

Generalforsamling 2021

Dagsorden

Grundet COVID-19 skal der forevises gyldigt coronapas

Dato: Onsdag den 26. maj 2021, kl. 17.30
Mødested: Skærbækcenteret, Storegade 46-48,
6780 Skærbæk

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.
4. Behandling af indkomne forslag:
 - a) Ændring af vedtægterne – Implementering af ændringer i normalvedtægten
 - b) Ændring af vedtægterne – Repræsentation af alle afdelinger i organisationsbestyrelsen
 - c) Ændring af vedtægterne – Mulighed for brevafstemning til generalforsamlingen
 - d) Bemyndigelsesdelegation til bestyrelsen
 - e) Arbejdsgruppe til genvurdering af kontrakt med SALUS
 - f) Afstemning om skilte
 - g) Ansøgningskrav og ansøgningsblanket til dispositionsfondsmidler
 - h) Genbrugsordning
 - i) Kommunikation omkring projekter
 - j) Diskussion om hvorvidt hovedbestyrelsen holdes fri af SALUS' bestyrelse
5. Valg af formand
På valg:
Tommy B. Nielsen
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse
På valg:
Lars-Peder Hansen
Marianne Larsen
Haddi Kristensen
Ulla Bech - 1. suppleant
Karina Pach - 2. suppleant
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Forslag A – Ændring af vedtægterne – Implementering af ændringer i normalvedtægten

Stillet af:

Skærbæk Boligforenings bestyrelse.

Forslag:

Der foreslås følgende ændringer af vedtægterne

Efter § 4 indsættes

»§ 4 a. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.

Stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.«

§ 8, stk. 1 affattes således:

»Den ordinære generalforsamling afholdes i Skærbæk, og bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle boligorganisationens medlemmer.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.«

§ 14, stk. 1, 5. og 6. pkt. slettes og i stedet indsættes:

»Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen.«

§ 16, stk. 4. slettes.

Begrundelse:

Forslaget er en teknisk tilpasning i forhold til anvendelse af digitale kanaler til indkaldelse til møder i beboerdemokratiet. Der er alene tale om en implementering af en ændring af ministeriets normalvedtægter.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget vedtages

Forslag B – Ændring af vedtægterne – Repræsentation af alle afdelinger i organisationsbestyrelsen

Stillet af:

Karina Pach, Inger Korsholm, Jørgen Bruhn Uwe Schlüter, Pia Schmidt og John Houmark.

Forslag:

I vedtægternes § 11, stk. 1 tilføjes:

»Alle afdelinger skal så vidt muligt være repræsenteret i bestyrelsen. Der gives derfor forrang til én kandidat fra hver afdeling, der ikke på baggrund af den almindelige stemmeafgivning, har opnået valg til bestyrelsen.«

Begrundelse:

Som udgangspunkt skal enhver afdeling være repræsenteret i hovedbestyrelsen. Skulle der være en afdeling, hvor der ikke er mulighed for deltagelse, kan der vælges fra andre afdelinger for at opnå ulige antal medlemmer. Dette forslag for at så vidt muligt sørge for at alle afdelingen har indflydelse.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget vedtages.

Forslag C – Ændring af vedtægterne – Mulighed for brevafstemning til generalforsamlingen

Stillet af:

Karina Pach, Inger Korsholm, Jørgen Bruhn Uwe Schlüter, Pia Schmidt og John Houmark.

Forslag:

Der skal være mulighed for brevafstemning til generalforsamling.

Begrundelse:

Mange beboere i foreningen er ældre, bevægelseshæmmede eller generelt forhindrede i at deltage i diverse møder. Derfor vil brevafstemning i stort og småt være en mulighed for den enkelte beboer at blive hørt.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget indeholder ikke præcis angivelse af hvilken tekst, der ønskes tilføjet eller ændret i vedtægterne. Forslaget kan derfor ikke realitetsbehandles.

Forslag D – Bemyndigelsesdelegation til bestyrelsen

Stillet af:

Skærbæk Boligforenings bestyrelse.

Forslag:

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

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 evt. vil kunne fremsættes igen.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget vedtages.

Forslag E – Arbejdsgruppe til genvurdering af kontrakt med SALUS

Stillet af:

Karina Pach, Inger Korsholm, Jørgen Bruhn Uwe Schlüter, Pia Schmidt og John Houmark.

Forslag:

Nedsæt arbejdsgruppe til at genvurdere kontrakten med SALUS og for at se på andre administratorer.

Begrundelse:

SALUS blev hyret til at servicere Skærbæk boligforening og dens lokale afdelinger, ikke til at være vores chef. Indeværende kontrakt var uopsigeligt til 1/6-16 og skulle derefter genvurderes. Skærbæk boligforening har brug for en administrator der løfter og støtter foreningens selvbestemmelse og suverænitæt.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget forkastes.

Forslag F – Afstemning om skilte

Stillet af:

Karina Pach, Inger Korsholm, Jørgen Bruhn Uwe Schlüter, Pia Schmidt og John Houmark.

Forslag:

Skilte skal til afstemning i stedet for at besluttes af hovedbestyrelsen.

Begrundelse:

Afdeling 1 ønsker ikke skilte op i afdelingen, men tager i stedet gerne imod pengene for, at kunne bruge på afdelingens ældgamle, faldefærdige huse. Undertegnede mener bestemt, at der er vigtigere ting at bruge penge på i Skærbæk boligafdeling. Her kan nævnes legepladser, sociale mødepladser, aktiviteter for bedre beboerskab m.v. Mange af foreningens huse er gamle og utidssvarende og der kunne pengene også bruges.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget forkastes.

Forslag G – Ansøgningskrav og ansøgningsblanket til dispositionsfondsmidler

Stillet af:

Karina Pach, Inger Korsholm, Jørgen Bruhn Uwe Schlüter, Pia Schmidt og John Houmark.

Forslag:

Ansøgningskrav og ansøgningsblanket til dispositionsmidlerne bør være tilgængelig på Skærbæk Boligforenings hjemmeside.

Begrundelse:

Det gør det nemmere for de enkelte afdelinger at læse, hvad der kan søges til og hvornår og til hvem.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget forkastes.

Forslag H – Genbrugsordning

Stillet af:

Karina Pach, Inger Korsholm, Jørgen Bruhn Uwe Schlüter, Pia Schmidt og John Houmark.

Forslag:

Skærbæk Boligforening bør gå foran som en "grøn" forening og oprette en "genbrugsstation", hvor ejendomsfunktionærerne kan stille alt fra fungerende hvidevarer til skabe og hække/planter til gratis afhentning for dem, der evt. kunne bruge tingene. Opslag omkring "godset" burde kunne oprettes i Skærbæk Boligforenings facebookgruppe.

Begrundelse:

Ingen angivet.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget forkastes.

Forslag I – Kommunikation omkring projekter

Stillet af:

Karina Pach, Inger Korsholm, Jørgen Bruhn Uwe Schlüter, Pia Schmidt og John Houmark.

Forslag:

Kommunikationen omkring diverse projekter bør i detaljer deles med de forskellige bestyrelser.

Begrundelse:

Aktuelt er der planlagt separation af spildevand/regnvand. Den enkelte beboer kan ikke få at vide hvornår, hvordan eller hvor på deres grunde det kommer til at foregå. Her ville det være ønskværdigt, hvis hovedbestyrelsen fik detaljerne og sendte dem videre til de lokale bestyrelser, der så kan videregive til den enkelte beboer.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Forslaget forkastes.

Forslag J – Diskussion om hvorvidt hovedbestyrelsen holdes fri af SALUS' bestyrelse

Stillet af:

Karina Pach, Inger Korsholm, Jørgen Bruhn Uwe Schlüter, Pia Schmidt og John Houmark.

Forslag:

En diskussion om hvorvidt hovedbestyrelsen skal holdes fri af Salus' bestyrelse, kunne være givtig.

Begrundelse:

Ingen angivet.

Indstilling fra organisationsbestyrelsen:

Sammensætningen af bestyrelsen i SALUS fremgår af vedtægterne for SALUS. Herunder at formanden for alle medlemsorganisationer er medlem af bestyrelsen. Der er altså ikke tale om et forhold, som kan afgøres af Skærbæk Boligforening. Forslaget må derfor forkastes.

Til organisationer med generalforsamling

Forslag om kompetence delegation til bestyrelsen

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

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 evt. vil kunne fremsættes igen.

Skærbæk Boligforening

LBF Afd. nr. 001 1

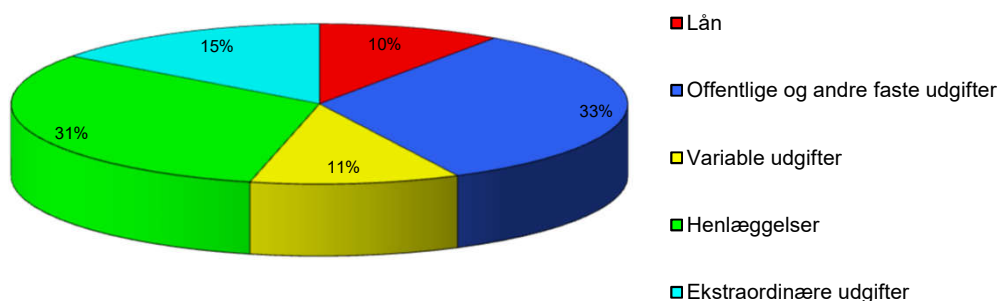
Regnskab for året 2020

Afdelingens årsregnskab, der er optrykt på næste side, viser regnskabets hovedtal, og medtager således ikke noter m.v., der hører til det samlede regnskab.

Såfremt du ønsker at få et specificeret regnskab, kan det rekvireres ved henvendelse til:
SALUS Boligadministration, Egevej 9, tlf. nr.: 73 45 65 00 / email: salus@salus-bolig.dk

| | |
|---|--------------|
| De samlede udgifter for afdelingen er på | 1.892.768,14 |
| og de samlede indtægter er på | 1.952.560,65 |
| Afdelingens regnskab udviser et overskud på | 59.792,51 |

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes



| | |
|--|---|
| | Lån: Udgiften til lån optaget da afdelingen blev bygget. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 5060 pr. år. |
| | Offentlige og andre faste udgifter: Omfatter bl.a. ejendomsskatter til kommunen, renovationsudgifter, forsikringer, afdelingens energiforbrug samt administrationsbidrag Afdelinger opført før 1963 og 1970 skal betale et pligtmæssigt A- og/eller G-indskud til I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 17360 pr. år. |
| | Variable udgifter: Omfatter bl.a. udgifter til viceværter, renholdelse, vedligeholdelse af bygninger og anlæg, drift af fællesvaskeri, afdelingsbestyrelsen, o.l. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 5780 pr. år. |
| | Henlæggelser: Er opsparing til kommende års vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, samt til afdelingens udgifter i forbindelse med fraflytninger. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 16580 pr. år. |
| | Ekstraordinære udgifter: Omfatter primært udgifter til lån optaget i forbindelse med større moderniseringsarbejder, såvel de fælles som de individuelle. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 7800 pr. år. |

Skærbæk Boligforening
LBF Afd. nr. 001 1

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

| UDGIFTER | Regnskab 2020 | Budget 2020 | Budget 2021 |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Nettokapitaludgifter | 182.099,03 | 188 | 188 |
| Offentlige og andre faste udgifter | 624.809,72 | 643 | 653 |
| Variable udgifter | 207.951,57 | 217 | 214 |
| Henlæggelser | 597.000,00 | 597 | 634 |
| Ekstraordinære udgifter | 280.907,82 | 296 | 471 |
| Udgifter | 1.892.768,14 | 1.941 | 2.160 |
| Årets overskud | 59.792,51 | 0 | 0 |
| Udgifter i alt | 1.952.560,65 | 1.941 | 2.160 |

INDTÆGTER

| | | | |
|--------------------------|---------------------|--------------|--------------|
| Boligafgifter og leje | 1.867.242,00 | 1.862 | 1.880 |
| Renter | 902,39 | 4 | 5 |
| Andre ordinære indtægter | 81.000,00 | 75 | 100 |
| Ekstraordinære indtægter | 3.416,26 | 0 | 175 |
| Indtægter | 1.952.560,65 | 1.941 | 2.160 |
| | 0,00 | | 0,00 |
| Indtægter i alt | 1.952.560,65 | 1.941 | 2.160 |

