

SB - Organisationsbestyrelsen (SB organisationsbestyrelsesmøde)

20-02-2024 10:00 - 13:00

Havevej 1G, 6780 Skærbæk

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

Indhold

Punkt 1: Organisationen.....	1
Beslutning for Punkt 1: Organisationen.....	1
Punkt 2: Økonomi.....	3
Beslutning for Punkt 2: Økonomi.....	3
Punkt 4: Afdelingerne.....	4
Beslutning for Punkt 4: Afdelingerne.....	4
Punkt 6: Øvrige orienteringssager.....	5
Beslutning for Punkt 6: Øvrige orienteringssager.....	5
Punkt 7: Kommende møder.....	6
Punkt 8: Eventuelt.....	6
Beslutning for Punkt 8: Eventuelt.....	6
Punkt 9: Underskriftsark.....	6

Punkt 1: Organisationen

1. Godkendelse af referat fra den 01. december 2023 - underskrevet via Penneo.
 1. Revisionsprotokol
2. Foreningsanliggender
 1. SALUS
 2. 8. Kreds
 - Udpegelse af kandidater til kredsrepræsentantskabet
 3. Orientering fra kommunen
 4. Budget 2025 hovedforening til godkendelse - **årsregnskab 2023 er ikke retvisende, da det ikke er afsluttet endnu** - bilag
 5. Tilsynets afgørelse om at vedtægtsændringerne besluttet på generalforsamlingen den 6. juni 2023 ikke kan godkendes.
 6. Tilrettede vedtægter: §11 og §11, stk. 4 er rettet tilbage til tidligere tekst - bilag
 7. Forsikringer til orientering:
 - Forsikringsoversigt - bilag
 - Skadesoversigt - bilag
3. Bestyrelsesanliggender
 1. Referat styringsdialog 2023 - bilag
 2. Ombygning af ungdomsboliger til familieboliger: Tilsynet i Tønder Kommune har givet afslag på ansøgningen, da kriterierne i henhold til Almenboliglovens § 28 stk. 1 eller § 28a stk. 1 og 2, ikke er opfyldt. Ansøgning og afslag er vedlagt - bilag
 3. Godkendelse af foreløbig dagsorden til generalforsamlingen 2024 - bilag
 - Skal der tilmelding på ifm. forplejning til generalforsamlingen?
 4. Liste over bestyrelsesmedlemmer - bilag
 5. Nyt årshjul og flyer til godkendelse:
 - Årshjul - bilag
 - Flyer - bilag
4. Medlemsanliggender.

Beslutning for Punkt 1: Organisationen

1. Underskrevet i Penneo
 1. Ingen protokol
2. Foreningsanliggender
 1. Fokus på GDPR og udarbejdelse af retningslinjer.
 2. Kredsvalg 3. april. Gabriella udpeget som kandidat til kredsrepræsentantskabet
 3. Intet nyt
 4. Budget for 2025 godkendt med en stigning på 5,56%
 5. Taget t. efterretning
 6. Taget t. efterretning
 7. Taget t. efterretning. Skadesoversigt ser fornuftigt ud.
3. Bestyrelsesanliggender
 1. Taget t. efterretning
 2. Taget t. efterretning
 3. Dagsorden er godkendt og tilmelding til forplejning
 4. Taget. t efterretning

- 5. Årshjul og flyer er godkendt. Flyer dog med ønske om, at der er en oversigt over samlede boliger og typer i boligorganisationen
- 4. Medlemsanliggender
 - Intet under dette punkt

Skærbæk Boligforening**LBF - selskabsnr.****23****Forslag til budget for****01-01-2025****31-12-2025**

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	22.000	21.000	1.000	19.432
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	71.000	74.700	-3.700	89.874
Personaleudgifter, 511	412.600	387.549	25.051	288.376
Forretningsførelse, 512	659.500	624.000	35.500	544.456
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	109.500	95.500	14.000	156.834
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	20.500	20.500	0	0
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	0
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	0
Revision, 521	68.000	68.000	0	35.625
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	363.100	363.100	0	14.940
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	3.252.000	3.252.000	0	2.793.754
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	89.052
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.1	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.2	0	0	0	0
Henlæggelse til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	4.978.200	4.906.349	71.851	4.032.344
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	1.291.249	1.291.249	0	1.259.700
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	363.100	363.100	0	3
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	3.252.000	3.252.000	0	2.793.754
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag forbedringsarbejder 606.2	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	87.005
Årets underskud, 621	0	0	0	0
Samlede indtægter	4.906.349	4.906.349	0	4.140.462
Reduktion/forhøjelse	71.851	0	-71.851	108.119
Balance	4.978.200	4.906.349	71.851	4.032.344

Forhøjelse af administrationsbidrag**I alt**

5,56%

Budgetkontrol Periode: 01-01-2024 - 31-12-2024 - Initial: Iij - Udskrevet: 23-01-2024 13:32:41						
Selskab	Afdeling	Kontonummer	Kontonavn	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
23	0	500020	RESULTATOPGØRELSE			
23	0	500030	ORDINÆRE UDGIFTER			
23	0	501000	BESTYRELSESVEDERLAG MV.			
23	0	501010	1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift	22.000,00	21.000,00	19.431,96
23	0	501100	Bestyrelsesvederlag i alt	22.000,00	21.000,00	19.431,96
23	0	502000	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV.			
23	0	502020	Udgifter til kurser og møder Bestyrelse	50.000,00	50.000,00	61.658,02
23	0	502120	Best. Godtgørelse kørsel diæt mv	4.500,00	3.200,00	5.177,78
23	0	502220	Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse	1.500,00	1.500,00	7.215,01
23	0	502320	Kontingenter og telefon mv. best.	0,00	0,00	630,00
23	0	502420	Andre best. Udgifter	15.000,00	20.000,00	15.193,13
23	0	502500	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	71.000,00	74.700,00	89.873,94
23	0	511000	PERSONALEUDGIFTER			
23	0	511010	1. Lønninger, adm. personale	345.000,00	324.604,00	244.082,70
23	0	511013	Kørsel personale	1.500,00	1.500,00	0,00
23	0	511020	2. Pension/pensionsbidrag	48.100,00	45.445,00	35.186,74
23	0	511030	3. Andre udgifter til social sikring	15.000,00	15.000,00	5.496,85
23	0	511031	3.1 ATP-bidrag	3.000,00	1.000,00	2.702,00
23	0	511040	4. Fremmed assistance	0,00	0,00	907,98
23	0	511110	Personaleudgifter i alt	412.600,00	387.549,00	288.376,27
23	0	511700	SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	412.600,00	387.549,00	288.376,27
23	0	512000	FORRETNINGSFØRELSE I ØVRIGT			
23	0	512020	Administrationsbidrag til Salus	659.500,00	624.000,00	528.956,45
23	0	512120	Forretningsførelse i øvrigt	0,00	0,00	15.500,04
23	0	512500	FORRETNINGSFØRELSE I ALT	659.500,00	624.000,00	544.456,49
23	0	513000	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT			
23	0	513020	Kontorartikler og tryksager	5.000,00	2.000,00	48.086,95
23	0	513021	Kopimaskine, fax og telefon udg.	35.000,00	27.000,00	36.925,04
23	0	513022	EDB udgifter	1.500,00	1.500,00	1.250,00
23	0	513023	Småanskaffelser	5.000,00	10.000,00	1.612,98
23	0	513120	Abonnementer og kontingenter og forsikringer	17.000,00	12.000,00	16.389,28
23	0	513121	Annoncer og reklame	1.000,00	11.500,00	402,01
23	0	513220	Juridisk Assistance	0,00	0,00	2.161,00
23	0	513320	Kursus og møder pers.	10.000,00	10.000,00	14.584,90
23	0	513321	Øvrige personale udgifter	10.000,00	10.000,00	12.938,06
23	0	513322	Jubilæum, receptioner mv.	0,00	0,00	0,00
23	0	513420	Porto, fragt og udgifter til bude	0,00	4.000,00	0,00
23	0	513421	Diverse gebyrer og afrundinger	25.000,00	7.500,00	22.483,36
23	0	513500	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	109.500,00	95.500,00	156.833,58
23	0	514000	KONTORLOKALEUDGIFTER INKL. AFSKRIVNINGER			
23	0	514020	2. Lejede lokaler, leje	20.500,00	20.500,00	0,00
23	0	514115	NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	20.500,00	20.500,00	0,00
23	0	521000	Revision	68.000,00	68.000,00	35.625,00
23	0	530000	BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	1.363.100,00	1.291.249,00	1.134.597,24
23	0	532000	RENTEUDGIFTER			
23	0	532310	2.1. Renter afdelinger, henlagte midler	7.100,00	7.100,00	0,00
23	0	532410	3. Renter bankgæld	15.000,00	15.000,00	14.939,57
23	0	532610	5. Kurstab, obligationer m.v.	320.000,00	320.000,00	0,00
23	0	532710	8. Andre renter	21.000,00	21.000,00	0,00
23	0	532900	RENTEUDGIFTER I ALT	363.100,00	363.100,00	14.939,57
23	0	533000	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV.			
23	0	533030	2. Ydelser fra afd. udsmønt.lån	42.000,00	42.000,00	42.876,13
23	0	533052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	2.600.000,00	2.600.000,00	2.522.253,25
23	0	533055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	400.000,00	400.000,00	0,00
23	0	533058	8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	210.000,00	210.000,00	228.625,04
23	0	533060	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	3.252.000,00	3.252.000,00	2.793.754,42
23	0	540000	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	3.615.100,00	3.615.100,00	2.808.693,99
23	0	541000	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
23	0	541020	Korrektioner tidl. år	0,00	0,00	2.047,29
23	0	541120	Disp. tilskud t/dækning af lejetab (afd.)	0,00	0,00	87.005,03
23	0	541500	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0,00	0,00	89.052,32
23	0	550000	UDGIFTER I ALT	4.978.200,00	4.906.349,00	4.032.343,55
23	0	560000	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	4.978.200,00	4.906.349,00	4.032.343,55
23	0	600010	ORDINÆRE INDTÆGTER			
23	0	601000	ADMINISTRATIONSBIIDRAG			
23	0	601010	1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-1.198.249,00	-1.198.249,00	-1.259.700,00
23	0	601320	1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling	-93.000,00	-93.000,00	0,00
23	0	601900	ADMINISTRATIONSBIIDRAG I ALT	-1.291.249,00	-1.291.249,00	-1.259.700,00
23	0	603000	RENTEINDTÆGTER			
23	0	603100	1. Renteindtægter afdelinger	-7.100,00	-7.100,00	0,00
23	0	603120	2. Renteindtægter bankbeholdning	-15.000,00	-15.000,00	0,00
23	0	603130	3. Kursgevinster obligationer	-320.000,00	-320.000,00	0,00
23	0	603160	7. Renteindtægter i øvrigt	-21.000,00	-21.000,00	-2,86
23	0	603190	RENTEINDTÆGTER I ALT	-363.100,00	-363.100,00	-2,86
23	0	604000	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN			
23	0	604030	2. Ydelser fra afd. udsmønt.lån	-42.000,00	-42.000,00	-42.876,13
23	0	604052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	-2.600.000,00	-2.600.000,00	-2.522.253,25
23	0	604055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	-400.000,00	-400.000,00	0,00

Budgetkontrol Periode: 01-01-2024 - 31-12-2024 - Initial: Iij - Udskrevet: 23-01-2024 13:32:41

Selskab	Afdeling	Kontonummer	Kontonavn	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
23	0	604058	8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	-210.000,00	-210.000,00	-228.625,04
23	0	604060	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN	-3.252.000,00	-3.252.000,00	-2.793.754,42
23	0	610000	SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-4.906.349,00	-4.906.349,00	-4.053.457,28
23	0	611000	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
23	0	611120	Tilskud t/dækning lejetab/trafly	0,00	0,00	-87.005,03
23	0	611500	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0,00	0,00	-87.005,03
23	0	620000	INDTÆGTER I ALT	-4.906.349,00	-4.906.349,00	-4.140.462,31
23	0	630000	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-4.906.349,00	-4.906.349,00	-4.140.462,31
23	0	633000	RESULTAT I ALT	71.851,00	0,00	-108.118,76

Org-nr	Navn		År	530.000 Bruttoadministrationsudgifter Dette års tal
0023	Skærbæk Boligforening	Årsregnskab	2021	1.169.253
0023	Skærbæk Boligforening	Årsregnskab	2022	1.219.199
0023	Skærbæk Boligforening	Årsregnskab (ikke endeligt afsluttet)	2023	1.134.597
0023	Skærbæk Boligforening	Budget	2024	1.291.249
0023	Skærbæk Boligforening	Budget	2025	1.363.100

Stigning i alt 2021 - 2025

16,58%



**VEDTÆGTER
FOR
Skærbæk Boligforening
JUNI 2023**

Vedtægter for Skærbæk Boligforening

Kapitel 1

Navn, hjemsted og formål

§ 1. Boligorganisationens navn er Skærbæk Boligforening.

Stk. 2. Organisationen har hjemsted i Tønder Kommune.

§ 2. Boligorganisationen er organiseret uden medlemsindskud og udøver sin virksomhed på et non-profit grundlag.

§ 3. Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Organisationen kan udover den virksomhed, der er nævnt i stk. 1, udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, som organisationen har oparbejdet.

Kapitel 2

Medlemskab og kapitalforhold

§ 4. Som medlemmer af boligorganisationen anses dennes lejere og enhver, der er opnoteret på organisationens venteliste.

Stk. 2. Senest ved indgåelse af lejekontrakt skal organisationen udlevere et eksemplar af organisationens vedtægter til det pågældende medlem.

§ 5. Hvis boligorganisationen er organiseret med medlemsindskud, indskyder hvert medlem ved indgåelse af lejekontrakt et medlemsindskud, som indgår i organisationens formue som ansvarlig kapital. Indskuddet forrentes ikke. Generalforsamlingen kan beslutte fremtidige ændringer af indskuddets størrelse.

Stk. 2. Medlemmerne hæfter kun med det betalte medlemsindskud.

Stk. 3. Et medlem kan ikke modregne sin forpligtelse til at betale medlemsindskud med fordringer på organisationen.

Stk. 4. Overgår retten til en bolig til en anden person efter reglerne i §§ 70-75 i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven), indtræder den nye lejer i retten til medlemsindskuddet.

Stk. 5. Når et medlemskab ophører, tilbagebetales medlemsindskuddet. Dette gælder dog kun, hvis ingen er indtrådt i retten til medlemsindskuddet efter stk. 4, og hvis den ansvarlige kapital, der udgøres af medlemsindskuddene, er i behold.

Kapitel 3

Boligorganisationens ledelse

Generalforsamlingen

§ 6. Medlemmerne er boligorganisationens øverste myndighed og udøver denne myndighed gennem generalforsamlingen.

Stk. 2. Generalforsamlingen træffer beslutning om følgende forhold:

- 1) Valg af revisor.
- 2) Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.
- 3) Boligorganisationens administrations- og byggepolitik.
- 4) Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
- 5) Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
- 6) Boligorganisationens grundkøb.
- 7) Boligorganisationens iværksættelse af nyt byggeri.
- 8) Nedlæggelse af en afdeling.
- 9) Ændring af vedtægterne.
- 10) Opløsning af boligorganisationen.
- 11) Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000.
- 12) Pantsætning af boligorganisationens ejendomme.

Stk. 3. Generalforsamlingen godkender organisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 4. Generalforsamlingen godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende almene boligafdelinger og servicearealafdelinger:

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

Stk. 5. Generalforsamlingen kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i stk. 4, til organisationens bestyrelse.

Stk. 6. Generalforsamlingen kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af organisationens bestyrelse, skal udøves af generalforsamlingen.

§ 7. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dagsordenen for generalforsamlingen skal omfatte følgende punkter:

- 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 eventuelt indkomne forslag.

5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.

6) Valg af revisor.

7) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling træffer beslutning om, hvorvidt generalforsamlingen eller bestyrelsen vælger formand og næstformand for bestyrelsen.

