivitet Administrationsselskab Salus
Udkast pr. 25-04-2024

Regnskabsår	**2023**
Fra	**01-01-2023**
Til	**31-12-2023**

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		RESULTATOPGØRELSE			
		UDGIFTER			
		PRODUKTIONSOMKOSTNINGER			
1101	*	Personaleudgifter m.v.			
1102	*	Afskrivninger driftsmidler			
1103	*	Ejendomsskatter og andre offentlige udgifter			
1104	*	Vedligeholdelse, renholdelse m.v			
1110		PRODUKTIONSOMKOSTNINGER I ALT			
		ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER			
1111	*	Personaleudgifter m.v.			
1112	*	Lokaleudgifter, egne eller lejede lokaler			
1113	*	Administrationsbidrag boligorganisation			
1114	*	Afskrivninger driftsmidler			
1120		ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER I ALT			
		RENTEUDGIFTER M.V.			
1121	*	Renteudgifter m.v.			
1122	*	Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver samt af værdipapirer, som er omsætningsaktiver.			
1130		RENTEUDGIFTER M.V. I ALT			
1139		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER			
1140		OVERSKUD FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER			
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
1141	*	Ekstraordninære udgifter			
1150		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT			
1160		Årets overskud			
1170		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT			
		INDTÆGTER			
		ORDINÆRE INDTÆGTER			
1201	*	Bruttoomsætning (før fradrag af evt. moms)			
1202		Eventuel moms			
1210		NETTOOMSÆTNING (efter fradrag af evt. moms og lign.)			
		ANDRE DRIFTSINDTÆGTER			
1211	*	Andre driftsindtægter			
1219	*	Indtægter af værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver			
1220		ANDRE DRIFTSINDTÆGTER I ALT			

UDKAST

Skærbæk Boligforening
Regnskab for sideaktivitet Administrationsselskab Salus
Udkast pr. 25-04-2024

Regnskabsår	**2023**
Fra	**01-01-2023**
Til	**31-12-2023**

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		RENTEINDTÆGTER M.V.			
1221	*	Renteindtægter m.v.			
1230		RENTEINDTÆGTER M.V. I ALT			
1239		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER			
1240		UNDERSKUD FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER			
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
1241	*	Ekstraordinære indtægter			
1250		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT			
1260		Årets underskud			
1270		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 3: Pkt. 1.1.2.2.3 - BILAG - Regnskab sideaktiviteter 2023 SB.pdf

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation		Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		BALANCE			
		Balance pr.	31-12-2023		
		AKTIVER			
		ANLÆGSAKTIVER			
		MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
1301	*	Grunde og bygninger/Matr. anlægsaktiver			
		Ejendomsværdi pr.			
		Ejendomsværdi kr.			
1302	*	Teknisk anlæg og maskiner			
1303	*	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
1310		MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER			
1311	*	Værdipapirer m.v.			
1312	*	Andre tilgodehavender			
1313	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter		100.000	100
1320		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		100.000	100
1330		ANLÆGSAKTIVER I ALT		100.000	100
		OMSÆTNINGSAKTIVER			
		VAREBEHOLDNING			
1331	*	Varebeholdninger			
1340		VAREBEHOLDNING I ALT			
		TILGODEHAVENDER			
1341	*	Tilgodehavende tjenesteydelser			
1342	*	Andre tilgodehavender			
1343	*	Periodeafgrænsningsposter			
1350		TILGODEHAVENDER I ALT			
		LIKVIDE BEHOLDNINGER M.V.			
1351	*	Værdipapirer (obligationsbeholdning)			
1352		Kassebeholdning			
1353		Bankbeholdning			
1354		Tilgodehavende boligorganisation			
1360		LIKVIDE BEHOLDNINGER M.V. I ALT			
1370		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			
1380		AKTIVER I ALT		100.000	100
		PASSIVER			

UDKAST

Skærbæk Boligforening
Regnskab for sideaktivitet Administrationsselskab Salus
Udkast pr. 25-04-2024

Regnskabsår **2023**
Fra **01-01-2023**
Til **31-12-2023**

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		EGENKAPITAL		
1401	*	Driftskapital	100.000	100
1402		Opskrivninger		
1403	*	Reserver		
1404	*	Overført overskud eller tab		
1410		EGENKAPITAL I ALT	100.000	100
		HENSÆTTELSER		
1411	*	Hensættelser		
1420		HENSÆTTELSER I ALT		
		LANGFRISTET GÆLD		
1421	*	Prioritetsgæld		
1422	*	Anden langfristet gæld		
1430		LANGFRISTET GÆLD I ALT		
		KORTFRISTET GÆLD		
1431	*	Bankgæld		
1432		Forudbetalinger		
1433		Leverandører		
1434		Omkostninger		
1435		Afsætninger		
1436		Gæld til boligorganisationen		
1437		Anden gæld		
1438		Periodeafgrændsningsposter		
1439		Skyldig moms o.lign.		
1440		KORTFRISTET GÆLD I ALT		
1450		PASSIVER I ALT	100.000	100
		Eventualforpligtelser:		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 3: Pkt. 1.1.2.2.3 - BILAG - Regnskab sideaktiviteter 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		FASTE NOTER			
1101		**PRODUKT PERSONALEUDGIFTER M.V.**			
		1. Lønninger m.v.			
		2. Udgifter vedr. driftsmidler			
		3. Øvrige produktionsudgifter			
		4. Fremmed assistance			
		5. Forskydninger m.v.			
		10. - Refusioner m.v.			
		Personale- og produktionsudgifter i alt			
1102		**AFSKRIVNING DRIFTSMIDLER**			
		1. Inventar			
		2. Automobiler og maskiner			
		3. EDB			
		4. Andet			
		Afskrivning driftsmidler i alt			
1103		**EJENDOMSSKATTER OG ANDRE OFFENTLIGE UDGIFTER**			
		Ejendomsskatter o.a. offentlige udgifter i alt			
1104		**VEDLIGEHOLDELSE, RENHOLDELSE M.V.**			
		Vedligeholdelse ialt			
1111		**PERSONALEUDGIFTER**			
		1. Lønninger			
		2. Pension/pensionsbidrag			
		3. Andre udgifter til social sikring			
		4. Fremmed assistance			
		5. Forskydning i feriepengetilsvar			
		10. - Refusion af syge-/dagpenge			
		Personaleudgifter i alt			
		Ledelsesudgifter			
		Ledelsesudgifter i alt			
		Samlede personaleudgifter			
1112		**LOKALEUDGIFTER, EGNE ELLER LEJEDE**			
		1. Egne lokaler, prioritetsydelse			
		2. Lejede lokaler, leje			
		3. Ejendomsskatter			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 3: Pkt. 1.1.2.2.3 - BILAG - Regnskab sideaktiviteter 2023 SB.pdf

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		4. El			
		5. Vand, varme			
		6. Forsikringer			
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v			
		8. Intern forrentning af egenkapital i ejendom			
		8. Forrentningssats i %			
		9. Afskrivning på ejendom			
		11. - evt. udlejningsindtægt			
		Netto lokaleudgifter			
1113		**ADMINISTRATIONSBIDRAG M.V.**			
		Administrationsbidrag ialt			
1114		**AFSKRIVNING DRIFTSMIDLER**			
		1. Inventar			
		2. Automobil			
		3. EDB			
		4. Andet			
		Afskrivninger i alt			
1121		**RENTEUDGIFTER M.V.**			
		Renteudgifter i alt			
1122		**NEDSKRIVNING AF FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER OG VÆRDIPAPIRER SOM ER OMSÆTNINGSAKTIVER**			
		Nedskrivning i alt			
1141		**EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER**			
		Ekstraordinære udgifter i alt			
1201		**BRUTTOOMSÆTNING**			
		Bruttoomsætning i alt			
1211		**ANDRE DRIFTSINDTÆGTER**			
		Andre driftsindtægter i alt			
1219		**INDTÆGTER AF VÆRDIPAPIRER OG TILGODEHAVENDER DER ER ANLÆGSAKTIVER**			
		Indtægter af anlægsaktiver i alt			
1221		**RENTEINDTÆGTER M.V.**			
		Renteindtægter m.v. i alt			
1241		**EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER**			
		Ekstraordinære indtægter i alt			

UDKAST

Punkt 1, Bilag 3: Pkt. 1.1.2.2.3 - BILAG - Regnskab sideaktiviteter 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
1301		**GRUNDE OG BYGNINGER/ MATR.ANLÆGSAKTIVER**		
		Anskaffelsessum primo		
		Nyanskaffelser i året		
		Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Opskrivninger tidligere år		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivning primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		Årets af- og nedskrivning		
		Af- og nedskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
1302		**TEKNISKE ANLÆG OG MASKINER**		
		Anskaffelsessum primo		
		Nyanskaffelser i året		
		Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Opskrivninger tidligere år		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivning primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		Årets af- og nedskrivning		
		Af- og nedskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
1303		**ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR**		
		Anskaffelsessum primo		
		Nyanskaffelser i året		
		Forbedringer i året		
		- Afgang i året		

UDKAST

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Opskrivninger tidligere år		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivning primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		Årets af- og nedskrivning		
		Af- og nedskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
1311		**VÆRDIPAPIRER M.V.**		
		Anskaffelsessum primo		
		Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Opskrivninger tidligere år		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Nedskrivning primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		Årets nedskrivning		
		Nedskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
1312		**ANDRE TILGODEHAVENDER**		
		Anskaffelsessum primo		
		Nyanskaffelser i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Opskrivninger tidligere år		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 3: Pkt. 1.1.2.2.3 - BILAG - Regnskab sideaktiviteter 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Årets nedskrivning		
		Nedskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
1313		**KAPITALINDSKUD, SIDEAKTIVITETER**		
		Anskaffelsessum primo	100.000	100
		Nyanskaffelser i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	100.000	100
		Opskrivninger tidligere år		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		Årets nedskrivning		
		Nedskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo	100.000	100
1331		**VAREBEHOLDNINGER**		
		Varebeholdninger i alt		
1341		**TILGODEHAVENDE TJENESTEYDELSER**		
		Tilgodehavende tjenesteydelser i alt		
1342		**ANDRE TILGODEHAVENDER**		
		Andre tilgodehavender i alt		
1343		**PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER**		
		Periodeafgrænsningsposter ialt		
1351		**VÆRDIPAPIRER**		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Opskrivninger tidligere år		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 3: Pkt. 1.1.2.2.3 - BILAG - Regnskab sideaktiviteter 2023 SB.pdf

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Nedskrivning primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		Årets nedskrivning		
		Nedskrivning ultimo		
		Værdipapirer i alt		
1401		**DRIFTSKAPITAL**		
		Driftskapital primo	100.000	100
		Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Driftskapital ultimo	100.000	100
1403		**RESERVER**		
		Reserver primo		
		Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Reserver ultimo		
1404		**OVERFØRT OVERSKUD ELLER TAB**		
		Årets overskud		
		- Årets tab		
		Overført overskud eller tab		
1411		**HENSÆTTELSER**		
		Hensættelser primo		
		Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Hensættelser ultimo		
1421		**PRIORITETSGÆLD**		
		Prioritetsgæld i alt		
1422		**ANDEN LANGFRISTET GÆLD**		
		Anden langsfristet gæld i alt		
1431		**BANKGÆLD**		
		Bankgæld i alt		