Balance pr. 31.12.2020

| AKTIVER | Regnskab 2020 | Sidste år 2019 |
|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| Anlægsaktiver | 7.920.693,91 | 5.799.237,64 |
| Omsætningsaktiver | 3.139.631,49 | 3.241.721,95 |
| Aktiver i alt | 11.060.325,40 | 9.040.959,59 |

PASSIVER

| | | |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Henlæggelser (afdelingens opsparing) | 2.293.370,27 | 2.413.271,76 |
| Underskud | 294.194,91 | 309.402,40 |
| Henlæggelser - underskud +/- | 2.587.565,18 | 2.722.674,16 |
| Langfristet gæld | 6.146.590,76 | 6.220.002,64 |
| Kortfristet gæld | 2.326.169,46 | 98.282,79 |
| Passiver i alt | 11.060.325,40 | 9.040.959,59 |

Skærbæk Boligforening

LBF Afd. nr. 005 5

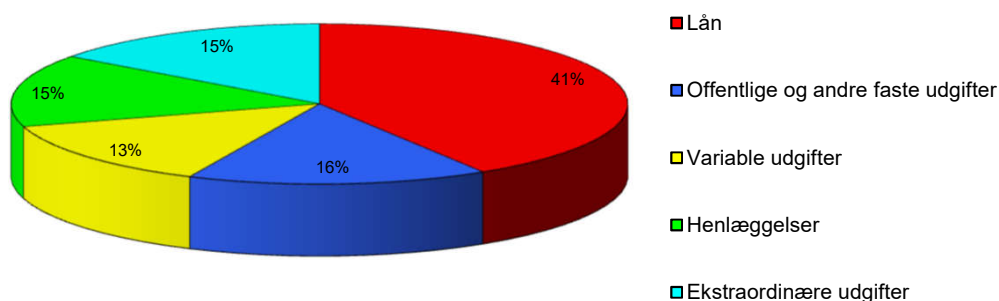
Regnskab for året 2020

Afdelingens årsregnskab, der er optrykt på næste side, viser regnskabets hovedtal, og medtager således ikke noter m.v., der hører til det samlede regnskab.

Såfremt du ønsker at få et specificeret regnskab, kan det rekvireres ved henvendelse til:
SALUS Boligadministration, Egevej 9, tlf. nr.: 73 45 65 00 / email: salus@salus-bolig.dk

| | |
|---|--------------|
| De samlede udgifter for afdelingen er på | 5.852.201,85 |
| og de samlede indtægter er på | 6.130.270,76 |
| Afdelingens regnskab udviser et overskud på | 278.068,91 |

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes



| | |
|--|--|
| | Lån: Udgiften til lån optaget da afdelingen blev bygget. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 23150 pr. år. |
| | Offentlige og andre faste udgifter: Omfatter bl.a. ejendomsskatter til kommunen, renovationsudgifter, forsikringer, afdelingens energiforbrug samt administrationsbidrag Afdelinger opført før 1963 og 1970 skal betale et pligtmæssigt A- og/eller G-indskud til I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 8870 pr. år. |
| | Variable udgifter: Omfatter bl.a. udgifter til viceværter, renholdelse, vedligeholdelse af bygninger og anlæg, drift af fællesvaskeri, afdelingsbestyrelsen, o.l. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 7600 pr. år. |
| | Henlæggelser: Er opsparing til kommende års vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, samt til afdelingens udgifter i forbindelse med fraflytninger. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 8260 pr. år. |
| | Ekstraordinære udgifter: Omfatter primært udgifter til lån optaget i forbindelse med større moderniseringsarbejder, såvel de fælles som de individuelle. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 8400 pr. år. |

Skærbæk Boligforening
LBF Afd. nr. 005 5

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

| UDGIFTER | Regnskab 2020 | Budget 2020 | Budget 2021 |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Nettokapitaludgifter | 2.407.353,35 | 2.430 | 2.420 |
| Offentlige og andre faste udgifter | 922.260,20 | 959 | 972 |
| Variable udgifter | 790.017,32 | 773 | 760 |
| Henlæggelser | 859.000,00 | 859 | 952 |
| Ekstraordinære udgifter | 873.570,98 | 905 | 1.327 |
| Udgifter | 5.852.201,85 | 5.926 | 6.431 |
| Årets overskud | 278.068,91 | 0 | 0 |
| Udgifter i alt | 6.130.270,76 | 5.926 | 6.431 |

INDTÆGTER

| | | | |
|--------------------------|---------------------|--------------|--------------|
| Boligafgifter og leje | 4.987.110,97 | 4.976 | 5.409 |
| Renter | 3.155,11 | 20 | 20 |
| Andre ordinære indtægter | 126.250,00 | 125 | 220 |
| Ekstraordinære indtægter | 1.013.754,68 | 805 | 782 |
| Indtægter | 6.130.270,76 | 5.926 | 6.431 |
| | 0,00 | | 0,00 |
| Indtægter i alt | 6.130.270,76 | 5.926 | 6.431 |

Balance pr. 31.12.2020

| AKTIVER | Regnskab 2020 | Sidste år 2019 |
|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| Anlægsaktiver | 71.091.736,60 | 65.510.403,61 |
| Omsætningsaktiver | 8.780.676,76 | 12.249.715,07 |
| Aktiver i alt | 79.872.413,36 | 77.760.118,68 |

PASSIVER

| | | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Henlæggelser (afdelingens opsparing) | 6.930.496,39 | 6.907.813,37 |
| Underskud | 827.849,03 | 674.780,12 |
| Henlæggelser - underskud +/- | 7.758.345,42 | 7.582.593,49 |
| Langfristet gæld | 65.385.505,54 | 69.821.491,05 |
| Kortfristet gæld | 6.728.562,40 | 356.034,14 |
| Passiver i alt | 79.872.413,36 | 77.760.118,68 |

Skærbæk Boligforening

LBF Afd. nr. 009 9

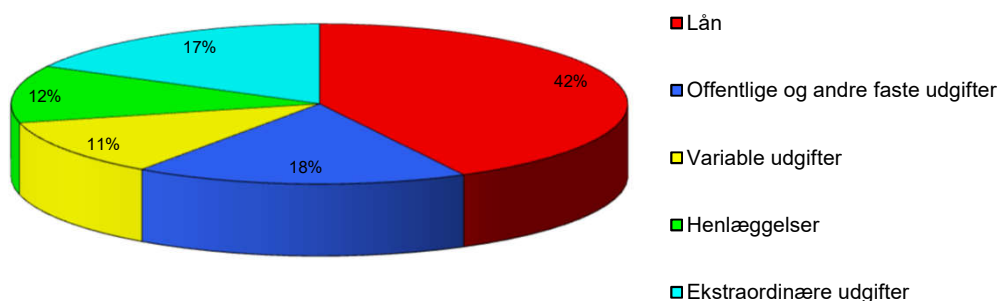
Regnskab for året 2020

Afdelingens årsregnskab, der er optrykt på næste side, viser regnskabets hovedtal, og medtager således ikke noter m.v., der hører til det samlede regnskab.

Såfremt du ønsker at få et specificeret regnskab, kan det rekvireres ved henvendelse til:
SALUS Boligadministration, Egevej 9, tlf. nr.: 73 45 65 00 / email: salus@salus-bolig.dk

| | |
|---|--------------|
| De samlede udgifter for afdelingen er på | 3.034.929,53 |
| og de samlede indtægter er på | 3.084.745,78 |
| Afdelingens regnskab udviser et overskud på | 49.816,25 |

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes



| | |
|--|---|
| | Lån: Udgiften til lån optaget da afdelingen blev bygget. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 28510 pr. år. |
| | Offentlige og andre faste udgifter: Omfatter bl.a. ejendomsskatter til kommunen, renovationsudgifter, forsikringer, afdelingens energiforbrug samt administrationsbidrag Afdelinger opført før 1963 og 1970 skal betale et pligtmæssigt A- og/eller G-indskud til I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 11780 pr. år. |
| | Variable udgifter: Omfatter bl.a. udgifter til viceværter, renholdelse, vedligeholdelse af bygninger og anlæg, drift af fællesvaskeri, afdelingsbestyrelsen, o.l. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 7710 pr. år. |
| | Henlæggelser: Er opsparing til kommende års vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, samt til afdelingens udgifter i forbindelse med fraflytninger. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 7800 pr. år. |
| | Ekstraordinære udgifter: Omfatter primært udgifter til lån optaget i forbindelse med større moderniseringsarbejder, såvel de fælles som de individuelle. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 11640 pr. år. |

Skærbæk Boligforening
LBF Afd. nr. 009 9

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

| UDGIFTER | Regnskab 2020 | Budget 2020 | Budget 2021 |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Nettokapitaludgifter | 1.283.117,00 | 1.301 | 1.284 |
| Offentlige og andre faste udgifter | 530.102,05 | 559 | 466 |
| Variable udgifter | 346.991,18 | 325 | 351 |
| Henlæggelser | 351.000,00 | 351 | 519 |
| Ekstraordinære udgifter | 523.719,30 | 543 | 543 |
| Udgifter | 3.034.929,53 | 3.080 | 3.163 |
| Årets overskud | 49.816,25 | 0 | 0 |
| Udgifter i alt | 3.084.745,78 | 3.080 | 3.163 |

INDTÆGTER

| | | | |
|--------------------------|---------------------|--------------|--------------|
| Boligafgifter og leje | 2.616.384,00 | 2.622 | 2.643 |
| Renter | 1.366,23 | 3 | 3 |
| Andre ordinære indtægter | 11.800,00 | 10 | 147 |
| Ekstraordinære indtægter | 455.195,55 | 444 | 371 |
| Indtægter | 3.084.745,78 | 3.080 | 3.163 |
| | 0,00 | | 0,00 |
| Indtægter i alt | 3.084.745,78 | 3.080 | 3.163 |

Balance pr. 31.12.2020

| AKTIVER | Regnskab 2020 | Sidste år 2019 |
|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| Anlægsaktiver | 51.682.073,11 | 52.186.307,66 |
| Omsætningsaktiver | 4.051.022,40 | 4.490.624,36 |
| Aktiver i alt | 55.733.095,51 | 56.676.932,02 |

PASSIVER

| | | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Henlæggelser (afdelingens opsparing) | 3.328.342,04 | 3.763.969,44 |
| Underskud | 491.708,82 | 451.892,57 |
| Henlæggelser - underskud +/- | 3.820.050,86 | 4.215.862,01 |
| Langfristet gæld | 51.799.426,11 | 52.298.350,64 |
| Kortfristet gæld | 113.618,54 | 162.719,37 |
| Passiver i alt | 55.733.095,51 | 56.676.932,02 |

Skærbæk Boligforening

LBF Afd. nr. 013 13

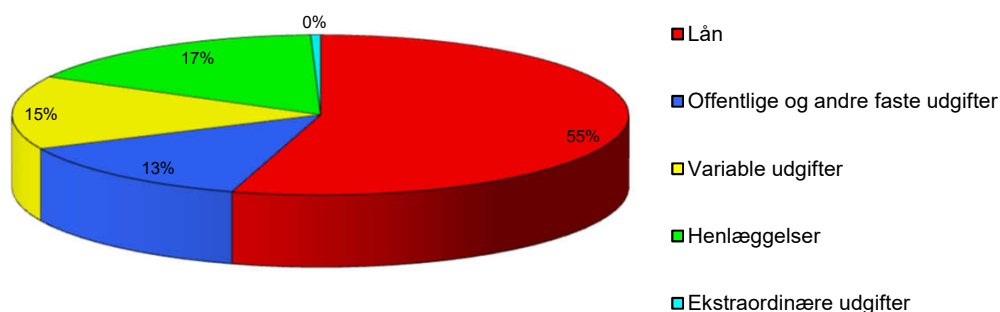
Regnskab for året 2020






Afdelingens årsregnskab, der er optrykt på næste side, viser regnskabets hovedtal, og medtager således ikke noter m.v., der hører til det samlede regnskab.