§ 8. Den ordinære generalforsamling afholdes i Skærbæk og indkaldes af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel ved opslag på passende sted, ved bekendtgørelse i lokal husstandsomdelt ugeavis eller skriftligt til alle boligorganisationens medlemmer. Efter aftale med et medlem kan indkaldelse af dette medlem ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når mindst 25 pct. af organisationens boliglejere skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes generalforsamlingen senest 3 uger efter, at anmodningen er modtaget. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Når ekstraordinær generalforsamling har været afholdt, kan ny ekstraordinær generalforsamling om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinær generalforsamling, jf. dog § 11, stk. 4, 5. pkt.

§ 9. Adgang til generalforsamlingen har medlemmer af boligorganisationen og disses myndige husstandsmedlemmer. I indkaldelsen kan adgangen betinges af, at der løses adgangskort på boligorganisationens kontor senest 3 dage før generalforsamlingen. Medlemmer af organisationsbestyrelsen har ligeledes adgang til generalforsamlingen.

Stk. 2. Enhver, der efter stk. 1 har adgang til generalforsamlingen, har ret til at tage ordet. Enhver, der efter stk. 1, 1. pkt., har adgang til generalforsamlingen, har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for den ordinære generalforsamling, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før generalforsamlingen. Forslag skal gøres tilgængelige for alle organisationens lejere senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Stemmeret har kun boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

§ 10. Beslutning træffes af de tilstedeværende stemmeberettigede ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis halvdelen af de stemmeberettigede er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end halvdelen mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 2 uger efter den første generalforsamling. På denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Stk. 2. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for organisationens bestyrelse. En udskrift

af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

§ 11. Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Generalforsamlingen vælger 7 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.

Stk. 2. Bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer skal være beboere i organisationen. Formanden eller næstformanden skal være beboer i organisationen.

Stk. 3. Medlem af bestyrelsen kan ikke være:

- 1) Borgmesteren i den tilsynsførende kommune.
- 2) Rådmanden, i Københavns Kommune borgmesteren, for den magistratsafdeling hvortil tilsynet med de almene boligorganisationer er henlagt.
- 3) Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt.
- 4) Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

Stk. 4. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsorten bestemmes for samtidig valgte eller udpegede medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt eller udpeget i. Genvalg og genudpegning kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende. For eventuelt kommunalbestyrelsesudpegede medlemmer finder reglerne i lov om kommunernes styrelse anvendelse.

Stk. 5. Afgår et hovedbestyrelsesmedlem, indtræder en af de valgte suppleanter. Findes der ingen suppleanter, indkalder hovedbestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling til valg af hovedbestyrelsesmedlem og suppleanter.

Stk. 6. Suppleanter indkaldes, når et bestyrelsesmedlem har varigt forfald.

Stk. 7. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 12. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler. Bestyrelsen er desuden ansvarlig for at udarbejde og indsende dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogen med kommunalbestyrelsen til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for organisationen og for dens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuelt afdelingsmødet, jf. § 15, stk. 4. Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder, jf. § 15, stk. 1. Endelig vedtager bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for organisationen.

Stk. 3. Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en forretningsfører eller en direktør. Det bestemmes ved forretningsordenen, hvorvidt nødvendig medhjælp for forretningsføreren eller direktøren kan antages af denne eller skal ansættes af bestyrelsen.

Stk. 4. Organisationen og dens afdelinger forpligtes ved underskrift af den samlede bestyrelse. Er der ansat en forretningsfører eller direktør, kan organisationen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren eller direktøren. Organisationens bestyrelse kan meddele en forretningsfører, herunder en almen administrationsorganisation, fuldmagt til at forpligte organisationen og de enkelte afdelinger.

§ 13. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i dennes fravær af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom. Udover bestyrelsesmedlemmerne har boligorganisationens forretningsfører adgang til bestyrelsens møder, dog uden stemmeret. Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 4 medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes fravær næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af formanden eller i dennes fravær næstformanden. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Kapitel 4

Afdelingernes ledelse

§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter, at indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til samtlige husstande i afdelingen. Efter aftale med en lejer kan indkaldelse af denne ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

Stk. 2. Dagsordenen for afdelingsmødet skal, jf. dog stk. 4 og 6, omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 3) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 4) Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 5) Eventuelt.

Stk. 3. Fremsætter mindst 25 pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere efter reglerne i § 18, stk. 4.

Stk. 4. Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette besluttet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet). Afdelingsmødet træffer i sådanne tilfælde tilføjelse af beslutning om, på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder valg af afdelingsbestyrelse skal finde sted (valgmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.

Stk. 5. Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er boliglejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 6. Det afdelingsmøde, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer, beslutter, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen.

Stk. 7. Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, når mindst 25 pct. af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, når afdelingsmødet på et tidligere tidspunkt har truffet beslutning herom, eller når organisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom. Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden. Efterkommer afdelingsbestyrelsen ikke inden 2 uger en anmodning om indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde, foretages indkaldelsen af organisationens bestyrelse. Når ekstraordinært afdelingsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært afdelingsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde, jf. dog § 20, stk. 3, 5. pkt.

§ 15. Afdelingsmødet kan beslutte, at digitale værktøjer inddrages i afholdelsen af kommende afdelingsmøder. Det kan herunder besluttet, at afstemninger under anvendelse af et betryggende afstemningssystem kan foretages digitalt inden for en frist på højst 7 dage efter afholdelse af et afdelingsmøde.

Stk. 2. Det digitale værktøj, der anvendes, skal være tilgængeligt for alle afdelingens beboelseslejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover skal det digitale værktøj være tilgængeligt for enhver, der ifølge § 18, stk. 2, har adgang til afdelingsmødet. Disse må dog ikke have adgang til at deltage i eventuelle afstemninger. Andre end de i 1. og 2. pkt. nævnte må kun have læseadgang til det digitale værktøj. Der må ikke ved anvendelsen af digitale værktøjer stilles krav om profil på sociale medier.

Stk. 3. Det er en betingelse for anvendelse af digitale værktøjer i afholdelsen af afdelingsmødet, at:

- 1) Forslag til behandling på afdelingsmødet tillige kan fremsættes ved brev eller e-mail.
- 2) Opstilling af kandidater tillige kan ske på afdelingsmødet.

Stk. 4. Hvis der er truffet beslutning om, at afstemning kan ske digitalt efter afholdelsen af afdelingsmødet, er det yderligere en betingelse, at:

- 1) Afstemningstemaerne formuleres endeligt før afslutning af afdelingsmødet.

- 2) Afstemning tillige kan ske ved brev inden for samme afstemningsperiode, som er fastsat for den digitale afstemning. Stemmesedler skal efter anmodning udleveres fra dagen efter afdelingsmødet og indtil fristen for afstemning udløber.
- 3) Eventuelle afstemninger på afdelingsmødet foretages skriftligt.
- 4) Alle stemmer optælles samtidig umiddelbart efter afstemningsperiodens udløb.
- 5) Det sikres, at ingen husstand kan afgive flere stemmer, end den har ret til efter vedtægterne.

Stk. 5. Der kan ikke begæres urafstemning om emner, hvor afstemning gennemføres efter stk. 1.

§ 16. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 15, stk. 4, udsendes desuden det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 15, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før afdelingsmødet.

Stk. 4. Efter aftale med en lejer kan materiale nævnt i stk. 1-3 og forslag, jf. § 18, stk. 3, 4. pkt., udsendes til denne lejer elektronisk.

§ 17. Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

Stk. 2. Adgang har tillige boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne. Afdelingsmødet kan beslutte, at andre kan deltage i mødet. Organisationens ledelse kan ligeledes beslutte, at andre kan deltage i mødet. De personer, der er nævnt i 1.-3. pkt., har ikke stemmeret.

Stk. 3. Enhver, der ifølge stk. 1 og 2 har adgang til afdelingsmødet, har ret til at tage ordet. Enhver, der ifølge stk. 1 eller stk. 2, 1. pkt., har adgang til afdelingsmødet, har ret til få et angivet emne behandlet på mødet. Forslag, der ønskes behandlet på det ordinære afdelingsmøde, skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet. Forslag bekendtgøres for afdelingens boliglejere senest 1 uge før mødet.

Stk. 4. Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede, jf. dog § 16. Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvor hver husstand ligeledes har 2 stemmer uanset størrelse. Når et forslag har været undergivet urafstemning, kan ny urafstemning om samme forslag først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

Stk. 5. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for afdelingsbestyrelsen. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for afdelingens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

§ 18. Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen. Afdelingsbestyrelsen har til brug herfor ret til at se ethvert bilag vedrørende afdelingens budget og regnskab.

Stk. 2. Afdelingsbestyrelsen forelægger driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse.

Stk. 3. Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes. Afdelingsmødet kan herunder træffe beslutning om iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, hvis afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse.

Stk. 4. Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvis mindst 25 pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

Stk. 5. Udførelsen af kollektive anlæg, som bliver fælles for flere afdelinger, kan gennemføres efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger.

Stk. 6. Afdelingsmødet fastsætter en husorden og vælger vedligeholdelsesordning for afdelingen.

Stk. 7. Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper.

§ 19. Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligorganisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen. Består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende beboere, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse.

Stk. 2. Generalforsamlingen kan efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger bestemme, at 2 eller flere afdelinger, som udgør en samlet bebyggelse med fælles varmeforsyning, kollektive anlæg eller lignende, skal anses som én afdeling med hensyn til beboernes beføjelser således, at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse.

Stk. 3. Hvert andet år afgår afdelingsbestyrelsens formand. Af afdelingsbestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt i. Genvalg kan finde sted. Et afdelingsbestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af afdelingsmødet.

Stk. 4. Afdelingsbestyrelsen kan i en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv. Indeholder forretningsordenen ikke bestemmelser om beboernes ret til at gøre sig bekendt med dagsordenen for og referat af afdelingsbestyrelsens møder, eller findes der ingen forretningsorden, skal afdelingsbestyrelsen sørge for, at dagsordenen for afdelingsbestyrelsens møder gøres tilgængelige for afdelingens beboere samtidig med, at der indkaldes til mødet

eller kort tid derefter. Afdelingsbestyrelsen skal ligeledes sørge for, at der udarbejdes referat af møderne, og at disse referater gøres tilgængelige for afdelingens beboere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Stk. 5. Organisationens ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.

Stk. 6. Organisationens ledelse skal orientere afdelingsbestyrelsen om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Stk. 7. Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Eventuel påtale sker til organisationens ledelse.

Stk. 8. Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.

Kapitel 5

Valg af revisor

§ 20. Boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber revideres af en godkendt revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år, med mindre vedkommende genvælges.

Kapitel 6

Årsregnskab

§ 21. Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger er kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for organisationen og dens enkelte afdelinger.

§ 22. Hvis der er ansat en forretningsfører eller direktør, forelægger denne udkast til årsregnskabet for bestyrelsen.

Stk. 2. Det godkendte regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. Hvis der er ansat en forretningsfører eller direktør, underskriver denne også regnskabet.

§ 23. Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning indsendes til kommunalbestyrelsen til gennemgang. Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

Kapitel 7

Likvidation

§ 24. Likvidation af boligorganisationen eller dens afdelinger finder sted efter de regler, der er fastsat herom for almene boligorganisationer.

Disse vedtægter suppleres med reglerne i lov om almene boliger m.v. og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf.

Vedtaget af boligorganisationens ekstraordinære generalforsamling den 21. juni 2023

Tommy B. Nielsen
Bestyrelsesformand

Lars-Peder Hansen
Næstformand

Henny Dige
Bestyrelsesmedlem

Gabrielle Lønborg
Bestyrelsesmedlem

Haddi Kristensen
Bestyrelsesmedlem

Kai Hansen
Bestyrelsesmedlem

Frank D. Abrahamsen
Bestyrelsesmedlem

Bækmark & Kvist Forsikringsrådgivning A/S

Virkelyst 10, 1. sal
9400 Nørresundby

Telefon : +45 98 19 45 11
Telefax :
SE/CVR-nr. : 53676928

Forsikringsoversigt

Skærbæk Boligforening
c/o SALUS
Egevej 9
6200 Aabenraa

Forsikringsmægler Morten Nørrelykke mno@bk-as.dk
Mæglerassistent Bent Anker Christiansen bac@bk-as.dk
Dato : 8. februar 2024

Bygningsforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 4825768
Referencetekst :

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Præmie : 294.281,00 kr.
I alt 294.281,00 kr.

Specifikationer:**Bygning**

Forsikringssted : jvf. police

Dækningsomfang:

Bygningsbrand
Anden bygningsbeskadigelse
Stormskade
Restværdi
Kortslutning/EI-skade
Insekt- og svamp
Rørskade
Stikledninger
Husejeransvar
Huslejetab

Løsøre- og driftstabsforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 3194637
Referencetekst :

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Præmie : 4.710,00 kr.
I alt 4.710,00 kr.

Specifikationer:**Løsøre**

Forsikringssted : Krofennen 8 og 129, Skærbæk.
Deklaration varelager : Nej
Indeks- og investeringstil: Nej
Regulering driftstab : Nej

Dækningsomfang:

Brand
Forsikringssum : 250.000 kr.
Tyveri
Forsikringssum : 250.000 kr.
Fastsum : Ja
Vand
Forsikringssum : 250.000 kr.
Fastsum : Ja
Meromkostning
Forsikringssum : 232.568 kr.
Dækningsperiode : 12 Mdr.

Selvrisiko generelt : 5.000 kr.

Notat

Dækningsadresser:
Krofennen 8 og 129, Skærbæk.



BÆKMARK & KVIST

Erhvervs- og produktansvarsforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
 Policenr. : 7430577
 Referencetekst :

Hovedforfald : 0101
 Termin : Årlig
 Præmie : 2.389,00 kr.
 I alt

2.389,00 kr.

Specifikationer:

Erhvervs- og produktansvar

Selvrisiko generelt : 5.000 kr.

Arbejdsskadeforsikring

Forsikringsselskab : Tryg Forsikring
 Policenr. : 653-869.396
 Referencetekst :

Hovedforfald : 0101
 Termin : Årlig
 Præmie : 6.000,00 kr.
 I alt

6.000,00 kr.

Specifikationer:

Ansatte

Dækningsomfang:

Jævnfør lov om arbejdsskade

Notat

Arbejdsmaskineforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
 Policenr. : 3190412
 Referencetekst : Reg.nr.: Uindreg. / Vitra City 20

Hovedforfald : 0101
 Termin : Årlig
 Præmie : 5.946,00 kr.
 I alt

5.946,00 kr.

Specifikationer:**Arbejdsmaskine**

Registreringsnr. : Uindreg.
 Mærke : Vitra City 2037

Dækningsomfang:

Brand
 Ansvar
 Kasko

Selvrisiko generelt : 5.000 kr.

Notat

Årgang 2000

Arbejdsmaskineforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
 Policenr. : 3190411
 Referencetekst : Reg.nr.: Uindreg. / Vitra City 20

Hovedforfald : 0101
 Termin : Årlig
 Præmie : 5.923,00 kr.
 I alt

5.923,00 kr.

Specifikationer:**Arbejdsmaskine**

Registreringsnr. : Uindreg.
 Mærke : Vitra City 2045

Dækningsomfang:

Brand
 Ansvar
 Kasko

Selvrisiko generelt : 5.000 kr.

Notat

Årgang 2004

**BÆKMARK & KVIST**

Side 2

Arbejdsmaskineforsikring

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenr. : 3190418
Referencetekst : Reg.nr.: Uindreg. / Vitra City 20

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Præmie : 5.923,00 kr.
I alt : 5.923,00 kr.

Specifikationer:**Arbejdsmaskine**

Registreringsnr. : Uindreg.
Mærke : Vitra City 2045

Selvrisko generelt : 5.000 kr.

Dækningsomfang:

Brand
Ansvar
Kasko

Notat

Årgang 2006

Service- og rådgivningsaftale

Forsikringsselskab : Bækmark & Kvist
Policenr. : 1015695
Referencetekst

Hovedforfald : 0101
Termin : Årlig
Mæglers honorering : 37.579,00 kr.
I alt : 37.579,00 kr.