UDKAST

Punkt 1, Bilag 3: Pkt. 1.1.2.2.3 - BILAG - Regnskab sideaktiviteter 2023 SB.pdf

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående regnskab fremlægges hermed til godkendelse
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift (sign.)	Lisbeth Jakobsen

REVISORS PÅTEGNING

UDKAST

Punkt 1, Bilag 3: Pkt. 1.1.2.2.3 - BILAG - Regnskab sideaktiviteter 2023 SB.pdf

Påtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Til boligorganisationens bestyrelse
Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Skærbæk Boligforening, sideaktivitetsafdeling for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene bo-ligorganisationers regnskabsaflæggelse.
Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.
Uafhængighed
Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.
Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
Håndværkerafdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammen-ligningstal i resultatopgørelsen. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været un-derlagt revision.
Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinfor-mation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.
Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere sideaktivitetafdelingens evne til at fortsæt-te driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere Håndvær-kerafdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.
Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.
Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentli-ge, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.
Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligor-ganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:
•Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisi-onsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
•Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlin-ger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
•Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regn-skabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om sideaktivitetafdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærk-som på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vo-res konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revi-sionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at sideaktivitetafdelingen ikke længe-re kan fortsætte driften.
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisio-nen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.
Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering
Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision
Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af sideaktivitetsafdelingen, der er om-fattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøt-ter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvalt-ningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I

UDKAST

Punkt 1, Bilag 3: Pkt. 1.1.2.2.3 - BILAG - Regnskab sideaktiviteter 2023 SB.pdf

vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de un-dersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af sideaktivitetsafdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.
Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.
Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift (sign.)	EY GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR-nr. 30 70 02 28 Jan Thietje statsaut. revisor mne31429

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.
By for underskrift	Skærbæk
Dato for underskrift	14-05-2024
Underskrift (sign.)	Tommy Blume Nielsen, formand Lars-Peder Hansen, næstformand Frank Abrahamsen Kai Hansen Haddi Kristensen Gabrielle Lønborg

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.
By for underskrift	
Dato for underskrift	
Underskrift (sign.)	

UDKAST

Fastholde og udvikle

tryghed & sikkerhed

Beretning 2023

Skærbæk Boligforening

Bestyrelsen

SB Bestyrelsesmedlemmer	Kontakt
Formand Tommy Blume Nielsen	Mobil: 23 29 34 60 Mail: tommybni@gmail.com Afdelinger: 19
Næstformand Lars-Peder Hansen	Mobil: 50 49 14 74 Mail: lpha_sb1@salus-bolig.dk Afdelinger: 1
Bestyrelsesmedlem Henny Dige	Mobil: 40 98 10 67 Mail: hedi_sb2@salus-bolig.dk
Bestyrelsesmedlem Gabrielle Lønborg	Mobil: 20 46 63 21 Mail: gabimaria09@gmail.com
Bestyrelsesmedlem Haddi Kristensen	Mobil: 74 75 17 99 Mail: haddi@outlook.dk Afdelinger: 5
Bestyrelsesmedlem Kai Hansen	Mobil: 74 75 15 09 Mail: kaigas@bbsyd.dk Afdelinger: 13
Bestyrelsesmedlem Frank D. Abrahamsen	Mobil: 61 28 31 62 Mail: frankabrahamsen@stofanet.dk Afdelinger: 9

Punkt 1, Bilag 5: Pkt. 1.2.2 - BILAG - Foreløbig Årsberetning 2023 - Skærbæk Boligforening.pdf

Indholdsfortegnelse

Teknisk afdeling ... 1
Skærbæk Boligforening ... 1
SALUS Boligadministration ... 1
SALUS Boligadministration A.m.b.a. ... 7
Udlejning ... 8
Boligselskabernes landsforening ... 9
Beretning 8. kreds ... 9
Landspolitisk ... 10
Afslutning ... 13
Årsregnskab 2023 ... 14
Skærbæk Boligforening ... 14
Hovedforeningen ... 15
Afdelingerne ... 19
Revision af årsregnskabet ... 26

Teknisk afdeling

Skærbæk Boligforening

Personale
Ivalo Ravn blev i 2023 ansat som ejendomsfunktionær i Skærbæk Boligforening, og vi er nu fuldt besat i driften ved Skærbæk Boligforening.

Der ses på muligheden for en el-bil til driften i Skærbæk i 2024 med henblik på at nedbringe Co2-udledning fra diesel- og benzinbilerne. Ligeledes er en gammel dieseltraktor blevet erstattet af en nyere benzintraktor.

Renoveringer
Der har ikke være de store renoveringer i Skærbæk i det forgangene år. Dog er der kommet nye køkkener i afdeling 5.

Afdeling 5 har igangsat en biodiversitetsplan, hvor flere kilometer hæk på sigt skal erstattes af vilde blomster og planter, som tiltrækker bier og insekter. I 2023 er første del af planen blevet udført på Krofennen.

Vi ser hele tiden på muligheder for nybyggeri Skærbæk, hvor det er vores opfattelse, at der godt kunne være plads til lidt flere almene boliger.

Vi holder godt øje med den gamle skole, og hvad der eventuelt skal ske med den. Skulle et godt projekt på lokationen byde sig, så er vi klar til at samarbejde om det.

SALUS Boligadministration

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LCA er en metode, som bruges til at evaluere miljøpåvirkninger af et produkt, en service eller en proces over hele deres livscyklus. Lige fra råmateriale til produktion, brug og bortskaffelse.

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

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

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

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

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

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

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

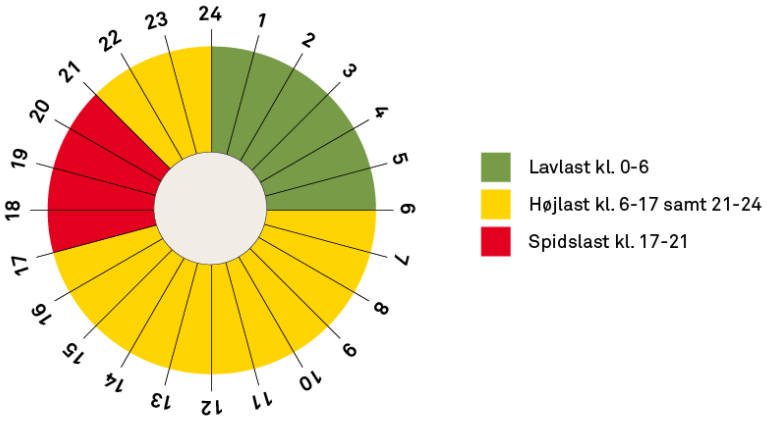
Det bliver interessant at se, om der er taget højde for ovenstående i boligpakken, og om det giver os nogle nye støtte muligheder ved landsbyggefonden i forbindelse med renovering af vores afdelinger.

Servicecenteret
I april 2023 startede SALUS-regis fælles Servicecenter op, og i løbet af 2023 er alle vores medlemsorganisationer i SALUS stille og roligt blevet tilknyttet. Servicecenteret er nu det sted, hvor vi modtager alle henvendelser om fejl og reparationer i beboernes boliger. Der sidder nogle dygtige medarbejdere og modtager henvendelserne fra klokken 08.00 til 14.30 mandag til torsdag og fra klokken 08.00 til 12.00 om fredagen. Dermed er åbningstiderne for disse henvendelser blevet betydeligt udvidet, da det ikke er som tidligere, hvor man skulle være heldig at komme igennem til viceværterne eller områdelederne i deres korte telefonåbningstider.

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

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

Energirenovering og bæredygtighed
Som et led i den grønne omstilling indførte N1 sammen med en række andre net-selskaber en ny tarifafregning for strøm i elnettet. Tarifmodel 3.0, som den kaldes, opdeler tarifafregning i tre tidskategorier; lavlast-, højlast- og spidslastperioder.
Lavlast: Fra kl. 00.00 til kl. 06.00.
Højlast: Fra kl. 06.00 til 17.00 samt kl. 21.00 til 24.00.
Spidslast: Fra kl. 17.00 til 21.00.



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

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

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

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

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

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

I forhold til det økonomiske, så er der ikke den store gevinst at hente. Til dels er anlægspriserne til etablering af solceller steget, men besparelsen er desværre minimal. Energipriserne er tilbage på et mere normalt niveau. Vi får ikke noget af

betydning for den overskudsstrøm, som vi sender ud på nettet. I den nye tarifafregning ligger de dyreste tidspunkter på dagen der, hvor solcellerne ikke kan hjælpe os betragteligt. Dog kan batterierne hjælpe os lidt til aftentariffen.

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

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

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

Vi forsøger til stadighed at indtænke bæredygtighed og energibesparelser i alle vores byggesager, men med de høje priser er det blevet væsentligt sværere at få dem med inden for den økonomiske ramme. Derfor er det vigtigt, at vi indtænker de rigtige løsninger i projekterne fra starten af, fordi de dermed er nemmere at få indeholdt i økonomien.

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

Granskning af PPV (Periodiske Plan for Vedligeholdelse)
I 2023 fik de fleste af vores afdelinger i boligorganisationerne gransket deres PPV og sammenholdt det med deres henlæggelsesniveau, ligesom det er sket i resten af den almene sektor.

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

Granskning er noget, som vi også skal foretage os i fremtiden. Inden Landsbyggefonden begynder på runde to af granskningerne, vil man køre et par pilotprojekter for at samle op på nogle af de uhensigtsmæssigheder, der var i første runde. I dette pilotprojekt indgår Sønderborg Andelsboligforening med to afdelinger. Inspektørerne vil kort vise og fortælle om resultatet i de pågældende afdelinger i forbindelse med afdelingsgennemgangen. Resultat af granskningen er også tilgængeligt ved Landsbyggefonden under DCAB. Dermed er resultatet også tilgængeligt for kommunerne til styringsdialog.

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

Henlæggelsesstrategien kan blive et godt værktøj til en drøftelse i boligorganisationernes afdelinger omkring vedligeholdelse og henlæggelser.

Strategien vil mange steder bare beskrive det, som vi egentlig gør i dag, men nu bliver vi enige om, at det også er sådan, vi gør. Derfor kan vi i et samarbejde sammen tage stilling til de udfordringer, der er gældende for den enkelte afdeling. Der er mange emner, der har indflydelse på henlæggelserne. Selvfølgelig er afdelings-PPV (Periodiske Plan for Vedligeholdelse) det styrende dokument. Det er dog ikke sikkert, at henlæggelserne bare kan hæves efter det dokument, selvom dette vil være at fortrække. Der er andre ting, der kan spille ind på henlæggelsesniveauet, for eksempel:

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

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

Tidligere har vi meldt ud, at der skal opføres 52 boliger på den gamle trælastgrund i Tønder. Projekteringen af de 52 boliger er godt i gang, og vi forventer et udbud og licitation her i 2024. Vi arbejder også på at opføre 31 boliger, som en rækkehusbebyggelse i Tønder. Vi forventer en afklaring af dem i starten af 2024.
I Nybøl ved Gråsten Andelsboligforening skal der opføres 12 boliger. Projektet opstartes i 2024, og det skal være færdigt i 2025. Selvom vi ikke er begyndt endnu, har vi allerede oplevet stor interesse for de boliger, hvor vi jævnligt bliver ringet op af interesserede.

