

SB - Organisationsbestyrelsen (SB organisationsbestyrelsesmøde)

23-09-2024 10:00 - 13:00

Havevej 1G, 6780 Skærbæk

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

Indhold

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

Punkt 1: Organisationen

1. Godkendelse af referat fra den 14. maj 2024 - underskrevet via Penneo.
 1. Revisionsprotokol
2. Bestyrelsesanliggender
 1. Containere i Gesingparken og placering af affaldsbeholdere på Krofennen - bilag
 2. Evaluering generalforsamling
 3. Godkendelse af forretningsorden - bilag
 4. Oversigt over fordeling af ansvarsafdelinger - bilag
 5. Valg af redaktionsudvalgsmedlem
 6. Valg af medlemmer til diverse udvalg
 7. Godkendelse af afdelingsbudgetter - bilag
 8. Godkendelse vinduesrenovering afd. 9 - bilag

Håndværkerudgifter:	kr. 2.205.000
Rådgiver	kr. 105.000
Omkostninger	kr. 245.004
	kr. 2.555.555

Finansiering:	
Henlæggelser	kr. 600.000
Realkreditlån	kr. 1.955.004
I alt	kr. 2.555.555

Renoveringen vil medføre en huslejestigning på 12,09%

Afdelingen godkendte renoveringen på ekstraordinært afdelingsmøde d. 14. maj 2024.

Bestyrelsen bedes godkende optagelse af realkredit med en hovedstol på 1.955.004 med en 100% kommunalgaranti.

3. Foreningsanliggender
 1. SALUS
 2. 8. Kreds
 3. Forsyningsselskaber
 4. Kommunen
 - Udkast styringsdialog - bilag
 5. Bordet rundt

Beslutning for Punkt 1: Organisationen

1. Godkendt i Penneo
 1. Ingen protokol
2. Bestyrelsesanliggender
 1. Der er afbud fra inspektøren. Inspektøren indkalder bestyrelsen til et nyt møde.
 2. Enighed om at generalforsamlingen forløb fint.
 3. Forretningsorden blev godkendt.
 4. Fordeling af ansvarsafdelinger er godkendt.
 5. Aase fortsætter som redaktionsudvalgsmedlem.
 6. Aktivitetsudvalg med henblik på planlægning af en temadag el. lign.: Gabrielle, Henny og Aase er valgt.
 7. Afdelingsbudgetterne blev godkendt.

8. Optagelse af kreditforeningslån med hovedstol 1.955.004 kr. og 100% kommunegaranti blev godkendt.
3. Foreningsanliggender
 1. Ny vicedirektør Martine er startet. Er meningen at hun på sigt skal overtage betjening af AAAB og KB. På grund af sygdom er der pt. en ledig stilling i servicecenteret. Der er jobsamtaler med henblik på en ansættelse 1.11.
Vi arbejder på et stillingsopslag vedr. ny driftsleder/driftschef. Der er rigtig mange byggesager i organisationerne, og vores tekniske chef skal have frigjort noget tid, så han kan fokusere på byggeri. Vi får et nyt telefonsystem 1.10., da vi længe har været udfordret med den løsning, TDC leverer. Nu bliver det leveret via vores it samarbejdspartner ilt&co, og vi forventer derfor bedre support og kortere svartid, når og hvis der opstår problemer. Salus har deltaget på indflytter messe i Gråsten fredag den 13.9. Messen var for alle sønderjyske kommuner, og der var over 400 deltagere, hvoraf størstedelen var tyskere.
 2. Kredsweekend 1.-2. november i Kolding. Emnet er nærhed i sundhed.
 3. Intet nyt.
 4. Der er indkaldt til styringsdialog den 1. oktober.
 5. Opfordring til at deltage i fælleskursus i Salus den 10. oktober.
Kai: Bliv ved med at presse på i forhold til boliger på tidligere skole.
Frank: Overvej en artikel i avisen med planerne vedr. skolen.

Dir tlf: +45 88437518
Mail: btk@tonfor.dk
Sags nr.: S23-0761
Dok nr.: D24-073647

Dato: 18-07-2024

Til Skærbæk Boligforening

Tak for jeres brev af 29. juni 2024.

Udvidelse af affaldsøer

Salus fremsatte for nogle år siden et meget stort ønske om at overtage ejerskabet af de eksisterende affaldsøer og fremadrettet selv stå for udvidelse og nyetablering af affaldsøer, da der ville være en økonomisk fordel i form af afskrivninger. Samtidig skulle der ændres på takststrukturen, så man betaler efter tømmehyppighed – i modsætning til nu, hvor der betales en takst pr. husstand/lejemål.

Vi havde efterfølgende en længere intern proces, hvor forslag blev behandlet af Tønder Forsynings Bestyrelse af flere omgange. Til sidst faldt det på plads, at Salus/boligforeningerne kunne overtage affaldsøerne til kr. 0,- og der lå et politisk godkendt takstblad.

Der blev derfor aftalt et møde den 23. august 2023 med Salus' inspektører for at få de sidste detaljer på plads. På mødet meddelte inspektørerne, at Salus ikke længere havde noget ønske om at overtage affaldsøerne. Som vi forstod det, skyldes det, at der var kommet ny ledelse, der havde en anden tilgang til økonomien. På mødet redegjorde vi for, at i tiltro til at Salus ville overtage ejerskabet af affaldsøerne, havde Tønder Forsyning ikke budgetteret med udvidelse af affaldsøer ved boligforeninger.