Specifikationer:**Service- og rådgivning**

Indeksreg. : 01-01-20
Reg. sats : 0 %

Opsummering

Skærbæk Boligforening c/o SALUS
 Egevej 9
 6200 Aabenraa

Samlet årlig præmie	325.172,00 Kr.
Mæglers honorering	37.579,00 Kr.
Total	362.751,00 Kr.

De anførte præmier er excl. skadeforsikringsafgift samt evt. gebyrer.

Uanset nævnte selvriskobeløb, kan der jvf. forsikringsbetingelser være specielle selvrisci og afskrivninger i tilfælde af skade.

Denne forsikringsoversigt er alene vejledende. Er der uoverensstemmelse mellem forsikringsoversigt og police, er det policens tekst der er gældende.



BÆKMARK & KVIST

Skadesoversigt



Bækmark & Kvist
Forsikringsrådgivning A/S

Kilde:

Skærbæk Boligforening - Skadeoplysninger fra Gjensidige pr. 10.01.2024

Erstatning fordelt på år:

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Erstatning	0	222.621	8.030	21.140	222.242	474.033
Heraf reserver					51.320	51.320
Storskader						0
Præmie (netto)	239.847	240.461	242.430	249.686	274.363	1.246.787
Skades %	0%	93%	3%	8%	81%	38%
Skades % ekskl. reserver	0%	93%	3%	8%	62%	34%
Skades % ekskl. storsk.	0%	93%	3%	8%	81%	38%

Erstatning opdelt på brancher:

	2019		2020		2021		2022		2023		Gennemsnit	
	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.
Brand									1	199.999	0	40.000
Vand			1	95.957			1	14.228			0	22.037
Tyveri											0	0
Storm											0	0
Husejeransvar									1	18.130	0	3.626
Rørskade			3	126.664	2	6.968	1	6.912	1	4.113	1	28.931
Insekt/svamp					1	1.062					0	212
Snetryk											0	0
Arbejdsskade											0	0
Løsøre											0	0
Diverse											0	0
Total	0	0	4	222.621	3	8.030	2	21.140	3	222.242	2	94.807

Kommentar

Det knap så gode år i 2020, er heldigvis afløst af meget fine år 2021 og 2022

Antal m2 23.089
Præmie 2024 274.363
Pris pr. m2 11,88



BÆKMARK & KVIST



Referat

Redegørelse

Forvaltning: Politik og Strategi
 Møde vedr.: Styringsdialog 2023 Skærbæk Boligforening
 Mødested: Lokale 203
 Mødedato: 30. november 2023
 Sendes til: Salus Boligadministration

Deltagere

Skærbæk Boligforening:
 Formand Tommy Nielsen og adm. direktør Lisbeth Jakobsen
 Tønder Kommune (tilsynet): Birgit Nielsen

Tønder Kommune har inviteret til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Velkomst
2. Årsregnskaber
3. Styringsrapporter
4. Årets tilsynstema
5. Eventuelt

1. Velkomst

Birgit Nielsen bød velkommen til styringsdialogmøde.

2. Årsregnskaber

Skærbæk Boligforening har 5 afdelinger,
 Afd. 1 Skolegade, Søndergade m.fl. 36 familieboliger
 Afd. 5 Krofennen 99 familieboliger, og 4 ungdomsboliger
 Afd. 9 Gesingparken, Bjergtoften 45 familieboliger
 Afd. 13 Storegade, Torvegade m.fl. 53 familieboliger
 Afd. 19 Genvejen, Mellemgade m.fl. 59 ældreboliger

Styringsdialogen tager udgangspunkt i styringsrapporter, årsregnskaber og revisionsprotokollat for selskab og afdelinger samt ledelsesberetning 2022.

Tilsynet bemærkede:

- Selskabet har et underskud på -255.227 kr. med hvilket beløb arbejdskapitalen er reduceret til 1.956.322 kr. Arbejdskapitalen overstiger årets minimum grundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser at henlæggelser ikke fortsætter.
- Disponibel del af dispositionsfonden er reduceret til 2.811.726 kr. Beløbet overstiger årets minimum grundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser at henlæggelser ikke fortsætter.
- Egenkapitalen er reduceret til 6.102.830 kr.
- Der er overskud i afdeling 9. Der er underskud i afdeling 1, 5, 13 og 19.
- Underskud i afdeling 1 har efter afvikling af tidligere års overskud reduceres afdelingens opsamlede resultat til 151.080 kr. Underskud i afdeling 5 har efter afvikling af tidligere års overskud reduceret afdelingens opsamlede resultat til kr. 397.693. Overskud i afdeling 9 har efter afvikling af tidligere års overskud reduceret afdelingens opsamlede resultat til 348.429 kr. Underskud i afdeling 13 har efter afvikling af tidligere års overskud reduceret afdelingens opsamlede resultat til 6.930 kr. Underskud i afdeling 19 har efter afvikling reduceret afdelingens opsamlede resultat til -146.323 kr.

Lisbeth Jakobsen oplyste, at driften i 2023 forventes at balancere.

Tilsynet bemærkede at revisor har oplyst, at følgende bør have bestyrelsens opmærksomhed:

1. Udvikling i underskudssaldi pr. lejemålsenhed i afd. 19.
2. Opsamlet overskud skal afvikles over 3-5 år.



3. Afdelingens ibrugtagning år og ejendommens generelle stand bør inddrages i vurdering af tilstrækkeligheden af den henlagte kapital.

Lisbeth Jakobsen oplyste, at der var fokus på øgede henlæggelser.

3. Styringsrapporter

Styringsrapporten nævner bl.a. fremtidigt samarbejde m.v., strategiske overvejelser m.v., særlige indsatser vedr. omkostninger og effektivisering m.v., og ønske om etablering af nye afdelinger:

Lisbeth Jakobsen supplerer det i styringsrapporterne nævnte.

1. Der er fortsat behov for faste mødefora på medarbejderniveau mellem kommune og boligorganisationerne. Behovet er drøftet med fagchef Morten Snitker.
2. Der er ingen udlejningsproblemer. Alt er lejet ud.
3. Omkostninger, kvalitet og bæredygtighed indarbejdes altid ved renoveringsopgaver.
4. I forbindelse med effektivisering af administration og drift er alle forbrugsmålere skiftet til modeller der kan fjernaflæses, naturgas udskiftes til fjernvarme, og der foretages digital opmåling af alle boliger så istandsættelsesopgaver løbende kan sendes i udbud.
5. I forbindelse med særlige indsatser vedr. ledelse og beboerdemokrati er der fokus på arbejdsrutiner. Der er etableret en beboergruppe og der udsendes nyhedsbreve til beboerne.
6. Skærbæk Boligforening vil gerne medvirke til boligbyggeri på den tidligere skole. Emnet blev tillige drøftet på det fælles dialogmøde den 13.10.2023. De 4 ungdomsboliger i afd. 5, ønskes ombygget til 2 familieboliger.

4. Årets tilsynsystem

Effektivisering.

Lisbeth Jakobsen fremhævede afsnit om effektivitetstal fra ministeriet i beretning for 2022. På baggrund af løbende analyse af omkostningsarter og opgaver i afdelingerne, er opgaverne med almindelig vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning, henlæggelser og lejetab udvalgt som opgaver hvor omkostningerne kan påvirkes ved nærmere analyse.

Birgit Nielsen fremhævede modellen som et godt styringsredskab.

Effektivitetsgennemsnit for organisationen er 82,4 %, kommune 75,2 % og region 81,5 %

5. Eventuelt

Intet at bemærke.



Forslag til ombygning af ungdomsboliger til familieboliger

Stillet af bestyrelsen for Skærbæk Boligforening

Forslag

Det foreslås, at de fire ungdomsboliger på Skærbækgårdsvej 4 ombygges til to familieboliger.

Ombygningen forventes at koste ca. 1.000.000 kr. Heraf vil hovedforeningen bidrage med 200.000 kr. fra dispositionsfonden. De resterende 800.000 kr. finansieres via realkreditlån, som afdrages over 30 år.

Forslaget medfører en huslejestigning på 2,9% eller ca. kr. 20 pr. m² pr. år. for alle boligerne på Skærbækgårdsvej.

Forslaget er betinget af efterfølgende godkendelse i boligforeningens generalforsamling samt Tønder Kommune.

Begrundelse for forslaget

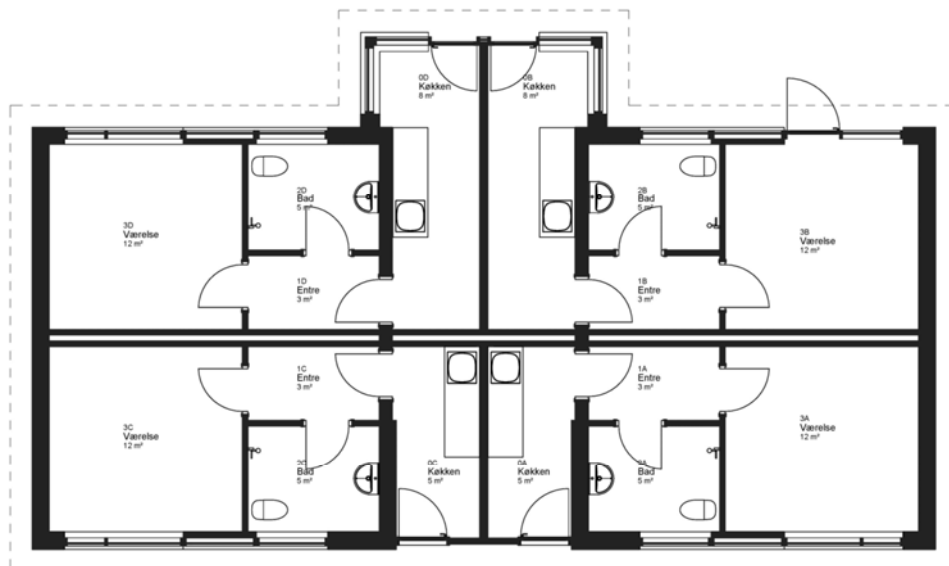
De fire ungdomsboliger udlejes kun i begrænset omfang til unge uddannelsessøgende, sådan som boligerne ellers er tiltænkt. Der er simpelthen ikke nok unge, der søger boligerne. I stedet, så udlejes boligerne til andre boligsøgende. Da der er tale om etværelses boliger, er de desværre mest attraktive for beboere med en svag social baggrund, som ofte har en negativ indvirkning på resten af boligområdet. Boligforening ser derfor en fordel i at få omdannet boligerne, så de i højere grad er attraktive for en bredere gruppe af beboere.



Nuværende forhold



Tegn. nr.: 0



LEJLIGHED A-B-C-D
 Bolig areal A: 32 m²
 Bolig areal B: 36 m²
 Bolig areal C: 32 m²
 Bolig areal D: 36 m²
 I alt: 136 m²

Skærbæk Boligforening Afd. 5

Emne: Eksist. stueplan

Dato: 23.05.2017

Mål: 1:50

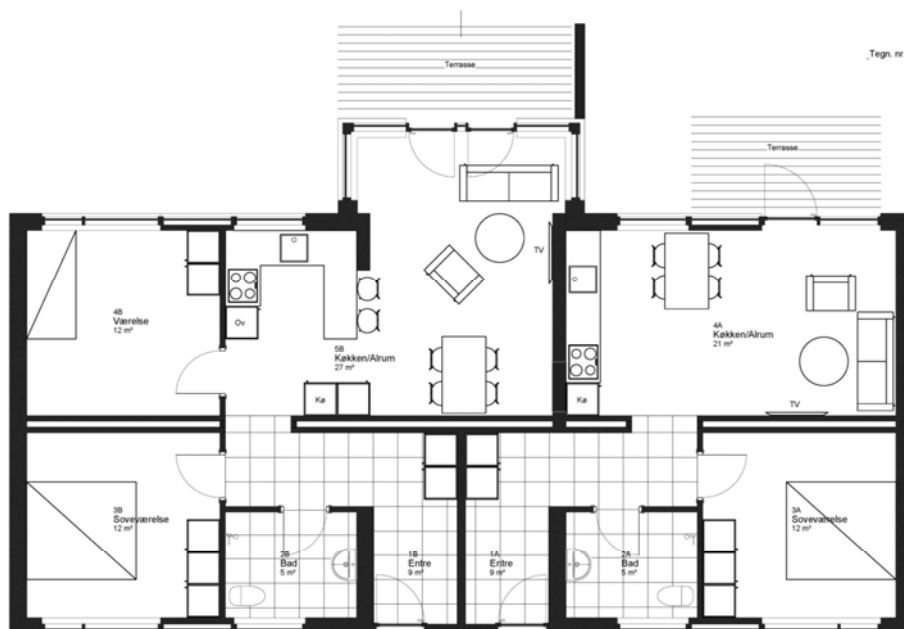
Forslag nr.:

0

ARKITEKTTEGNSTUEN AABENRAA APS
 Akstøder M.A.A., Kilen 6, 1. sal, 6200 Aabenraa. Tlf. 74 62 48 88.

Fremtidige forhold:

Tegn. nr.: 1



LEJLIGHED B
 Bolig areal: 76 m²

LEJLIGHED A
 Bolig areal: 57 m²

Skærbæk Boligforening Afd. 5

Emne: Skitseforslag - Lejlighedsindretning

Dato: 23.05.2017

Mål: 1:50

Forslag nr.:

1

ARKITEKTTEGNSTUEN AABENRAA APS
 Akstøder M.A.A., Kilen 6, 1. sal, 6200 Aabenraa. Tlf. 74 62 48 88.

Fra: Birgit Nielsen [/O=TONDERKOM/OU=EXCHANGE ADMINISTRATIVE GROUP (FYDIBOHF23SPDLT)/CN=RECIPIENTS/CN=BIRGIT KAMMA NIELSEN85]
Til: 'Toke Arndal' [tarn@salus-bolig.dk]
Cc: [REDACTED]
Sendt dato: 27-04-2022 11:03
Modtaget Dato: 27-04-2022 11:03
Vedrørende: Ansøgning om godkendelse af ombygning af ungdomsboliger
Vedhæftninger: Forslag pkt. 3. c)_0.pdf
image006_31.jpg
image012_1.jpg
image013_1.png
image014.jpg
image015_2.jpg
image016_6.jpg

Hej Toke,

du har ved mail af 21. marts 2022 forespurgt til Kommunens godkendelse til ændring af ejendommen Skærbækgårdsvej 4, 6780 Skærbæk fra 4 ungdomsboliger til 2 familieboliger.

kriteriet for ændring i henhold til Almenboliglovens § 28 stk. 1 er at boligerne er beliggende i et udsat boligområde at sammenlægningen indgår i en helhedsplan

Kriteriet for ændring i henhold til Almenboliglovens § 28a, stk. 1 og 2 er

- Udlejningsvanskeligheder
- Opnå blandet beboersammensætning i området

Idet ejendommens beliggenhed og drift ikke opfylder ovenævnte kriterier, kan Tilsynet for støttet boligbyggeri ikke indstille henvendelsen til videre behandling i Kommunalbestyrelsen.

Venlig hilsen

Birgit Nielsen

Økonomikonsulent / Tilsyn støttet boligbyggeri

Økonomi på Fagområder

Økonomi og Løn

Tønder Kommune

Wegners Plads 2 - 6270 Tønder



Fra: Toke Arndal <tarn@salus-bolig.dk>

Sendt: 21. marts 2022 09:47

Til: [REDACTED]

Emne: Ansøgning om godkendelse af ombygning af ungdomsboliger

Hej Birgit

Vi har tidligere været i dialog om denne sag, men jeg er i tvivl om vi har fremsendt en egentlig ansøgning om kommunens godkendelse. Denne fremsendes derfor jf. nedenstående.

Hermed ansøgning om kommunens godkendelse af ombygning af 4 ungdomsboliger i Skærbæk Boligforening afd. 5 til 2 almene familieboliger jf. vedhæftede forslag, der er vedtaget på afdelingsmøde i afdelingen d. 25/4 2018.

Der ansøges om kommunens godkendelse jf. almenboliglovens § 28. stk. 1. og driftsbekendtgørelsens § 119. stk. 1. nr. 3.

Der ansøges samtidig om godkendelse af optagelse af realkreditlån på 800.000 til gennemførelse af projektet.

