

Til beboerne i Skærbæk Boligforening

Generalforsamling

Dato: tirsdag den 4. juni 2024, kl. 17.30

Mødested: Skærbækcentret, Storegade 46-48,
6780 Skærbæk

Endelig dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det seneste forløbne år
3. Godkendelse af årsregnskab for 2023 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget 2025
4. Behandling af indkomne forslag:
A. Kompetence delegation til bestyrelsen – bilag
5. Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år:
På valg er:
Tommy Blume Nielsen (modtager genvalg)
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:
3 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år samt 3 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 1 år.
På valg er:
 - Lars-Peder Hansen (modtager genvalg)
 - Henny Dige (modtager genvalg)
 - Gabrielle Lønborg (modtager genvalg)
 - Haddi Kristensen (modtager genvalg)
 - Kai Hansen (modtager genvalg)
 - Frank D. Abrahamsen (modtager genvalg)
 - Aase Hansen - 1. suppleant
 - Jytte Rasmussen - 2. suppleant
7. Orientering om fusionsplaner
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Indkommende forslag til generalforsamlingen i SB den 4. juni 2024

A)

Til organisationer med generalforsamling

Forslag om kompetencedelegation til bestyrelsen

Det foreslås, at generalforsamlingen delegerer kompetencen på alle de i vedtægternes §6 stk. 4 nævnte punkter til boligorganisationens bestyrelse jf. vedtægternes §6 stk. 5.

Delegationen vil være gældende frem til den næste ordinære generalforsamling. Delegationen omfatter kompetence til at træffe beslutning på følgende områder:

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

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

Begrundelse:

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

For at sikre mest mulig gennemsigtighed og løbende dokumentation for generalforsamlingens beslutning, vil delegationen kun være gældende frem til næste ordinære generalforsamling, hvor tilsvarende forslag kan genfremsættes.

BoligorganisationLBF-nr.: **0023**

Navn - adresse:

Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A
6270 TønderTelefon: **73456500**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dkCVR-nr.: **23512211****Administrationsorganisation**LBF-nr.: **8026**

Navn - adresse:

Salus Boligadministration a.m.b.a.
Egevej 9
6200 AabenraaTelefon: **73456500**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dkCVR-nr.: **29365121****Tilsynsførende kommune**Kommunenr.: **550**

Navn - adresse:

Tønder Kommune
Kongevej 57
6270 TønderTelefon: **74929292**

Fax:

E-postadresse:

74728001

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

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 Landsbyggerifonden 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

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

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

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

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:		

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
		Godtgørelse 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 feriepengetilsvær, 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

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

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 ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		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 Tillægsydelse			
		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.			

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-programmer o.lign.			
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rameaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt			
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	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			

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		

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		

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		

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		

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

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 (beboerbetalning), 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 beboerbetalning 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/lejedighed 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:		

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. specifikation, årets bevægelser		
		2. Opskrivningshenlæggelser andre aktiver, jf. specifikation, 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 sideaktivetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)	100.000	100
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger i alt	100.000	100
		8. Administrationsorganisationens administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		

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

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
----------	------	---------------	-----------	----------------	-------------

FAST NOTE - SIDEAKTIVITETER

AFDELING FOR EKSTERN EJENDOMSADMINISTRATION

1. Administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§5), som en afdeling ikke har skøde på.
2. Administration og drift af kommunale beboelsesejendomme (§11)
3. Administration af opførelse og drift af visse kommunale ejendomme m.v. (§12).
4. Administration og opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§13).
5. Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§14).
6. Administration af drift af visse private kollegier (§15)
7. Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§16)
8. Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skøde på (§ 31, stk. 2)

AFDELING FOR OPFØRELSE OG DRIFT AF FERIEBOLIGER

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

AFDELING FOR INTERN TEKNISK RÅDGIVNING OG INTERN HÅNDVÆRKSVIRKSOMHED

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

AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER

11. Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4).
 - 11.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
12. Indskud i visse kollektive anlæg o.lign. (§9, stk.2)
13. Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 10).
 - 13.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
14. Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg o.lign., der ejes af andre (§ 17)
 - 14.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§ 20 og § 31 stk. 6).
16. Etablering og indskud i særligt i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21).
 - 16.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
17. Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 22).
 - 17.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
		18. Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt 11, 13, 14, 16 og 17 (§ 24).			
		19. Indskud i danske håndværksvirksomheder (§ 31, stk.4)			
		20. Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenør ydelser til almene boligorganisationer (§ 31, stk. 5).			
		UDENFOR SIDEAKTIVITETSAFDELINGER rubriceres følgende aktiviteter			
		21. Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§3).			
		22. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§5).			
		23. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§7)			
		24. Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til boliger derfalder inden for formålet (§8, stk. 1 og 2)			
		25. Ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§9, stk. 1)			
		26. Iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter o.lign. (§18).			
		27. Ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§12).			
		28. Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt salg af EDB-programmer (§25)			
		29. Afholdelse af udgifter til arkitektkonkurrence i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§26).			
		Note: Hvis flere forskellige aktiviteter er samlet i ét selskab, jf. § 23, stk. 4, fordeles aktiviteterne på de respektive pkt., men med en note om, at det indgår i et selskab med andre nærmere angivne aktiviteter.			