Den 18. marts 2024 orienterede vi Salus' adm. direktør Lisbeth Jakobsen og to inspektører Christian Duus og Henrik Møller Hjarsen boligadministration bl.a. om, hvor mange beholdere den enkelte afdeling ville modtage og foreløbig tidsplan for op start af den ændrede affaldssortering – samt at Tønder Forsyning tidligst forventer at udvide affaldsøer i løbet af 2026. Hvilket de ingen kommentarer havde til.

I samme omgang indbød vi Salus' inspektører til et planlægningsmøde, hvilket de afviste pga. manglende tid.

Informationen blev sendt til Salus, da de administrerer og betaler for affaldshåndteringen i bl.a. Skærbæk Boligforening.

I 2025 vil Tønder Forsyning genoverveje affaldsløsningerne hos boligforeningerne. Vi vil til den tid igen forsøge at inddrage Salus i planlægningen.

Udlevering af grønne poser

Til orientering uddelte Salus' ejendomsfunktionærer (i lighed med andre ejendomsadministratorer) i 2020 og 2021 pakker med grønne affaldsposer til deres lejere – ligesom ejendomsfunktionærerne fik ekstra pakker, som lejerne kunne afhente, når de løb tør for poser. Ejendomsfunktionærerne kunne enten hente flere pakker på genbrugspladsen eller få dem bragt ud ved at kontakte os. Begge dele sker stadig jævnlige.

Salus havde ikke meddelt os, at de ikke ville fortsætte dette samarbejde, derfor vi gik ud fra, at det stadig var gældende.

Desværre havde vi allerede trykt foldere og pakket pakkerne med informationsmateriale og grønne affaldsposer, da Salus meddelte, at de ikke ville uddele pakkerne. Derfor havde vi kun mulighed for at sætte et klistermærke på pakken med rettelsen.

Hvis I har spørgsmål til ovenstående, er I velkommen til at kontakte en af os, lige som vi også gerne stiller op til en snak om situationen.

Med venlig hilsen

Jørgen Olsen
Affaldschef

Bente T Kristensen
Miljøplanlægger

Skærbæk Boligforening
Egevej 9
6200 Aabenraa
Mail: servicecenter@salus-bolig.dk

Dir tlf: +45 88437515
Mail: pso@tonfor.dk
Sagsnr.: S24-1065
Dok. nr.: D24-090204

Dato: 12-09-2024

Vedr: Placering af affaldsbeholdere Krofennen, Skærbæk

Vores renovatør for indsamling af renovation har gjort os opmærksom på, at forholdene omkring de løse affaldsbeholdere på Krofennen i Skærbæk, nogle steder ikke er tilfredsstillende.

- Beholdere skal trækkes i græs og over en kant til skraldebilen for tømning. At trække beholdere over græs og kanter overholder arbejdspladsforholdene for skraldemændene, der siger der skal være fast belægning (fliser, asfalt eller beton) under beholderne og på adgangsvejen.

Hvis I ønsker det, kommer vores tilsynsmand gerne forbi for at hjælpe med sparring og med at finde ejende placeringer til beholderne.

Har I spørgsmål til brevet er I velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Pia Sandager Olsen
Kontorassistent



Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Introduktion

Organisationsbestyrelsen udgør den juridisk og økonomisk ansvarlige ledelse af boligorganisationen.

Organisationsbestyrelsens rolle og ansvar er fastsat i lovgivningen og i boligorganisationens vedtægter. Indenfor disse rammer tilrettelægger bestyrelsen selv sit arbejde, så det bedst muligt understøtter de lokale vilkår og ambitioner.

Bestyrelsens forretningsorden er reelt et supplement til vedtægterne og virker i praksis som en vejledning, der beskriver, hvordan bestyrelsen har valgt at tilrettelægge sit arbejde.

Bestyrelsen fastlægger selv sin forretningsorden, der til enhver tid kan ændres. Forretningsordenen udarbejdes og vedtages af bestyrelsen og kræver ikke andres godkendelse for at være gældende.

Indhold:

1.	Bestyrelsens størrelse og sammensætning	2
2.	Bestyrelsens ansvar og beføjelser	2
3.	Bestyrelsens møder	3
4.	Mødereferater	4
5.	Habilitet og tavshedspligt	5
6.	Regnskaber og budgetter mv.	6
7.	Revisor og revisionsprotokol	6
8.	Bestyrelsesvederlag	7
9.	Suppleanter og vakancer	7
10.	Udvalg og udpegninger	7
11.	Politikker og retningslinjer	8
12.	Ændring og ikrafttræden af forretningsorden	9
	Forretningsordenens godkendelse	10
	Bilag 1: Fortegnelse over politikker og retningslinjer	11



1. Bestyrelsens størrelse og sammensætning

§ 1. Sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning ifølge vedtægterne:

” 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.”