Venlig hilsen

Toke Arndal
Administrationschef



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

Find os på:



TLS:



Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder
Tlf.: 74 75 17 71
Mail: post@skaerbaek-bolig.dk
www.salus-bolig.dk

Til beboerne i Skærbæk Boligforening

Generalforsamling

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

Mødested: Skærbækcenteret, Storegade 46-48,
6780 Skærbæk

Foreløbig dagsorden:

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

Forslag til behandling sker ved at udfylde forslagsformularen på: salus-bolig.dk/for-beboere/forslag-til-moeder/ - **senest 21.05.2024, kl. 12.00.**

For hjælp: 73 45 65 00 eller salus@salus-bolig.dk

Eventuelle indkomne forslag og årsregnskab vil være tilgængelig på foreningens hjemmeside www.salus-bolig.dk og på lokalkontoret Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder, en uge før generalforsamlingen.

Afd	Navn	Adresse	Postby	Telefon	Mobil	Email	Gruppe/Rolle	Rolleart	Startdato	Slutdato
0	Aase Hansen	Krofennen 23	6780 Skærbæk		25601613	Hansen.aase@gmail.com	Organisationsbestyr else	Suppleant 1.	06-06-2023	30-06-2024
0	Kai Hansen	Mellemgade 1 a, st. tv.	6780 Skærbæk	74751509	20205509	kaigas@bbsyd.dk	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	06-06-2023	30-06-2024
0	Lars-Peder Hansen	Krofennen 13	6780 Skærbæk		50491474	lpha_sb1@salus-bolig. dk	Organisationsbestyr else	Næstformand	06-06-2023	30-06-2024
0	Tommy Blume Nielsen	Mellemgade 1 a, 2. sal tv.	6780 Skærbæk		23293460	tommybni@gmail.com	Organisationsbestyr else	Formand	06-06-2023	30-06-2024
0	Haddi Kristensen	Krofennen 35	6780 Skærbæk	74751799	60489696	haddi@outlook.dk	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	06-06-2023	30-06-2024
0	Henny Dige	Krofennen 101	6780 Skærbæk	74754567	40981067	hedi_sb2@salus-bolig. dk	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	06-06-2023	30-06-2024
0	Jytte Rasmussen	Skærbækgårdsvej 40	6780 Skærbæk		24442372	Jytte1164@outlook.dk	Organisationsbestyr else	Suppleant 2.	06-06-2023	30-06-2024
0	Gabrielle Lønborg	Lærkevej 17	6780 Skærbæk		20466321	gabimaria09@gmail.co m	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	06-06-2023	30-06-2024
0	Frank D. Abrahamsen	Gesingparken 10	6780 Skærbæk	74753162	61283162	frankabrahamsen@stof anet.dk	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	06-06-2023	30-06-2024

OPLÆG NYT ÅRSHJUL 2024 FOR SB

Godkendt på bestyrelsesmødet den XX.XX.2024

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

OPLÆG NYT ÅRSHJUL 2024 FOR SB

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

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

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 23

Økonomisk overblik

Selskab 23

Periode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

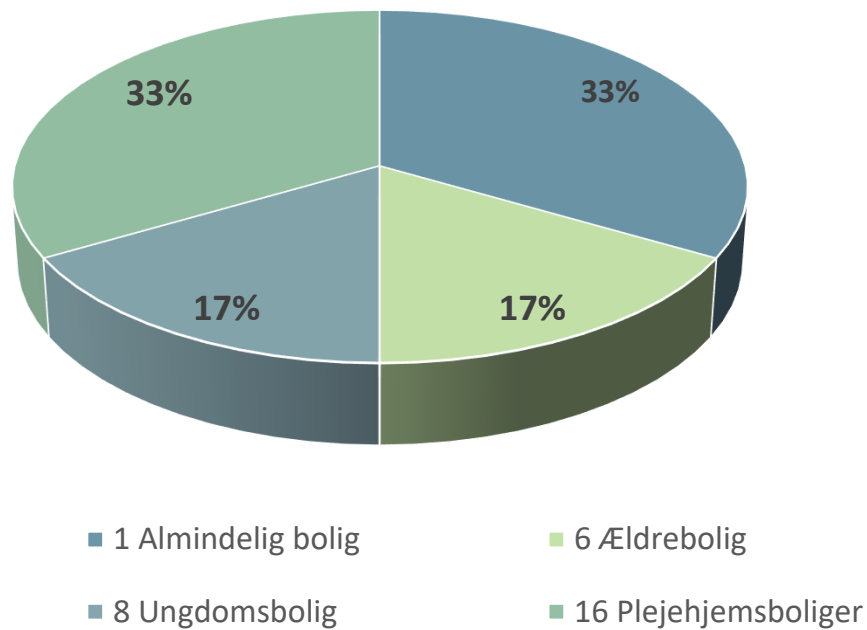


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	19.432	21.000	-1.568	18.937
Mødeudgifter, 502	89.874	33.500	56.374	77.298
Personaleudgifter, 511	306.598	478.200	-171.602	345.236
Forretningsførelse, 512	544.456	578.000	-33.544	587.660
Kontorholdsudgifter, 513	158.981	60.500	98.481	120.286
Kontorlokaleudgifter, 514	0	20.500	-20.500	4.681
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	0
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	200
Revision, 521	35.625	68.000	-32.375	64.900
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	14.940	363.100	-348.160	2.237.777
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	2.793.754	3.243.500	-449.746	3.204.680
Ekstraordinære udgifter, 541	-49.623	0	-49.623	286.682
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	3.914.037	4.866.300	-952.263	6.948.337
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	1.259.700	1.259.700	0	1.160.599
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	3	363.100	-363.097	2.040.970
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	2.793.754	3.243.500	-449.746	3.204.680
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag nybyggeri, 605.02	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder, 606.02	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	87.218	0	87.218	286.861
Årets underskud	0	0	0	255.227
Samlede indtægter	4.140.676	4.866.300	-725.624	6.948.337
Resultat	-226.639	0	-226.639	0
Balance	3.914.037	4.866.300	-952.263	6.948.337

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



TOMGANG PER LM-TYPE

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

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
23	Plejhjemsboliger	1
23 Total		1

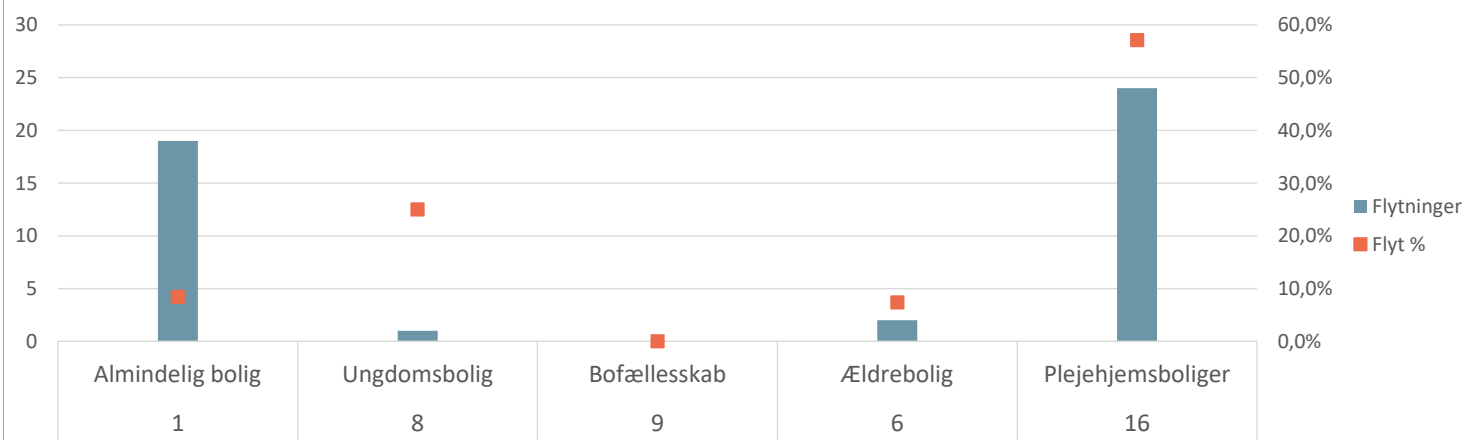
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
19	Plejhjemsboliger	1
Hovedtotal		1

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



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

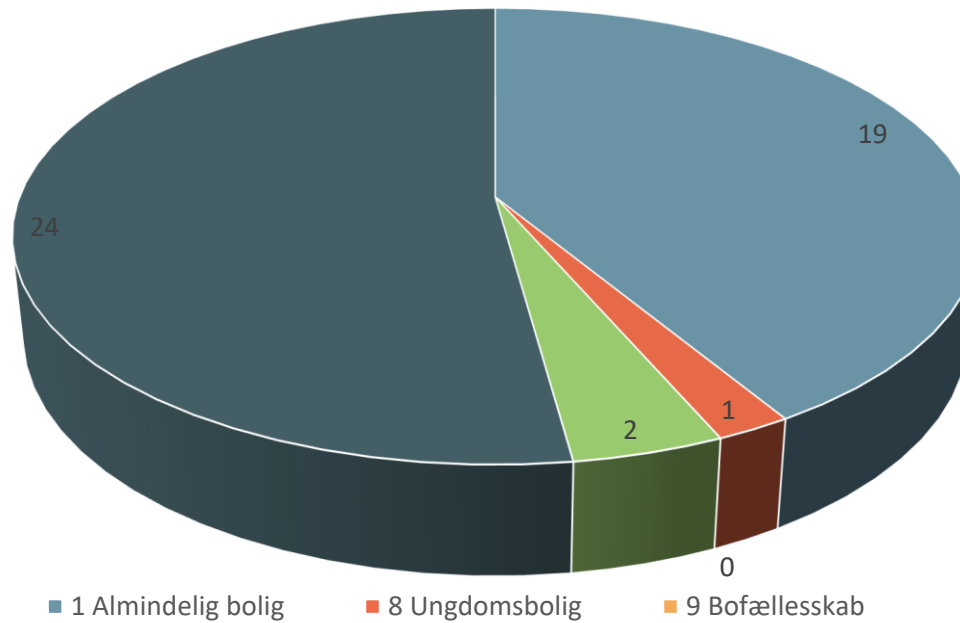
Der har i perioden været 46 flytninger svarende til 15,4%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	19	225	8,4%
1	0	5	0,0%
2	11	98	11,2%
3	7	82	8,5%
4	1	40	2,5%
Ungdomsbolig	1	4	25,0%
1	1	4	25,0%
Bofællesskab	0	1	0,0%
0	0	1	0,0%
Ældrebolig	2	27	7,4%
1	1	10	10,0%
2	1	14	7,1%
3	0	3	0,0%
Plekehjemsboliger	24	42	57,1%
1	9	15	60,0%
2	15	26	57,7%
3	0	1	0,0%
	46	299	15,4%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING**FRAFLYTNINGER PER AFDELING**

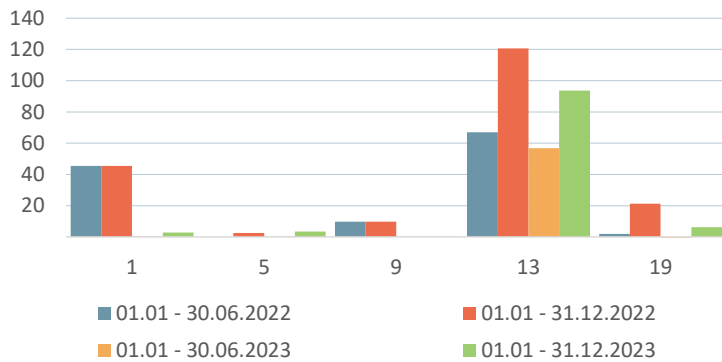
Afdeling	Flytninger
1	1
5	10
9	3
13	7
19	25
Hovedtotal	46

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

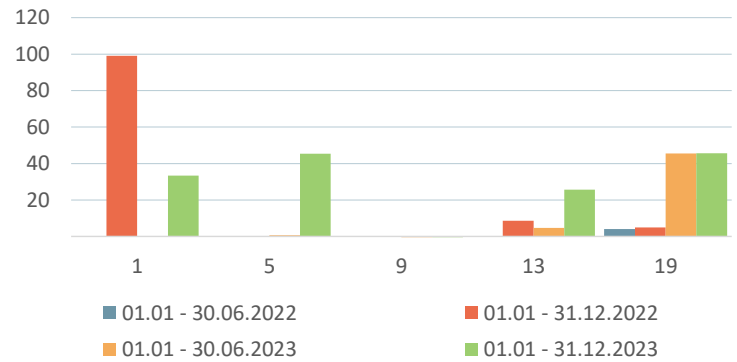
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2022	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 31.12.2023
1	45.434	45.434	334	2.812
5		2.585	52	3.368
9	9.790	9.790	53	243
13	66.992	120.661	56.759	93.700
19	2.006	21.230	-401	6.193
	124.222	199.700	56.797	106.316

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2022	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 31.12.2023
1		99.078	140	33.388
5			618	45.341
9	159	159	-439	-439
13	125	8.658	4.737	25.619
19	4.002	4.894	45.546	45.643
	4.285	112.789	50.602	149.551

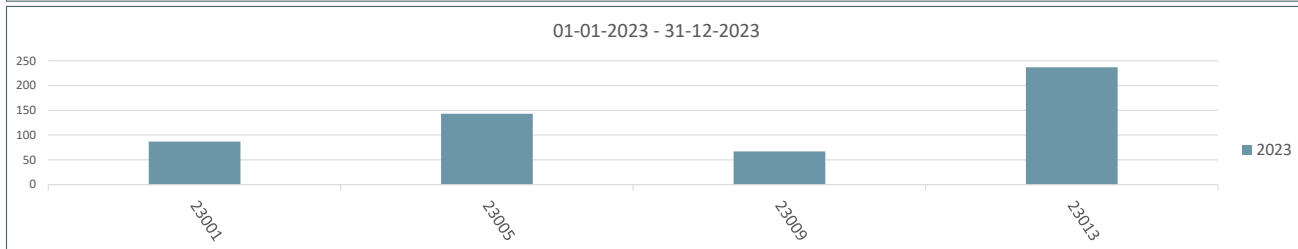
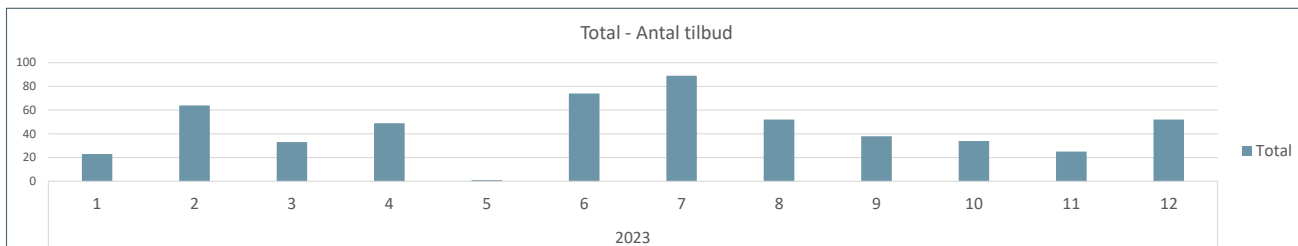
Tab Tomgang 2023



Tab Fraflytning 2023



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2023				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
Almindelig bolig	120	115	169	110	514
Ungdomsbolig		9	10		19
Ældrebolig				1	1
Hovedtotal	120	124	179	111	534

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

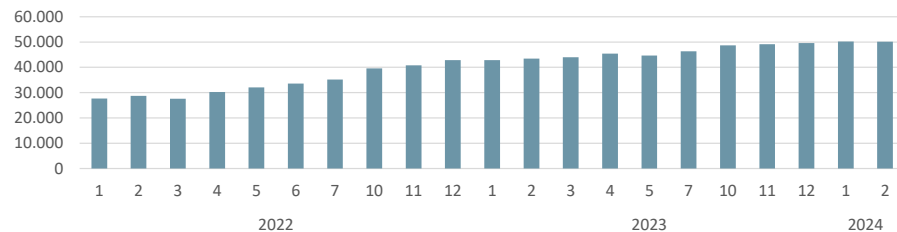


Top 50 - Antal tilbud per afdeling

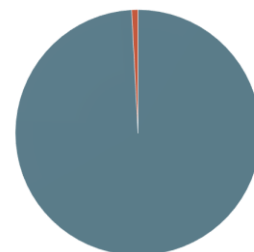
Afdeling	2023				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
23001			32	37	18
23005	38		35	57	13
23009			23	23	21
23013	82	34	62	59	237
Hovedtotal	120	124	179	111	534

ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

Antal på venteliste (Total)



Fordeling - venteliste per LM type



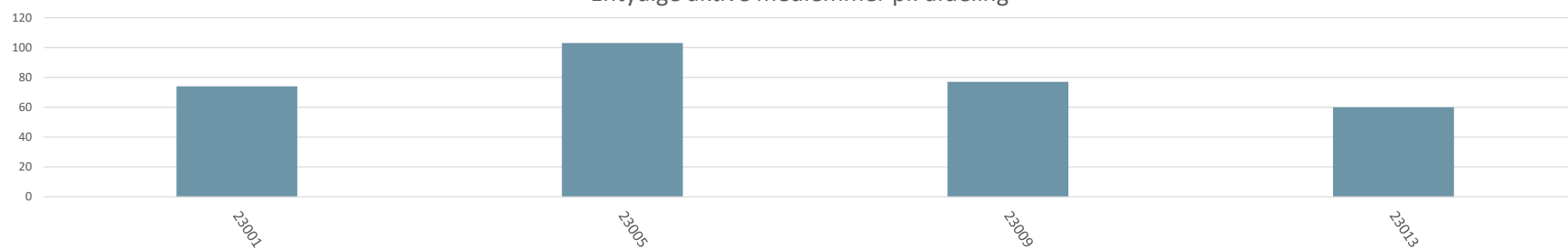
■ 1 Almindelig bolig

■ 8 Ungdomsbolig



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	596
Ungdomsbolig	5

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)

Venteliste	Antal
Venteliste	Antal
Almindelig bolig	596
1	31
2	166
3	246
4	153
Ungdomsbolig	5
1	5

Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)

LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		125
Almindelig bolig		121
	1	31
	2	80
	3	100
	4	75
Ungdomsbolig		5
	1	5

Venteliste Salus i alt

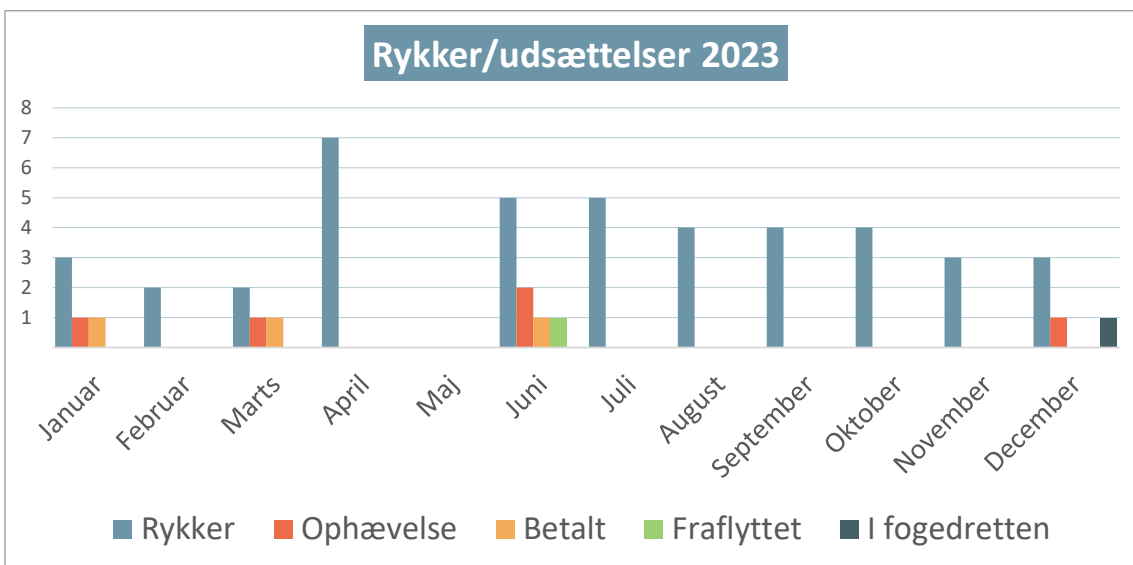
35.897



RYKKERLISTE

Selskab	23	Skærbæk Boligforening
År	2023	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	3	1	1		
Februar	2				
Marts	2	1	1		
April	7				
Maj					
Juni	5	2	1	1	
Juli	5				
August	4				
September	4				
Oktober	4				
November	3				
December	3	1			1
	42	5	3	1	1



Punkt 2: Økonomi

1. Budgetkontrol (Økonomioplysninger for alle afdelinger kan nu ses ved at logge ind på www.salus.dk).
2. Præsentation af dispositionsfonden - bilag

Beslutning for Punkt 2: Økonomi

1. Orientering via login på hjemmesiden
2. Gennemgang af præsentation

Præsentation af Dispositionsfonden



Hvad er Dispositionsfonden



Dispositionsfondens midler udgør en særlig sikkerhedskapital, der skal anvendes som stødpude overfor eventuelle uforudsete begivenheder

Dispositionsfonden er med til at sikre afdelingerne gennem støtte til renovering, sociale indsatser mv.

Alle almene boligorganisationer **SKAL** henlægge til dispositionsfonden



Indbetalinger til Dispositionsfonden

Dispositionsfonden får hvert år tilført kapital fra afdelingerne på 3 forskellige måder:

Pligtmæssige bidrag (A- og G-indskud)

Udamortiserede ydelser (= ydelse på kreditforeningslån, der er tilbagebetalt)

Bidrag fra afdelingerne, indtil dispositionsfondens disponible saldo er større end 6.205 kr. pr. lejemålsenhed (sats 2023)



Indbetalinger til Dispositionsfonden

Pligtmæssige bidrag

A-indskud (indbetales af afdelinger fra før 1963)

G-indskud (indbetales af afdelinger fra før 1970)

A- og G-indskud fordeles mellem Boligorganisationen og Landsbyggefonden

Ved fordelingen udgør boligorganisationens andel 60% =
Egen trækningsret



Boligorganisationen



Afd. 1 – Løgumklostervej (1946)

Afd. 11 - Blegen (1964)



Afd. 24 – Skolevænget (1997)



G-indskud

A-indskud

G-indskud



LANDSBYGGEFONDEN

Egen trækingsret



60%

40%



Landsbyggefonden



Indbetalinger til Dispositionsfonden

Ud over A- og G-indskud indbetales der også **ydelse af "udamortiserede lån"**, dvs.

Når prioritetslån eller andre lån, som har været optaget til finansiering af anskaffelsessummen er færdigbetalt til kreditinstitut, så fortsætter betaling af samme ydelse sådan:

1/3 indbetales til Boligorganisationens = Egen dispositionsfond

2/3 indbetales til Landsbyggefonden og fordeles mellem Landsbyggefonden og Nybyggerifonden



Boligorganisationen

Egen dispositionsfond



1/3 af udamort. lån

1/3 af udamort. lån
1/3 af udamort. lån

Afd. 1 - Blegen (1964)



G-indskud

2/3 dele af udamort. lån

2/3 af udamort. lån

Afd. 24 - Skolevænget (1997)



Afd. 1 - Løgumklostervej (1946)

G-indskud

A-indskud

2/3 af udamort. lån



LANDSBYGGEFONDEN

Egen trækningsret



60%

40%

2/3 af udamort. lån



Landsbyggefonden



Indbetalinger til Dispositionsfonden

Ud over A- og G-indskud samt ydelse af udamortiserede lån består indbetalingen af:

Bidrag fra afdelingerne, hvis den samlede disponible saldo på dispositionsfonden udgør mindre end 6.205 kr. pr. lejemålsenhed (sats 2023)

Nettoprovenu i forbindelse med:

- Låneoptagelse i boligorganisationens ældre afdelinger til brug for finansiering af nybyggeri
- Likvidation af afdeling

Provenu ved belåning/salg af administrationsbygning

Overført arbejdskapital – likvide midler

Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden



Indbetalinger til Dispositionsfonden

Dispositionsfonden er delt op i en bunden del og en disponibel del:

Bunden del:

Udlån til afdelingerne

Finansiering af administrationsejendom og edb-anlæg

Indskud i administrationsorganisation

Egen trækningsret

Disponibel del

Alt, hvad der ikke er bunden (Saldo dispositionsfond – bunden del
= disponibel del)



Hvad kan midlerne i Dispositionsfonden bruges til



Egen trækningsret

Kan bruges som tilskud til delvis finansiering af forbedrings- og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder

F.eks.

- Installation af fjernvarme
- Tidssvarende boligforbedringer
- Isoleringsarbejder
- Renovering af facader
- Beboerhuse
- m.fl.

Tilskuddet kan maksimalt udgøre 2/3 af godkendte rimelige udgifter.



Egen trækningssret (fortsat)

Ansøgning om brug af midler fra egen trækningssret skal behandles i organisationsbestyrelsen.

Herefter skal ansøgning sendes til Landsbyggefonden.

Det er vigtigt, at arbejdet ikke igangsættes før ansøgningen er godkendt i Landsbyggefonden.

Der kan **ikke** søges om tilskud til almindelig vedligeholdelse

Eksempel:

Tagrenovering	
Anslået udgift til renovering af tag	4.000.000 kr.
Heraf alm. vedligeholdelse (henlæggelser)	-1.000.000 kr.
Forbedring af tag i alt	3.000.000 kr.
Tilskud fra egen trækningssret 2/3	2.000.000 kr.
Rest beløb til ekstern finansiering	1.000.000 kr.



Hvad kan midlerne i Dispositionsfonden bruges til



Midlerne *skal* bruges til:

- Ydelsesstøtte til afdelinger, hvor støtten er del af en renoveringsstøttesag i Landsbyggefonden
- Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflyttere

Midlerne *kan* bl.a. bruges til:

- Dækning af tab eller forebyggelse af tab ved en afdelings drift
- Imødegåelse af ekstraordinære tab ved organisationens drift
- Sikring af boligorganisationens fortsatte virksomhed
- Etablering af nye almene boligafdelinger
- Modernisering og forbedring af afdelinger
- Finansiering af organisationens edb-udstyr eller administrationsejendom
- Fremme af almindelige bygge- og boligpolitiske formål mv.





Hvad er ellers godt at vide

Hvor er midlerne anbragt?

Midlerne i egen dispositionsfond er placeret i boligorganisationen og indgår i organisationens kapitalforvaltning. Det betyder, at midlerne skal være anbragt sikkert og kunne gøres likvide med kort varsel til anvendelse efter deres formål

Kan man undgå at indbetale til dispositionsfonden?

I forbindelse med gennemførelse af helhedsplaner kan aktuelle afdelinger fritages for indbetaling af udamortiserede ydelser til egen dispositionsfond (1/3-ydelsen)

Afdelingerne kan også blive fritaget for indbetaling af en del af G-indskuddet, hvilket betyder, at der indbetales mindre til egen trækningsret.

Begge fritagelser skal godkendes i Landsbyggefonden og gives som hovedregel kun i forbindelse med en kapitaltilførselssag.



Renovering gennemført med midler/støtte fra Landsbyggefonden



Afd. 15 Hørgaard/Uglekær/Frueløkke

Støtten fra Landsbyggefonden kan gives som tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination heraf.

Støtten gives ofte under forudsætning af, at boligorganisationens egen dispositionsfond også bidrager



Punkt 4: Afdelingerne

1. Renoveringssager
 1. Status byggesager - bilag
2. Beboeransliggender
3. Afdelingsansliggender
 1. Oversigt afdelingsmøder og foreløbig dagsorden 2024 - bilag

Beslutning for Punkt 4: Afdelingerne

1. Renoveringssager
 1. Taget t. efterretning
2. Intet under dette punkt
3. Afdelingsansliggender
 1. Oversigt og foreløbig dagsorden 2024 blev godkendt

Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	C ontroller	Projektansvarlig
Skærbæk Boligforening	5		Køkkenrenovering (18 boliger)	Klar til opstart uge 18. Afventer svar fra kommunen vedr. lån+garanti. 20230323. Kommunal godkendelse er modtaget. Opstart 03052023. Renovering er færdig og byggeregnskab er sent til revisor (20240125)	AMRA	LAJE
Skærbæk Boligforening	01		Renoveringssag	Indstilling er salg. Gammel afdeling 1 Skole-/Sdr.gade 10 boliger. Der arbejdes foreløbigt på en afvikling. Pt. Er salg ikke realistisk da alt er lejet ud (20231019) Intet nyt (20231116). Norconsult kontaktes med henblik på evt. helhedsplan (20240208)	AMRA/HEA	



SKÆRBÆK BOLIGFORENING

Afdelingsmøder - 2024

Mødeoversigt

Afd.	Afd. navn	Mødedato	Mødelokale	Frist for indlevering af forslag
1	Skolegade, Søndergade, Lærkevej, Toften	Mandag den 19. august kl. 18.30 til kl. 20.00	Skærbæk Fritidscenter	5. august
5	Krofennen, Skærbækgårdsvej	Torsdag den 22. august kl. 18.30 til kl. 20.00	Skærbæk Fritidscenter	8. august
9	Gesingparken, Bjergtoften	Mandag den 19. august kl. 17.00 til kl. 18.15	Skærbæk Fritidscenter	5. august
13	Nørbyhus, Trælasten, Æblehaven	Torsdag den 22. august kl. 17.00 til kl. 18.15	Skærbæk Fritidscenter	8. august
19	Mellemgade, Melbyparken, Mosbølparken	Fredag den 23. august kl. 11.00 til kl. 12.00	Plejecenter Mosbølparken	9. august
	Havevænget	Mandag den 17. juni 2024, kl. 09:00 og kl. 11:00	Aktivitetshuset SEA	

Foreløbig dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for 2023
4. Gennemgang og godkendelse af budget for 2025 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Eventuelt valg af afdelingsbestyrelsesformand
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
8. Eventuelt

Alle møder starter med afvikling af dagsordenen inden eventuelt traktement

Der fremsendes endelige dagsorden, forslag, regnskab og budget senest 8 dage før mødet. Forslag til behandling sker ved at udfylde forslagsformularen på: status-bolig.dk/for-beboere/forslag-til-moeder/. For hjælp: 7345 6500 eller status@status-bolig.dk. Se fristen i mødeoversigten, den farvede kolonne.