SPØRGESKEMA for boligorganisation og administrator

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

ORGANISATIONEN / SELSKABET

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

AFDELINGER

- | | |
|--|-----|
| 9. Er der afdelinger: | |
| 9a. hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering? | Nej |
| 9b. med underskudssaldi og/eller underfinansiering? | Ja |
| 10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder? | 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 |

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

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

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 driftsbekendt-gørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af 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 boligorga-nisationer, 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,

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

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

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse

By for underskrift	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

Underskrifter (sign.)

Tommy Blume Nielsen, formand

Lars-Peder Hansen, næstformand

Frank Abrahamsen

Kai Hansen

Haddi Kristensen

Gabrielle Lønborg

Henny Dige

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning

By for underskrift Skærbæk

Dato for underskrift

Underskrifter (sign.)

Boligorganisation

 LBF-nr.: **0023**
Afdeling

 LBF-nr.: **001**
Tilsynsførende kommune

 Kommunenr.: **550**

Navn - adresse:

Skærbæk Boligforening
**Nørremarksvej 18A
6270 Tønder**

Navn - adresse:

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

Navn - adresse:

Tønder Kommune
**Kongevej 57
6270 Tønder**

 Telefon: **73456500**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dk

 CVR-nr.: **23512211**

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

 Status: **1 - Almindeligt
driftsregnskab**

 Telefon: **74929292**

 Fax: **74728001**

E-postadresse:

toender@toender.dk

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å 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 m ²	
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte				1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		3.744	36		36

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

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	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 m ²		
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	Tostrengt 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

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		Ejendomsskat	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

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 lejerers 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.			

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. prioritetsydelse			
		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.			

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

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligaftager 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. Indekserskud			
		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. beboerindskudsån			
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

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. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	503.865	265
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning		

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

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		

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 prioritetsydelse		
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:		

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 beboerbetalning 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 beboerbetalning 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 (Beboerbetalning)	183.697	184	186
Prioritering ved indeksslån:					
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 (Beboerbetalning)			
		Nettokapitaludgifter i alt	183.697	184	186
107		VANDAFGIFT			
Konto 107 i alt					
109		RENOVATION			

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		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		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 Tillægsydelse, 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			

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
		Hovedstandsættelse			
		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			

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	

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		

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		

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	

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		

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		

Noter til balance

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

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

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

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

Underskrift/-er (sign)

Tommy Blume Nielsen, formand

Lars-Peder Hansen, næstformand

Frank Abrahamsen

Kai Hansen

Haddi Kristensen

Gabrielle Lønborg

Henny Dige

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING. Forstanderens regnskab har været forelagt med det påkrævede antal medlemmer til godkendelse.

By for underskrift

Skærbæk

Dato for underskrift

Underskrift/-er (sign)

BoligorganisationLBF-nr.: **0023****Afdeling**LBF-nr.: **005****Tilsynsførende kommune**Kommunenr.: **550**

Navn - adresse:

**Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A
6270 Tønder**

Navn - adresse:

**Afd. 5 - Krofennen m.fl. - Skærbæk
Krofennen/Skærbækgaardsvej
6780 Skærbæk**

Navn - adresse:

**Tønder Kommune
Kongevej 57
6270 Tønder**Telefon: **73456500**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dkCVR-nr.: **23512211**

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

Status:

**1 - Almindeligt
driftsregnskab**Telefon: **74929292**Fax: **74728001**

E-postadresse:

toender@toender.dk

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å 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 m ²	
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte				1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		7.698	104		104

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

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	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 m ²		
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	Tostrengt 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:

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

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		Ejendomsskat	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

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 lejerers 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

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 beboerbetalning 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. prioritetsydelse			
		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.			

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

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligaftifter 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. Indekserskud			
		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

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. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	614.087	391
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning		

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

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

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 prioritetsydelse		
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:		

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 beboerbetalning 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 beboerbetalning 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 (Beboerbetalning)	2.419.863	2.408	2.372
Prioritering ved indeksslån:					
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 (Beboerbetalning)			
		Nettokapitaludgifter i alt	2.419.863	2.408	2.372
107		VANDAFGIFT			
Konto 107 i alt					
109		RENOVATION			

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		ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		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 Tillægsydelse, 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			

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
		Hovedstandsættelse			
		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			

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	

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		

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		

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	

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		

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		

Noter til balance

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

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

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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

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

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

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Forestanderens regnskab har været forelagt med de øverste myndigheds til godkendelse.