Såfremt du ønsker at få et specificeret regnskab, kan det rekvireres ved henvendelse til:
SALUS Boligadministration, Egevej 9, tlf. nr.: 73 45 65 00 / email: salus@salus-bolig.dk

| | |
|---|--------------|
| De samlede udgifter for afdelingen er på | 3.393.584,95 |
| og de samlede indtægter er på | 3.475.087,25 |
| Afdelingens regnskab udviser et overskud på | 81.502,30 |

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes



| | |
|---|--|
|  | Lån: Udgiften til lån optaget da afdelingen blev bygget. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 34970 pr. år. |
|  | Offentlige og andre faste udgifter: Omfatter bl.a. ejendomsskatter til kommunen, renovationsudgifter, forsikringer, afdelingens energiforbrug samt administrationsbidrag Afdelinger opført før 1963 og 1970 skal betale et pligtmæssigt A- og/eller G-indskud til I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 8590 pr. år. |
|  | Variable udgifter: Omfatter bl.a. udgifter til viceværter, renholdelse, vedligeholdelse af bygninger og anlæg, drift af fællesvaskeri, afdelingsbestyrelsen, o.l. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 9500 pr. år. |
|  | Henlæggelser: Er opsparing til kommende års vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, samt til afdelingens udgifter i forbindelse med fraflytninger. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 10640 pr. år. |
|  | Ekstraordinære udgifter: Omfatter primært udgifter til lån optaget i forbindelse med større moderniseringsarbejder, såvel de fælles som de individuelle. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 330 pr. år. |

Skærbæk Boligforening
LBF Afd. nr. 013 13

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

| UDGIFTER | Regnskab 2020 | Budget 2020 | Budget 2021 |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Nettokapitaludgifter | 1.853.629,82 | 1.879 | 1.884 |
| Offentlige og andre faste udgifter | 455.152,59 | 508 | 507 |
| Variable udgifter | 503.298,54 | 501 | 507 |
| Henlæggelser | 564.000,00 | 564 | 628 |
| Ekstraordinære udgifter | 17.504,00 | 14 | 1 |
| Udgifter | 3.393.584,95 | 3.466 | 3.528 |
| Årets overskud | 81.502,30 | 0 | 0 |
| Udgifter i alt | 3.475.087,25 | 3.466 | 3.528 |

INDTÆGTER

| | | | |
|--------------------------|---------------------|--------------|--------------|
| Boligafgifter og leje | 3.237.132,00 | 3.237 | 3.269 |
| Renter | 2.305,25 | 4 | 4 |
| Andre ordinære indtægter | 235.650,00 | 225 | 254 |
| Ekstraordinære indtægter | 0,00 | 0 | 0 |
| Indtægter | 3.475.087,25 | 3.466 | 3.528 |
| | 0,00 | | 0,00 |
| Indtægter i alt | 3.475.087,25 | 3.466 | 3.528 |

Balance pr. 31.12.2020

| AKTIVER | Regnskab 2020 | Sidste år 2019 |
|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| Anlægsaktiver | 46.708.646,33 | 46.674.088,72 |
| Omsætningsaktiver | 4.788.227,14 | 4.409.796,96 |
| Aktiver i alt | 51.496.873,47 | 51.083.885,68 |

PASSIVER

| | | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Henlæggelser (afdelingens opsparing) | 4.141.261,05 | 3.742.548,20 |
| Underskud | 410.313,65 | 458.811,35 |
| Henlæggelser - underskud +/- | 4.551.574,70 | 4.201.359,55 |
| Langfristet gæld | 46.744.966,31 | 46.708.814,66 |
| Kortfristet gæld | 200.332,46 | 173.711,47 |
| Passiver i alt | 51.496.873,47 | 51.083.885,68 |

Skærbæk Boligforening

LBF Afd. nr. 019 19, Mosbølparken

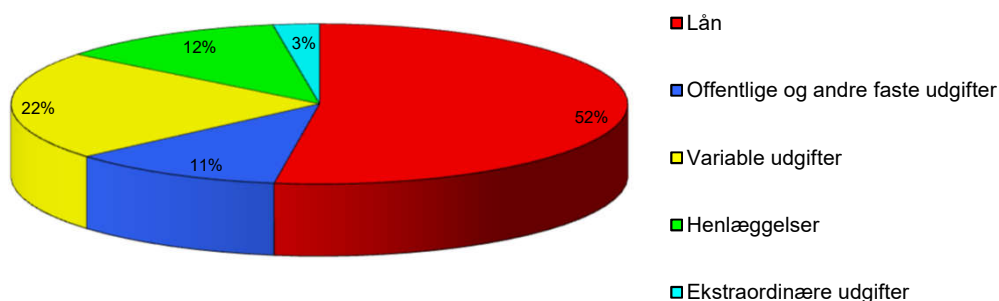
Regnskab for året 2020






Afdelingens årsregnskab, der er optrykt på næste side, viser regnskabets hovedtal, og medtager således ikke noter m.v., der hører til det samlede regnskab.

Såfremt du ønsker at få et specificeret regnskab, kan det rekvireres ved henvendelse til:
SALUS Boligadministration, Egevej 9, tlf. nr.: 73 45 65 00 / email: salus@salus-bolig.dk

| | |
|--|--------------|
| De samlede udgifter for afdelingen er på | 3.989.847,34 |
| og de samlede indtægter er på | 3.721.112,72 |
| Afdelingens regnskab udviser et underskud på | -268.734,62 |

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes



| | |
|---|--|
|  | Lån: Udgiften til lån optaget da afdelingen blev bygget. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 34810 pr. år. |
|  | Offentlige og andre faste udgifter: Omfatter bl.a. ejendomsskatter til kommunen, renovationsudgifter, forsikringer, afdelingens energiforbrug samt administrationsbidrag Afdelinger opført før 1963 og 1970 skal betale et pligtmæssigt A- og/eller G-indskud til I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 7470 pr. år. |
|  | Variable udgifter: Omfatter bl.a. udgifter til viceværter, renholdelse, vedligeholdelse af bygninger og anlæg, drift af fællesvaskeri, afdelingsbestyrelsen, o.l. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 14650 pr. år. |
|  | Henlæggelser: Er opsparing til kommende års vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, samt til afdelingens udgifter i forbindelse med fraflytninger. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 7950 pr. år. |
|  | Ekstraordinære udgifter: Omfatter primært udgifter til lån optaget i forbindelse med større moderniseringsarbejder, såvel de fælles som de individuelle. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 1610 pr. år. |

Skærbæk Boligforening
LBF Afd. nr. 019 19, Mosbølparken

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

| UDGIFTER | Regnskab 2020 | Budget 2020 | Budget 2021 |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Nettokapitaludgifter | 2.088.549,77 | 2.125 | 2.021 |
| Offentlige og andre faste udgifter | 448.382,61 | 603 | 436 |
| Variable udgifter | 879.043,38 | 751 | 930 |
| Henlæggelser | 477.000,00 | 477 | 357 |
| Ekstraordinære udgifter | 96.871,58 | 111 | 92 |
| Udgifter | 3.989.847,34 | 4.067 | 3.836 |
| | 0,00 | 0 | 0 |
| Udgifter i alt | 3.989.847,34 | 4.067 | 3.836 |

INDTÆGTER

| | | | |
|--------------------------|---------------------|--------------|--------------|
| Boligafgifter og leje | 3.336.864,00 | 3.830 | 3.686 |
| Renter | 2.435,22 | 3 | 5 |
| Andre ordinære indtægter | 234.597,00 | 234 | 144 |
| Ekstraordinære indtægter | 147.216,50 | 0 | 0 |
| Indtægter | 3.721.112,72 | 4.067 | 3.836 |
| Årets underskud | 268.734,62 | | 0,00 |
| Indtægter i alt | 3.989.847,34 | 4.067 | 3.836 |

Balance pr. 31.12.2020

| AKTIVER | Regnskab 2020 | Sidste år 2019 |
|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| Anlægsaktiver | 60.620.509,68 | 62.518.570,21 |
| Omsætningsaktiver | 1.354.185,54 | 1.839.947,23 |
| Aktiver i alt | 61.974.695,22 | 64.358.517,44 |

PASSIVER

| | | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Henlæggelser (afdelingens opsparing) | 1.334.458,15 | 1.585.538,94 |
| Underskud | -259.087,38 | 149.647,24 |
| Henlæggelser - underskud +/- | 1.075.370,77 | 1.735.186,18 |
| Langfristet gæld | 60.561.057,20 | 62.366.300,68 |
| Kortfristet gæld | 338.267,25 | 257.030,58 |
| Passiver i alt | 61.974.695,22 | 64.358.517,44 |

Skærbæk Boligforening

LBF - selskabsnr. 0023

Forslag til budget for 2022

| | BUDGET 2022 | BUDGET 2021 | ÆNDRING 2021 til 2022 | REGNSKAB 2020 |
|---|------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| UDGIFTER | | | | |
| ● Bestyrelsesvederlag m.v., 501 | 26.000 | 26.000 | 0 | 23.961 |
| ● Mødeudgifter, 502 | 51.500 | 56.500 | -5.000 | 26.507 |
| ● Personaleudgifter, 511 | 338.500 | 333.000 | 5.500 | 320.714 |
| ● Forretningsførelse, 512 | 595.000 | 568.000 | 27.000 | 561.960 |
| ● Kontorholdsudgifter, 513 | 46.500 | 65.500 | -19.000 | 45.359 |
| ● Kontorlokaleudgifter, 514 | 20.500 | 23.000 | -2.500 | 0 |
| ● Afskrivninger driftsmidler, 515 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ● Særlige aktiviteter, 516 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ● Revision, 521 | 67.100 | 67.100 | 0 | 0 |
| ● Tilskud til afdelingerne, 531 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ● Renteudgifter, 532 | 174.000 | 520.000 | -346.000 | 362.701 |
| ● Henlæggelser til afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533 | 2.769.000 | 2.619.000 | 150.000 | 3.157.689 |
| ● Ekstraordinære udgifter, 541 | 0 | 0 | 0 | 358.940 |
| ○ 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 | 4.088.100 | 4.278.100 | -190.000 | 4.857.832 |
| INDTÆGTER | | | | |
| Administrationsbidrag: | | | | |
| Afdelinger i drift, 601.1 | 1.145.100 | 1.145.100 | 0 | 1.080.346 |
| Andre, 601.2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lovmæssige gebyrer m.v., 602 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Renteindtægter, 603 | 174.000 | 514.000 | -340.000 | 370.302 |
| Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden | 2.769.000 | 2.619.000 | 150.000 | 3.157.689 |
| Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bestyrelseshonorar forbedringsarbejder, 606.1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder 606.2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Diverse, 607 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ekstraordinære indtægter, 611 | 0 | 0 | 0 | 358.940 |
| Årets underskud, 621 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Samlede indtægter | 4.088.100 | 4.278.100 | -190.000 | 4.967.278 |
| Reduktion/forhøjelse | 0 | 0 | 0 | 109.446 |
| Balance | 4.088.100 | 4.278.100 | -190.000 | 4.857.832 |

Forhøjelse af administrationsbidrag

I alt **0,00 %**

Hvis udgifterne ændres med ca. 11.451 kr. ændres administrationsbidraget med +/- 1%.