§ 2. Valgmetode

Generalforsamlingen har besluttet, at:

Bestyrelsens formand vælges af:	☒ Generalforsamlingen ☐ Bestyrelsen
Bestyrelsens næstformand vælges af:	☐ Generalforsamlingen ☒ Bestyrelsen
Hvis formanden afgår i valgperioden, har generalforsamlingen bemyndiget bestyrelsen til at udpege ny formand af sin midte for perioden frem til førstkomende møde i generalforsamlingen.	☐ Ja ☒ Nej (Denne valgmulighed slettes, hvis formanden vælges af bestyrelsen)

2. Bestyrelsens ansvar og beføjelser

§ 3. Bestyrelsens ansvar

Bestyrelsen forestår den overordnede ledelse af boligorganisationen. Den udøver de beføjelser og varetager de pligter der tillægges boligorganisationen og bestyrelsen i henhold til lov om almene boliger m.v. med tilhørende bekendtgørelser samt vedtægterne og de opgaver, der af generalforsamlingen er henlagt til bestyrelsen.

Stk. 2. Bestyrelsen bestemmer den nærmere fordeling af opgaverne mellem bestyrelse og forretningsfører og fastsætter forretningsførerens stillingsbeskrivelse.

Stk. 3. Bestyrelsen vurderer med passende mellemrum, om boligorganisationens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med de gældende målsætninger, herunder at ønskede resultater nås, samt at sikre kvalitet og effektivitet i service og forvaltning.

Stk. 4. Bestyrelsen fører tilsyn med forretningsførerens ledelse af boligorganisationens virksomhed og påser, at den udøves på forsvarlig måde og i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for almen boligvirksomhed og organisationens vedtægter.

Stk. 5. Bestyrelsen ansætter og afskediger forretningsfører og/eller indgår aftale om ekstern administration i overensstemmelse med generalforsamlingen beslutning om boligorganisationens administrationsform. Nødvendig medhjælp for forretningsføreren ansættes af denne.

§ 6. Prokura m.m.

Boligorganisationen tegnes af den samlede bestyrelse eller af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene enten skal være formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren.

Stk. 2. Bestyrelsens formand og forretningsføreren repræsenterer boligorganisationen over for offentligheden, medmindre bestyrelsen i konkrete tilfælde træffer anden beslutning.

§ 7. Køb, salg og pantsætning af fast ejendom

Der stilles særlige krav i forbindelse med underskrift af dokumenter ved køb, salg og pantsætning af fast ejendom. Det skal fremgå af boligorganisationens vedtægter, hvem der er berettiget til at underskrive nødvendige dokumenter.

§ 8. Afgivelse af legitimationsoplysninger

Bestyrelsens medlemmer er pligtige at afgive nødvendig kopi af legitimationsoplysninger mv. til brug for fx lånoptagelse og tinglysning.

3. Bestyrelsens møder

§ 9. Konstituerende møde

Bestyrelsen konstitueres på det første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen. Hvis generalforsamlingen har besluttet det, vælger bestyrelsen en formand og/eller en næstformand af sin egen kreds. Mindst den ene af disse skal være valgt blandt beboerne.

Stk. 2. Øvrigt konstituering – herunder fordeling af særlige ansvarsområder, udvalgsposter og eksterne repræsentationer på bestyrelsens medlemmer – foretages efter behov og mindst en gang årligt.

§ 10. Bestyrelsesmøder

Der afholdes normalt 4 til 6 møder årligt. Møderne indkaldes af formanden eller af forretningsføreren efter bemyndigelse fra formanden.

Stk. 2. Bestyrelsen holder møde, så ofte formanden skønner det nødvendigt, eller hvis forretningsføreren, 2 medlemmer af bestyrelsen eller revisor fremsætter ønske om det.

Stk. 3. Møderne indkaldes så vidt muligt med et varsel på mindst en uge, og indkaldes så vidt muligt skriftligt med angivelse af mødedato, -tid og -sted. Samtidig med indkaldelsen eller snarest derefter sendes dagsorden til bestyrelsens medlemmer med angivelse af de sager, som ønskes behandlet.

Stk. 4. Formanden kan i samråd med forretningsfører beslutte og angive i den udsendte dagsorden, at en sag skal behandles på lukket dagsorden, når særlige forhold taler for det.

Stk. 5. Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter. Punkter på lukket dagsorden jf. stk. 4 udelades helt eller delvist i den dagsorden, der gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere.

Stk. 6. Bestyrelsen kan, når særlige forhold taler for det, beslutte at tage et punkt til behandling, selvom det ikke fremgår af den udsendte dagsorden.

Stk. 7. Bestyrelsesmøder kan efter behov gennemføres digitalt eller telefonisk.

Stk. 8. Bestyrelsens møder ledes af en af bestyrelsen udpeget mødeleder. Mødelederen sikrer en effektiv og hensigtsmæssig ledelse af mødet i relation til dagsordenens punkter, mødets tidsplan og hensynet til, at alle relevante synspunkter bliver fremsat og taget i betragtning.

Stk. 9. Bestyrelsens forhandlinger finder sted, når bestyrelsen er samlet, hvor ethvert medlem fremfører sine synspunkter i relation til den foreliggende sag. "Forhåndsforhandlinger" mellem bestyrelsens medlemmer kan have negativ indflydelse på samarbejdsklimaet i bestyrelsen, og bør derfor i videst muligt omfang undgås

Stk. 10. Forretningsfører – herunder relevante betroede medarbejdere – deltager i bestyrelsens møder uden stemmeret. Bestyrelsen kan dog i det enkelte tilfælde beslutte, at forretningsfører af habilitetsmæssige hensyn ikke skal overvære mødet eller dele af dette.