By for underskrift	Skærbæk
--------------------	---------

Dato for underskrift

Underskrift/-er (sign)

Boligorganisation

 LBF-nr.: **0023**
Afdeling

 LBF-nr.: **009**
Tilsynsførende kommune

 Kommunenr.: **550**

Navn - adresse:

Skærbæk Boligforening
**Nørremarksvej 18A
6270 Tønder**

Navn - adresse:

**Afd. 9 - Gesingparken og Bjergtoften -
Skærbæk**
**Gesingparken/Bjergtoften
6780 Skærbæk**

Navn - adresse:

Tønder Kommune
**Kongevej 57
6270 Tønder**

 Telefon: **73456500**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dk

 CVR-nr.: **23512211**

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

 Status: **1 - Almindeligt
driftsregnskab**

 Telefon: **74929292**

 Fax: **74728001**

E-postadresse:

toender@toender.dk

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å 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 m ²	
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte				1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		3.356	45		45

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

STØTTEART	Antal lejermål	Bruttoetageareal antal m ²	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 lejermål	Bruttoetageareal antal m ²		
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	Tostrengt 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:

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

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

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 lejes 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

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. prioritetsydelse			
		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.			

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

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligaftifter 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

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. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	279.590	99
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning		

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

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		

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 prioritetsydelse		
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:		

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 beboerbetalning 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 beboerbetalning 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 (Beboerbetalning)	1.283.117	1.283	1.283
Prioritering ved indeksslån:					
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 (Beboerbetalning)			
		Nettokapitaludgifter i alt	1.283.117	1.283	1.283
107		VANDAFGIFT			
Konto 107 i alt					
109		RENOVATION			

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		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		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 Tillægsydelse, 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			

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
		Hovedstandsættelse			
		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			

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		

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		

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		

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		

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

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		

Noter til balance

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

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

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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

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

Underskrift/-er (sign) Tommy Blume Nielsen, formand

Lars-Peder Hansen, næstformand

Frank Abrahamsen

Kai Hansen

Haddi Kristensen

Gabrielle Lønborg

Henny Dige

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING For at stå inde for regnskabet har vedtægtsforlaget under tegstedets øverste myndighed til godkendelse.

By for underskrift Skærbæk

Dato for underskrift

Underskrift/-er (sign)

Boligorganisation

 LBF-nr.: **0023**
Afdeling

 LBF-nr.: **013**
Tilsynsførende kommune

 Kommunenr.: **550**

Navn - adresse:

Skærbæk Boligforening
**Nørremarksvej 18A
6270 Tønder**

Navn - adresse:

**Afd. 13 - Torve-, Store- og Skolegade -
Skærbæk**
**Torve-/Store-/Skolegade m.fl.
6780 Skærbæk**

Navn - adresse:

Tønder Kommune
**Kongevej 57
6270 Tønder**

 Telefon: **73456500**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dk

 CVR-nr.: **23512211**

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

 Status: **1 - Almindeligt
driftsregnskab**

 Telefon: **74929292**

Fax:

74728001

E-postadresse:

toender@toender.dk

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å 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 m ²	
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte				1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		4.054	53		53

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

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	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 m ²		
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	Tostrengt 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:

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

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

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 lejerers 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.			

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. prioritetsydelse			
		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.			

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

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligaftager 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 lejemaal	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. Indeksverskud			
		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 lejemaal			
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

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. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	380.271	300
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning		

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

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)		

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 prioritetsydelse		
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:		

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 beboerbetalning 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 beboerbetalning 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 (Beboerbetalning)	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 (Beboerbetalning)	399.874	388	405
		Nettokapitaludgifter i alt	1.889.595	1.861	1.892
107		VANDAFGIFT			
Konto 107 i alt					
109		RENOVATION			

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		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		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 Tillægsydelse, 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

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
		Hovedstandsættelse			
		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			

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			

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	

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		

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		

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		

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		

Noter til balance

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

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

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

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

Underskrift/-er (sign)

Tommy Blume Nielsen, formand

Lars-Peder Hansen, næstformand

Frank Abrahamsen

Kai Hansen

Haddi Kristensen

Gabrielle Lønborg

Henny Dige

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING For at stå inde for regnskabet har været forelagt og er godkendt af den øverste myndighed i Skærbæk.

By for underskrift Skærbæk

Dato for underskrift

Underskrift/-er (sign)

BoligorganisationLBF-nr.: **0023****Afdeling**LBF-nr.: **019****Tilsynsførende kommune**Kommunenr.: **550**

Navn - adresse:

**Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A
6270 Tønder**

Navn - adresse:

**Afd. 19 - Mosbølparken - Skærbæk
Genvejen 1 - 27
6780 Skærbæk**

Navn - adresse:

**Tønder Kommune
Kongevej 57
6270 Tønder**Telefon: **73456500**

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.salus-bolig.dkCVR-nr.: **23512211**

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

Status: **1 - Almindeligt
driftsregnskab**Telefon: **74929292**Fax: **74728001**

E-postadresse:

toender@toender.dk

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å 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 m ²	
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte				1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		4.225	60		60

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

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	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 m ²		
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	Tostrengt 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:

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

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		Ejendomsskat	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

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 lejerers 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.			

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. prioritetsydelse			
		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.			