Punkt 6: Øvrige orienteringssager

1. Tomgangsliste - bilag
2. Rykkere/udsættelser - bilag
3. Fraflytninger - bilag
4. Udlejning venteliste - bilag
5. Intrum Justitia - statistik - bilag
6. PM + rapport - bilag
7. SALUS Nyt
8. BL informerer
9. LBF Orienterer - Landsbyggefonden

Beslutning for Punkt 6: Øvrige orienteringssager

1. Taget t. efterretning
2. Taget t. efterretning
3. Taget t. efterretning
4. Taget t. efterretning
5. Taget t. efterretning
6. Taget t. efterretning - positivt afkast i 2023
7. Nyt blad udkommer primo marts. Informer gerne om gode historier fra afdelinger, der kan komme med i bladet.
8. -
9. -



Skærbæk Boligforening
 Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder
 Tlf.: 74 751771
 E-mail: post@skaerbaek-bolig.dk
www.skaerbaek-bolig.dk

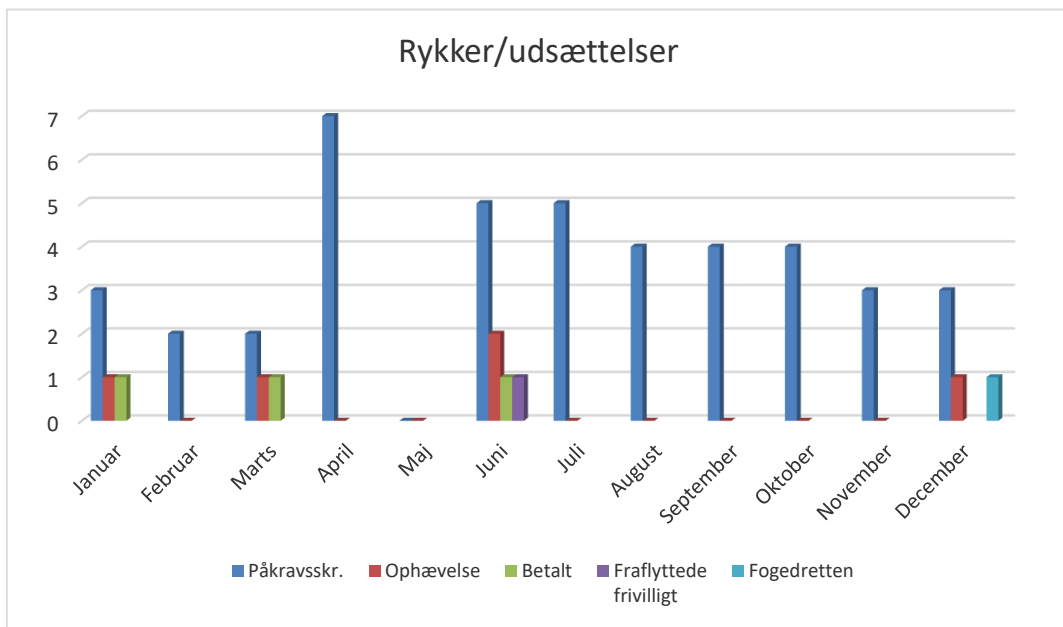
Ledige boliger pr. 01-01-2024 (tomgangsboliger)

Afd.:	Antal ledige boliger:	Bemærkninger:
Afd. 19	7	Mellemgade 4, TK integration's boliger?
I alt	7	

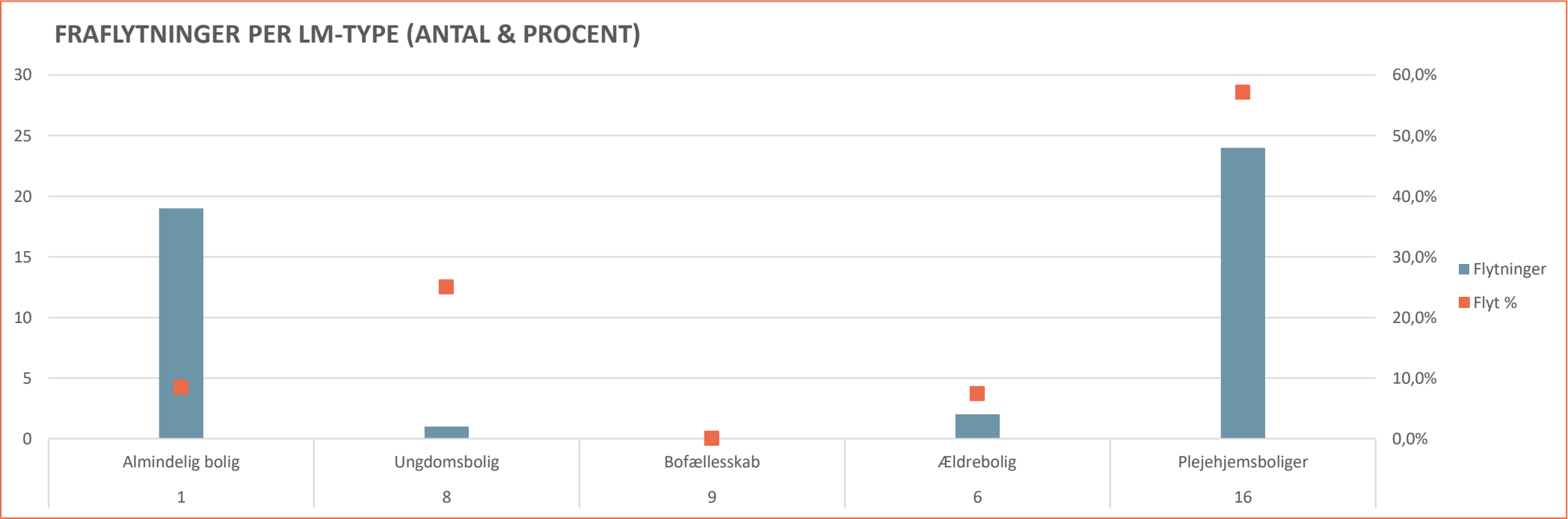
SKÆRBÆK BOLIGFORENING

PÅKRAVSSKRIVELSER 2023

	Påkravsskr.	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttede frivilligt	Fogedretten
Januar	3	1	1		
Februar	2	0			
Marts	2	1	1		
April	7	0			
Maj	0	0			
Juni	5	2	1	1	
Juli	5	0			
August	4	0			
September	4	0			
Oktober	4	0			
November	3	0			
December	3	1			1
	42	5	3	1	1



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



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

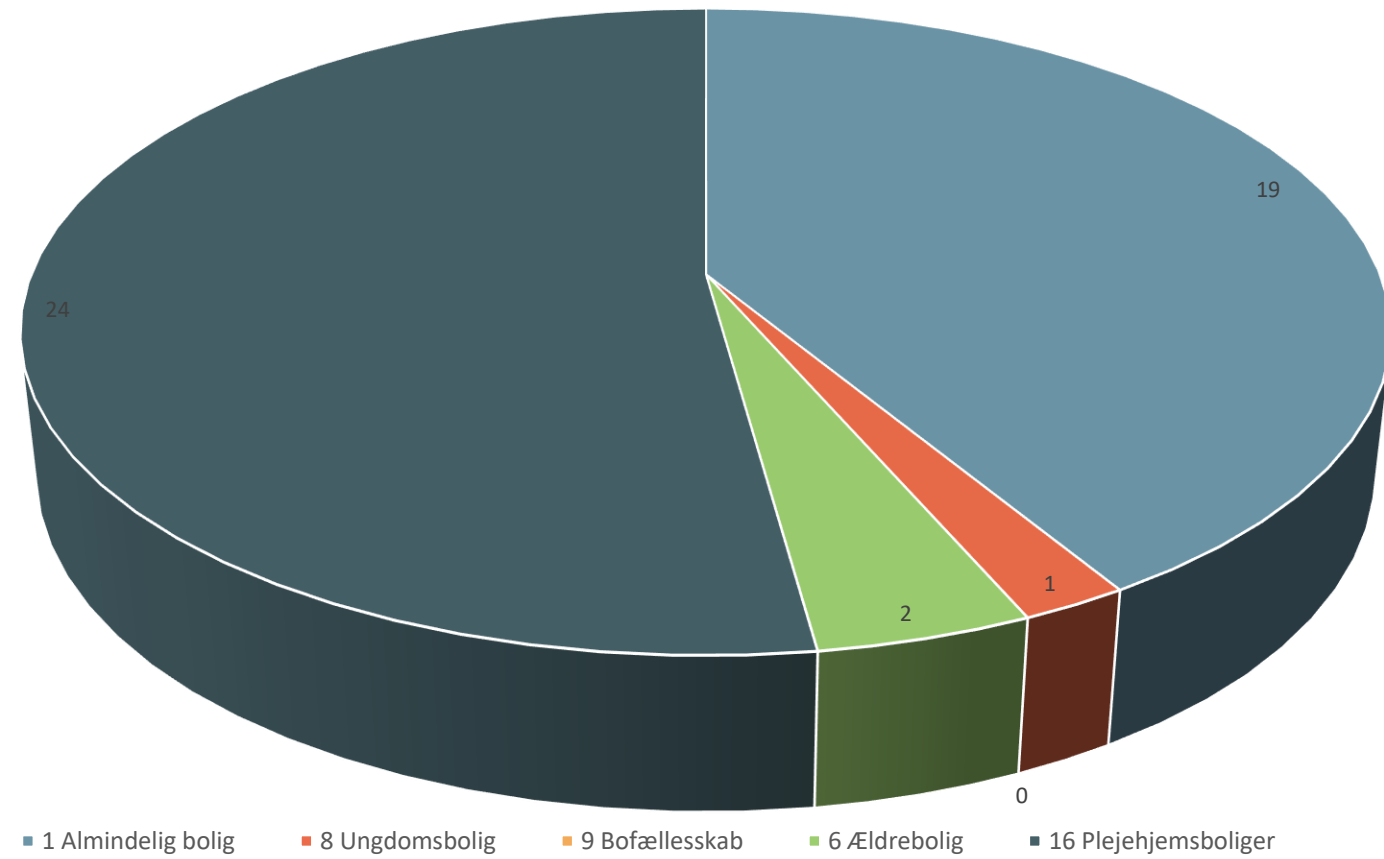
Der har i perioden været 46 flytninger svarende til 15,4%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	19	225	8,4%
1	0	5	0,0%
2	11	98	11,2%
3	7	82	8,5%
4	1	40	2,5%
Ungdomsbolig	1	4	25,0%
1	1	4	25,0%
Bofællesskab	0	1	0,0%
0	0	1	0,0%
Ældrebolig	2	27	7,4%
1	1	10	10,0%
2	1	14	7,1%
3	0	3	0,0%
Plejhjemsboliger	24	42	57,1%
1	9	15	60,0%
2	15	26	57,7%
3	0	1	0,0%
	46	299	15,4%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

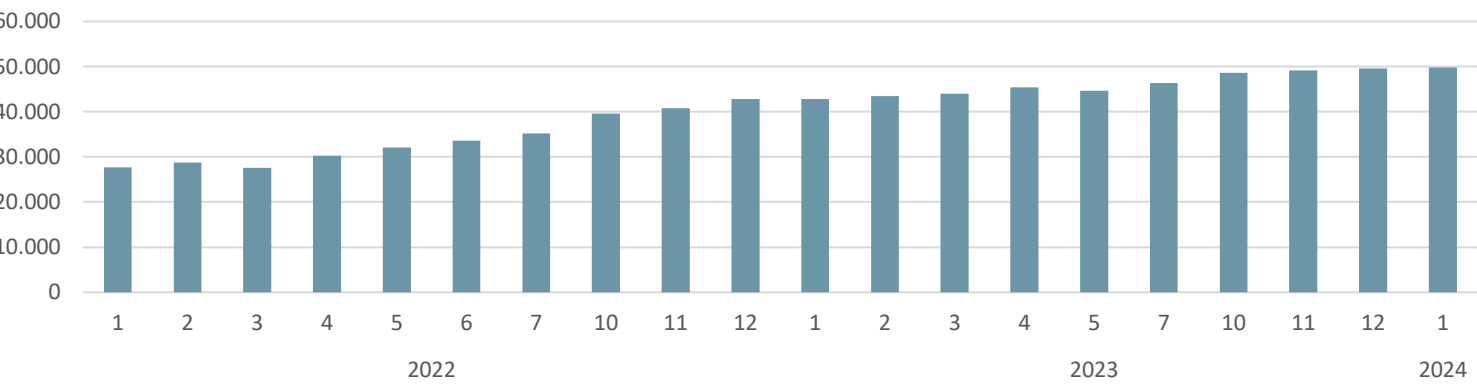
FRAFLYTNINGER PER AFDELING

Afdeling	Flytninger
1	1
5	10
9	3
13	7
19	25
Hovedtotal	46

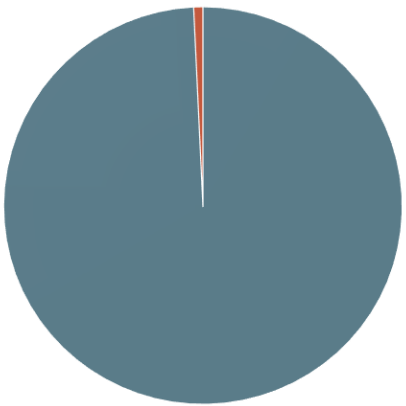
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)



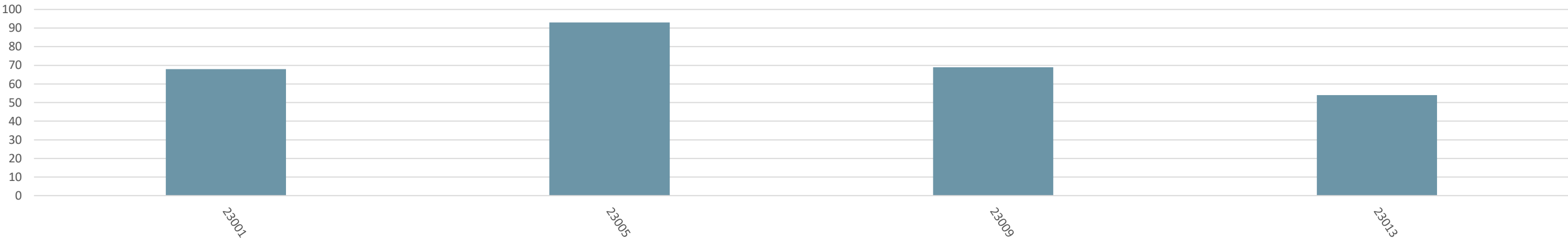
Fordeling - venteliste per LM type



- 1 Almindelig bolig
- 8 Ungdomsbolig

Venteliste per LM type		Antal
Almindelig bolig		533
Ungdomsbolig		4

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)

Venteliste	Antal
Venteliste	Antal
Almindelig bolig	533
1	29
2	147
3	218
4	139
Ungdomsbolig	4
1	4

Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)

LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total medlemmer		35.631
Total aktive		116
Almindelig bolig		112
	1	29
	2	73
	3	92
	4	67
Ungdomsbolig		4
	1	4

Oversigt sager hos Intrum Justitia - SB

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Antal sager pr. 31/12	11	14	13	13	20	20	21	20	27
Hovedstol restgæld pr. 31/12	176.462 kr.	206.584 kr.	263.125 kr.	273.431 kr.	478.146 kr.	484.567 kr.	524.619 kr.	514.970 kr.	705.946 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	16.042 kr.	14.756 kr.	20.240 kr.	21.033 kr.	23.907 kr.	24.228 kr.	24.982 kr.	25.749 kr.	26.146 kr.
Indgået i året	10.529 kr.	5.625 kr.	5.270 kr.	6.667 kr.	23.068 kr.	4.979 kr.	1.941 kr.	4.084 kr.	7.455 kr.

Afkastrapport

December 2023

Skærbæk Boligforening



Sydbank

Indholdsfortegnelse

Vi har hermed fornøjelsen af at fremsende deres afkastrapport for perioden:

1. januar 2023 - 31. december 2023

Eventuelle spørgsmål til afkastrapporten kan rettes til deres porteføljemanager

Indholdsfortegnelse

Side: 2 - Indholdsfortegnelse

Side: 3 - Overblik

Side: 4 - Markedskommentar

Side: 5 - Grafer

Side: 7 - Afkastopgørelse

Side: 9 - Beholdningsoversigt

Side: 10 - Transaktionsliste

Side: 13 - Disclaimer

Følgende depoter og konti indgår i rapporten

Depot 0079100001411894

Skærbæk Boligforening

Konto 0791000002231572

Skærbæk Boligforening

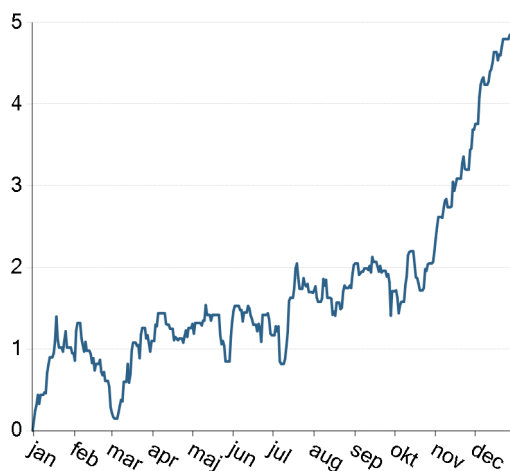
Investeringerne er gennemført i overensstemmelse med den indgåede aftale om kapitalforvaltning.