Stk. 11. Bestyrelsen kan beslutte at lade særlige sagkyndige, herunder revisor, deltage i bestyrelsens møder.

§ 11. Beslutningsdygtighed

Bestyrelsen er – medmindre andet er angivet i vedtægterne – beslutningsdygtig, når formand eller næstformand og yderligere mindst halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer er til stede.

§ 12. Afstemning

Bestyrelsens beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed blandt de tilstedeværende. Hvis stemmerne står lige, er formandens stemme og i dennes fravær næstformandens stemme udslagsgivende.

§ 13. Forretningsførers rolle

På bestyrelsesmøder orienterer forretningsfører om organisationens virksomhed siden sidste møde, og giver især orientering om, hvad der er passeret af særlig interesse for organisationen.

Stk. 2. Mellem bestyrelsens møder sikrer forretningsfører i samråd med formanden, at bestyrelsen holdes løbende orienteret om emner af relevans for bestyrelsens arbejde og boligorganisationens virksomhed.

4. Mødereferater

§ 14. Forhandlingsprotokollen

Der føres en protokol over forhandlingerne i bestyrelsen. Navnene på bestyrelsesmedlemmer, der deltog i mødet, skal fremgå af protokollen. Desuden skal beslutningerne vedrørende de enkelte sager angives.

Stk. 2. Hvis et eller flere medlemmer af bestyrelsen eller forretningsfører er uenig i en beslutning, har vedkommende ret til at få sit standpunkt og en kort begrundelse herfor indført i protokollen.

Stk. 3. Bestyrelsen kan bestemme, at en sag helt eller delvist skal behandles på lukket dagsorden, når det findes nødvendigt på grund af sagens beskaffenhed – herunder nødvendiggøres af hensynet til overholdelse af tavshedspligt samt reglerne om håndtering af persondata.

Stk. 4. Bestyrelsesmedlemmerne skal snarest efter mødet have tilsendt referatet. Indsigelser og rettelsesforslag til referatet fra medlemmer, der har deltaget i mødet, fremsendes skriftligt og inden 14 dage fra modtagelsen af referatet.

Stk. 5. En (eventuel foreløbig) udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest fire uger efter mødets afholdelse. Sager behandlet på lukket dagsorden jf. stk. 3 udelades helt eller delvist af det referat, der gøres tilgængeligt for organisationens lejere.

Stk. 6. Referatet med eventuelle rettelser sendes til digital underskrift ved den samlede bestyrelse (jf. dog stk. 7).

Stk. 7. Når fx tinglysning kræver det, er formanden berettiget til at godkende og underskrive referat af mødet på bestyrelsens vegne efter indarbejdelse af eventuelle indsigelser og rettelsesforslag, der er modtaget indenfor den i stk. 3 angivne frist. Referatet forelægges herefter til orientering på næstfølgende møde, og eventuelle kommentarer noteres i referat af dette møde.

5. Habilitet og tavshedspligt

§ 15. Inhabilitet

Et bestyrelsesmedlem eller forretningsfører må ikke deltage i afgørelsen af spørgsmål om aftaler mellem organisationen og den pågældende eller om søgsmål mod denne. Det samme gælder aftaler mellem organisationen og tredjemand, herunder firmaer, foreninger og institutioner eller lignende, hvis vedkommende har en særinteresse heri, som kan være stridende mod boligorganisationen.

Stk. 2. Bestyrelsens medlemmer har en særlig pligt til at oplyse om deres mulige inhabilitet. Påstand om inhabilitet imødekommes, hvis et flertal af de tilstedeværende stemmer herfor. Et inhabilt erklæret medlem skal forlade lokalet under sagens behandling og evt. afstemning.

Stk. 3. Bestyrelsen er ansvarlig for overholdelsen af almenboliglovens bestemmelser om habilitet:

§ 17. Hvis et medlem af organisationsbestyrelsen, en afdelingsbestyrelse, forretningsføreren eller en funktionær leder eller deltager i ledelsen af eller i øvrigt har en nær økonomisk tilknytning til byggevirksomhed uden for boligorganisationen, skal det indberettes til kommunalbestyrelsen. Denne kan straks eller senere nedlægge forbud mod, at forholdet fortsætter.

§ 18. Et medlem af boligorganisationsbestyrelsen, en afdelingsbestyrelse, forretningsføreren eller en funktionær må ikke deltage i behandlingen af sager, hvori den pågældende eller andre, som vedkommende ved slægtskab eller på anden måde er nært knyttet til, har en særinteresse.

§ 16. Tavshedspligt

Bestyrelsens medlemmer har tavshedspligt omkring personlige oplysninger (persondata), løbende forhandlinger om køb og salg af fast ejendom samt i andre forhold, hvor personlige interesser eller konkrete virksomheder eller institutioner har særlige interesser.

Stk. 2. Tavshedspligten omfatter tillige forretningsfører og andre, der deltager i bestyrelsesmøderne.

Stk. 3. Tavshedspligten er også gældende efter udtræden af bestyrelsen. Om overtrædelse af tavshedspligten gælder dansk rets almindelige regler om straf- og erstatningsansvar.