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

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligaftifter 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

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. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	1.696.021	1.551
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning		

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

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)		

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 prioritetsydelse		
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:		

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 beboerbetalning 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 beboerbetalning 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 (Beboerbetalning)	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 (Beboerbetalning)	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

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		ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		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			

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
		Hovedstandsættelse			
		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			

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			

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		

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		

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

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		

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		

Noter til balance

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

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

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

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

Underskrift/-er (sign)

Tommy Blume Nielsen, formand

Lars-Peder Hansen, næstformand

Frank Abrahamsen

Kai Hansen

Haddi Kristensen

Gabrielle Lønborg

Henny Dige

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)

BoligorganisationLBF-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:

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	*	Ekstraordinære 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			

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			

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		

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
HENSÆTTELSE				
1411	*	Hensættelser		
1420		HENSÆTTELSE 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		Periodeafgrænsningsposter		
1439		Skyldig moms o.lign.		
1440		KORTFRISTET GÆLD I ALT		
1450		PASSIVER I ALT	100.000	100
Eventualforpligtelser:				

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		VEDLIGEHODELSE, RENHODELSE M.V.			
		Vedligeholdelse ialt			
1111		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger			
		2. Pension/pensionsbidrag			
		3. Andre udgifter til social sikring			
		4. Fremmed assistance			
		5. Forskydning i feriepengetilsvær			
		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			

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		ADMINISTRATIONS BIDRAG 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 OMSÆTNINGS AKTIVER			
		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			

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		

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		

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		

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		

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

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 boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere sideaktivitetsafdelingens 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 Håndværkerafdelingen, 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, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

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 sideaktivitetsafdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at sideaktivitetsafdelingen ikke længe 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 sideaktivitetsafdelingen, 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 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

Henny Dige

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Påtegning Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

By for underskrift
Dato for underskrift
Underskrift (sign.)

Skærbæk Boligforening

LBF - selskabsnr.

23

Forslag til budget for

01-01-2025

31-12-2025

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	22.000	21.000	1.000	19.432
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	71.000	74.700	-3.700	89.874
Personaleudgifter, 511	412.600	387.549	25.051	311.286
Forretningsførelse, 512	659.500	624.000	35.500	592.543
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	109.500	95.500	14.000	133.204
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	20.500	20.500	0	23.844
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	0
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	0
Revision, 521	68.000	68.000	0	65.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	363.100	363.100	0	2.492.740
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	3.252.000	3.252.000	0	3.272.827
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	414.567
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.1	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.2	0	0	0	0
Henlæggelse til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	4.978.200	4.906.349	71.851	7.415.317
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	1.291.249	1.291.249	0	1.259.700
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	363.100	363.100	0	2.602.038
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	3.252.000	3.252.000	0	3.272.827
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag forbedringsarbejder 606.2	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	536.375
Årets underskud, 621	0	0	0	0
Samlede indtægter	4.906.349	4.906.349	0	7.670.940
Reduktion/forhøjelse	71.851	0	-71.851	255.622
Balance	4.978.200	4.906.349	71.851	7.415.317

Forhøjelse af administrationsbidrag

I alt

5,56%

Selskabsafdeling	Kontonummer	Kontonavn	ÅTD budget
23	0	500020 RESULTATOPGØRELSE	
23	0	500030 ORDINÆRE UDGIFTER	
23	0	501000 BESTYRELSESVEDERLAG MV.	
23	0	501010 1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift	22.000,00
23	0	501100 Bestyrelsesvederlag i alt	22.000,00
23	0	502000 MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV.	
23	0	502020 Udgifter til kurser og møder Bestyrelse	50.000,00
23	0	502120 Best. Godtgørelse kørsel diæt mv	4.500,00
23	0	502220 Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse	1.500,00
23	0	502420 Andre best. Udgifter	15.000,00
23	0	502500 MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	71.000,00
23	0	511000 PERSONALEUDGIFTER	
23	0	511010 1. Lønninger, adm. personale	345.000,00
23	0	511013 Kørsel personale	1.500,00
23	0	511020 2. Pension/pensionsbidrag	48.100,00
23	0	511030 3. Andre udgifter til social sikring	15.000,00
23	0	511031 3.1 ATP-bidrag	3.000,00
23	0	511110 Personaleudgifter i alt	412.600,00
23	0	511700 SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	412.600,00
23	0	512000 FORRETNINGSFØRELSE I ØVRIGT	
23	0	512020 Administrationsbidrag til Salus	659.500,00
23	0	512500 FORRETNINGSFØRELSE I ALT	659.500,00
23	0	513000 KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT	
23	0	513020 Kontorartikler og tryksager	5.000,00
23	0	513021 Kopimaskine, fax og telefon udg.	35.000,00
23	0	513022 EDB udgifter	1.500,00
23	0	513023 Småanskaffelser	5.000,00
23	0	513120 Abonnementer og kontingenter og forsikringer	17.000,00
23	0	513121 Annoncer og reklame	1.000,00
23	0	513320 Kursus og møder pers.	10.000,00
23	0	513321 Øvrige personale udgifter	10.000,00
23	0	513322 Jubilæum, receptioner mv.	0,00
23	0	513421 Diverse gebyrer og afrundinger	25.000,00
23	0	513500 KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	109.500,00
23	0	514000 KONTORLOKALEUDGIFTER INKL. AFSKRIVNINGER	
23	0	514020 2. Lejede lokaler, leje	20.500,00
23	0	514115 NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	20.500,00
23	0	521000 Revision	68.000,00
23	0	530000 BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	1.363.100,00
23	0	532000 RENTEUDGIFTER	
23	0	532310 2.1. Renter afdelinger, henlagte midler	7.100,00