Skærbæk Boligforening, Egevej 9, 6200 Aabenraa, telefonnr. 74 45 65 00

Budget for:

2022

Boligforening/-selskab:

Skærbæk Boligforening

Afdeling:

LBF afd. nr. 0023

Adresse:

Egevej 9

Kommune:

Tønder Kommune

Ibrugtagningsår

ORGANISATIONSSDATA

| | | | | | |
|-----------------------|--|--|--|--|-------------------------|
| LBF afd. nr. 0023 | | | | Å lejemåls- enhed | Antal leje- målsenh. |
| Lejligheder | | | | 1 | 307 |
| Erhverv | | | | 1 pr. påbe- gyndt 60 m ² | 3 |
| Institutioner | | | | 1 pr. påbe- gyndt 60 m ² | 00 |
| Garager/carporte | | | | 1/5 | 0 |
| Lejemålsenheder i alt | | | | | 310 |

Udarbejdet den:

Vedttaget den:

Revideret den:

| | | DRIFTSBUDGETTER | | | | |
|------------------------|--|-----------------|---------|----------|----------|---------|
| Skærbæk Boligforening | | Vedtaget | Forslag | Gældende | Regnskab | Budget- |
| Afd: LBF afd. nr. 0023 | | 2022 | 2022 | 2021 | 2020 | ændring |

UDGIFTER:

| | | | | | | |
|------------|--|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 501 | Bestyrelsesvederlag m.v. | 26.000 | 26.000 | 26.000 | 23.363 | 0 |
| 502 | Mødeudgifter | 51.500 | 51.500 | 56.500 | 26.507 | -5.000 |
| 511 | Personaleudgifter | 338.500 | 338.500 | 333.000 | 323.557 | 5.500 |
| 512 | Forretningsførelse | 595.000 | 595.000 | 568.000 | 561.960 | 27.000 |
| 513 | Kontorholdsudgifter | 46.500 | 46.500 | 65.500 | 44.472 | -19.000 |
| 514 | Kontorlokaleudgifter | 20.500 | 20.500 | 23.000 | 0 | -2.500 |
| 515 | Afskrivninger, driftsmidler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 516 | Særlige aktiviteter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 521 | Revision | 67.100 | 67.100 | 67.100 | 65.615 | 0 |
| 530 | = Bruttoadministrationsudgifter | 1.145.100 | 1.145.100 | 1.139.100 | 1.045.474 | 6.000 |
| 531 | Tilskud til afdelingerne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 532 | Renteudgifter | 174.000 | 174.000 | 520.000 | 362.701 | -346.000 |
| 533 | Henlæggelse af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden | 2.769.000 | 2.769.000 | 2.619.000 | 3.157.689 | 150.000 |
| 540 | = Samlede ordinære udgifter | 4.088.100 | 4.088.100 | 4.278.100 | 4.565.865 | -190.000 |
| 541 | Ekstraordinære udgifter | 0 | 0 | 0 | 363.259 | 0 |
| 550 | = Udgifter i alt | 4.088.100 | 4.088.100 | 4.278.100 | 4.929.123 | -190.000 |
| 551 | Overskudsfordeling: | | | | | |
| | 1. Henlæggelse til arbejdskapitalen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 2. Udbytte, garantiselskab | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 3. Henlæggelse til dispositionsfonden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 560 | = Udgifter og overskud | 4.088.100 | 4.088.100 | 4.278.100 | 4.929.123 | -190.000 |

INDTÆGTER:

| | | | | | | |
|------------|---|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| 601 | Administrationsbidrag: | | | | | |
| | 1. Afdelinger i drift | 1.145.100 | 1.145.100 | 1.145.100 | 1.080.346 | 0 |
| | 2. Andre | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 602 | Lovmæssige gebyrer mv. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 603 | Renteindtægter | 174.000 | 174.000 | 514.000 | 370.302 | 340.000 |
| 604 | Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden | 2.769.000 | 2.769.000 | 2.619.000 | 3.157.689 | -150.000 |
| 605 | Honorar nybyggeri: | | | | | |
| | 1. Byggesagshonorar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 2. Bestyrelsesvederlag | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 606 | Honorar forbedringsarbejder: | | | | | |
| | 1. Byggesagshonorar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 2. Bestyrelsesvederlag | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 607 | Diverse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 610 | = Samlede ordinære indtægter | 4.088.100 | 4.088.100 | 4.278.100 | 4.608.337 | 190.000 |
| 611 | Ekstraordinære indtægter | 0 | 0 | 0 | 358.940 | 0 |
| 620 | = Indtægter i alt | 4.088.100 | 4.088.100 | 4.278.100 | 4.967.278 | 190.000 |
| 621 | Nødvendig merindtægt/underskud | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 630 | = Indtægter og evt. underskud i alt | 4.088.100 | 4.088.100 | 4.278.100 | 4.967.278 | 0 |

| Skærbæk Boligforening Afd: LBF afd. nr. 0023 | DRIFTSBUDGETTER | | | Regnskab 2020 | Budget- ændring |
|---|------------------|-----------------|------------------|------------------|--------------------|
| | Vedtaget 2022 | Forslag 2022 | Gældende 2021 | | |

Noter**Bestyrelsesvederlag m.v.**

| | | | | | | |
|----------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------|
| 501-10 | Honorar | 0 | 21.000 | 21.000 | 18.157 | 0 |
| 501-12 | Tabt arbejdsfortjeneste | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 501-13 | Godgørelse rejseudgift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 501-14 | Dokumenterede omkostninger | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 501-20 | Nybyggeri | 0 | 5.000 | 5.000 | 5.206 | 0 |
| Bestyrelsesvederlag i alt | | 26.000 | 26.000 | 26.000 | 23.363 | 0 |

MØDEUDGIFTER:

| | | | | | | |
|---------------------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 502-10 | Møder, kurser repr. og afd. | 0 | 10.500 | 10.500 | 9.554 | 0 |
| 502-20 | Møder, kurser bestyrelsen | 0 | 41.000 | 46.000 | 16.953 | -5.000 |
| 502-40 | Repræsentation, reklame | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 502-50 | Kontingenter, telefon, kontorhold m.v. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 502-60 | Andre ordinære udgifter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mødeudgifter i alt | | 51.500 | 51.500 | 56.500 | 26.507 | -5.000 |

PERSONALEUDGIFTER:

Antal heltidsbeskæftigede:

| | | | | | | |
|----------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| 511-10 | Lønninger, adm. Personale | 0 | 285.000 | 283.000 | 259.055 | 2.000 |
| 511-20 | Pension/pensionsordning | 0 | 37.000 | 36.500 | 34.657 | 500 |
| 511-30 | Udgifter til soc. Sikring | 0 | 1.000 | 1.000 | 1.830 | 0 |
| 511-40 | Fremmed assistance | 0 | 7.500 | 7.500 | 5.680 | 0 |
| 511-50 | Feriepengetilsvar, funktionær | 0 | 0 | 0 | 19.075 | 0 |
| 511-60 | Kørselsomkostninger | 0 | 3.000 | 0 | 0 | 3.000 |
| 511-70 | Personaleudgifter i øvrigt | 0 | 5.000 | 5.000 | 3.261 | 0 |
| 511-80 | Kursusudgifter, personale | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 511-90 | Refusion af syge- og dagpenge | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| = Personaleudgifter i alt | | 338.500 | 338.500 | 333.000 | 323.557 | 5.500 |

| Skærbæk Boligforening Afd: LBF afd. nr. 0023 | DRIFTSBUDGETTER | | | |
|---|------------------|-----------------|------------------|------------------|
| | Vedtaget 2022 | Forslag 2022 | Gældende 2021 | Regnskab 2020 |

Noter**KONTORHOLDSUDGIFTER:**

| | | | | | | |
|------------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 513-00 | Forsikring - kontorartikler m.v. | 0 | 7.000 | 10.000 | 4.027 | -3.000 |
| 513-20 | Fotokopiering | 0 | 10.000 | 10.000 | 8.769 | 0 |
| 513-30 | Telefon | 0 | 8.000 | 8.000 | 13.938 | 0 |
| 513-40 | Porto | 0 | 2.500 | 2.500 | 6.274 | 0 |
| 513-50 | Småinventar | 0 | 1.000 | 2.000 | 2.142 | -1.000 |
| 513-60 | Annoncer | 0 | 8.000 | 12.000 | 5.343 | -4.000 |
| 513-70 | EDB udgifter | 0 | 3.000 | 5.000 | 0 | -2.000 |
| 513-80 | Juridisk assistance m.v | 0 | 4.000 | 6.000 | 3.880 | -2.000 |
| 513-90 | Kantine - diverse | 0 | 3.000 | 10.000 | 100 | -7.000 |
| = Kontorholdsudgifter i alt | | 46.500 | 46.500 | 65.500 | 44.472 | -19.000 |

KONTORLOKALEUDGIFTER:

| | | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------|---------------|
| 514-10 | Egne lokaler, prioritetsydelse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 514-20 | Leje lokaler, leje | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 514-30 | Ejendomsskatter | 0 | 1.500 | 1.500 | 0 | 0 |
| 514-40 | El | 0 | 1.500 | 1.000 | 0 | 500 |
| 514-50 | Vand, Varme | 0 | 7.000 | 5.000 | 0 | 2.000 |
| 514-60 | Forsikringer | 0 | 500 | 500 | 0 | 0 |
| 514-70 | Renovation, vedligeh.rengøring | 0 | 10.000 | 15.000 | 0 | -5.000 |
| 514-80 | Forrentning egenkapital adm.ejendom | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 514-90 | Afskrivning adm.ejendom | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| = Kontorlokaleudgifter i alt | | 20.500 | 20.500 | 23.000 | 0 | -2.500 |

AFSKRIVNING, DRIFTSMIDLER

| | | | | | | |
|------------------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 515-10 | Inventar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 515-20 | EDB | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 515-30 | Automobiler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 515-40 | Andet | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| = Afskrivninger i alt | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Skærbæk Boligforening Afd: LBF afd. nr. 0023 | DRIFTSBUDGETTER | | | Regnskab 2020 | Budget- ændring |
|---|------------------|-----------------|------------------|------------------|--------------------|
| | Vedtaget 2022 | Forslag 2022 | Gældende 2021 | | |

ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:

| | | | | | | |
|---------|-----------------------------------|---|-----------|-----------|-----------|-------|
| 530 | Bruttoadministrationsomkostninger | 0 | 1.145.100 | 1.139.100 | 1.045.474 | 6.000 |
| 601/2-3 | - Administrationsbidrag øvrige | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 605/6 | - Byggesagshonorarer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 602 | - Lovmæssige gebyrer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

= Nettoadministrationsudgift i alt

| | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|
| 1.145.100 | 1.145.100 | 1.139.100 | 1.045.474 | 6.000 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|

| | | | | |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed | 3.694 | 3.694 | 3.675 | 3.372 |
|--|-------|-------|-------|-------|

OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONSOMK.:

| | | | | | | | |
|--------|-------------------------------|---|---|-----------|-----------|-----------|---|
| 01-110 | Bidrag pr. lejemålsenhed | - | 0 | 1.067.600 | 1.067.600 | 1.002.846 | 0 |
| 01-120 | Grundbidrag pr. lejemålsenhed | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 01-131 | Grundbidrag pr. lejemålsenhed | - | 0 | 77.500 | 77.500 | 77.500 | 0 |
| 01-132 | Grundbidrag pr. afdeling | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Tillægsydelse: | | 0 | | | | |
| 601-15 | Fællesvaskeri á kr. | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 601-15 | Fælleslokale á kr. | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 601-15 | Adm. varmeregnskaber á kr. | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 601-15 | Adm. vandregnskaber á kr. | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 601-15 | Adm. elregnskaber | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 601-15 | Adm. renovationsregnskaber | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 601-15 | Andet | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 601-16 | Adm. B-ordning | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 601-16 | Adm. kortvaskeri | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

= Egne afdelinger i drift i alt

| | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|---|
| 1.145.100 | 1.145.100 | 1.145.100 | 1.080.346 | 0 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|---|

| | | | | | | |
|--------|----------------------------|---|---|---|---|---|
| 601-20 | Andet støttet boligbyggeri | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 601-30 | Sideaktivitets-afdelinger | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

= Administrationsbidrag i alt

| | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|---|
| 1.145.100 | 1.145.100 | 1.145.100 | 1.080.346 | 0 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|---|

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|-------|-------|-------|---|
| Samlet grundbidrag pr. lejemålsenhed | 0 | 3.694 | 3.694 | 3.485 | 0 |
|--------------------------------------|---|-------|-------|-------|---|

LOVMÆSSIGE GEBYRER:

| | | | | | | |
|--------|--------------------------------------|---|---|---|---|---|
| 602-10 | Indmeldelsesgebyr | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 602-20 | Administrationsgebyr - syn | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 602-30 | Restancegebyr | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 602-40 | Ventelistegebyr, opskrivning - ajour | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 602-50 | Antenneregnskabsgebyr | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 602-60 | Råderetsgebyr | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 602-70 | Andre indtægter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

= Lovmæssige gebyrer i alt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|

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
tryghed
SB SB SB SB SB SB SB SB

SB 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

2020

Bestyrelsen



Formand:

Tommy B. Nielsen

Mellemgade 1 a, 2. salt tv

Mobil: 23 29 34 60
tommybni@gmail.com



Næstformand:

Lars-Peder Hansen

Krofennen 13

Mobil: 50 49 14 74
lph6780hotmail.com



Bestyrelsesmedlem:

Haddi Kristensen

Krofennen 35

Mobil: 60 48 96 96
haddi@outlook.dk



Bestyrelsesmedlem:

Marianne Larsen

Krofennen 15

Mobil: 25 59 66 59
deplace@larsen.mail.dk



Bestyrelsesmedlem:

Aase Hansen

Krofennen 23

Mobil: 25 60 16 13
hansen.aase@gmail.com



Bestyrelsesmedlem:

Frank D. Abrahamsen

Gesingparken 10

Mobil: 61 28 31 62
frankabrahamsen@stofanet.dk



Bestyrelsesmedlem:

Kai Hansen

Mellemgade 1A

Mobil: 74 75 15 09
kaigas@bbsyd.dk

Indholdsfortegnelse

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

| | |
|---|----|
| Årsregnskab 2020 | 13 |
| Skærbæk Boligforening | 13 |
| Hovedforeningen | 14 |
| Arbejdskapital | 14 |
| Formueforvaltning | 14 |
| Dispositionsfonden | 15 |
| Egen trækingsret | 17 |
| Effektivisering og egenkontrol | 17 |
| Bruttoadministrationsomkostninger | 18 |
| Afdelingerne | 19 |
| Effektiviseringspotentiale | 20 |
| Almindelig vedligeholdelse | 22 |
| Lejetab | 23 |
| Løbende tilstandsrapport | 24 |
| Revision af årsregnskabet | 25 |

Beretning

Ligesom sidste år kan 2020 beskrives som stille og roligt. Organisationen hviler på et stabilt og sikkert fundament. Organisationens boliger er generelt tidssvarende og velbeliggende, hvilket gør dem attraktive for både nuværende og nye beboere. Der er ejendomme, hvor vi kæmper lidt med en husleje, som ligger lidt over markedsniveauet, og vi har også boliger, hvor standarden måske ikke helt lever op til de forventninger, som nogle beboere har i dag. Alt i alt fylder det dog kun ganske lidt i det daglige, hvor vi heldigvis kan glæde os over mange tilfredse beboere.

Fra boligforeningens side er der vist interesse overfor kommunen, når det kommer til et potentielt projekt bestående af at rive Skærbæk Distriktsskole ned med henblik på rækkehusbebyggelse.

Boligforeningen vil gerne fremhæve det gode samarbejde, der er mellem boligforeningerne og Tønder kommune, som kommer til udtryk bl.a. gennem de årlige dialogmøder.

Teknisk Afdeling SALUS

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

I 2019 havde vi arbejdet med at ensrette udarbejdelse af budgetter og afholdelse af afdelingsmøderne, hvor vi bl.a. havde set på tidspunktet for afholdelse af

afdelingsmøderne. Vi ønskede, at det hovedsageligt skulle ligge efter sommerferien, så vi i teknisk afdeling fik en bedre balance i løsning af opgaverne hen over året.

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

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

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

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

Sidst på året lige inden jul lukkede vi så ned igen for anden gang. I skrivende stund er der stadig lukket ned. Vi håber, at der snart bliver åbnet op,

således at vi kan komme i gang med afdelingsgennemgange sammen med de respektive afdelingsbestyrelser.

Projekter

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

Projekt omkring fjernaflæste forbrugsmålere

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

Projekt omkring digital opmåling af vores boliger

I 2020 begyndte vi med den digitale opmåling af vores boliger. I starten er der et stort arbejde med at scanne de gamle tegninger ind og efterfølgende få kontrolmålt de enkelte boligtyper. Når det hårde arbejde er på plads, så har vi et godt digitalt og elektronisk grundlag over vores boliger, som også kan spille sammen med vores hjemmeside og udlejning af vores boliger på en god illustrativ måde.

Effektiv drift

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

I den grønne boligaftale omkring den almene sektors renoveringer indgik man

en aftale om en fornyelse af effektiviseringsaftalen gældende for 2021 til 2026.

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

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

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

Der iværksættes et arbejde, som har til formål at informere beboerne i den almene boligsektor om, hvordan effekten af energirenoveringer kan opnås gennem en ændret energiadfærd. Det er noget, som vi allerede har fokus på i SALUS.

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

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

Energirenovering og bæredygtighed

Vi har i 2020 fået udarbejdet en energi og bæredygtighedsstrategi i forbindelse

med ProjectZero's HAPPI-projekt. Den strategi er nu ved at blive udrullet til alle organisationerne med de rettelser, der kan være gældende for den enkelte boligorganisation.

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

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

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

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

Granskning af D&V

Fra 2021 bliver det obligatorisk med en ekstern granskning af vores Drifts- og Vedligeholdelsesplaner jf. bekendtgørelsen om drift almene boliger nr. 70 af 26. januar 2018.

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

Netop som kompendiet var færdigt, og vi skulle i gang med arbejdet, kom LBF med en anden løsning. Dermed blev oprettelsen af Det Central Almene Bygningsregister (DCAB) en realitet.

LBF vil betale de første 2 gange for den eksterne granskning og i samme ombæring sikre, at alle afdelinger har et nyt og gældende lovpligtigt energimærke. Energimærker, som er lovpligtige, skal udføres hvert 10. år.

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

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

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

Teknisk afdeling Skærbæk Boligforening

Personale

Intet nyt.

Renoveringer

Afd. 1, Lærkevej, Tagrenovering

I 2020 fik afd. 1 Lærkevej udskiftet deres tag. I den forbindelse blev der også foretaget en efterisolering af tagrummet samt nye lofter. Arbejdet forventes afsluttet feb. 2021.

Afd. 5, udskiftning af køkkener

I april 2020 startede vi op med udskiftning af køkkener i en del af afd. 5.

Udskiftningen, forventede vi, ville tage 9-10 måneder, men lige som vi startede, blev Danmark lukket ned pga. Corona. Det betød, at vi måtte tage nogle forholdsregler i forbindelse med arbejdet i boligerne. Selvom det tog lidt længere tid end beregnet at udskifte et køkken, så har vi holdt tidsplanen, og sagen er i skrivende stund ved at blive afsluttet.



[SALUS Boligadministration A.m.b.a](#)
SALUS vokser stadig.

SALUS administrerer 8 foreninger med mere end 9.000 boliger.

Vores vicedirektør og chef for økonomifunktionen servicerer foreningerne fra Aabenraa Kommune. Administrationschefen servicerer foreninger i Tønder Kommune. Ydermere servicerer den administrerende direktør foreningerne i Sønderborg Kommune og SALUS.

Administrationsudgiften til SALUS for 2021 stiger med 0,99 procent svarende til 1.528 excl. Moms pr. lejemaalshed.

Centralfunktionen: Egevej 9, Aabenraa

Ledelsen (4 personer)

Sekretariatet (3 personer)

Teknisk afdeling (2 personer)

Bogholderiet (8 personer)

Controllerfunktion (2 personer)

Lokalkontoret: Nørremarksvej 18A,
Tønder

Beboerne/kunderne og afdelingsbestyrelserne, betjenes fortsat fra Nørremarksvej, hvor der er følgende funktioner i hovedtræk:

Teknisk afdeling (2 personer)

Udlejningen (1 personer)

Som fortsat primært vil tage sig af:

Beboerservice

Vedligeholdelsesplaner

Afdelingsbestyrelserne

Afdelingsbudgetter

Renovering / boligforbedring

Udlejning

Medlemsadministration m.m.

Reception

Venteliste/medlemskab

Man skal være opnoteret på ventelisten for at kunne komme i betragtning til en bolig. Man kan opnoteres som passiv eller aktiv på ventelisten. Derudover skal man være fyldt 15 år for at kunne blive opnoteret. Boligforeningerne under SALUS Boligadministration har fælles opnotering (samkøring af ventelisterne). Det betyder, at man kan søge bolig i 7 af boligforeningerne under SALUS Boligadministration med et opnoteringsnummer. Står man som aktiv, så får man anciennitet på ventelisten fra tidspunktet for opnotering og mulighed for at søge bolig. Ventelistegebyret er gældende for 1 år fra tidspunktet for opnotering, dog længst indtil der indgås en lejekontrakt. Betaling for ajourføring af

ventelistegebyr 275 kr. sker ved årlig opkrævning. Er man passiv, så får man anciennitet på ventelisten fra tidspunktet for opnotering, men man kan ikke søge bolig. Der vil en gang årligt skulle betales et ajourføringsgebyr på 150 kr., som opkræves i januar måned. Ved årets udgang er der sendt opkrævning på ajourføringsgebyr til ca. 17.500.

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

Udlejning

Foreningens boliger udlejes direkte fra ventelisten. 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 foreningen, har ikke fortrinsadgang til en anden bolig i foreningen medmindre, at der er tale om en anden bolig i samme afdeling, som medlemmet i forvejen er bosiddende i. De ledige boliger tildeles det medlem, der har højeste anciennitet på ventelisten, og som i øvrigt opfylder gældende udlejningsregler.

I 2020 har foreningen modtaget 51 opsigelser. Det er en stigning på 6 i forhold til året før. Det reducerede antal opsigelser må tilskrives den generelle stilstand i boligmarkedet.

Der har været ventetid, da der ikke var ret meget tomgang på boliger. Antal af søgende er faldende med ca. 50. i forhold

til året før med hensyn til antallet af ansøgere på ventelisten. Afhængig af hvilken bolig, der er tale om, skal man ofte et godt stykke ned på ventelisten, inden der indgås lejeaftale – sværest er det i afdelinger med etagebyggeri.

Foreningen har også i 2020 oplevet, at der i enkelte afdelinger har været tomgangslejligheder. Ved årets udgang havde foreningen 1 (kontorbygning Havevej 1G – tidligere Tønder Kommune) bolig i tomgang.

Hjemmeside

Boligforeningerne under SALUS

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

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

Uanset den fælles hjemmeside har boligforeningerne fortsat deres egne hjemmesider, hvor der er adgang til en række oplysninger om foreningerne, projekter og regelsæt gældende for de forskellige afdelinger.

Der er etableret en sms-service til foreningens beboere. Her vil beboerne kunne modtage forskellige informationer som f.eks. akut behov for lukning af vand.

De vil også kunne bruge det som supplement til anden information fra foreningen.

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

BeboerNyt

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

Afdelingerne

Huslejobetaling

I 2020 er der blevet indbetalt omkring 16,0 mio. kroner, (ren lejeindtægt) hvilket er på niveau med 2019 (15,9).

Det har været nødvendigt at gennemføre 1 udsættelse på grund af manglende indbetaling af husleje m.v. Det var ikke nødvendigt at rekvirere fogeden til denne ene sag.

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

Årets underskud i afdelingerne udgjorde 269 tusind kroner for 2020 (1 afdeling) (2019 108 tusind kroner). Årets overskud i afdelingerne udgjorde 469 tusind kroner for 2020 (4 afdelinger) (2019 1,12 mio. kroner).

Alle afdelinger havde i 2019 et opsamlet overskud. I 2020 har den ene afdeling med årets underskud vendt sit opsamlede overskud til et underskud.



Boligselskabernes Landsforening - Beretning kreds 8

Arbejdet i kreds 8 har i 2020, ligesom alle andre steder, delvis ligget underdrejet pga. Covid-19. Kreds- og bestyrelsesmøder har langt de fleste gange været afholdt virtuelt.

Torsdag d. 8. oktober blev der afholdt kredsvalg på Folkehjem i Aabenraa. Forretningsfører Jan Mortensen fra Nordborg Andelsboligforening blev valgt til formand, og Jan Thiessen fra SAB's hovedbestyrelse blev valgt til næstformand i kreds 8. Jan Radik fra SAB'S hovedbestyrelse blev valgt til 1. suppleant. Den nyvalgte formand og næstformand blev ligeledes indvalgt i BL's bestyrelse.