Stk. 4. Hvert enkelt medlem er ansvarlig for, at det materiale, som medlemmet modtager som led i bestyrelsesarbejdet, behandles fortroligt og opbevares på betryggende vis.

Stk. 5. Bestyrelsens *beslutninger* kan refereres, medmindre bestyrelsen beslutter, at en konkret afgørelse ikke må bekendtgøres før et nærmere angivet tidspunkt. Bestyrelsens interne drøftelser må ikke refereres.

6. Regnskaber og budgetter mv.

§ 17. Godkendelse af regnskaber, budgetter og styringsrapport

Bestyrelsen gennemgår og godkender de af forretningsføreren forelagte udkast til budgetter og regnskaber samt dokumentationspakke til styringsdialog.

Stk. 2. Boligorganisationens årsregnskab godkendes af bestyrelsen og forelægges herefter generalforsamlingen til endelig godkendelse.

Stk. 3. Afdelingernes årsregnskaber godkendes i afdelingsbestyrelsen (eller eventuelt på afdelingsmødet) inden forelæggelse for organisationsbestyrelsen. Findes ingen afdelingsbestyrelse, godkendes regnskabet af organisationsbestyrelsen på dennes vegne. Afdelingernes regnskaber godkendes af organisationsbestyrelsen og forelægges herefter generalforsamlingen til endelig godkendelse, medmindre generalforsamlingen har besluttet, at organisationsbestyrelsen kan foretage den endelige godkendelse.

Stk. 4. Boligorganisationens budget godkendes endeligt af bestyrelsen og forelægges herefter generalforsamlingen til orientering.

Stk. 5. Forslag til afdelingsbudgetter udarbejdes af forretningsfører i samråd med afdelingsbestyrelsen i den pågældende afdeling, og godkendes af afdelingsbestyrelsen inden forelæggelse for afdelingsmødet. For afdelinger uden afdelingsbestyrelse, aftales det nærmere i hvert tilfælde, om forretningsførers udkast til budget skal forelægges organisationsbestyrelsen inden forelæggelse for afdelingsmødet.

Stk. 6. Afdelingernes budgetter forelægges organisationsbestyrelsen til endelig godkendelse efter forudgående godkendelse på afdelingsmødet i den enkelte afdeling.

Stk. 7. Udkast til dokumentationspakke til styringsdialog forelægges bestyrelsen til endelig godkendelse.

Stk. 8. Forretningsfører sikrer på bestyrelsens vegne, at indsendelse og indberetning af regnskaber mv. sker rettidigt og i overensstemmelse med gældende regler.

7. Revisor og revisionsprotokol

§ 18. Valg af revisor

Bestyrelsen afgiver indstilling til generalforsamlingen om valg af revisor.

§ 19. Revisionsprotokol



Revisionsprotokollen fremlægges ved alle bestyrelsesmøder. Tilføjelser eller ændringer siden sidste møde skal forud fremsendes i kopi til samtlige medlemmer, som ved deres underskrift i det originale revisionsprotokollat skal bekræfte, at de er gjort bekendt hermed.

8. Bestyrelsesvederlag

§ 20. Bestyrelsesvederlag

Der ydes vederlag for arbejdet i organisationsbestyrelsen iht. § 14 i driftsbekendtgørelsen.

Stk. 2. Bestyrelsen fastsætter skriftlige retningslinjer for vederlagets beregning, samlede størrelse og dets fordeling på medlemmerne.

Stk. 3. De fastsatte retningslinjer – herunder oplysning om vederlagets størrelse – gøres tilgængelig for offentligheden på boligorganisationens hjemmeside.

9. Suppleanter og vakancer

§ 21. Indkaldelse af suppleanter

Suppleanter indkaldes normalt ved et bestyrelsesmedlems varige eller længerevarende forfald. Ved varigt forfald indtræder suppleanten i valgperioden for det udtrådte medlem.

Stk. 2. Indkaldte suppleanter gøres bekendt med bestyrelsens forretningsorden og underskriver denne i forbindelse med deres indtræden i bestyrelsen.

Stk. 3. Ved suppleanters indtræden foretager bestyrelsen nødvendig konstituering jf. § 9, stk. 2.

§ 22. Frivillig udtræden af bestyrelsen

Et bestyrelsesmedlems ønske om at udtræde af bestyrelsen imødekommes som hovedregel. Hvis formand eller næstformand ønsker at udtræde af bestyrelsen, kan dette dog først ske med virkning fra det tidspunkt, hvor ny formand eller næstformand er valgt/udpeget.

§ 23. Vakancer

Findes ingen suppleanter, når et medlem valgt af generalforsamlingen udtræder af bestyrelsen, eller opstår der på anden måde ledige poster i bestyrelsen, indkaldes uden unødigt ophør til ekstraordinær generalforsamling med henblik på gennemførelse af de nødvendige valg. Efter konkret vurdering kan ekstraordinært møde dog undlades, hvis ordinært møde er planlagt til afholdelse inden otte uger.

Stk. 2. Hvis andre end generalforsamlingen skal vælge/udpege til den ledigblevne post, rettes henvendelse til disse med henblik på valg/udpegning af nyt medlem hurtigst muligt.