Selskabsafdeling	Kontonummer	Kontonavn	ATD budget
23	0	532410 3. Renter bankgæld	15.000,00
23	0	532610 5. Kurstab, obligationer m.v.	320.000,00
23	0	532710 8. Andre renter	21.000,00
23	0	532900 RENTEUDGIFTER I ALT	363.100,00
23	0	533000 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV.	
23	0	533030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån	42.000,00
23	0	533052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.	2.600.000,00
23	0	533055 6. Indbet. til Nybyggerifonden.	400.000,00
23	0	533058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	210.000,00
23	0	533060 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	3.252.000,00
23	0	540000 SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	3.615.100,00
23	0	541000 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER	
23	0	541020 Korrektioner tidl. år	0,00
23	0	541120 Disp. tilskud t/dækning af lejetab (afd.)	0,00
23	0	541500 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0,00
23	0	550000 UDGIFTER I ALT	4.978.200,00
23	0	560000 UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	4.978.200,00
23	0	600010 ORDINÆRE INDTÆGTER	
23	0	601000 ADMINISTRATIONS BIDRAG	
23	0	601010 1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-1.270.100,00
23	0	601320 1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling	-93.000,00
23	0	601900 ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-1.363.100,00
23	0	603000 RENTEINDTÆGTER	
23	0	603100 1. Renteindtægter afdelinger	-7.100,00
23	0	603120 2. Renteindtægter bankbeholdning	-15.000,00
23	0	603130 3. Kursgevinster obligationer	-320.000,00
23	0	603160 7. Renteindtægter i øvrigt	-21.000,00
23	0	603190 RENTEINDTÆGTER I ALT	-363.100,00
23	0	604000 AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV	
23	0	604030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån	-42.000,00
23	0	604052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.	-2.600.000,00
23	0	604055 6. Indbet. til Nybyggerifonden.	-400.000,00
23	0	604058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	-210.000,00
23	0	604060 AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I ALT	-3.252.000,00
23	0	610000 SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-4.978.200,00
23	0	611000 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	
23	0	611020 Korrektioner tidl. år	0,00
23	0	611120 Tilskud t/dækning lejetab/fracfly	0,00
23	0	611500 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0,00
23	0	620000 INDTÆGTER I ALT	-4.978.200,00
23	0	630000 INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-4.978.200,00
23	0	633000 RESULTAT I ALT	0,00

SB SB SB SB SB SB SB SB
Fastholde og
SB SB SB SB SB SB SB SB
udvikle
SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB *tryghed* SB

SB SB *&* SB SB SB SB

SB SB *sikkerhed* SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB



Beretning *2023*

SB Bestyrelsesmedlemmer	Kontakt
Formand Tommy B. Nielsen	Mobil: 23 29 34 60 Mail: tommybni@gmail.com Afdelinger: 13 og 19
Næstformand Lars-Peder Hansen	Mobil: 50 49 14 74 Mail: lpha_sb1@salus-bolig.dk Afdeling: 5
Bestyrelsesmedlem Henny Dige	Mobil: 40 98 10 67 Mail: hedi_sb2@salus-bolig.dk Afdeling: 5
Bestyrelsesmedlem Gabrielle Lønborg	Mobil: 20 46 63 21 Mail: gabimaria09@gmail.com Afdeling: 1
Bestyrelsesmedlem Haddi Kristensen	Mobil: 60 48 96 96 Mail: haddi@outlook.dk Afdeling: 5
Bestyrelsesmedlem Kai Hansen	Mobil: 20 20 55 09 Mail: kaigas@bbsyd.dk Afdeling: 13
Bestyrelsesmedlem Frank D. Abrahamsen	Mobil: 61 28 31 62 Mail: frankabrahamsen@stofanet.dk Afdeling: 9

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

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

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

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

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

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

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

Den politiske dagsorden

I 2024 kommer der en ny boligpakke, hvor sundhed formentlig kommer på 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.

Sundhedsstrukturen

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

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

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

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

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

Servicecenteret

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

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

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

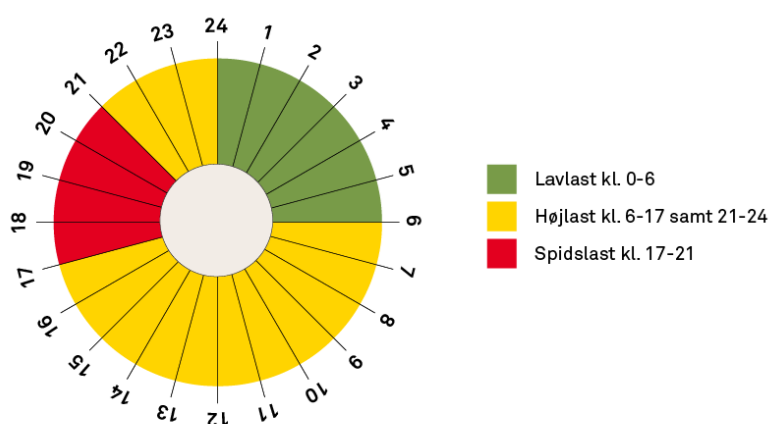
Energirenovering og bæredygtighed

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

Lavlast: Fra kl. 00.00 til kl. 06.00.