I weekenden d. 23. og 24. oktober afholdt kreds 8 en arbejdsweekend i Gram for at fastlægge et arbejdsprogram for 2021. Hovedpunktet i arbejdsprogrammet bliver "Kommunalvalg 2021". I den forbindelse har kreds 8 nedsat et udvalg, som udelukkende skal beskæftige sig med dette punkt og tilbyde rådgivning/assistance til den enkelte boligforening, såfremt dette ønskes. Udvalget består af medlemmer fra alle kredsens kommuner.

Landspolitisk

Almene beboere betaler for parcelhuses affaldssortering

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

600 kroner ekstra om året.

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

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

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

”Man må jo ikke drive socialpolitik via gebyrer. Det gør man via skatten.

Problemet er bare, at man her har valgt at lave en meget dyr ordning for parcelhusene og en billig ordning for etagebyggeriet. Dog har man alligevel valgt at give alle boliger det samme gebyr,” siger Finn Langgaard og fortsætter:

”Det er jo en 'omvendt Robin Hood'. Man tager fra de fattige og giver til de rige.”

Fælles opsamling er billigere

Der er flere grunde til den store forskel i priser for affaldssorteringen hos henholdsvis etagebyggeri og parcelhuse. I etagebyggeriet smider store grupper af beboere for eksempel deres affald samme sted hen, mens affald ved parcelhuse skal hentes ved de enkelte husstande. Derudover betaler boligsekskaber nogle steder allerede store beløb for selv at hente og sortere affald.

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

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

Finn Langgaard nægter derfor at tro, at beslutningen skyldes uvidenhed.

”Det er helt bevidst. Det er et politisk valg. Jeg tror, man har valgt det, fordi man måler ledelsen hos forsyningsselskabet ud fra, om de kan holde gebyrerne i ro. Man får jo typisk hop i gebyrerne, når man vælger nye ordninger, men for at nedsætte denne merpris for dem, som ved, hvad det koster, har man valgt den såkaldte ’solidariske løsning’,” siger han.

”De, som bor i bebyggelser med fælles opsamling, ser jo aldrig, hvad de betaler for affald. Regningen bliver sendt til boligselskaberne, og så indgår den i fællesudgifterne. Det er derfor svært at gennemskue, om det er den ene, den anden eller den tredje ting, der koster ekstra, og derfor gør de sjældent vrøvl,” siger Finn Langgaard.

[Kan ske i andre kommuner](#)

Sagen fra Fredensborg kan vise sig langt fra at blive unik.

Omlægningen af affaldssorteringen i kommunen skyldes nemlig et landsdækkende miljøregulativ.

Det har længe været kendt, at unge med ikke-vestlig baggrund i de udsatte boligområder uddannelsesmæssigt har overhalet unge med dansk baggrund.

Nu er det ikke kun i bestemte områder, at det kan dokumenteres, at unge med ikke-vestlig baggrund overhalet unge med dansk baggrund.

Nye beregninger fra tænketanken DEA viser, at 30 procent af unge med ikke-vestlig baggrund i familier, hvor forældrenes indkomst er blandt de 20 procent laveste, tager en videregående uddannelse. Andelen af unge etniske danskere fra tilsvarende familier er kun 21 procent.

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

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

[Fokus på uddannelse](#)

Kristian Thor Jakobsen, cheføkonom i DEA, siger til Politiken, at udviklingen blandt andet skyldes, at der er en bestemt uddannelseskultur blandt nogle etniciteter:

”Måske er der nogle befolkningsgrupper, der nu fokuserer mere på deres børns uddannelse end andre. Tilbage står dog også en udfordring med danske unge, da der er en tendens til, at danske drenge fra resourcesvage familier har stået stille, mens alle andre har rykket sig,” forklarer Kristian Thor Jakobsen til Politiken.

[Vil bryde den sociale arv](#)

Det fokus bliver bekræftet i en undersøgelse fra Danmarks Evalueringsinstitut, EVA. Her fremgår det, at unge med ikke-vestlig baggrund i højere grad mener, at uddannelse er en forudsætning for et godt liv. En EVA-undersøgelse blandt 8. klasses elever viser, at 41 procent af unge med ikke-vestlig baggrund mener, at uddannelse er vigtig, mens det gælder 19 procent af de etnisk danske.

”Der er et stort ønske om at bryde den sociale arv. Det er både de unge og forældrene super optaget af. Det kan måske være en del af forklaringen på, at den nye analyse viser, at unge med ikke-vestlig baggrund klarer sig bedre uddannelsesmæssigt,” siger Mia Uth Madsen, seniorkonsulent ved EVA, til Politiken.

En anden grund til, at målingen af ikke-vestlige unge med videregående uddannelse 10 år efter 9. kl. er højere end for etnisk danske, kan også være, at ikke-vestlige unge gør mindre brug af for eksempel erhvervsskoler, men oftere søger direkte på videregående uddannelser.

[Høje Kolstrup vinder på fremskudt indsats](#)
Bydelen Høje Kolstrup i Aabenraa opfylder ikke længere nogle af kriterierne til regeringens såkaldte ghettoliste.

De boligsociale indsatser i Høje Kolstrup har virket, og det almene boligområde i Aabenraa er helt ude af regeringens ghettolister og listen over udsatte boligområder.

Det skyldes blandt andet, at det er lykkedes at vende kurven for andelen af beboere, som lever på offentlig forsørgelse. Siden 2017 er den andel dykket fra 45,4 procent i 2017 til 37,3 procent i 2018.

[Lokal jobguide virker](#)

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

Den succesfulde fremskudte jobindsats er betalt af Aabenraa Kommune,

boligorganisationen SALUS (som administrerer Kolstrup Boligforening) og Landsbyggefonden.

Ove Stahl Schmidt, som er formand for Kolstrup Boligforening, siger til JydskeVestkysten:

”Den gode udvikling er et resultat af et tæt samarbejde gennem mange år mellem afdelingsbestyrelser, viceværter, beboerambassadører og kommunen. Det glæder mig, at det har givet pote.”

Også Thomas Andresen, som er borgmester i Aabenraa, er indstillet på, at skal Høje Kolstrup fortsat holde sig uden for ”ghettolisten”, skal indsatsen fortsætte. Tallene viser nemlig, at selvom de er ude af ”ghettolisten”, så ligger de stadig tæt på flere af kriterierne.

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

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

[Beboerambassadører](#)

Udover jobindsatsen har Kolstrup Boligforening fået en gruppe frivillige beboerambassadører, der hjælper boligforeningen med flere praktiske opgaver. De fremviser bl.a. lejlighederne til nye tilflyttere og besvarer de spørgsmål, de nye beboere måtte have.

Fordelen ved beboerambassadører er, at de står til rådighed uden for normal arbejdstid på ejendomskontorerne.

”Det er folk fra afdelingsbestyrelserne, der fungerer som ambassadører. Viceværterne tager hjem klokken 15.30, men ambassadørerne kan man få fat i døgnet rundt,” forklarer Ove Stahl Schmidt til JydskeVestkysten.

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

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

Et bredt politisk flertal gav hånd på en boligaftale, der afsætter 30,2 milliarder kroner fra Landsbyggefonden til renowing af almene boliger. Dansk Byggeri er delvist tilfreds, men mangler flere penge til ny kø og grøn omstilling.

I boligaftalen er der afsat i alt 30,2 milliarder, som skal dække almene renowingsprojekter i perioden 2020-2026. Størstedelen af de mange milliarder er i princippet allerede brugt. For de 18,4 milliarder kroner udmøntes nemlig i renowing af de 72.000 almene boliger, som længe har stået klar til at blive skudt i gang i Landsbyggefonden.

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

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

siger Torben Liborius, Erhvervspolitisk direktør i Dansk Byggeri i en pressemeddelelse.

Når køen på 18,4 milliarder kroner er afviklet, er der kun 11,6 milliarder kroner tilbage. Det svarer til cirka 1,9 milliarder kroner om året til renowinger af almene boliger fra 2021 til 2026.

Det er en væsentlig lavere ramme end den, byggebranchen havde håbet på i denne boligaftale.

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

[Flere penge til grønne renowinger](#)

Dansk Byggeri kvitterer for, at boligaftalen indeholder mange gode takter i forhold til grøn omstilling, som gavner klimaet og gør boligerne bedre.

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

Klimapartnerskabet for byggeri og anlæg mener, at det er nødvendigt at øge den økonomiske ramme for at få alle de

rentable energirenoveringer, som er i den almene boligsektor, gennemført.

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

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

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

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

Den almene boligsektor tog udfordringen til sig.

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

[Lavere huslejer](#)

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

vedligehold, så store huslejestigninger undgås i fremtiden.

”Jeg er meget glad for, at vi er kommet så flot i mål med effektiviseringen. Det har direkte betydning for lejerne, fordi det er med til at holde huslejen nede,” siger boligminister Kaare Dybvad Bek.

Ministeren understreger, at effektiviseringerne er en kultur, der er kommet for at blive.

”Det er vigtigt, at arbejdet med effektivisering af den almene boligsektor fortsætter, når den nuværende aftale udløber med 2020. Jeg ser frem til forhandling af en ny og ambitiøs effektiviseringsaftale i løbet af efteråret 2020,” siger boligminister Kaare Dybvad Bek.

[Regeringen lover hurtigere udsættelser af kriminelle](#)

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

Regeringen vil ikke acceptere, at der er områder i Danmark, som er plaget af hårdkogte kriminelle og grupper af unge, der skaber utryghed. Der har i alt for lang tid været eksempler på, at grupper med især unge mænd udviser en uacceptabel adfærd, hvor de dominerer områder i det offentlige rum og skaber en hverdag præget af frygt og utryghed for andre mennesker.”

Det sagde Justitsminister Nick Hækkerup, da han sammen med ministerkollegaer mødte pressen i den karakteristiske

runde gård, der hører til politistationen i København.

Regeringen fremlagde på pressemødet en pakke, der skal øge trygheden i bl.a. udsatte boligområder.

Ophævelse af lejemål

En af ministerkollegaerne var boligminister Kaare Dybvad Bek, der fremlagde regeringens forslag om, at det skal være nemmere at sætte familier ud af deres bolig, hvis en eller flere medlemmer af familien er kriminelle.

”Vi vil sende en besked til uromagerne og deres forældre, som ikke kan misforstås. I dag kan der gå lang tid, fra en kriminel beboer bliver dømt for en lovovertrædelse, til han og hans familie sættes ud af boligen. Nogle gange går der flere år. Det er fuldstændig uacceptabelt. Fremover skal det være muligt at smide kriminelle beboere ud af deres lejelejlighed i umiddelbar forlængelse af, at de bliver dømt for en lovovertrædelse. Kan man ikke opføre sig ordentligt, skal man flytte,” sagde boligminister Kaare Dybvad Bek.

Konkret foreslår regeringen, at ophævelsen af lejemålet kobles på straffesagen og afgøres af den samme dommer i byretten.

Dermed undgår man den ventetid, der i dag er mellem straffesagen og sagen om ophævelse af lejemålet, der nu foregår i

Boligretten. Man skal i følge regeringens forslag heller ikke vente på, at straffesagen efter en anke eventuelt er genbehandlet i landsretten.

For at sikre ordningen de bedste betingelser slår regeringen fast, at politiet og andre relevante myndigheder allerede på tiltaletidspunktet skal videregive relevante oplysninger til boligorganisationen.

Denne skal ifølge regeringens forslag herefter meddele anklagemyndigheden, om boligselskabet ønsker at nedlægge en påstand om ophævelse af lejemålet, hvis den pågældende dømmes i straffesagen.

Afslutning

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

Vi i hovedbestyrelsen takker for alles bidrag og støtte.