Overblik

Rapporteringsperiode	01-01-2023 til 31-12-2023
Forvaltningsbeløb ultimo	14.062.965,36 kr.
Forvaltningsbeløb primo	13.420.573,57 kr.
Porteføljens afkast i rapporteringsperiode i %	4,79 %
Sammenligningsgrundlagets afkast i %	3,74 %
Total afkast i rapporteringsperiode*	642.391,79 kr.
Gebyr	16.326,80 kr.
Seneste måneds afkast i %	1,06 %
Porteføljens sammenligningsgrundlag	100,00 % Danske statsobligationer

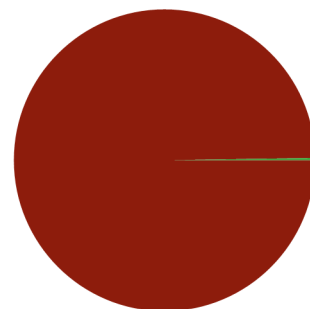
*Afkastet i rapporteringsperioden kan afvige fra forskellen mellem forvaltningsbeløbet primo og forvaltningsbeløbet ultimo. Dette kan skyldes transaktioner på kontoen, for eksempel indskud/udlodninger, tilbageholdt udbytteskat, diverse gebyrer mm.

Porteføljeafkast i %.



Porteføljens aktivklassefordeling

■ Aktier
■ Obligationer
■ Kontant



Sydbank Kapitalforvaltning

Peter Rømer Beck
 Seniorporteføljemanager
 Peter.Beck@sydbank.dk
 +45 74373421

Sydbank Kapitalforvaltning

Lars Asp Møller
 Seniorporteføljemanager
 laml@sydbank.dk
 +45 74 37 44 84

Markedskommentar

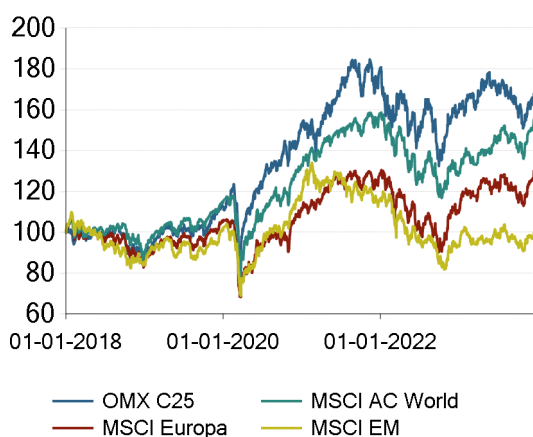
Fremgang på finansmarkederne i december

Det globale aktieindeks steg med 3,1 % i december, så den samlede stigning i 2023 blev på 18,6 % målt i kr. Et fald i dollarkursen på 1,3 % i december trak endda ned i stigningen set fra en dansk investors side. Det er især lavere internationale renter, der har forårsaget den positive stemning. Det er i høj grad lykkedes for centralbankerne i de vestlige lande at få bugt med den høje inflation, så den nu er faldet til et mere acceptabelt niveau igen. Der er klare forventninger blandt investorerne om, at renterne har toppet, og at både den amerikanske forbundsbank (Fed) og den europæiske centralbank (ECB) snart kan lempe pengepolitikken igen. Der er nu udbredte markedsforventninger om, at styringsrenterne bliver nedsat i USA og Europa i løbet af 1. halvår 2024 og endnu mere, inden 2024 er omme.

Det er grundlæggende positivt for den fremtidige vækst i verdensøkonomien, virksomhedernes fremtidige indtjening og dermed aktiemarkederne. De fleste aktiemarkeder er steget i december, og fremgangen har været bredt funderet. En af undtagelserne var det kinesiske aktiemarked, som faldt igen pga. gældsproblemerne på ejendomsmarkedet og en svag forbrugertillid. De internationale obligationsrenter både de korte og de lange renter er igen faldet markant i forventning om, at centralbankerne har styr på inflationen, så styringsrenterne i den vestlige verden kan blive sænket i 2024. Det har været meget positivt for

Emerging Markets- og virksomhedsobligationer med stor indsnævring i kreditspændene til følge. De danske realkreditobligationer, specielt dem med lave kuponrenter, har også klaret sig godt.

Aktier

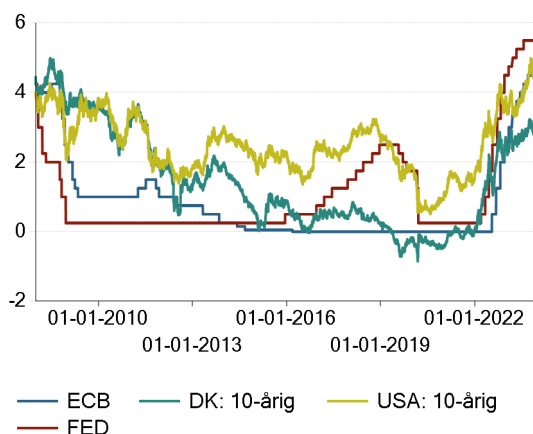


Indeks	Dec	Åtd
OMX C25	5,48	9,08
MSCI Europa	3,69	16,11
MSCI AC World	3,50	18,35
MSCI USA	3,37	22,51
MSCI Tyskland	3,11	19,11
MSCI Japan	3,07	16,53
MSCI EM	2,62	6,37
MSCI Asien ex. Japan	1,20	-0,24

Forventninger til 2024

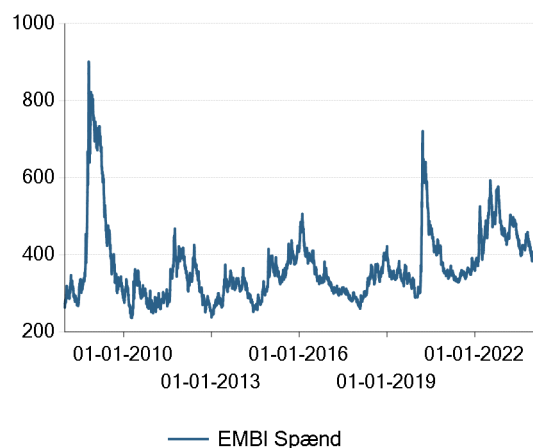
Vi venter, at de internationale renter har toppet, og at lavere vækst og aftagende inflation i verdensøkonomien vil få centralbankerne til at nedsætte deres styringsrenter i 2024. Den igangværende opbremsning i verdensøkonomien forventes at blive forholdsvis mild, da ledigheden i økonomierne er lav, og da lønmodtagernes økonomi forbedres af højere lønninger. Udsigterne for aktiemarkederne i 2024 er fornuftige, især hvis udviklingen med aftagende inflation og lavere renter fortsætter. Hvis opbremsningen i økonomierne bliver hårdere end ventet, eller de geopolitiske forhold i verdensøkonomien forværres, kan det bremse den positive udvikling på aktiemarkederne.

Renter



Kilde: Bloomberg

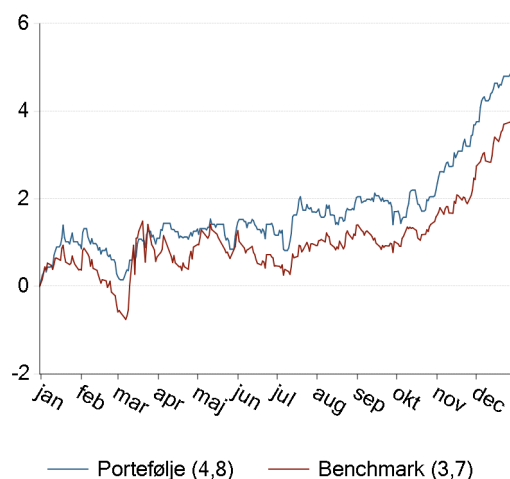
EMBI Spænd



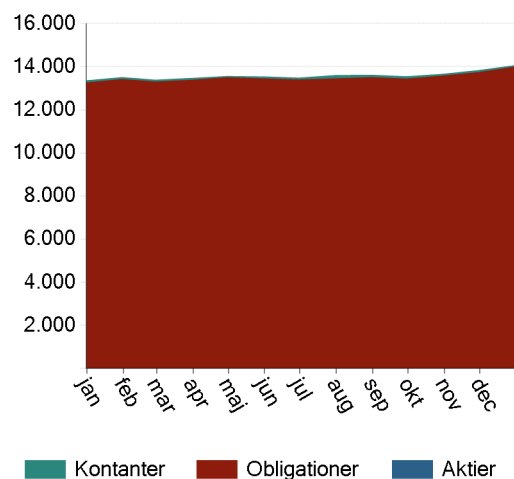
Kilde: Bloomberg

Porteføljeoverblik - Obligationer og aktier

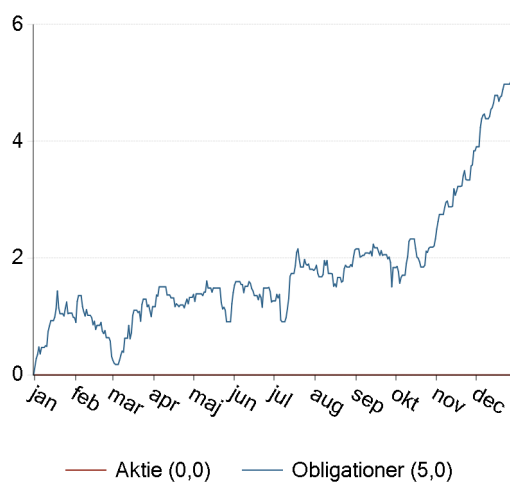
Afkast



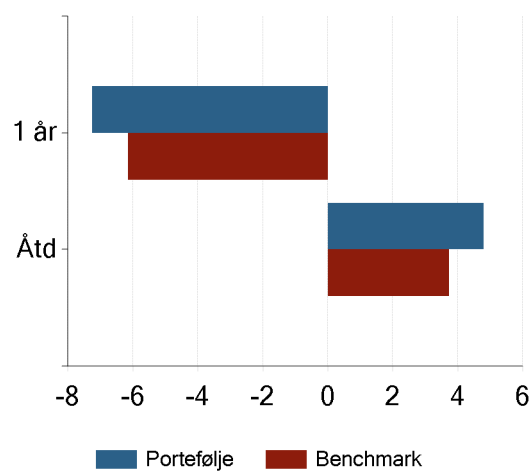
Markedsværdi



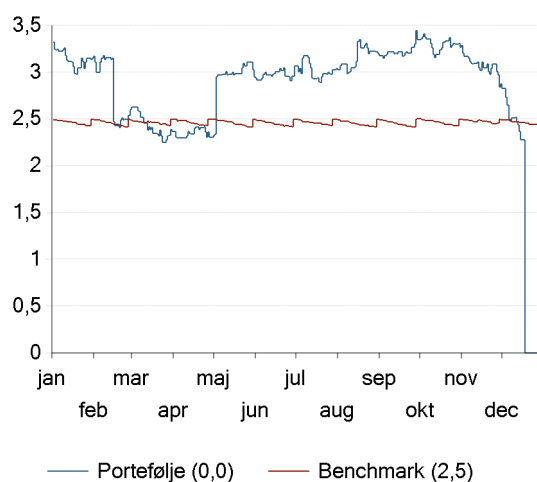
Afkast på aktivklasser



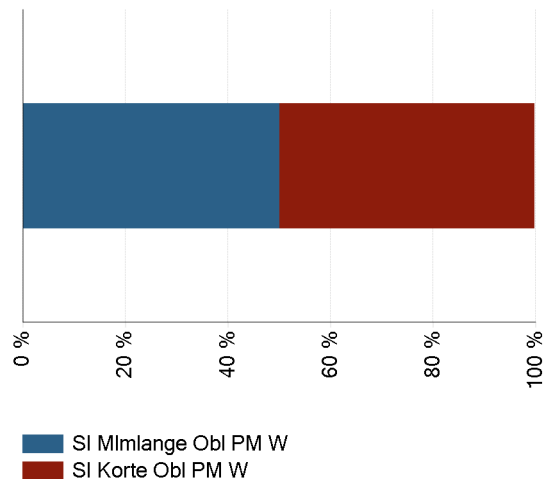
Historiske porteføljeafkast

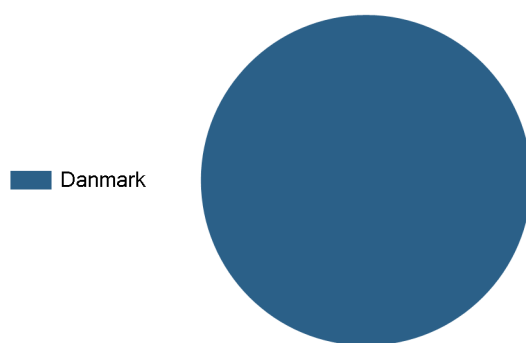
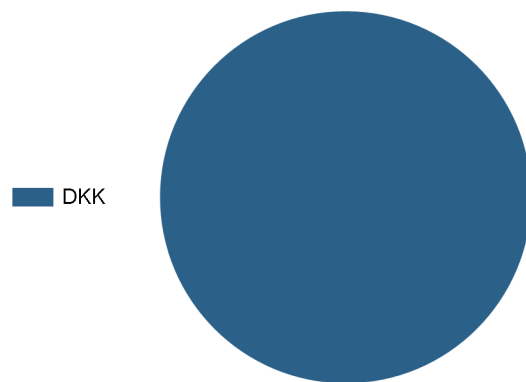
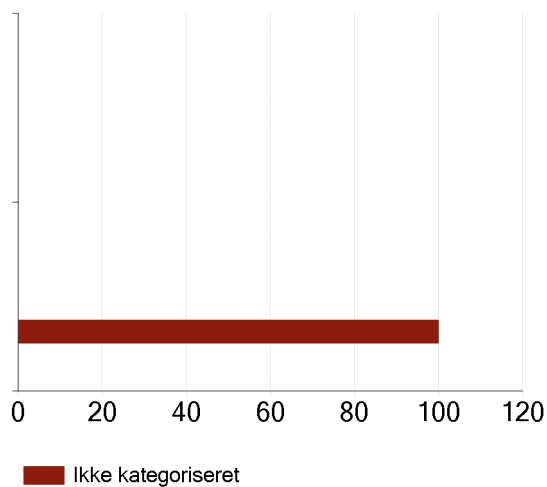
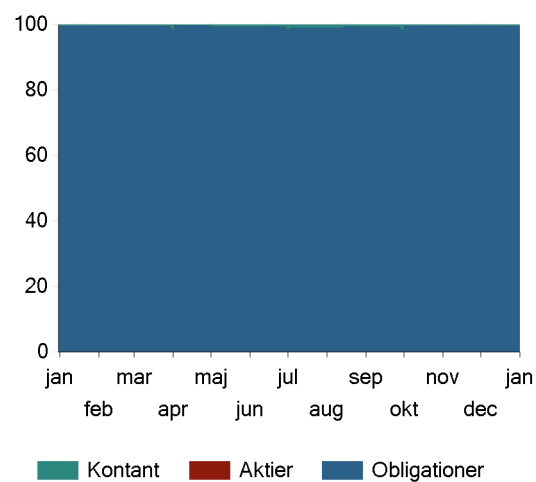
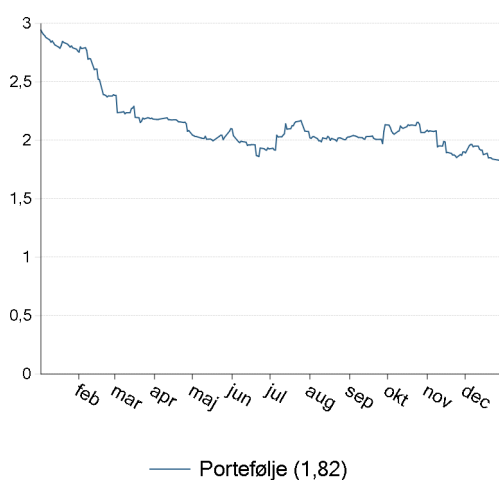
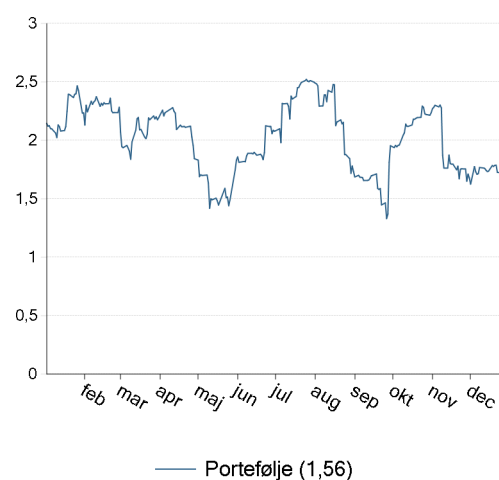