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

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

En anden grund til de stigende antal henvendelser kunne være, at kommunerne er ramt af en dårligere økonomi, og de har skulle spare på mange områder. Samtidig viser prognoserne, at befolkningstilvæksten er i tilbagegang. Derfor vil de gerne have midler i kommunekassen ved at sælge byggegrundene til private udviklere og ikke til os, hvor de skal stille grundkapital til rådighed. Dermed begynder kommunerne at stille krav til både os, den almene sektor, og de private udviklere, som indebærer, at det skal være blandede byggerier bestående af både almene boliger og private boliger.

Nogle kommuner har en så stram økonomi, at de ikke kan se behovet for nye almene boliger. De er sådan set enige med os om, at der skal være gode boliger til alle, men de skal bare ikke ligge der, hvor vi mener, at de skal ligge. Alternativt mener de, at det er bedre med private boliger, fordi de er af en bedre kvalitet og så videre. Vi behøver vel ikke skrive, hvad vi mener om det, fordi vi bygger lige så gode boliger, og det er til en billigere husleje. Den primære årsag hertil er, at vi ikke skal have minimum 10% i afkast på et projekt, som de private udviklere skal have. Vi skal have balanceleje, hvilket vil sige, at udgifter og indtægter skal balancere om et nul.
Vi ser frem til at se, hvad 2024 bringer af nye spændende projekter.

SALUS Boligadministration A.m.b.a.

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

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

Udlejning

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

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

I 2023 har foreningen haft i alt 46 fraflytninger, det er en enkelt flytning mere i forhold til 2022. Det er svarende til en fraflytningsprocent på 15,4% ud af den samlede boligmasse på i alt 299 boliger. Der har været 2 ophævelser på grund af manglende betaling af husleje.

Oversigt over fraflytninger fordelt på boligtyper:

	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	19	8,4%
Ungdomsbolig	1	25,0%
Bofællesskab	0	0,0%
Ældrebolig	2	7,4%
Plejehjemsboliger	24	57,1%
	46	**15,4%**

Foreningen har i løbet af 2023 haft i alt 6 tomgangsboliger af kortere varighed. Ved årets udgang er der dog kun 1 tomgangsbolig. Udgifterne til tomgangsleje var lavere i 2023 i forhold til 2022.

Oversigt over tomgang fordelt på boligtyper:

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	2
6	Ældrebolig	1
8	Ungdomsbolig	1
16	Plejehjemsboliger	2
Hovedtotal		**6**

Boligselskabernes landsforening

Beretning 8. kreds

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

Politik og lokal interessevaretagelse i 8. kreds
Udvalgets formål

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

Beboerdemokrati
Udvalgets formål

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

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

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

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

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

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

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

BL's 11 kredse

[1]Landspolitisk

BL's arbejde for inflationshjælp

Krigen i Ukraine har skabt en energikrise, der bl.a. har været med til at skabe en rekordhøj inflation over det seneste år. De stigende forbrugerpriser har gjort et betydeligt indhug i mange almene beboeres rådighedsbeløb, som har skabt stor bekymring for at have råd til husleje og basale nødvendigheder. BL har arbejdet intensivt på at sikre hjælp til de mest udsatte beboere og boligorganisationer, bl.a. gennem en massiv presse- og kommunikationsindsats. I februar 2023 blev en ny politisk aftale indgået, som giver en økonomisk håndsrækning på 2,4 mia. kr. til de mest udsatte borgere i samfundet, herunder også flere almene beboere. Aftalen rummer også en forøgelse af Landsbyggefondens ramme til boligsociale indsatser på 350 mio. kr. og den økonomiske rådgivning i de almene boligområder styrkes med 10 mio. kroner.

Solceller på almene tage

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

Bæredygtigt byggeri

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

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

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

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

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

Psykisk sårbare beboere

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

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

Det gode seniorliv
Seniorgruppen vil vokse markant indenfor de næste ti år. Samtidig vil antallet af

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

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

Almene mål 2024-2026
Vi står i samfundet over for betydningsfulde udfordringer: klima- og biodiversitetskrisen, stigende mistrivsel, et udfordret demokrati og øget ulighed i adgangen til sundhed. Der er inflation og energikrise. Landets almene boliger bidrager til at skabe positive forandringer.

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

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

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

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

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

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

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

Afslutning

Tak til personalet i SALUS og Skærbæk Boligforening. Tak for arbejdsindsatsen, samarbejdet og servicen. Organisationsbestyrelsen sætter pris på den indsats, som vi oplever. Ydermere tak til de fremmødte på generalforsamlingen og afdelingsbestyrelsesmedlemmerne for det centrale arbejde, som driver beboerdemokratiet.

Årsregnskab 2023

Skærbæk Boligforening

Hovedforeningen

Boligorganisationen havde i 2023 et overskud på 256 t.kr. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

Arbejdskapital

	2022 t.kr.	2023 t.kr.
Saldo primo	2.212	1.957
Årets overskud / afvikling af underskud	0	256
Årets underskud	-255	0
Diverse tilskud		-79
Saldo ultimo	**1.957**	**2.134**

Bunden del:		
Indskud i Salus	100	100
Disponibel del	1.857	2.034
	1.957	**2.134**

Den disponible del af arbejdskapitalen udgør 6.803 kr. pr. lejemålsenhed.

Formueforvaltning

Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der samlet opsparet 27.370 t.kr. Det afkast, der opnås af opsparingen, udbetales til afdelingerne. Det afkast, der opnås af opsparingen, udbetales til afdelingerne. Markedet har i 2023 udviklet sig i en mere normal retning, så renterne igen er positive. Det betyder, at renteindtægten i 2023 har været 5,85%.

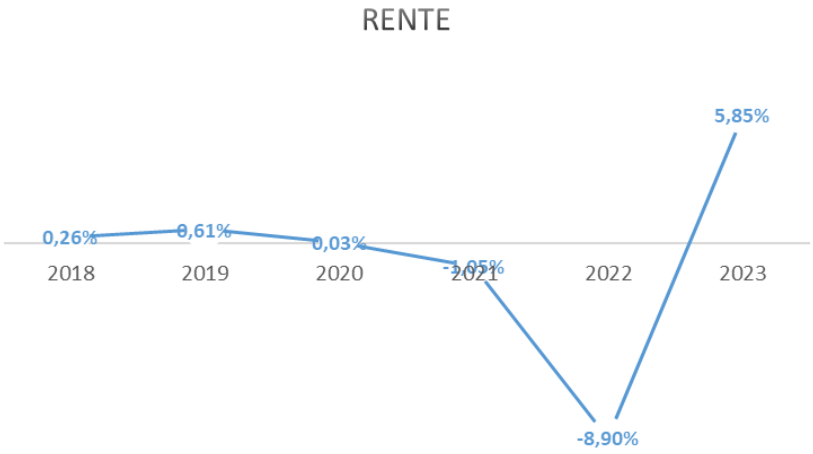
I 2022 er regnskabspraksis ændret, så afkast, der vedrører kursregulering, hensættes sammen med henlæggelser til den løbende drift- og vedligeholdelse. De reelle renteindtægter-/udgifter vil fortsat være en del af driftsregnskabet.

I 2023 har der været et samlet, positivt afkast på 1.127 t.kr. Heraf vedrører de 792 t.kr. kursregulering, og de er derfor jf. den nye regnskabspraksis posteret sammen med afdelingens henlæggelser på konto 401, mens 335 t.kr. er renteindtægter, der er indtægtsført på renteindtægter i driften.

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

Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor:

Punkt 1, Bilag 5: Pkt. 1.2.2 - BILAG - Foreløbig Årsberetning 2023 - Skærbæk Boligforening.pdf



Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 4.066 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 2.611 t.kr. Det svarer til 8.732 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2022 t.kr.	2023 t.kr.
Saldo primo	4.265	4.146
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	0	0
Rentetilskrivning	0	47
Ydelser udamortiserede lån	2.996	3.044
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	209	229
Renter af egen trækningsret	0	8
Tilgang i alt	3.205	3.328
Afgang:		
Tilskud mv. jf. specifikation	-	153
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	287	166
Diverse	0	0
Indbetalinger til Landsbyggefonden	2.603	2.622
Indbetalinger til Nybyggerifonden	434	467
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækningsret)	0	0
Afgang i alt	3.324	3.408
Saldo ultimo	**4.146**	**4.066**

Bunden del:		
Udlån til afdelingerne	262	238
Finansiering af administrationsejendom	0	0
Indskud i Landsbyggefonden (egen trækningsret)	1.072	1.217
Disponibel del	2.812	2.611
Saldo ultimo	**4.146**	**4.066**
Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	**9**	**9**

Egen trækningsret

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

I Skærbæk Boligforening har der i 2023 været følgende bevægelser på trækningsretten:

Egen trækningsret

	2022 t.kr.	**2023 t.kr.**
Saldo primo	747	872
Årets tilgang	125	137
Årets afgang	0	0
Tilskrevne renter	0	8
Saldo ultimo	**872**	**1.017**
Årets afgang:	0	0

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

Effektivisering og egenkontrol

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

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

driftseffektiviseringer for 3 mia.kr. Herudover forventes det, er 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 MU-samtaler sikrer vi den nødvendige uddannelse og efteruddannelse af vores medarbejdere.

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

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

Bruttoadministrationsomkostninger

	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	1.071	1.045	1.169	1.219	1.235
Indeks SB	100	97,60	109,13	113,82	115,31
Indeks jf. Danmarks Statistik	100	100,19	104,15	112,36	113,71

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode steget med 15,31%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 113,71. Det vil sige, at vi i perioden er steget en smule mere end det beregnede indeks fra Danmarks statistik.

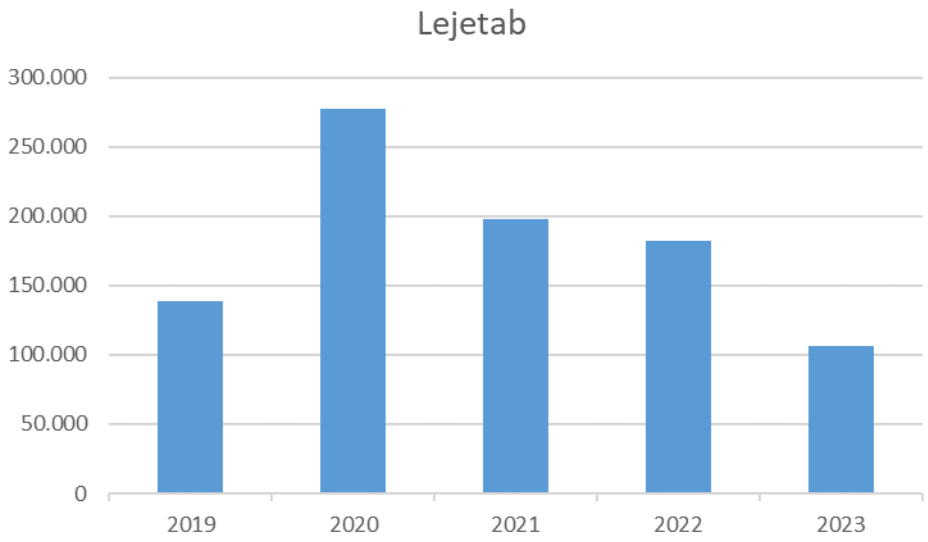
For at automatisere flere af vores arbejdsgange skiftede vi i 2021 it-system, og vi fik samtidig ny hjemmeside. Skiftet var en stor omvæltning, både for vores medarbejdere og for vores kunder, men vi begynder nu at kunne se effekten af skiftet, bl.a. ved forbedrede digitale løsninger for vores beboere.