Årsregnskab 2020

Skærbæk Boligforening

Hovedforeningen

Boligorganisationen havde i 2020 et overskud på 31 t.kr. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

Arbejdskapital

| | 2019 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Saldo primo | 2.138 | 2.269 |
| Årets overskud / afvikling af underskud | 131 | 31 |
| Årets underskud | 0 | 0 |
| Saldo ultimo | 2.269 | 2.300 |

Bunden del:

| | | |
|-----------------|--------------|--------------|
| Indskud i Salus | 100 | 100 |
| Disponibel del | 2.169 | 2.200 |
| | 2.269 | 2.300 |

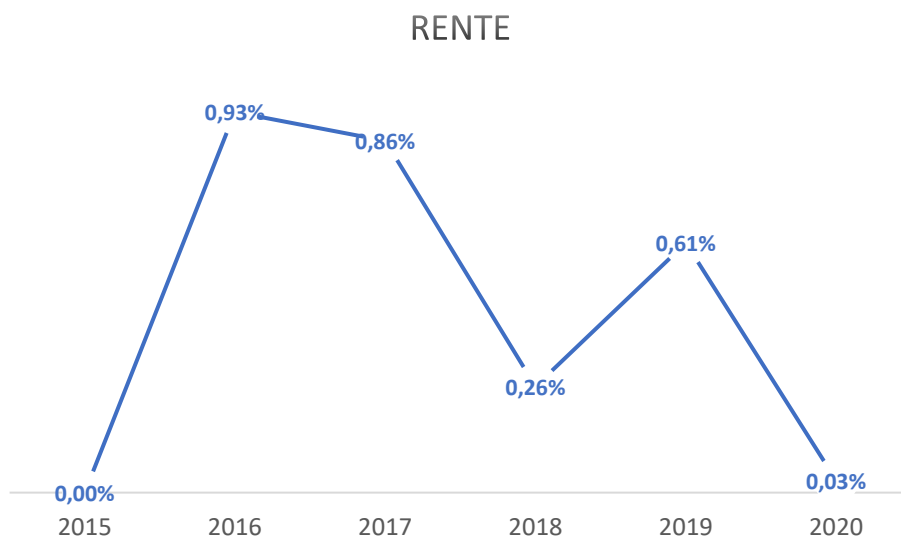
Disponibel del pr. lejemålsenhed 8 7

Den disponible del af arbejdskapitalen udgør 7.382 kr. pr. lejemålsenhed.

Formueforvaltning

Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der samlet opsparet 27.463 t.kr. Det afkast, der opnås af opsparingen udbetales til afdelingerne. Renterne i Danmark er i disse år meget lave. Det slår også igennem hos os. I 2020 er der derfor kun opnået en forrentning på 0,03%. På det aktuelle marked må det anses for tilfredsstillende.

Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor.



Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 4.300 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 3.167 t.kr. Det svarer til 10.628 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

| | 2019 t.kr. | 2020 t.kr. |
|---|---------------|---------------|
| Saldo primo | 4.541 | 4.490 |
| Tilgang: | | |
| Bidrag afdelinger | 0 | 0 |
| Rentetilskrivning | 7 | 6 |
| Ydelser udamortiserede lån | 2.884 | 2.956 |
| Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne | 200 | 202 |
| Renter af egen trækingsret | 0 | - |
| Tilgang i alt | <u>3.091</u> | <u>3.164</u> |
| Afgang: | | |
| Tilskud mv. jf. specifikation | 59 | - |
| Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning | 160 | 359 |
| Diverse | 0 | - |
| Indbetalinger til Landsbyggefonden | 2.584 | 2.600 |
| Indbetalinger til Nybyggerifonden | 339 | 395 |
| Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækingsret) | 0 | - |
| Afgang i alt | <u>3.142</u> | <u>3.354</u> |
| Saldo ultimo | 4.490 | 4.300 |
| Bunden del: | | |
| Udlån til afdelingerne | 331 | 308 |
| Finansiering af administrationsejendom | 0 | - |
| Indskud i Landsbyggefonden (egen trækingsret) | 703 | 824 |
| Disponibel del | <u>3.456</u> | <u>3.167</u> |
| Saldo ultimo | 4.490 | 4.300 |
| Disponibel saldo pr. lejemaalshed | <u>12</u> | <u>11</u> |

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 Andelsboligforening har der i 2020 været følgende bevægelser på trækingsretten:

Egen trækingsret

| | 2019 | 2020 |
|---------------------|------------|------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Saldo primo | 384 | 504 |
| Årets tilgang | 120 | 121 |
| Årets afgang | 0 | 0 |
| Tilskrevne renter | 0 | 0 |
| Saldo ultimo | 504 | 625 |

Årets afgang:

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

Effektivisering og egenkontrol

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

I perioden 2021-2026 er der indgået en ny aftale om effektivisering på yderligere 1,5 mia.kr. Som i den tidligere aftale tages der udgangspunkt i de indberettede årsregnskaber fra 2014. Så samlet set skal der i perioden 2014 – 2026 ske driftseffektiviseringer for 3 mia.kr. Herudover forventes det, at der i perioden 2021-2026 vil blive energirenoveret svarende til en besparelse på 300 mio.kr. på det årlige energiforbrug. Altså en samlet besparelse i perioden 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, som de møder i deres afdeling, men i stedet for den medarbejder, eller eksterne samarbejdspartnere, der kan løse opgaven bedst og billigst.

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

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

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

Bruttoadministrationsomkostninger

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| Bruttoadministrationsomkostninger | 995 | 1.027 | 1.070 | 1.071 | 1.045 |
| Indeks SB | 100 | 103,21 | 107,54 | 107,67 | 105,09 |
| Indeks jf. Danmarks Statistik | 100 | 100,80 | 102,09 | 103,08 | 103,28 |

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode steget med 3,08%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 103,28, hvilket vi synes er tilfredsstillende. Vi skal dog stadig have fokus på foreningens administrationsomkostninger med henblik på at få udgifterne længere ned.

Personaleudgifter er en af de største udgiftsposter, og personalet er også vores største ressource. For at fastholde den samme arbejdsstyrke og effektivisere arbejdsgangene er vi i gang med at undersøge markedet for digitale løsninger, der kan lette arbejdsbyrden.

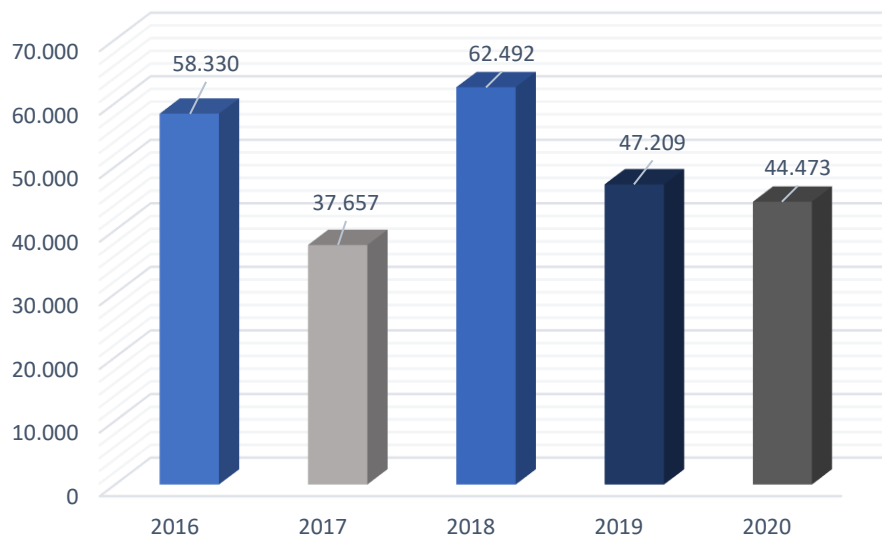
I løbet af 2021 afventer vi en ny digital postløsning, der sammen med en ændring i lov om leje af almene boliger vil gøre det muligt at fremsende påkrav og opsigelse af lejemål som digital post. Pt. sendes rykkere og opsigelser som rekommanderet brev eller med kurerservice, hvilket er en dyr og tidskrævende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

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

Kontorholdsudgifterne er faldet fra 2019 til 2020, men med indførelsen af den ny digitale postløsninger forventer vi besparelser på porto og dermed faldende kontorholdsudgifter i 2021.

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

Kontorholdsudgifter

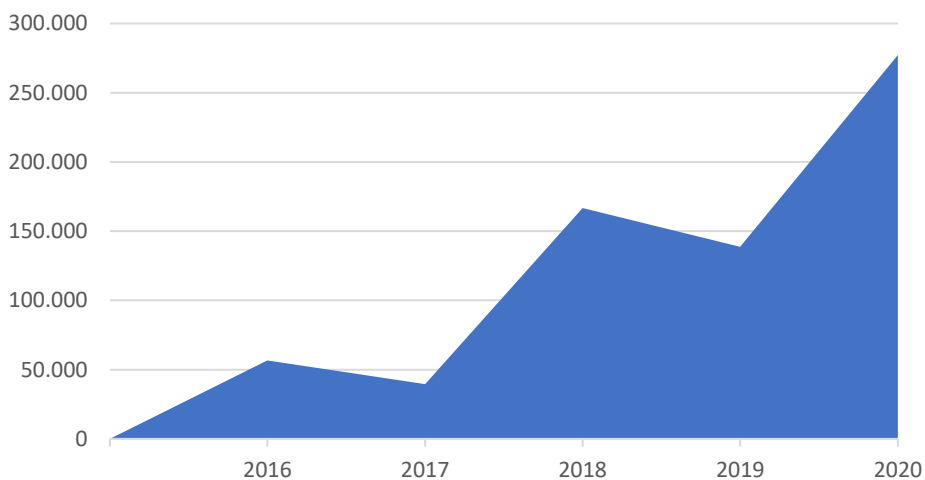


Afdelingerne

Generelt har boligselskabets afdelinger udvist moderate overskud. Dog har 1 ud af 5 afdelinger haft underskud i året.

Ligesom i hovedforeningen er også alle omkostningsarter og opgaver i afdelingerne blevet analyseret. En stor del af de samlede omkostninger i afdelingerne kan tilskrives lejetab. Lejetabet er stadig alt for højt, og er steget 100% i forhold til 2019.

Lejetab



Der er generelt faldende efterspørgsel på boliger i Tønder Kommune. Lejeboligmarkedet er dog mindre hårdt ramt end ejerboligmarkedet.

For at imødegå denne udfordring har vi i samarbejde med Tønder Kommune og de øvrige boligorganisationer i kommunen lavet en gennemgang af samtlige familieboligafdelinger i Tønder

Kommune. I den forbindelse har vi særligt haft fokus på at udpege de afdelinger, hvor vi vil arbejde med henblik på enten nedrivning, salg eller ombygning. Pt. arbejdes der med et salg af 10 boliger i afdeling 1 samt ombygning af 4 ungdomsboliger til 2 familieboliger i afdeling 5.

Effektiviseringspotentiale

Organisationen arbejder løbende med følgende tiltag for at effektivisere driften:

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

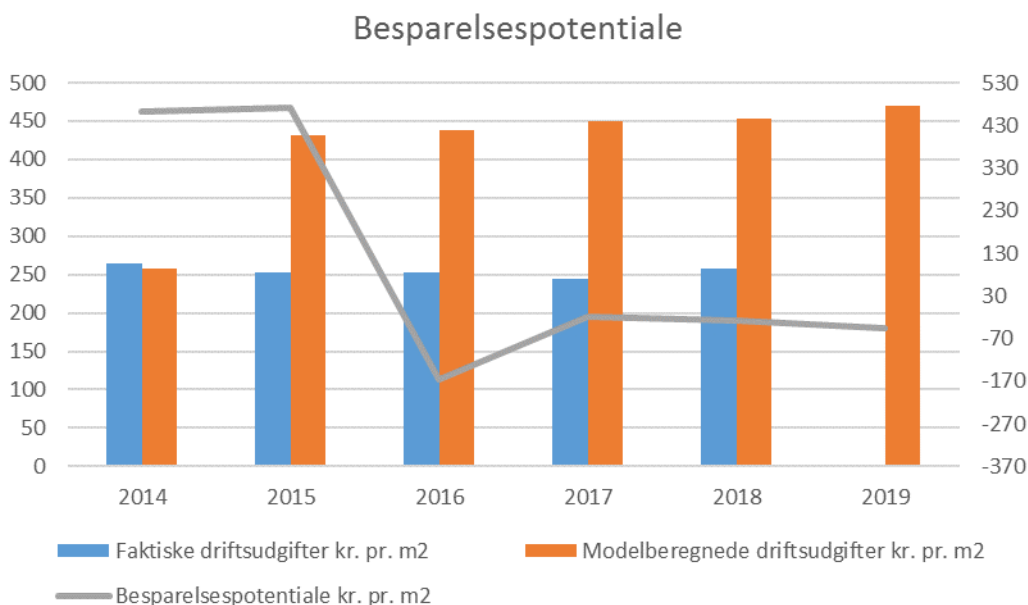
De løbende effektiviseringer skal gå hånd-i-hånd med FN's verdensmål, hvor vi især har fokus på følgende 4 områder:



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

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

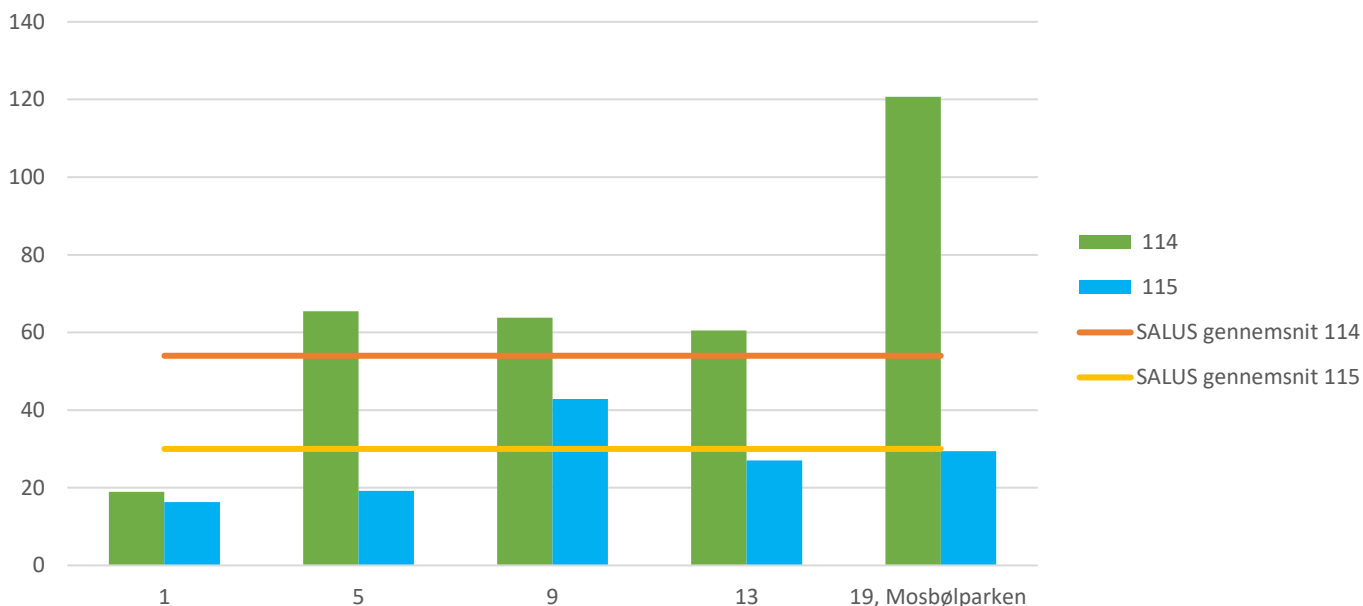
Værktøjet indeholder en "effektivitetssimulering", hvor afdelingernes faktiske udgifter på en række områder sættes i forhold til modelberegneede udgifter. Værktøjet viser forskellen mellem de to tal, og giver os dermed mulighed for at vurdere udgiftsniveauet i hver enkelt afdeling, herunder en indikation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



Baseret på Landsbyggefondens beregning på baggrund af årsregnskabet 2019 er der i Skærbæk Andelsboligforening et samlet besparelsespotentialer på -46 kr. pr. m2. Det betyder, at vi faktisk allerede gør det rigtig godt.

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 2020.

Skærbæk pr. m2



Tallene viser, at udgifterne i Skærbæk Boligforening på konto 114 i afdeling 5, 9, 13 og 19 er større end gennemsnittet i foreningerne under Salus Boligadministration. Til gengæld er den gennemsnitlige udgift på konto 115 i alle afdelinger mindre end eller på niveau med gennemsnittet i Salus.

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

| Pr. m2 | Faktisk 2014 | Indekseret til 2020 | Besparelse 8% | Faktisk 2020 | Skal spares |
|-----------|--------------|---------------------|---------------|--------------|-------------|
| konto 114 | 51 kr. | 54 kr. | 50 kr. | 77 kr. | -27 kr. |
| konto 115 | 42 kr. | 44 kr. | 41 kr. | 28 kr. | 12 kr. |
| | | | | | -15 kr. |

Nettoprisindeks

| | |
|--------|-------|
| jan-15 | 98,7 |
| jan-21 | 103,8 |

Af tabellen fremgår det, at Skærbæk Boligforening har opnået den forventede besparelse på konto 115, mens der stadig mangler 27 kr./m2 t.kr. i besparelse på konto 114.

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

- Almindelig vedligeholdelse
- Istandsættelse ved fraflytning
- Henlæggelser
- Lejetab

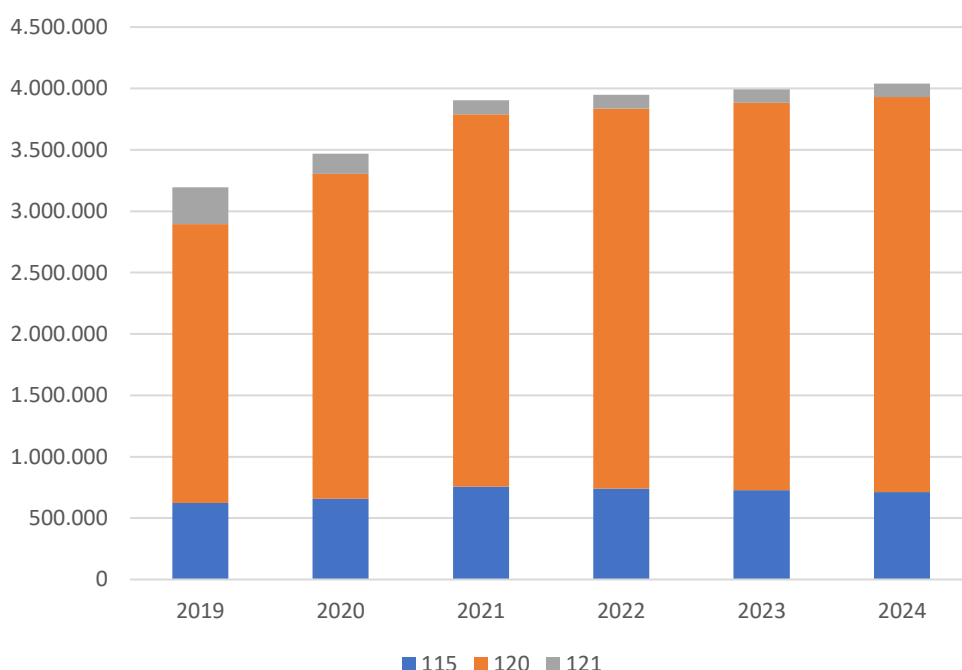
Almindelig vedligeholdelse

I Skærbæk Andelsboligforening 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 rettelig 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.

Ændring af ovenstående regnskabsprincip har i 2020 givet en besparelse på konto 115. Besparelsen er brugt til forøgelse af henlæggelserne. Ændringen betyder ikke, at pengene til vedligeholdelse ikke er brugt. 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.

Henlæggelser og vedligeholdelse



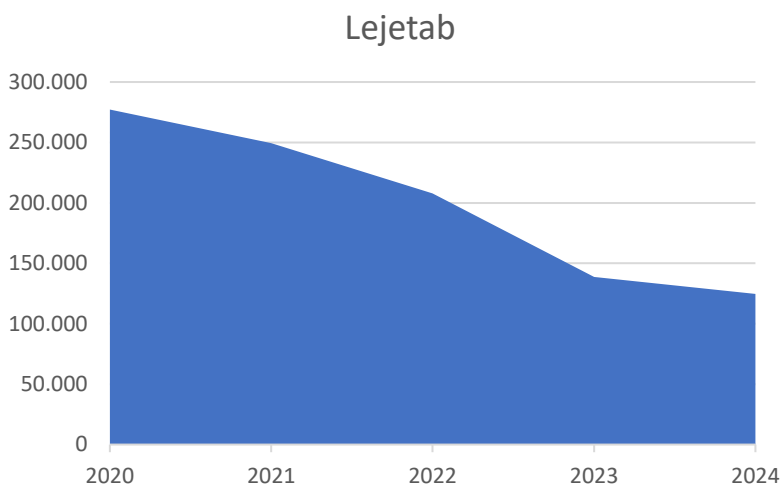
Vi har også fokus på udgifterne til istandsættelse ved fraflytning. Pt. er vi i gang med opmåling af alle boliger med henblik på et samlet udbud af flyttelejligheder. I Skærbæk Boligforening er der en fraflytning på knap 9%. Det betyder, at der hvert år er ca. 26, der fraflytter. Andre boligforeninger har erfaringer med besparelser på op til 25-30% på istandsættelsesudgifter til flyttelejligheder, når arbejdet sendes i udbud.

Skærbæk Boligforening har i 2020 haft en samlet udgift til flyttelejligheder på 457 t.kr. Selv hvis vi er lidt forsigtige og kun beregner en besparelse på 10%, når vi udbyder arbejdet i flyttelejlighederne, så vil der stadig være 46 t.kr. i besparelse.

Lejetab

Der er fortsat fokus på foreningens forholdsvise store udgifter til lejetab. Lejetabet forekommer hovedsageligt i afdeling 13 og 19, da der på grund af korte ventelister kan forekomme perioder med lejetab ved genudlejning. I afdeling 19, ældreboliger med kommunal anvisning, har Tønder Kommune lukket et afsnit med 11 boliger. Generalforsamlingen har godkendt en nedreovering, så

vi kan spare forbruget i de lukkede boliger. Nedrivningen er gennemført 2020. Med henblik på yderligere nedrenovering forventer vi følgende udvikling i lejetab:

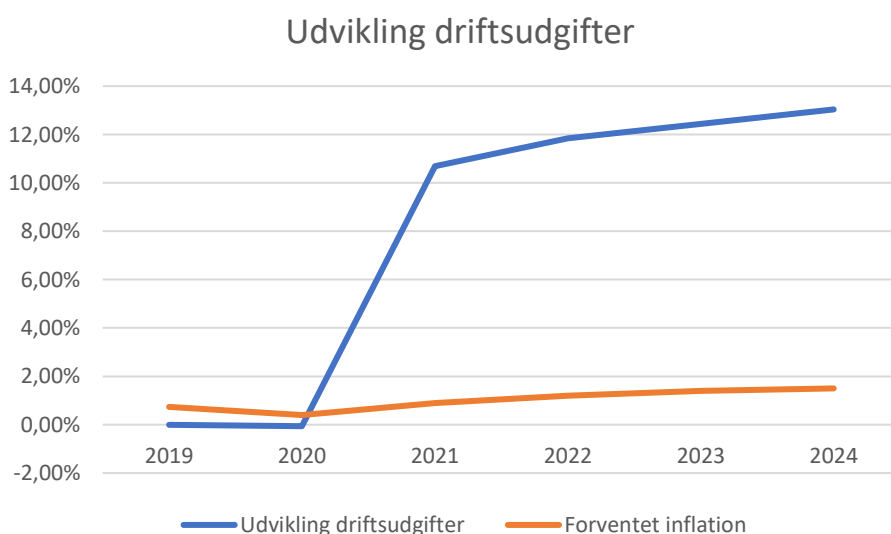


Løbende tilstandsrapport

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 det er også et godt redskab ved de årlige markvandring.

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

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



Stigningen i driftsudgifter fra 2020 – 2021 skyldes stigning i ydelser vedr. forbedringsarbejder.

I afdeling 5 afvikles der på opsamlet overskud. Overskuddet er afviklet i løbet af 4 år. Afdeling 9 afvikler også på opsamlet overskud. Her bør den budgetterede afvikling hæves, så afviklingen sker indenfor 5 år. Afviklingen kan med fordel bruges til at konsolidere henlæggelserne.

Revision af årsregnskabet

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

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

SB SB SB SB SB SB SB SB

Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A
6270 Tønder

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

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 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



Nørremarksvej 18A
6270 Tønder
Tlf.: 74 75 17 71
www.skaerbaek-bolig.dk



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