10. Udvalg og udpegninger

§ 24. Intern fordeling af opgaver og ansvar

Bestyrelsen fordele særlige opgaver og ansvarsområder mellem bestyrelsens medlemmer med udgangspunkt i boligorganisationens aktuelle behov og i de enkelte medlemmers kompetencer og præferencer. Herunder tages stilling til om og i hvilket omfang det enkelte medlem er bemyndiget til at agere på bestyrelsens vegne.

§ 25. Udvalg

Bestyrelsen kan nedsætte faste eller midlertidige udvalg af sin midte eller med ekstern deltagelse til varetagelse af særlige opgaver og ansvarsområder.

Stk. 2. For hvert udvalg udarbejdes særskilt kommissorium, der fastlægger udvalgets formål, funktionsperiode, sammensætning og arbejdsmåde samt eventuelt budget og særlig bemyndigelse.

Stk. 3. I udvalg med eksterne deltagere besættes formandsposten af et medlem af bestyrelsen.

§ 26. Eksterne repræsentationer

Bestyrelsen tilstræber, at boligorganisationen er repræsenteret i eksterne fora og organisationer, når det er påkrævet eller i øvrigt er relevant for boligorganisationens opbygning af viden, erfaringer, indflydelse og relationer.

Stk. 2. Bestyrelsen repræsenterer boligorganisationens afdelinger i de ejer- og grundejerforeninger, som afdelingerne måtte indgå i (jf. almenboliglovens § 37a).

Stk. 3. Udpegning til eksterne repræsentationer foretages af bestyrelsen og som hovedregel blandt bestyrelsens medlemmer.

Stk. 4. Ved udpegning til eksterne repræsentationer fastlægger bestyrelsen skriftlige retningslinjer for den udpegedes rolle og bemyndigelse som repræsentant for boligorganisationen.

Stk. 5. Omfanget og karakteren af eksterne repræsentationer evalueres i bestyrelsen mindst en gang årligt.

Stk. 6. Bestyrelsen udarbejder en løbende opdateret fortegnelse over de eksterne repræsentationer. Fortegnelsen gøres tilgængelig for offentligheden på boligorganisationens hjemmeside.

11. Politikker og retningslinjer

§ 27. Fastsættelse af politikker og retningslinjer

Bestyrelsen fastsætter boligorganisationens politikker og retningslinjer på de områder, hvor det er påkrævet eller hensigtsmæssigt indenfor rammerne af gældende lovgivning, nærværende forretningsorden samt boligorganisationens særlige behov, strategi og målsætninger. Boligorganisationens administrations- og byggepolitik fastsættes dog jf. vedtægterne af generalforsamlingen.

Stk. 2. Boligorganisationens politikker og retningslinjer udarbejdes og godkendes i skriftlig form.

Stk. 3. Bestyrelsen sikrer størst mulig åbenhed overfor omverdenen – i og udenfor boligorganisationen – om de vedtagne politikker og retningslinjer.

Stk. 4. De vedtagne politikker og retningslinjer evalueres og tilpasses løbende og gennemgås på bestyrelsesmøde mindst en gang årligt.

Stk. 5. Bestyrelsen udarbejder en løbende opdateret fortegnelse over de vedtagne politikker og retningslinjer. Fortegnelsen udgør et bilag til nærværende forretningsorden.

12. Ændring og ikrafttræden af forretningsorden

§ 28. Forretningsordenens ændring og ikrafttrædelse

Ændringer i denne forretningsorden kan foretages af bestyrelsen med den i § 12 angivne stemmeflerhed.

Stk. 2. Forretningsordenen træder i kraft dagen efter bestyrelsens vedtagelse.

Stk. 3. Gældende forretningsorden skal til stadighed være kendt og underskrevet af samtlige bestyrelsens medlemmer.

Stk. 4. Gældende forretningsorden lægges offentligt tilgængeligt på boligorganisationens hjemmeside.

Forretningsordenens godkendelse

Forretningsordenen er godkendt af boligorganisationens bestyrelse på møde den 19.09.2023.

Undertegnede medlemmer af bestyrelsen bekræfter med deres underskrift at være bekendt med forretningsordenens indhold og de vilkår og forpligtelser, der følger heraf.

Medlem	Navn	Underskrift
Formand	Tommy B. Nielsen	
Næstformand	Lars-Peder Hansen	
Medlem	Henny Dige	
Medlem	Gabrielle Lønborg	
Medlem	Haddi Kristensen	
Medlem	Kai Hansen	
Medlem	Frank D. Abrahamsen	

Bilag 1: Fortegnelse over politikker og retningslinjer

Emne	Seneste ændring	Seneste gennemsyn	Tilgængelighed
Bestyrelsesvederlag			Hjemmeside >link<
Bestyrelsesudgifter i organisationsbestyrelsen			Hjemmeside >link<
Eksterne repræsentationer			Hjemmeside >link<
Godtgørelser til afdelingsbestyrelsesmedlemmer			Hjemmeside >link<
Anvendelse af dispositionsfond og arbejdskapital			Hjemmeside >link<
Anvendelse af egen trækingsret			Hjemmeside >link<
Gavepolitik			Hjemmeside >link<
Sponsorater og velgørenhed			Hjemmeside >link<
Introduktion af nye organisationsbestyrelsesmedlemmer			Hjemmeside >link<
Kompetenceudvikling af valgte i boligorganisation og -afdelinger			Hjemmeside >link<
Udlejningsregler			Hjemmeside >link<
Råderet udenfor boligen			Hjemmeside >link<
Indkøbspolitik			Hjemmeside >link<
Xxx			
Xxx			
Xxx			
Xxx			
Xxx			
Xxx			