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

Afdelingerne

I 2023 har to afdelinger haft overskud på 69 t.kr., og tre afdelinger har haft underskud med i alt 217 t.kr.

Ligesom i hovedforeningen er også alle omkostningsarter og opgaver i afdelingerne blevet analyseret. En stor del af de samlede omkostninger i afdelingerne kan tilskrives lejetab. Lejetabet er stadig alt for højt, men er dog faldet med 42% fra 2022 til 2023.



Generelt oplever vi ikke udlejningsproblemer i Skærbæk, men vi skal hele tiden være opmærksomme på, at vores boliger fremstår i en vedligeholdelsesmæssig fin stand, og vi skal være opmærksomme på, at vores udbud matcher efterspørgslen.

Effektiviseringspotentiale

Organisationen arbejder løbende med følgende tiltag for at effektivisere driften:

1. Øget samdrift, bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner, budgetopfølgning samt overvejelser om in/outsourcing.

2. Fælles indkøbspolitik, udbud, forbrugstjek og så vidt muligt én indkøbsansvarlig.

3. Bedre affaldshåndtering – f.eks. molokker eller lignende.

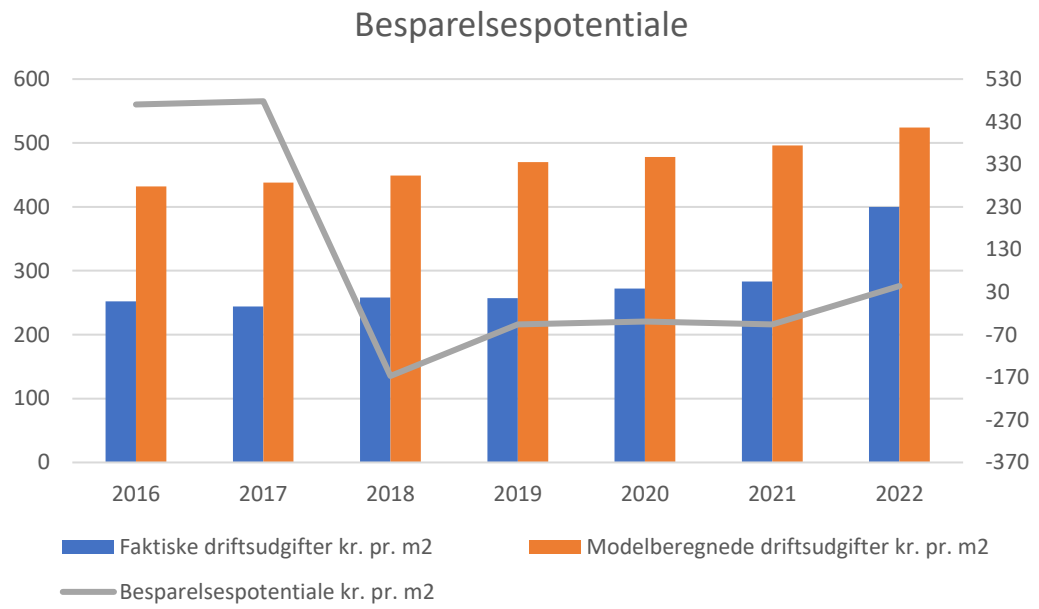
4. Løbende udbud af forsikringer, brug af mægler, forsikringsmæssig gennemgang af bygninger.

5. Energioptimering af fællesarealer – f.eks. LED-belysning og fjernvarme.

6. Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, opmåling, én ansvarlig.
7. Bedre forventningsafstemning om serviceniveau med beboere.
8. Administrative stordriftsfordele - f.eks. ved sammenlægning af afdelinger.
9. Digitale selvbetjeningsløsninger.

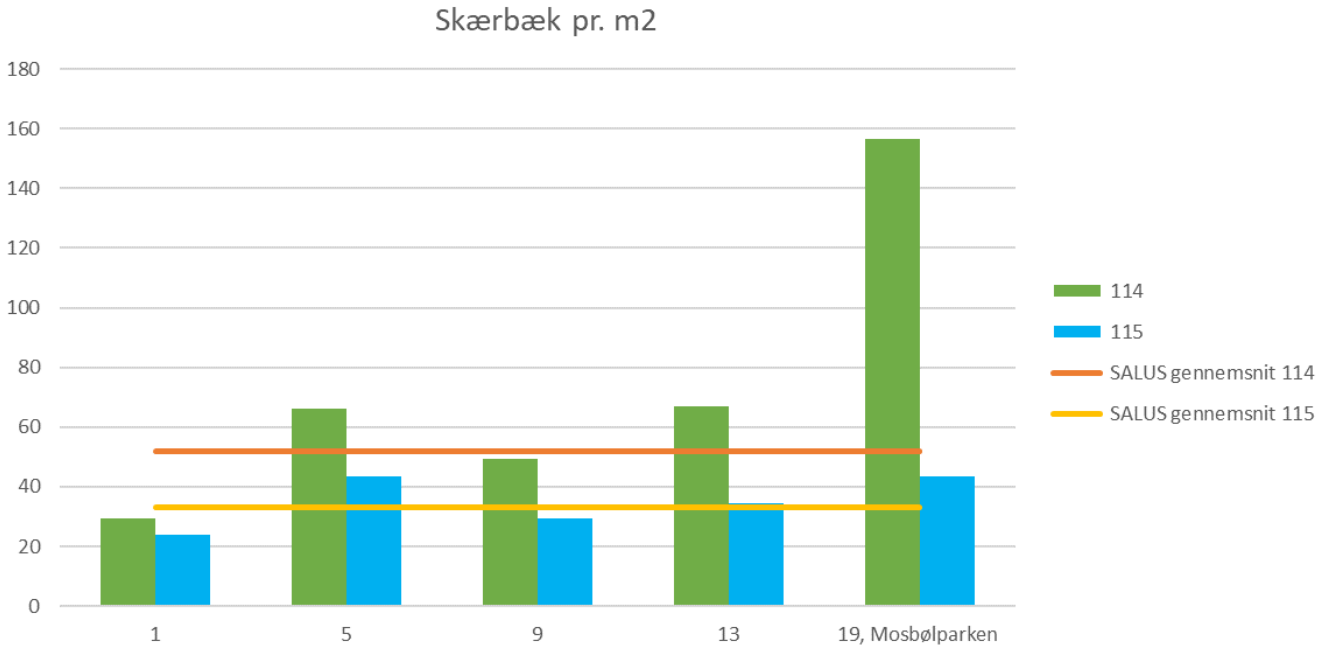
Landsbyggefonden udarbejder hvert år effektivitetstal for alle boligorganisationer. Tallene kan vi bruge til at belyse, hvor effektive vi er i forhold til andre boligorganisationer.

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



Baseret på Landsbyggefondens beregning på baggrund af årsregnskabet 2022 er der i Skærbæk Boligforening et samlet besparelsespotentiale på 44 kr. pr. m2. Det er en forringelse i forhold til tidligere år, hvor besparelsespotentialet var negativt.

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 årsregnskaberne for 2023.



Tallene viser, at udgifterne i Skærbæk Boligforening på både konto 114 og 115 i afdeling 5, 13 og 19 er større end gennemsnittet i foreningerne under SALUS Boligadministration.

Med udgangspunktet i regeringen og den almene sektors aftale om en besparelse på 16% frem til 2026 har vi beregnet, hvor langt Skærbæk Boligforening er med de pålagte besparelser.

Pr. m2	***Faktisk 2014***	***Indekseret til 2023***	***Besparelse 16%***	***Faktisk 2023***	***Skal spares***
konto 114	51 kr.	61 kr.	51 kr.	73 kr.	21
konto 115	42 kr.	50 kr.	42 kr.	36 kr.	-6
					16

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

Af tabellen fremgår det, at Skærbæk Boligforening har opnået den forventede besparelse på konto 115, mens der stadig mangler 21 kr./m2 i besparelse på konto 114.

Effektivitetstal fra ministeriet

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

I 2024 har vi fået tilsendt en analyse fra effektiviseringsenheden, hvor vores udgifter på følgende konti

benchmarkes med udgifterne på hhv. regions, og landsgennemsnittet. Analysen tager udgangspunkt i tallene fra 2022, og der benchmarkes på følgende konti:

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

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	perB22
1	60	-6		8	92	-7	-100	9	75	15.806	13.459	17.191
5	38	-8	784	9	-3	3	-67	4	15	16.433	15.079	17.152
9	43	-10		0	-3	-42	-100	-7	56	16.057	14.509	16.220
13	26	-12	25	10	43	4	-45	15	18	18.116	16.106	20.404

U.Eff. = Udvikling effektivitet siden 2014
perB14 = pr bolig 2014, kr.
per B21 = pr bolig 2021, kr.
perB22 = pr. bolig 2022, kr.
I oversigten er kun medtaget afdelinger med familieboliger.

Analysen viser, at udgiften pr. bolig er steget fra 2014-2022. Den samlede stigning i de medtagne afdelinger har i perioden været 6,85%. Prisindekset i samme periode er steget med 19,43%. Det betyder, at vi er steget mindre end prisindekset, og vi har forbedret vores effektivitet med 12,58%. Dermed er vi godt på vej mod målet på 16%, ligesom der er lagt op til i effektiviseringsaftalen.

Den samlede stigning fra 2021 – 2022 er på 19,97%, hvilket hovedsageligt kan henføres til stigning i udgifterne på konto 114. Afdelinger med stigning fra 2021 – 2022 er markeret med orange.

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

afd	afdnavn	Eff	k109	k110	k111	k112_1	k114	k115	k117h
1	Søndergade, Toften m.fl. - Sk	70,1	4.506	1.318	151	4.001	3.734	3.481	0
5	Krofennen m.fl. - Skærbæk	71,1	4.012	813	517	3.756	4.629	2.941	485
9	Gesingparken og Bjergtoften	74,5	4.499	898	545	3.915	4.536	1.828	0
13	Torve-, Store- og Skolegade -	58,7	3.684	829	1.818	3.903	6.104	3.216	849
19	Mosbølparken - Skærbæk	74,4	1.898	1.049	1.821	3.829	9.220	2.268	0
Gns. SALUS		*71,7*	*3.069*	*902*	*506*	*4.258*	*3.631*	*2.296*	*1.405*
Gns. region		*79,3*	*2.620*	*851*	*1.032*	*4.039*	*4.621*	*1.283*	*1.000*
Gns. bedste praksis region		*100,0*	*2.216*	*753*	*946*	*3.405*	*4.127*	*558*	*706*

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

Oversigten viser, at alle afdelinger har en højere udgift på konto 115 end det regionale gennemsnit. Derfor skal vi have undersøgt, hvordan vi får omkostningerne ned, så de nærmer sig gennemsnittet. De fleste afdelinger har også røde tal på konto 109, renovation. Det er en udfordring, der er velkendt i Tønder Kommune, hvor taksterne på renovation er væsentlig højere end i nabokommunerne, hvilket vi også har gjort kommunen opmærksom på.