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

Spidslast: Fra kl. 17.00 til 21.00.



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

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

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

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

Solceller og elpriser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Granskning af PPV (Periodiske Plan for Vedligeholdelse)

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

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

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

Henlæggelsesstrategi

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

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

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

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

Nybyggeri

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

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

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

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

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

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

SALUS Boligadministration A.m.b.a.

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

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

Udlejning

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

Medlemmer, som bor i organisationen, har ikke fortrinsadgang til en anden bolig i organisationen, medmindre 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%
Plejhjemsboliger	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 Plejhjemsboliger	2
Hovedtotal		6

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 kredsens.

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.



¹Landspolitisk

BL's arbejde for inflationshjælp

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

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	2023
	t.kr.	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%.

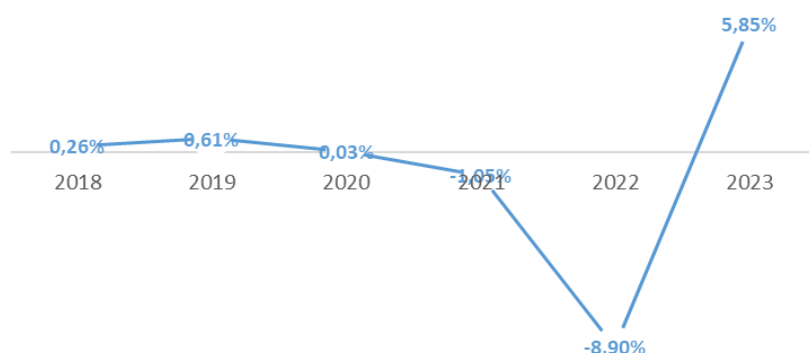
I 2022 er regnskabspraksis ændret, så afkast, der vedrører kursregulering, hensættes sammen med henlæggelser til den løbende drift- og vedligeholdelse. De reelle renteindtægter-/udgifter vil fortsat være en del af driftsregnskabet.

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:

RENTE



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 trækingsret	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 trækingsret)	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 trækingsret)	1.072	1.217
Disponibel del	2.812	2.611
Saldo ultimo	4.146	4.066

Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	9	9
---	----------	----------

Egen trækingsret

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

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

Egen trækingsret

	2022	2023
	t.kr.	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 trækingsretten.

Effektivisering og egenkontrol

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

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

driftseffektiviseringer for 3 mia.kr. Herudover forventes det, 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	2020	2021	2022	2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	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.

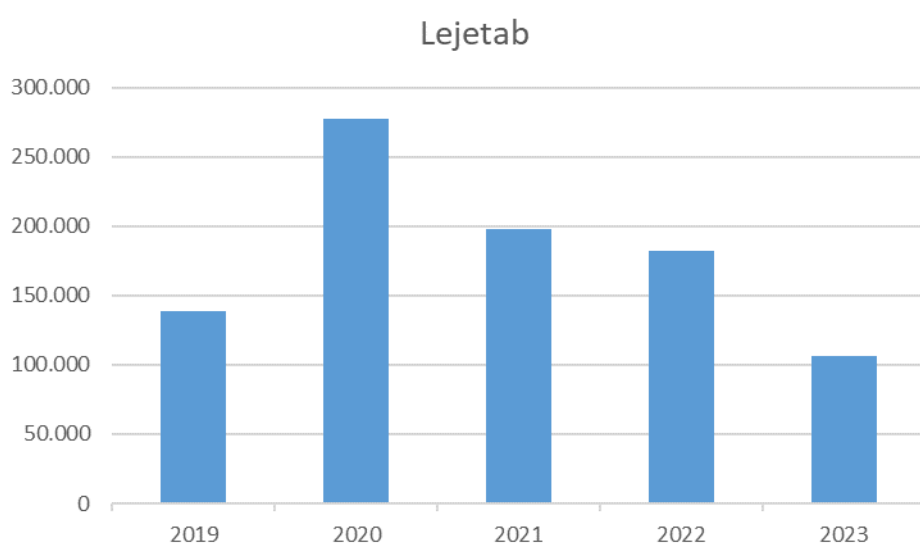
For at automatisere flere af vores arbejdsgange skiftede vi i 2021 it-system, og vi fik samtidig ny hjemmeside. Skiftet var en stor omvæltning, både for vores medarbejdere og for vores kunder, men vi begynder nu at kunne se effekten af skiftet, bl.a. ved forbedrede digitale løsninger for vores beboere.