Varighed



Største positioner



Lande Fordeling**Valuta Fordeling****Branchefordeling****Aktiv fordeling Overtid****Glidende 90 dages volatilitet****Glidende 30 dages volatilitet**

Skærbæk Boligforening
c/o Salus Boligadministration
Egevej 9
6200 Aabenraa

Afkastopgørelse

Periode: 01/01/2023 - 31/12/2023

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvgt.
O B L I G A T I O N E R						
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER						
Konverterbare realkreditobligationer						
1 RD 32	0,00	16.314,25	6.164,33	0,00	22.478,58	3,99
1,5 DLR 37	0,00	23.974,45	7.071,78	0,00	31.046,23	7,50
1,5 NYK 40	0,00	17.116,06	5.430,76	0,00	22.546,82	7,34
1,5 NYK 50	0,00	3.525,28	1.361,49	0,00	4.886,77	0,99
2 BRF 47	0,00	10.065,29	4.731,88	0,00	14.797,17	7,52
2 NYK 50	0,00	6.995,20	3.652,93	0,00	10.648,13	7,09
2 NYK 53	0,00	6.919,38	2.528,67	0,00	9.448,05	1,30
3 NYK 43	0,00	11.726,76	7.026,06	0,00	18.752,82	8,76
4 NYK 53	0,00	34.180,06	31.500,94	0,00	65.681,00	8,26
5 NYK 43	0,00	29.263,00	59.369,98	0,00	88.632,98	8,00
5 Nordea 53	0,00	20.640,00	13.478,26	0,00	34.118,26	4,35
5 NYK 53	0,00	20.312,27	55.694,13	0,00	76.006,40	6,94
5 NYK 53	0,00	7.288,01	31.176,58	0,00	38.464,59	5,01
5 RD 56	0,00	14.640,00	3.260,87	0,00	17.900,87	2,24
Konverterbare realkreditobligationer i alt	0,00	222.960,01	232.448,66	0,00	455.408,67	6,98
Inkonverterbare realkreditobligationer						
1 RD 24	0,00	1.224,00	700,82	0,00	1.924,82	0,97
1 Nordea 24	0,00	807,56	254,59	0,00	1.062,15	0,13
1 BRF 25	0,00	30.625,02	12.582,63	0,00	43.207,65	3,49
1 RD 27	0,00	21.845,00	9.254,79	0,00	31.099,79	2,70
Inkonverterbare realkreditobligationer i alt	0,00	54.501,58	22.792,83	0,00	77.294,41	3,74
Variabeltforrentede realkreditobligation						
NYK F6NYK32H 23	0,00	0,00	19,12	0,00	19,12	0,00
NYK var 25	0,00	-13.796,14	7.080,90	0,00	-6.715,24	-0,93
NYK var 27	0,00	-2.066,20	11.762,16	0,00	9.695,96	0,86
Nyk F6NYK32G 23	0,00	-25,97	3.478,37	0,00	3.452,40	0,15
Nda CITA6 OA 23	0,00	-110,83	921,43	0,00	810,60	0,31
NYK var 25	0,00	216,26	30.872,92	0,00	31.089,18	2,94
NYK var 25	0,00	-4.642,76	31.665,23	0,00	27.022,47	2,24
RD var 24	0,00	1.725,59	20.599,97	0,00	22.325,56	1,09
DLR var 25	0,00	723,30	18.555,52	0,00	19.278,82	3,60
Variabeltforrentede realkreditobligation i alt	0,00	-17.976,75	124.955,61	0,00	106.978,86	1,97

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvgt.
Investeringsforeninger Øvrige obligation						
SI Korte Obl PM W	4.900,00	0,00	0,00	0,00	4.900,00	0,07
SI Mlmlange Obl PM W	13.650,00	0,00	0,00	0,00	13.650,00	0,19
Investeringsforeninger Øvrige obligation i alt	18.550,00	0,00	0,00	0,00	18.550,00	0,20
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT	18.550,00	259.484,84	380.197,10	0,00	658.231,94	4,96
OBLIGATIONER I ALT	18.550,00	259.484,84	380.197,10	0,00	658.231,94	4,96
G E B Y R E R						
ALTERNATIV AFKASTGRUPPERING						
Alt. afkastgruppering undergrupper						
Pm-honorar	0,00	0,00	0,00	-16.326,80	-16.326,80	-
Alt. afkastgruppering undergrupper i alt	0,00	0,00	0,00	-16.326,80	-16.326,80	0,00
ALTERNATIV AFKASTGRUPPERING I ALT	0,00	0,00	0,00	-16.326,80	-16.326,80	0,00
GEBYRER I ALT	0,00	0,00	0,00	-16.326,80	-16.326,80	0,00
K O N T A N T						
Konto	0,00	0,00	486,65	0,00	486,65	1,25
KONTANT I ALT	0,00	0,00	486,65	0,00	486,65	1,25
TOTAL	18.550,00	259.484,84	380.683,75	-16.326,80	642.391,79	4,79

Udskriftsoplysninger

Kundevaluta	DKK
Fondskurser	29/12/2023
Valutakurser	29/12/2023
Rapportreference	0791000026-001

Skærbæk Boligforening
c/o Salus Boligadministration
Egevej 9
6200 Aabenraa

Beholdningsoversigt (gns.)

pr. 31. December 2023

Papirnavn	Beholdning med 2 decimaler	Markeds kurs	Kursværdi	Kursværdi incl rentepr.	Eff. varig	Eff. rnt.2	Andel i %
OBLIGATIONER							
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER							
Investeringsforeninger Øvrige obligation							
SI Korte Obl PM W	70.000,00	100,120	7.008.400,00	7.008.400,00	0,00	0,00	49,8
SI Mlmlange Obl PM W	70.000,00	100,270	7.018.900,00	7.018.900,00	0,00	0,00	49,9
Investeringsforeninger Øvrige obligation i alt			14.027.300,00	14.027.300,00			99,7
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT			14.027.300,00	14.027.300,00			99,7
OBLIGATIONER I ALT			14.027.300,00	14.027.300,00			99,7
KONTANT							
Konto	35.665,36		35.665,36	35.665,36	0,00		0,3
KONTANT I ALT			35.665,36	35.665,36	0,00		0,3
TOTAL			14.062.965,36	14.062.965,36	0,00		100,0

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	04/01/2024, kl.13
Fondskurser pr.	29/12/2023
Valutakurser pr.	29/12/2023
Rapportreference	0791000026-001

Skærbæk Boligforening
c/o Salus Boligadministration
Egevej 9
6200 Aabenraa

TRANSAKTIONSLISTE

Periode: 01/10/2023 - 31/12/2023

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI INKL. OMK	RENTE/ UDBYTT	R.AVANCE (K) GNS-METODE
DK0006338017	1,5 DLR 37	01/10/2023	-9.126,71	100,00	-9.126,71		-383,32
DK0006338017	1,5 DLR 37	01/10/2023				1.803,35	
DK0009387698	2 BRF 47	01/10/2023	-2.139,33	100,00	-2.139,33		-96,27
DK0009387698	2 BRF 47	01/10/2023				1.213,45	
DK0009523540	NYK var 25	01/10/2023	-1.849,43	100,00	-1.849,43		-10,73
DK0009523540	NYK var 25	01/10/2023				1.824,30	
DK0009531212	NYK var 27	01/10/2023	-7.098,32	100,00	-7.098,32		-87,31
DK0009531212	NYK var 27	01/10/2023				3.023,51	
DK0009537177	3 NYK 43	01/10/2023	-2.534,40	100,00	-2.534,40		87,44
DK0009537177	3 NYK 43	01/10/2023				1.799,99	
DK0009537680	4 NYK 53	01/10/2023	-723,21	100,00	-723,21		27,73
DK0009537680	4 NYK 53	01/10/2023				10.491,43	
DK0009536286	NYK var 25	01/10/2023	-1.628,95	100,00	-1.628,95		-0,91
DK0009536286	NYK var 25	01/10/2023				6.393,40	
DK0009539389	5 NYK 53	01/10/2023	-873,66	100,00	-873,66		4,92
DK0009539389	5 NYK 53	01/10/2023				9.968,11	
DK0009539116	5 NYK 53	01/10/2023	-4.590,97	100,00	-4.590,97		50,91
DK0009539116	5 NYK 53	01/10/2023				15.115,18	
DK0006349998	DLR var 25	01/10/2023	-2.271,46	100,00	-2.271,46		10,49
DK0006349998	DLR var 25	01/10/2023				5.014,97	
DK0002056050	5 Nordea 53	01/10/2023	-0,48	100,00	-0,48		0,01
DK0002056050	5 Nordea 53	01/10/2023				10.000,00	
DK0009540551	5 NYK 43	01/10/2023	-12.947,38	100,00	-12.947,38		75,68
DK0009540551	5 NYK 43	01/10/2023				15.341,33	
DK0009297434	1 RD 32	01/10/2023	-20.411,79	100,00	-20.411,79		-694,99
DK0009297434	1 RD 32	01/10/2023				1.560,51	
DK0009796351	NYK var 25	01/10/2023	-5.489,03	100,00	-5.489,03		-87,28
DK0009796351	NYK var 25	01/10/2023				9.203,10	
DK0009513319	1,5 NYK 40	01/10/2023	-5.647,58	100,00	-5.647,58		-177,44
DK0009513319	1,5 NYK 40	01/10/2023				1.387,72	
DK0009513582	2 NYK 50	01/10/2023	-1.472,46	100,00	-1.472,46		-52,86
DK0009513582	2 NYK 50	01/10/2023				937,19	
DK0006349998	DLR var 25	03/10/2023	200.000,00	100,37	200.740,00	-88,70	
DK0009299729	1 RD 27	16/11/2023	-850.000,00	93,22	-792.370,00	7.521,92	6.205,00
DK0004627056	5 RD 56	16/11/2023	800.000,00	97,82	782.560,00	-5.434,78	
DK0002043744	1 Nordea 24	06/12/2023	776.500,00	98,03	761.164,13	-1.442,68	
DK0009299729	1 RD 27	06/12/2023	-800.000,00	94,45	-755.560,00	7.473,97	15.640,00
DK0002043744	1 Nordea 24	18/12/2023	-776.500,00	98,13	-761.971,69	1.697,27	807,56

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI INKL. OMK	RENTE/ UDBYTTE	R.AVANCE (K) GNS-METODE
DK0006338017	1,5 DLR 37	18/12/2023	-471.766,46	92,65	-437.091,63	1.538,37	-54.489,02
DK0009387698	2 BRF 47	18/12/2023	-240.550,20	87,45	-210.361,15	1.045,87	-41.013,81
DK0009391294	1 BRF 25	18/12/2023	-856.313,99	97,27	-832.893,80	6.153,29	-76.939,81
DK0009391294	1 BRF 25	18/12/2023	-443.686,01	97,32	-431.795,22	3.188,24	-39.621,17
DK0009523540	NYK var 25	18/12/2023	-727.871,86	97,50	-709.675,06	1.582,33	-22.418,46
DK0009531212	NYK var 27	18/12/2023	-1.202.306,77	92,50	-1.112.133,76	2.613,71	-104.961,38
DK0009537177	3 NYK 43	18/12/2023	-237.464,81	95,70	-227.253,82	1.548,68	-2.018,45
DK0009537680	4 NYK 53	18/12/2023	-1.048.420,06	97,37	-1.020.846,61	9.116,70	12.632,33
DK0009536286	NYK var 25	18/12/2023	-648.371,05	100,04	-648.630,40	5.545,55	-104,20
DK0009539389	5 NYK 53	18/12/2023	-796.574,86	100,35	-799.362,87	8.658,42	7.272,89
DK0009539116	5 NYK 53	18/12/2023	-378.052,02	100,45	-379.753,25	4.109,26	5.893,78
DK0009539116	5 NYK 53	18/12/2023	-826.571,53	100,70	-832.357,53	8.984,47	14.952,58
DK0006349998	DLR var 25	18/12/2023	-689.392,58	100,30	-691.446,97	6.114,61	3.575,38
DK0002056050	5 Nordea 53	18/12/2023	-799.999,52	100,40	-803.199,52	8.695,65	20.639,99
DK0009540551	5 NYK 43	18/12/2023	-376.607,19	101,10	-380.749,87	4.093,56	6.344,02
DK0009540551	5 NYK 43	18/12/2023	-837.751,55	101,30	-848.642,32	9.106,00	15.787,58
DK0004627056	5 RD 56	18/12/2023	-800.000,00	99,65	-797.200,00	8.695,65	14.640,00
DK0062616041	SI Korte Obl PM W	18/12/2023	70.000,00	100,05	7.003.500,00		
DK0062616124	SI Mlmlange Obl PM W	18/12/2023	70.000,00	100,08	7.005.250,00		
DK0009297434	1 RD 32	18/12/2023	-603.791,14	92,30	-557.299,22	1.312,59	-67.050,00
DK0009796351	NYK var 25	18/12/2023	-914.821,24	99,90	-913.906,42	7.954,97	-15.460,48
DK0009513319	1,5 NYK 40	18/12/2023	-177.659,77	88,95	-158.028,37	579,33	-25.213,38
DK0009513319	1,5 NYK 40	18/12/2023	-186.752,61	89,15	-166.489,95	608,98	-26.130,33
DK0009513582	2 NYK 50	18/12/2023	-185.965,17	86,15	-160.208,99	808,54	-32.432,33
DKK00000000	Opdatering af konto DKK	20/12/2023				486,65	
GG000000000	Pm-honorar	20/12/2023				-3.649,69	
TOTAL PORTE			-14.039.495,55		15.753.214,13	203.696,27	-384.795,64
					-15.508.033,58		

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	04/01/2024, kl.13
Fondskurser pr.	-----
Valutakurser pr.	-----
Rapportreference	0079100001411894

Disclaimer

Afkastrappen er udarbejdet på grundlag af informationer fra kilder, som Sydbank finder troværdige. Sydbank påtager sig dog intet ansvar for mangler, herunder eventuelle fejl i kilder, trykfejl eller beregningsfejl, samt efterfølgende ændrede forudsætninger.

Denne rapport kan ikke anvendes som bogførings- eller skatteberegningsgrundlag. Rapportens data og beregninger erstatter ikke de fra banken direkte tilsendte kontoudtog, depotudtog, fondsnotaer, udbytte- rente og udtrækningsmeddelelser m.v.

Afkastrappen kan ikke alene danne grundlag for investeringsbeslutninger, men kan medtages i forbindelse med rådgivning i Sydbank, hvor tillige dine individuelle forhold indgår. Sydbank fraskriver sig ethvert ansvar for tab, der måtte have direkte eller indirekte sammenhæng med dispositioner, der er foretaget alene på baggrund af afkastrappen.

Skærbæk Boligforening
Egevej 9
6200 Aabenraa

Punkt 7: Kommende møder

SB organisationsbestyrelsesmøder i 2024:

Tirsdag den 14. maj

Hvis ikke andet er nævnt afholdes møderne på Havevej 1G i Skærbæk.

Generalforsamling 2024:

Tirsdag den 4. juni 2024, kl. 17:30 i Skærbækcentret

Fælleskurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år (lige år)

Dato i 2024 skal fastlægges

Vedligeholdelse og fraflytning:

Afholdes hvert år (ulige år på Folkehjem) - (lige år via Teams)

Dato i 2024 skal fastlægges

Budget:

Afholdes hvert år.

Dato i 2024 skal fastlægges

Punkt 8: Eventuelt

1. Eventuelt

Beslutning for Punkt 8: Eventuelt

1. Regler vedr. beslutning om fleksibel udlejning sendes til bestyrelsen

Punkt 9: Underskriftsark

Skærbæk, den 20. februar 2024

Underskrift via Penneo