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

Afdeling	Eff 2021	Eff 2022	Afd.navn
1	86,6	70,1	Søndergade, Toften M.fl
5	80,5	71,1	Krofennen m.fl.
9	82,7	74,5	Gesingparken, Bjergtoften
13	66,8	58,7	Torve-, Store-, Skolegade
19	92,5	74,4	Mosbølparken

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.

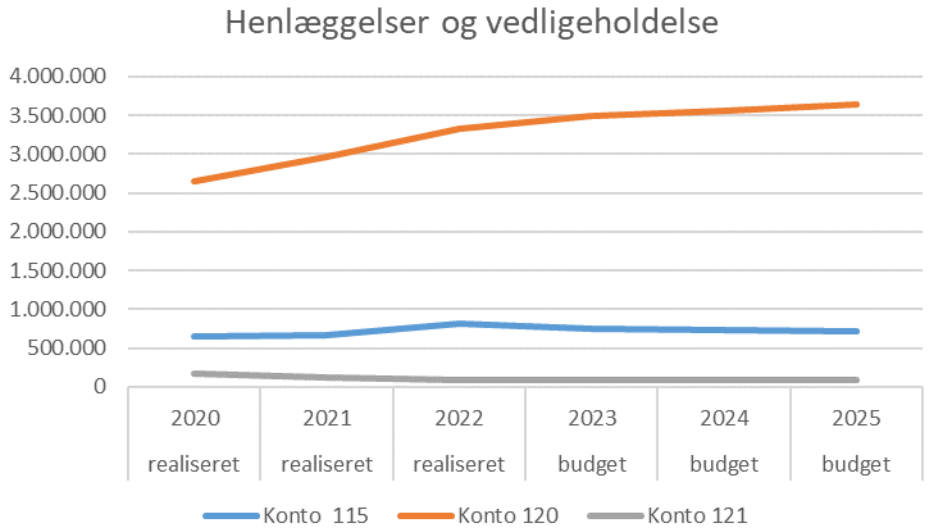
- Almindelig vedligeholdelse
- Istandsættelse ved fraflytning
- Henlæggelser
- Lejetab

Almindelig vedligeholdelse

I Skærbæk Boligforening har det på grund af markedsvilkårene været vanskeligt at oparbejde de nødvendige henlæggelser jf. drift- og vedligeholdelsesplanen. Dette har i visse tilfælde medført, at arbejder, der burde være udført og betalt via opsparede midler er blevet udgiftsført i driften eller betalt via istandsættelse ved fraflytning. For at få et mere jævnt og mere forudsigeligt flow i driftsudgifterne vil vi fokusere på at få henlæggelserne til vedligeholdelse forhøjet, idet vi forventer, at det vil medføre

besparelser på 115 almindelig vedligeholdelse og 121 henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

Ændringen betyder ikke, at pengene til vedligeholdelse ikke er brugt, men det betyder, at den løbende, planlagte vedligeholdelse og udskiftning er medtaget i afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan og betales af den opsparing, lejerne henlægger til. Udgifterne på konto 115 vil derfor kun omhandle almindelige vedligeholdelsesarbejder på bygninger, installationer og andre anlæg. Vi havde forventet yderligere besparelser i perioden, men inflationen i 2022 har været højere end forventet, og dermed er prisen på materiale og lønninger også steget forholdsvis meget.



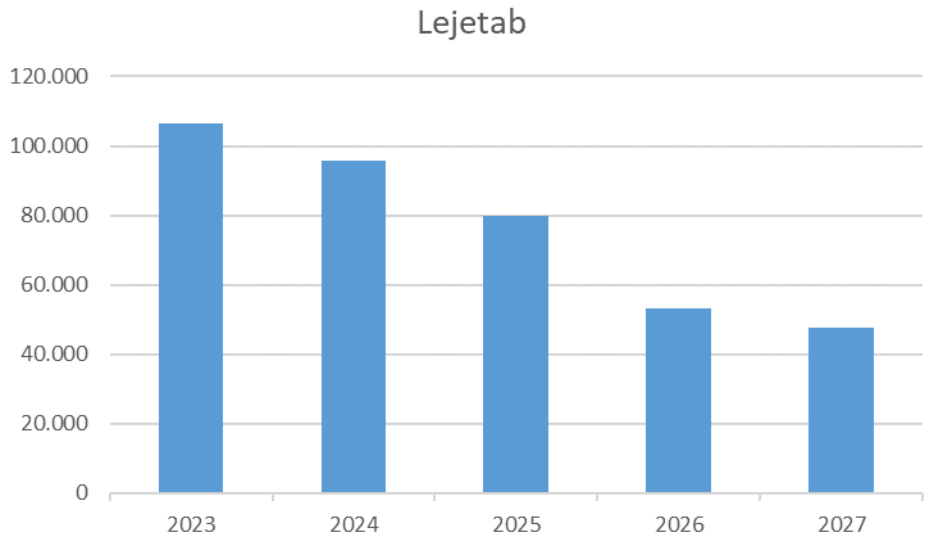
Vi har også fokus på udgifterne til istandsættelse ved fraflytning. P.t. er vi i gang med opmåling af alle boliger med henblik på et samlet udbud af flyttelejligheder. I Skærbæk Boligforening er der en fraflytning på knap 17%. Det betyder, at der hvert år er ca. 52, der fraflytter. Andre boligforeninger har erfaringer med besparelser på op til 25-30% på istandsættelsesudgifter til flyttelejligheder, når arbejdet sendes i udbud.

Skærbæk Boligforening har i 2023 haft en samlet udgift til flyttelejligheder på 564 t.kr.

Lejetab

Der er fortsat fokus på foreningens udgifter til lejetab.

I 2020 er afdeling 19 nedrenoveret med 11 boliger, hvilket har medført et fald i udgifterne til lejetab fra 2020 til 2021 på 29%. Med henblik på yderligere nedrenoveringer forventer vi følgende udvikling i lejetab:

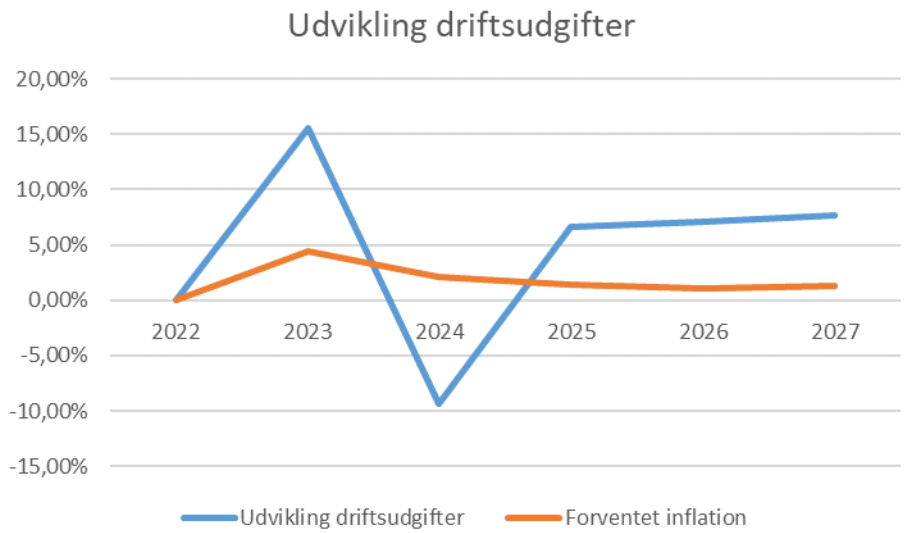


Løbende tilstandsrapport

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 er også et godt redskab ved de årlige markvandringer.

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

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

Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A
6270 Tønder

Tlf.: 74 75 17 71
Mail: post@skaerbaek-bolig.dk

Nørremarksvej 18A
6270 Tønder
Tlf.: 74 75 17 71
www.salus.dk

Egevej 9
6200 Aabenraa
Tlf.: 73 45 65 00
www.salus.dk

NYT ÅRSHJUL 2024 FOR SB

Godkendt på bestyrelsesmødet den 20.02.2024

JANUAR	FEBRUAR	14. MAJ	Tirsdag 4. juni	Tirsdag 4. juni
xx.xx.xxx Afd.bestyrelses-seminar		**Med revisor**	**Generalforsamling kl. 17.30-20.00**	**Konstituerende møde efter GF**
	Hvert år - februar mødet: **1. Organisation** **1. Godkendelse af referat** 1.1 Revisionsprotokol **2. Bestyrelsesanliggender** 2.1 Bestyrelseshonorar – lukket punkt (LW) 2.2 Godkendelse dagsorden generalforsamling 2.3 Afdelingsmøder dagsorden/oversigt (CHDU)(MASE/JA) 2.4 Investeringsaftale/PM aftaler (VIV) 2.5 Bestyrelsesevaluering (ulige år) lukket punkt 2.6 Etisk spørgeskema (ulige år) lukket punkt **3. Foreningsanliggender** 3.1 SALUS 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen 3.5 Bordet rundt **4. Nybyggeri – lukket punkt** **2. Økonomi** 1. Budgetkontrol (finansmodul) 2. Reservations trækningsmidler Landsbyggefonden (HEA) 3. Udvikling dispositionsfond (AMRA) **3. Afdelingerne** 1.Status byggesager 2. Beboeranliggender 3. Afdelingsanliggender **4. Personaleorientering – lukket punkt** **1. Administration** 1.1 Arbejdsmiljøudvalg 1.2 APV trivsel (hvert 3. år) 1.3 Samarbejdsudvalg **2. Ejendomsfunktionærer** 2.1 APV sikkerhedsrundgang (CHDU) **5. Øvrige orienteringssager** 1. Bestyrelsesrapport (BoligBI) 2. SALUS Nyt 3. BL informerer 4. LBF orienterer 5. Intrum statistik (ALB) **6. Kommende møder** - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder **7. Eventuelt**	**Hvert år – maj mødet:** **1. Organisation** **1. Godkendelse af referat** 1.1 Revisionsprotokol 1.2 Godkendelse af regnskab for: 1.2.1 Hovedforeningen 1.2.2 Afdelingerne 1.2.3 Sideaktiviteter **2. Bestyrelsesanliggender** 2.1 Indbetaling arbejdskapital 2.2 Godkendelse af årsberetning 2.3 Godkendelse af årshjul 2. halvår **3. Foreningsanliggender** 3.1 SALUS 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen 3.5 Bordet rundt **4. Nybyggeri – lukket punkt** **2. Økonomi** 1. Godkendelse af budget for HF (LIJ) 2. Budgetkontrol (finansmodul) **3. Afdelingerne** 1. Status byggesager 2. Beboersager 3. Afdelingsanliggender 3.1 Program afdelingsgennemgang (CHDU) **4. Personaleorientering – lukket punkt** **1. Administration** 1.1. Arbejdsmiljøudvalg 1.2 Samarbejdsudvalg **2. Ejendomsfunktionærer** **5. Øvrige orienteringssager** 1. Bestyrelsesrapport (BoligBi) 2. SALUS Nyt 3. BL informerer 4. LBF orienterer **6. Kommende møder** - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder **7. Eventuelt**		**1. Organisation** **1. Velkommen** 1.1 Konstituering 1.2 Fordeling af ansvarsafdelinger **2. Kommende møder** - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder **3. Eventuelt**