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

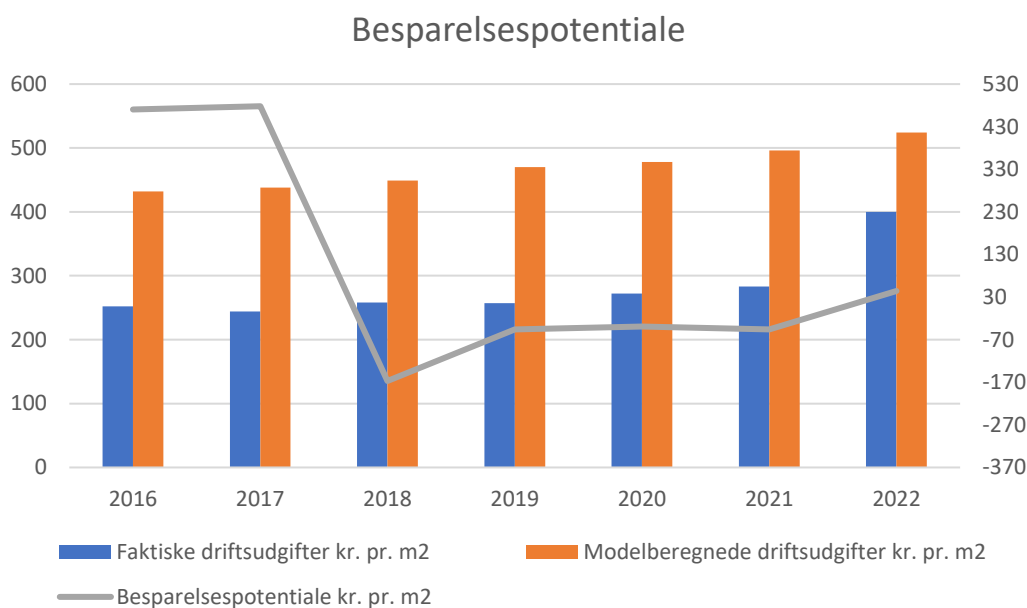
Organisationen arbejder løbende med følgende tiltag for at effektivisere driften:

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.

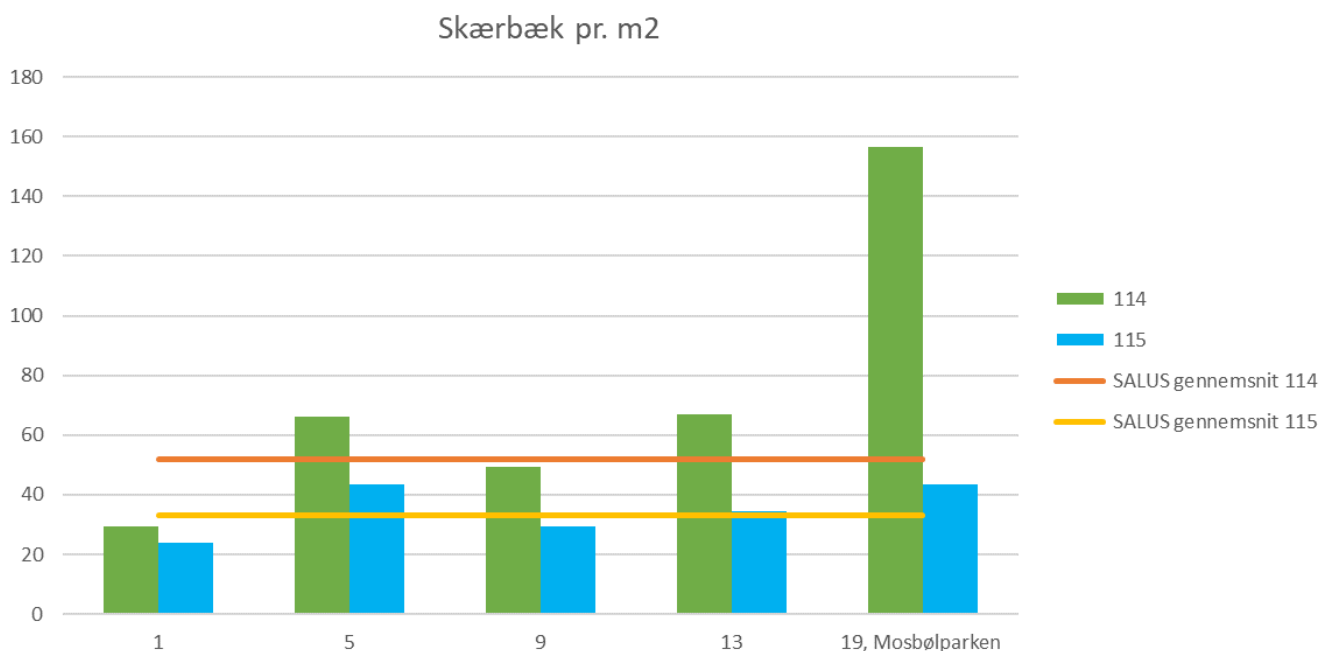
Landsbyggefondens udarbejder hvert år effektivitetstal for alle boligorganisationer. Tallene kan vi bruge til at belyse, hvor effektive vi er i forhold til andre boligorganisationer.