NYT ÅRSHJUL 2024 FOR SB

23. SEPTEMBER	Afd.møder	6. DECEMBER
	Opdateres senere	**Etisk spørgeskema og bestyrelsesevaluering (lige år) bestilles start december til februar mødet**
Hvert år - september mødet: **1. Organisation** **1. Godkendelse af referat** 1.1 Revisionsprotokol **2. Bestyrelsesanliggender** 2.1 Evaluering generalforsamling 2.2 Godkendelse af forretningsorden 2.3 Oversigt over fordeling af ansvarsafdelinger 2.4 Valg af redaktionsudvalgsmedlem SALUS-Nyt 2.5 Valg af medlemmer til diverse udvalg 2.6 Godkendelse af afdelingsbudgetter **3. Foreningsanliggender** 3.1 SALUS 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen (udkast styringsdialog) 3.5 Bordet rundt **4. Nybyggeri – lukket punkt** **2. Økonomi** 1. Budgetkontrol (finansmodul) **3. Afdelingerne** 1. Status byggesager 2. Beboersager 3. Afdelingsanliggender **4. Personaleorientering – lukket punkt** **1. Administration** 1.1 Arbejdsmiljøudvalg 1.2 Samarbejdsudvalg **2. Ejendomsfunktionærer** **5. Øvrige orienteringssager** 1. Bestyrelsesrapport (BoligBi) 2. SALUS Nyt 3. BL informerer 4. LBF orienterer **6. Kommende møder** - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder **7. Eventuelt**		**Hvert år – december mødet:** **1. Organisation** **1. Godkendelse af referat** 1.1 Revisionsprotokol **2. Bestyrelsesanliggender** 2.1 Statusmøde forsikring 2.2 Effektiviseringstal (LBF) 2.3 Scorekort 2.4 Godkendelse af årshjul 1. halvår 2.5 Temamøde – emner 2.6 Evaluering afdelingsmøder **3. Foreningsanliggender** 3.1 SALUS 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen (referat styringsdialog) 3.5 Bordet rundt **4. Nybyggeri – lukket punkt** **2. Økonomi** 1. Budgetkontrol (finansmodul) **3. Afdelingerne** 1. Status byggesager 2. Beboersager 3. Afdelingsanliggender **4. Personaleorientering – lukket punkt** **1. Administration** 1.1 Arbejdsmiljøudvalg 1.2 Samarbejdsudvalg **2. Ejendomsfunktionærer** **5. Øvrige orienteringssager** 1. Bestyrelsesrapport (BoligBi) 2. SALUS Nyt 3. BL informerer 4. LBF orienterer **6. Kommende møder** - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder **7. Eventuelt**

Afdelingsgennemgang (markvandring) afholdes altid før selve møderne starter – SB, TOAB og SB.

Mariane Thomsens Gade 2F, 6.1, 8000 Aarhus C, www.bl.dk, e-mail bl@bl.dk 3. april 2024

Referat fra kredsvalgmøde i BL 8. kreds

den 3. april 2024 kl. 19.00

Haderslevvej 7, 6200 Aabenraa

Stemmeberettigede deltagere: 85

1. Godkendelse af forretningsorden for kredsmødet	Formanden bød velkommen og forslaget til forretningsorden blev godkendt.
2. Valg af: **a) Dirigent** **b) Referent** **c) Stemmeudvalg**	a) Søren Madsen blev valgt som dirigent. Dirigenten overtog mødeledelsen og konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt. b) Mikkel Jungshoved, BL blev valgt som referent. c) Følgende personer blev valgt til stemmeudvalg: o Lisa Nielsen, B43, Vojens o Annalise Lyngkilde, SØBO
3. Beretning for den forløbne valgperiode ved kredsformand Leif Poulsen	Kredsformanden gav en overordnet mundtlig præsentation af kredsen samt et overblik over kredsens arbejde og aktiviteter i det forløbne år. Beretningen blev taget til efterretning.
4. Aktuel boligpolitisk orientering v/ Adm. direktør Bent Madsen	Adm. direktør Bent Madsen gav en status på den aktuelle boligpolitiske situation med efterfølgende spørgsmål og debat.
5. Valg af: **a) Formand** **b) Næstformand** **c) 11 repræsentanter** **d) Mindst 3 suppleanter**	a) Birger Persson - Boligforeningen Søbo blev valgt som formand uden modkandidater b) Lisbeth Jakobsen - SALUS Boligadministration blev valgt som næstformand uden modkandidater c) Følgende personer blev valgt som repræsentanter: o Tina Munch Søndergaard - Sønderborg Andelsboligforening - Sønderborg o Børge Hansen Rossen - Tønder Andelsboligforening - Tønder o Yvonne Nielsen - Højer Andelsboligforening, Tønder o Niels Christiansen - Gråsten Andelsboligforening, Sønderborg o Hanne Wiborg Larsen - Toftlund Andels Boligforening, Tønder

Mariane Thomsens Gade 2F, 6.1, 8000 Aarhus C, www.bl.dk, e-mail bl@bl.dk

	○ Søren Duus - Aabenraa Andelsboligforening, Aabenraa ○ Robert Kaas - Rødekro Andelsboligforening, Aabenraa ○ Tove Christensen - Kolstrup Boligforening, Aabenraa ○ Lars Christiansen - Nordborg Andelsboligforening, Sønderborg ○ Niels Vincent Andersen - HAB, Haderslev ○ Jytte Asmussen - Gram Boligforening, Haderslev d) Følgende personer blev valgt som suppleanter: 1. suppleant: Pia Romborg - HAB, Haderslev 2. suppleant: Else Bonde - Aabenraa Andelsboligforening, Aabenraa 3. suppleant: Ole strøm – Søbo, Sønderborg 4. suppleant: Benny Frederiksen - BoligSyd, Aabenraa 5. suppleant Bjarne Lauridsen - BoligSyd, Aabenraa
6. Eventuelt	Forslag: Intet at bemærke. Dirigenten takkede for god ro og orden. Formanden takkede dirigenten og de afgåede repræsentanter. Mødet sluttede kl. 20.45

Punkt 2: Økonomi

1. Budgetkontrol (Økonomioplysninger for alle afdelinger kan ses ved at logge ind på www.salus.dk)

Punkt 3: Afdelingerne

1. Renoveringssager
    1. Status byggesager - bilag

2. Beboersager

3. Afdelingsanliggender

Oversigt byggesager

Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Controller
Skærbæk Boligforening			Ny boliger, skole	Møde med kommunen d. 13.3.2024 (20240307) Der har været god dialog med kommunen, som tager vores bemærkninger til efterretning. Idéoplæg er fremsendt til kommunen (20240418)	
Skærbæk Boligforening	5		Køkkenrenovering (18 boliger)	Klar til opstart uge 18. Afventer svar fra kommunen vedr. lån+garanti. 20230323. Kommunal godkendelse er modtaget. Opstart 03052023. Renovering er færdig og byggeregnskab er sent til revisor (20240307) Spørgsmål modtaget fra revisor, disse er under behandling. Afventer svar fra LBF vedr. trækningsret (20240418)	AMRA
Skærbæk Boligforening	01		Renoveringssag	Indstilling er salg. Gammel afdeling 1 Skole-/Sdr.gade 10 boliger. Der arbejdes foreløbigt på en afvikling. Pt. Er salg ikke realistisk da alt er lejet ud (20231019) Intet nyt (20231116). Norconsult kontaktes med henblik på evt. helhedsplan (20240307) Der er gennemgang med Norconsult ultimo april (20240418)	AMRA/HEA

Punkt 5: Øvrige orienteringssager

1. Bestyrelsesrapport - bilag
2. SALUS Nyt
   Referat redaktionsudvalgsmøde 20.03.2024 - bilag
3. BL informerer
4. LBF Orienterer - Landsbyggefonden

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 23

Økonomisk overblik

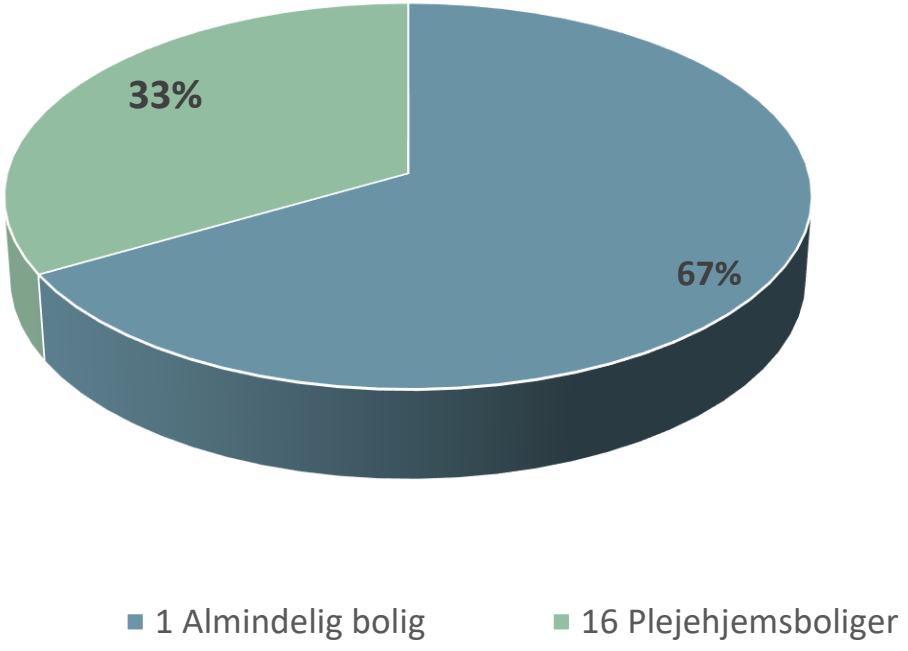
Selskab 23

Periode: 1. januar 2024 - 30. april 2024

	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	5.003	21.000	-15.997	19.432
Mødeudgifter, 502	2.011	74.700	-72.689	89.874
Personaleudgifter, 511	77.701	387.549	-309.848	311.286
Forretningsførelse, 512	208.103	624.000	-415.897	592.543
Kontorholdsudgifter, 513	43.467	95.500	-52.033	133.204
Kontorlokaleudgifter, 514	0	20.500	-20.500	23.844
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	0
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	0
Revision, 521	31.250	68.000	-36.750	65.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	538	363.100	-362.562	2.492.740
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	0	3.252.000	-3.252.000	3.272.827
Ekstraordinære udgifter, 541	-109.019	0	-109.019	414.567
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	255.622
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	**259.055**	**4.906.349**	**-4.647.294**	**7.670.940**
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	430.130	1.291.249	-861.119	1.259.700
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	28.333	363.100	-334.767	2.602.038
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	0	3.252.000	-3.252.000	3.272.827
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag nybyggeri, 605.02	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder, 606.02	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	-109.847	0	-109.847	536.375
Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	**348.616**	**4.906.349**	**-4.557.733**	**7.670.940**
Resultat	**-89.561**	**0**	**-89.561**	**0**
Balance	**259.055**	**4.906.349**	**-4.647.294**	**7.670.940**

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	4
16	Plejehjemsboliger	2
Hovedtotal		**6**

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

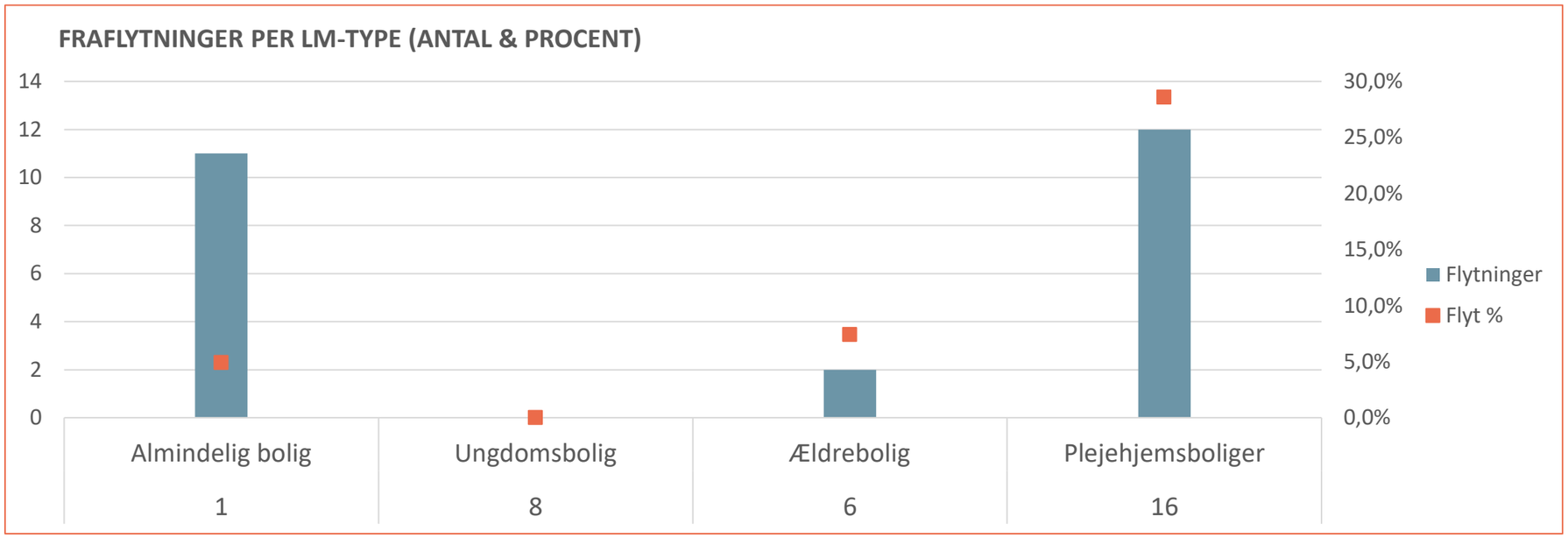
AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
23	Almindelig bolig	5
23 Total		**5**

AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
5	Almindelig bolig	1
9	Almindelig bolig	1
1	Almindelig bolig	3
Hovedtotal		**5**

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	11	4,9%
Ungdomsbolig	0	0,0%
Ældrebolig	2	7,4%
Plejehjemsboliger	12	28,6%
	25	**8,4%**

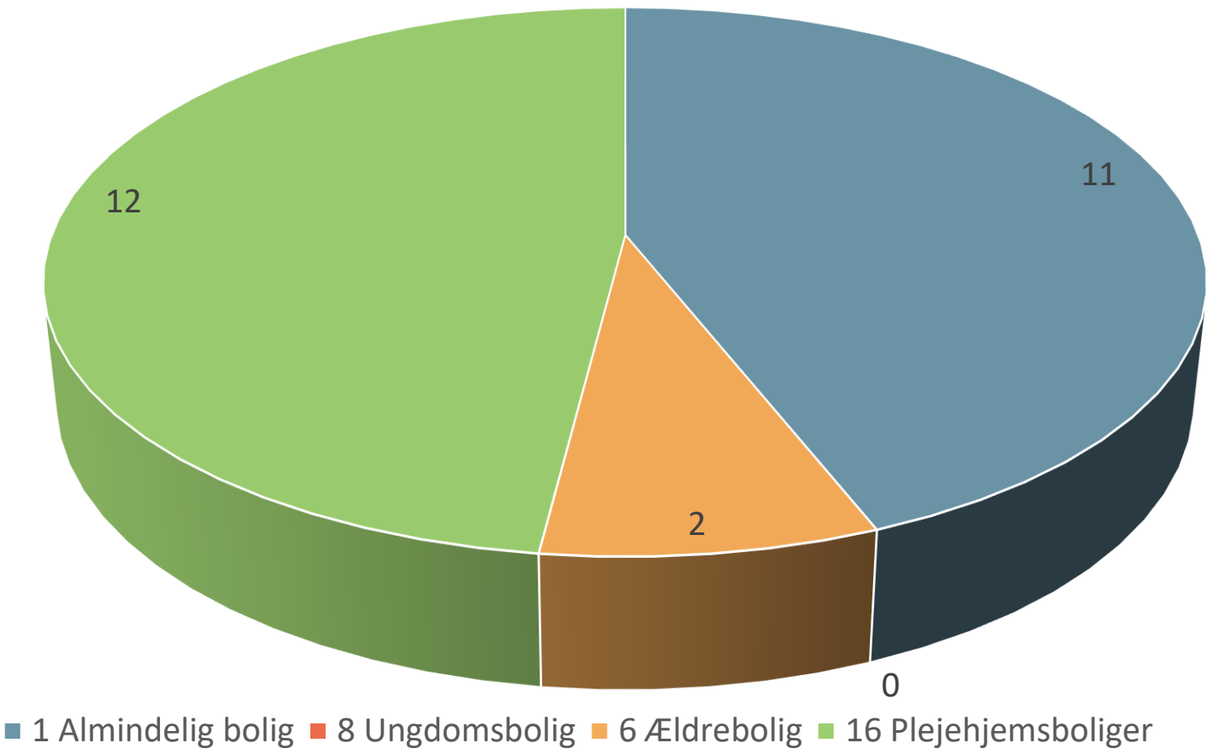
Der har i perioden været 25 flytninger svarende til 8,4%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSER

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	**11**	**225**	**4,9%**
1	0	5	0,0%
2	7	98	7,1%
3	3	82	3,7%
4	1	40	2,5%
Ungdomsbolig	**0**	**4**	**0,0%**
1	0	4	0,0%
Ældrebolig	**2**	**27**	**7,4%**
1	0	10	0,0%
2	0	14	0,0%
3	2	3	66,7%
Plejehjemsboliger	**12**	**42**	**28,6%**
1	2	15	13,3%
2	10	26	38,5%
3	0	1	0,0%
	25	**298**	**8,4%**

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

Afdeling	Flytninger
1	2
5	3
9	3
13	5
19	12
Hovedtotal	**25**

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

TOMGANG

Afdeling	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024
1	*45.434*	334	*2.812*	21.398
5	*2.585*	52	*3.368*	4.835
9	*9.790*	53	*243*	5.316
13	*120.661*	56.759	*93.700*	608
19	*21.230*	-401	*6.193*	13.222
	199.700	**56.797**	**106.316**	**45.377**

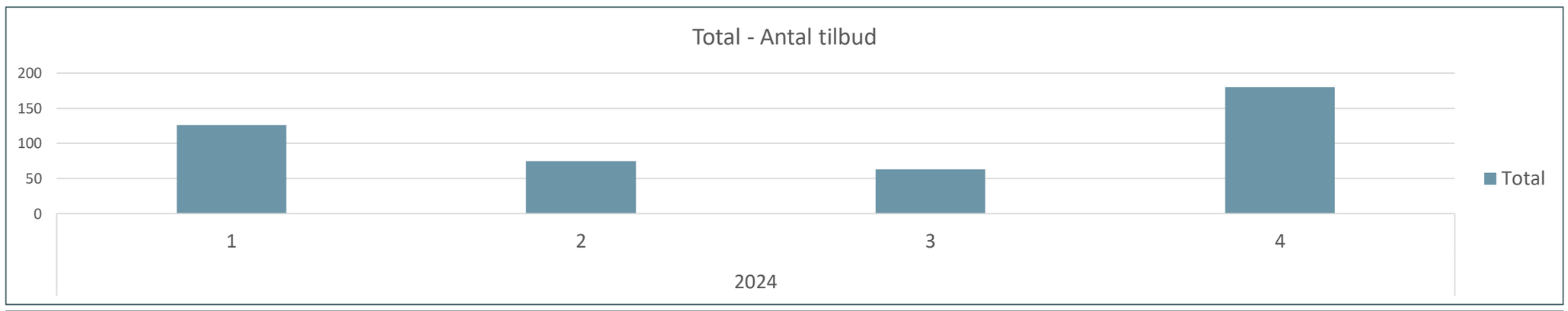
FRAFLYTNING

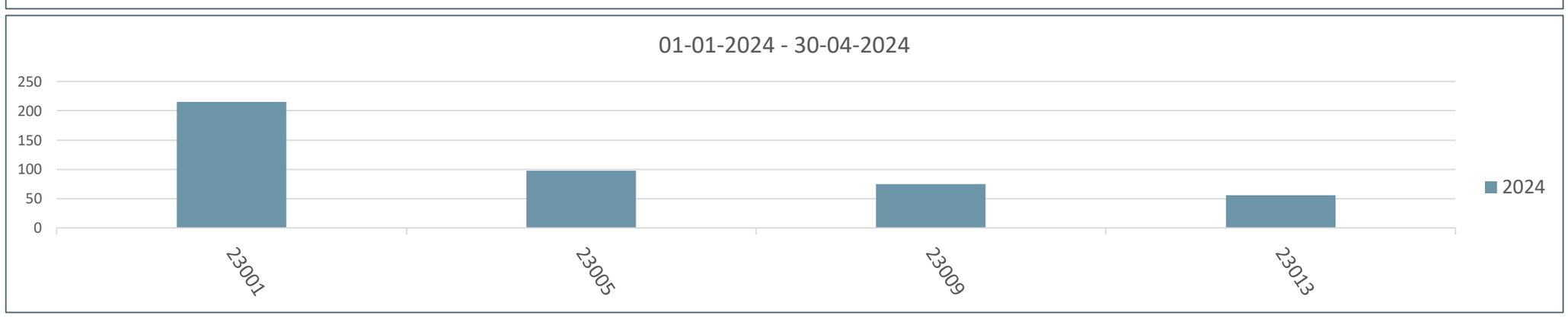
Afdeling	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024
1	*99.078*	140	*33.388*	
5		618	*45.341*	
9	*159*	61	*61*	44.096
13	*8.658*	4.737	*25.619*	
19	*4.894*	45.546	*45.643*	203
	112.789	**51.102**	**150.051**	**44.300**

Tab Tomgang 2024

Tab Fraflytning 2024

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING





Total antal tilbud pr. selskab

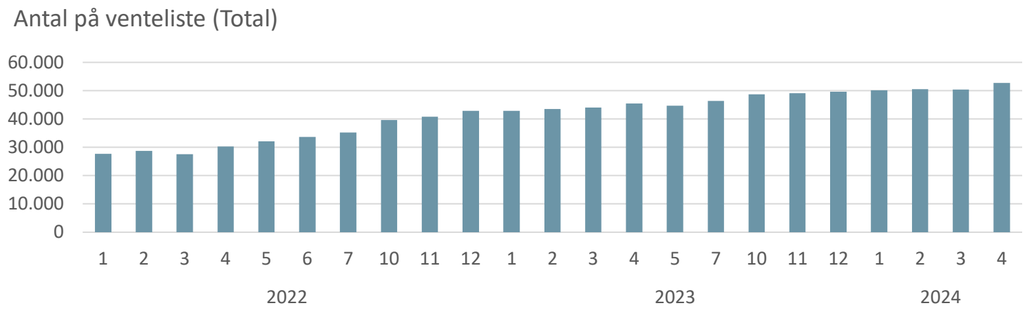
Type	2024 Kvartal1	Kvartal2	Hovedtotal
Almindelig bolig	264	180	**444**
Hovedtotal	**264**	**180**	**444**