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



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

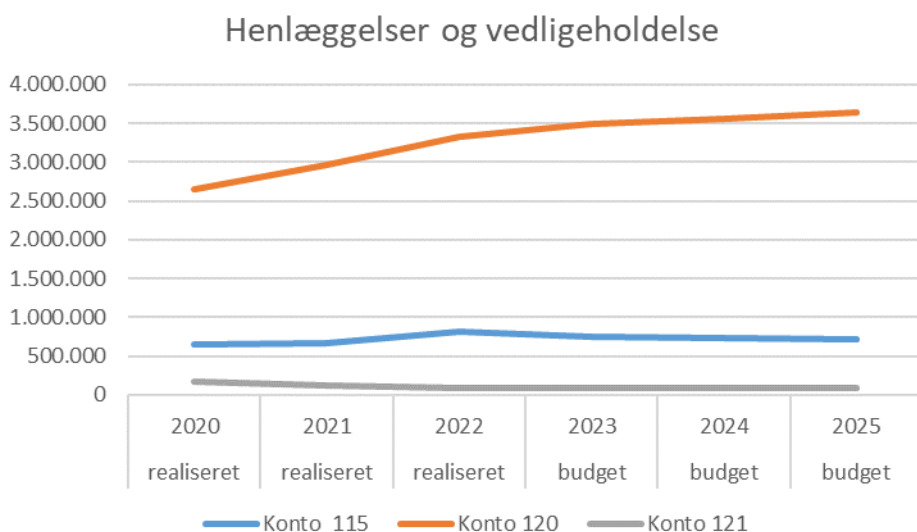
- Almindelig vedligeholdelse
- Istandsættelse ved fraflytning
- Henlæggelser
- Lejetab

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.



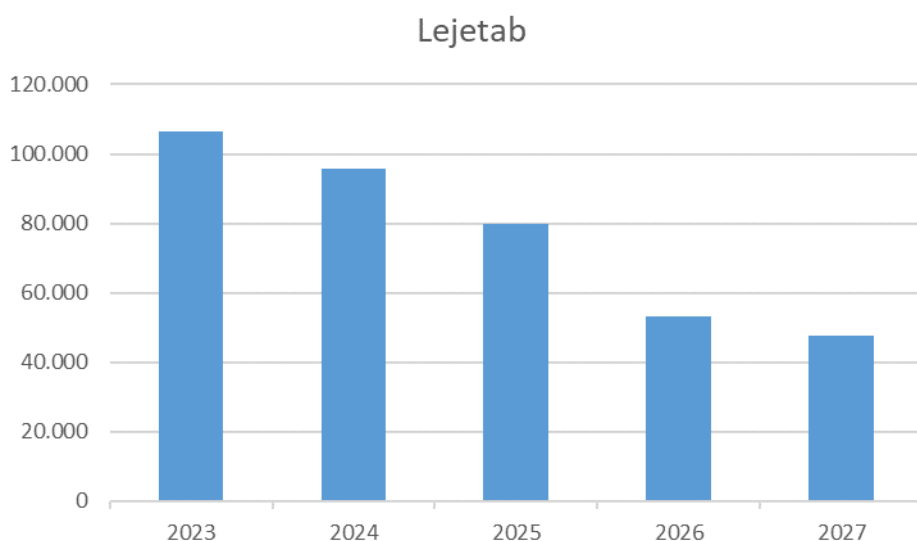
Vi har også fokus på udgifterne til istandsættelse ved fraflytning. P.t. er vi i gang med opmåling af alle boliger med henblik på et samlet udbud af flyttelejligheder. I Skærbæk Boligforening er der en fraflytning på knap 17%. Det betyder, at der hvert år er ca. 52, der fraflytter. Andre boligforeninger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

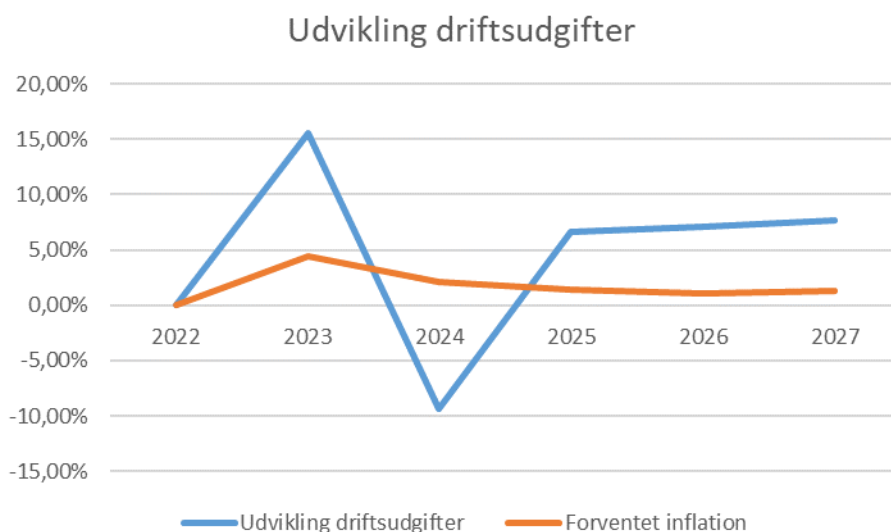


Løbende tilstandsrapport

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 markvandring.

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

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



Revision af årsregnskabet

Revisionen har gennemgået 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.



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



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