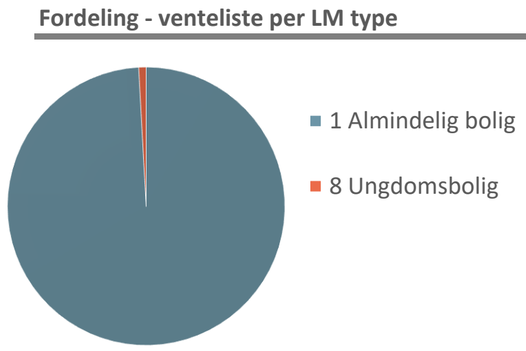
ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

Top 50 - Antal tilbud per afdeling

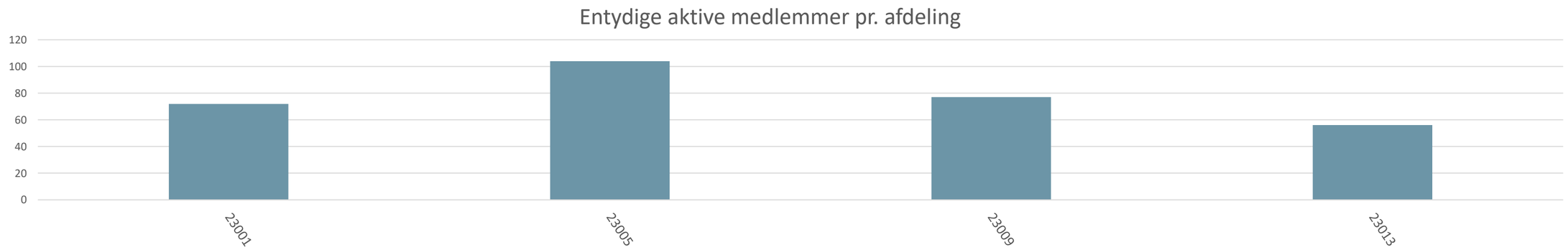
Afdeling	2024 Kvartal1	Kvartal2	Hovedtotal
23001	135	80	**215**
23005	60	38	**98**
23009	50	25	**75**
23013	19	37	**56**
Hovedtotal	**264**	**180**	**444**

ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING





Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	574
Ungdomsbolig	5



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

Venteliste Salus i alt
36.511

Antal lejemål i alt
256

Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)

Venteliste	Antal
Almindelig bolig	**574**
1	29
2	159
3	247
4	139
Ungdomsbolig	**5**
1	5

Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)

LM-Type	Værelser	Entydige
Total aktive		**125**
Almindelig bolig		**121**
Ungdomsbolig		**5**
	1	5

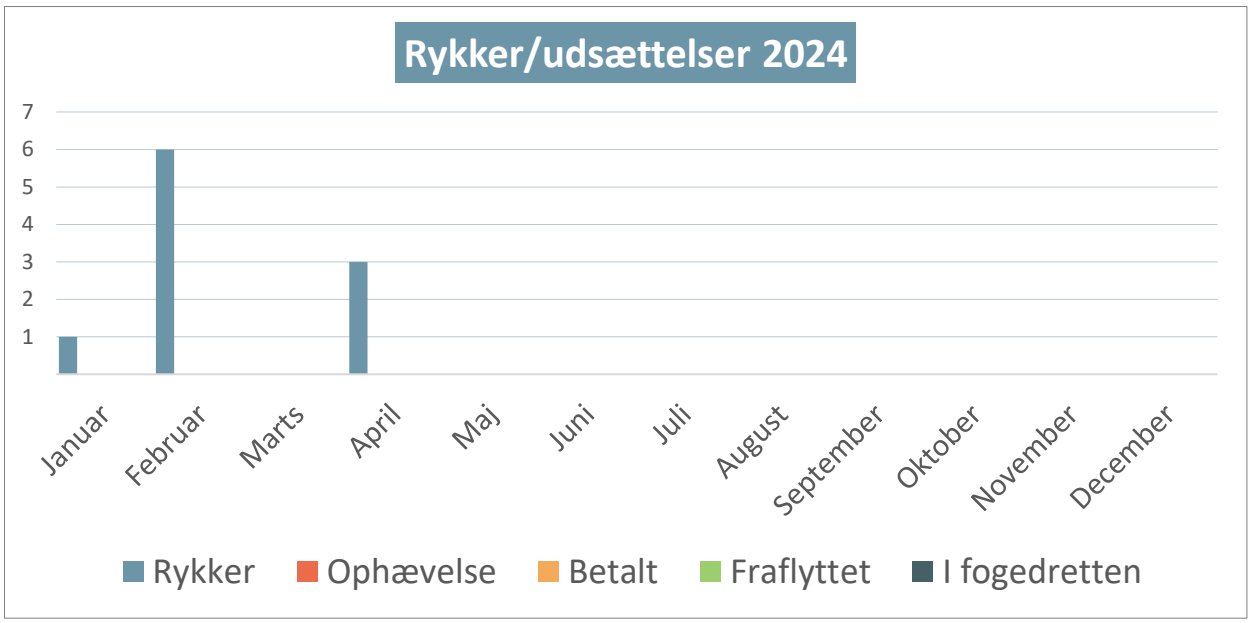
Antal lejemål

	Afdeling	Antal lejemål
Almindelig bolig	**1**	36
	5	100
	9	45
	13	44
Almindelig bolig Total		225
Ungdomsbolig	**5**	4
Ungdomsbolig Total		4
Ældrebolig	**13**	9
	19	18
Ældrebolig Total		27

RYKKERLISTE

Selskab	23	Skærbæk Boligforening
År	2024	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	1				
Februar	6				
Marts					
April	3				
Maj					
Juni					
Juli					
August					
September					
Oktober					
November					
December					
	10	**0**	**0**	**0**	**0**



Dagsorden – Redaktionsudvalgsmøde

20. marts 2024

Egevej 9, 6200 Aabenraa kl. 15.30

1. Mødedeltagere.
   - DANBO: Bente Pia Christensen.
   - GAB: Ida Moos.
   - SAB: Edel Mathiesen.
   - TAB: Børge Rossen.
   - SB: Aase Hansen.
   - TOAB: Hanne Wiborg Larsen.
   - AAAB: Else Bonde.
   - KB: Tove Christensen.
   - SALUS: Annette Cecilie Jensen.
   - Journalist: Henriette Pilegaard.

2. Evaluering af de sidste to beboerblade.

December:

- Fint indslag med Olga.
- Godt med de faste indlæg.
- Kommer godt rundt, men nogle mener, at der er for meget fra nogle steder i forhold til andre steder.

Marts:

- Godt med de her tips – til hjemmesiden og til boligen.
- Godt, bestyrelser har rost det.

3. Temaer for de næste to beboerblade.

- Tema 1, juni: Aktiviteter i fælleshuse.
  - Kontakt bl.a. Erik, Tjørning, DANBO.

- Tema 2, juni: Afdelingsbestyrelsernes indsatser.
  - Opfordring til at deltage i afdelingsmøder.
  - Ny indkaldelse til afdelingsmøder.
  - SAB vil tage fat i afdelingsformænd på forhånd for at motivere dem til at sprede ordet.
  - Den 24. april holder afd. 6 i AAAB ekstraordinært afdelingsmøde ang. flere blomster og orientering om renovering af lejligheder.
  - Der er også et afdelingsmøde i april i DANBO.
  - Kontakt Henriette eller Annette Cecilie, hvis I kender til afdelingsmøder, hvor der kommer særlige emner op, som kunne give noget drama og få folk til at deltage.

- Grønne ambassadører og naboambassadører.
  - Der er udfordringer med at finde grønne ambassadører, så der bør skrives om det.

- Lokalpolitikere og almene boligorganisationer i forbindelse med kommunalvalg.
  - Hvor meget har de nuværende politikere forstået om almene boligorganisationer?
  - Børge overvejer at få et møde mellem parterne sat i værk i foråret 2025.

4. Faste indlæg.

- De faste indlæg blev ikke drøftet meget udover, at man overordnet er tilfreds med dem.
  - Indholdsfortegnelse.
  - Organisationens hjørne.
  - NavneNyt.
  - Tip til hjemmesiden.
  - Tip til boligen.
  - Vores Naboer.
  - Bagside med kontaktinformationer.

5. Konkrete artikelideer til de næste to beboerblade.

- Artikel om Ove Stahl Schmidt, juni.
  - Ikke med i Norlys' bestyrelse, men Norlys' repræsentantskab.

- Ny formand i KB, juni.
  - Ekstraordinær generalforsamling den 26. marts, KB.

- Status på indflytningen på Bryggen i Gråsten efter stormflod.

- Høje Kolstrup to år efter samt noget om Fuldtræfferen.

- Seminar i KB, AAAB (og SALUS) den 23. maj.

- Nedrivningen af Nørager er i gang.

- Tømmergården, Tønder.

- KB: Bymidte, Jernbanegade, renoveringsprojekt ligger ved landsbyggefonden p.t. (Lars).

- GAB: Nybøl (Lars, Adde).

- Sammenlægning af SB, TOAB, TAB.

- Byggeri ved den gamle nedlagte skole i SB (Lars).

- Haveindlæg.
  - Tips til havearbejde og altankasser.

- Biodiversitet.
  - Edel samler informationer om store insekthoteller i SAB.

- Grillplads med overdækning og multibane og krolf i TOAB.

- Forbrugsregnskaber.
  - Forskelle efter Brunata, statistikker m.v.

- Medlemmer giver besked til Henriette og Annette Cecilie om evt. arrangementer, sommerfester m.v. på forhånd.

6. Organisationens hjørne.

Juni 2024	SAB
September 2024	TOAB
December 2024	AAAB
Marts 2025	DANBO
Juni 2025	GAB
September 2025	TAB
December 2025	KB

Punkt 6: Kommende møder

SB organisationsbestyrelsesmøder i 2024:
Mandag den 23. september 2024
Fredag den 6. december 2024

Hvis ikke andet er nævnt afholdes møderne på Havevej 1G i Skærbæk.

Generalforsammling 2024:
Tirsdag den 4. juni 2024, kl. 17:30 i Skærbækcentret

Fælleskurser i SALUS:

Dirigentkursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer:
Afholdes den 26. juni 2024, kl. 17:00 på Folkehjem, Aabenraa

Introduktion for nyvalgte:
Afholdes hvert andet år (lige år)
og
Budget:
Afholdes hvert år
Afholdes torsdag den 10. oktober 2024, kl. 17:00 på Folkehjem, Aabenraa

Vedligeholdelse og fraflytning:
Afholdes hvert år (ulige år på Folkehjem) - (lige år via Teams)
Dato i 2024 skal fastlægges

Punkt 7: Eventuelt

1. Eventuelt

Punkt 9: Underskriftsark

Skærbæk, den 14. maj 2024

Underskrift via Penneo