Bestyrelsen



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

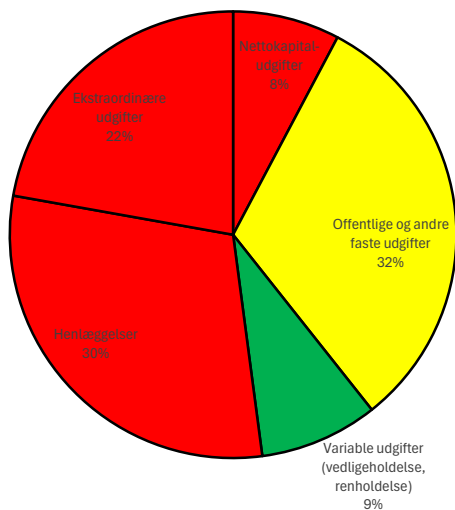
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 18.147 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

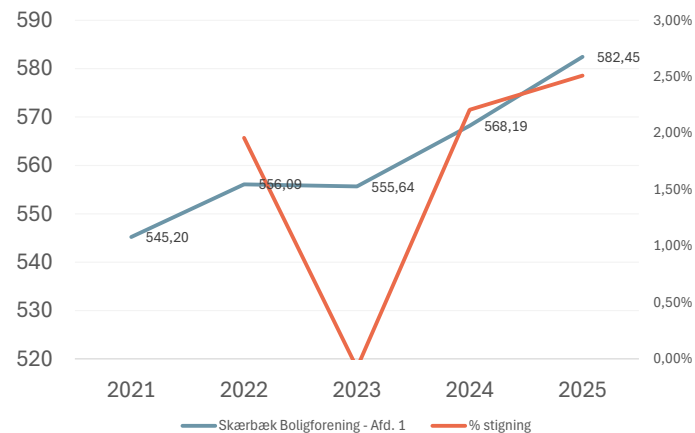
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	183.697	184.000	184.900
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	749.065	652.600	708.500
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	107.276	84.800	85.700
115	Almindelig vedligeholdelse	88.166	120.000	120.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	7.918	6.600	7.800
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	709.000	709.000	670.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	526.342	446.000	422.200
	Udgifter i alt	2.371.465	2.203.000	2.199.100
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.078.892	2.099.800	2.148.700
202	Renter	145.524	1.800	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	128.902	101.400	50.400
210	Årets underskud	18.147	-	-
	Indtægter i alt	2.371.465	2.203.000	2.199.100

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2023?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Skærbæk Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2025

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

**1. januar 2025 stiger med kr. 53.400, hvilket
svarer til 2,59%.**

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.078	78
4.000	4.104	104
5.000	5.129	129
6.000	6.155	155
7.000	7.181	181
8.000	8.207	207
9.000	9.233	233

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	185.400	184.900	500	183.697
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	751.800	708.500	43.300	749.065
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	76.400	85.700	-9.300	107.276
115	Almindelig vedligeholdelse	85.000	120.000	-35.000	88.166
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	8.100	7.800	300	7.918
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	670.000	670.000	-	709.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	440.500	422.200	18.300	526.342
	Udgifter I alt	2.217.200	2.199.100	18.100	2.371.465
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.125.900	2.148.700	-22.800	2.078.892
202	Renter	-	-	-	145.524
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	37.900	50.400	-12.500	128.902
210	Årets underskud	-	-	-	18.147
	Indtægter I alt	2.163.800	2.199.100	-35.300	2.371.465

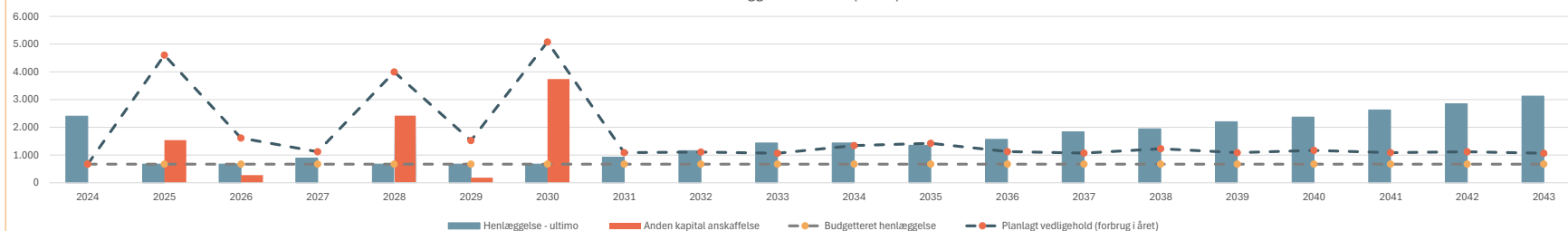
53.400
2,59%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 21.273 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	524.400	597.000	634.000	709.000	709.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	670.000				
Gennemsnit - seneste fem år	634.680				
Budgetteret henlæggelse (2025)	670.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 179 pr. m²				

Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	-	1.497	139	129	314	114	124	114	114	114	124	222	114	114	124	114	114	114	124	114
116200	Klimaskærm	-	2.236	584	116	92	533	1.604	99	102	74	326	146	117	84	212	98	164	99	102	74
116300	Boligenheder	-	148	148	148	2.848	148	2.248	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	-	56	74	56	74	56	434	56	74	56	74	236	74	56	74	56	74	56	74	56
116600	Materiel	-	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-
	Henlæggelse - primo	1.732	2.402	670	670	891	670	670	670	923	1.155	1.433	1.432	1.350	1.567	1.835	1.947	2.201	2.371	2.625	2.846
	Budgetteret henlæggelse	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670
	Anden kapital anskaffelse	0	1.535	275	0	2.437	181	3.740	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	0	-3.937	-945	-449	-3.328	-851	-4.410	-417	-438	-392	-672	-752	-453	-402	-558	-416	-500	-417	-448	-392
	Henlæggelse - ultimo	2.402	670	670	891	670	670	670	923	1.155	1.433	1.432	1.350	1.567	1.835	1.947	2.201	2.371	2.625	2.846	3.125

Henlæggelse - ultimo (TDKK)



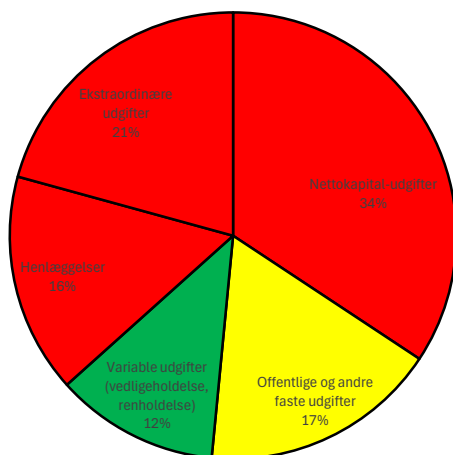
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 21.595 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

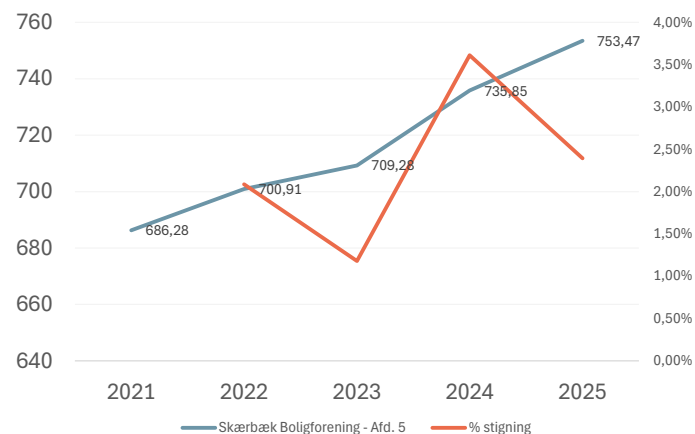
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.419.862	2.407.900	2.371.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.216.274	1.013.300	1.150.000
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	491.187	586.300	496.400
115	Almindelig vedligeholdelse	322.819	207.000	207.500
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	20.676	17.000	20.000
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.122.000	1.122.000	1.122.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.462.946	1.133.000	1.171.200
	Udgifter i alt	7.055.764	6.486.500	6.538.700
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.461.556	5.444.400	5.615.600
202	Renter	456.741	7.600	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.115.872	1.034.500	923.100
210	Årets underskud	21.595	-	-
	Indtægter i alt	7.055.764	6.486.500	6.538.700

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2023?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Skærbæk Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2025

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

**1. januar 2025 stiger med kr. 135.600, hvilket
svarer til 2,39%.**

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.072	72
4.000	4.096	96
5.000	5.120	120
6.000	6.144	144
7.000	7.168	168
8.000	8.192	192
9.000	9.215	215

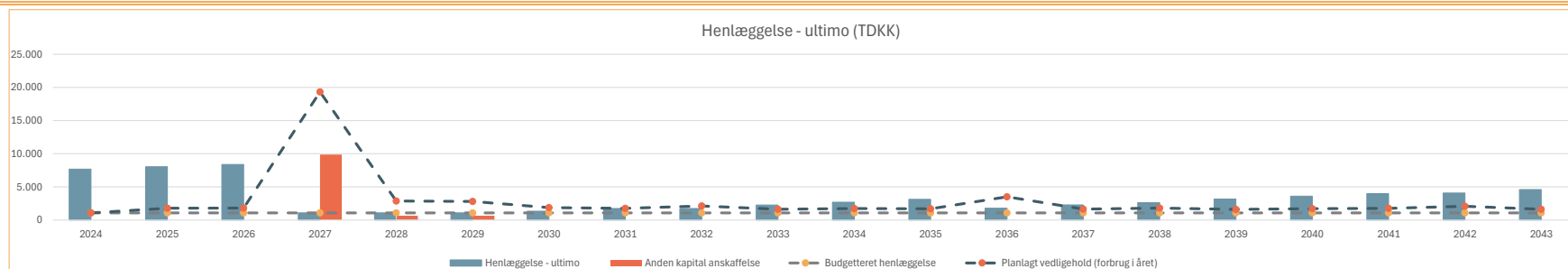
Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.476.300	2.371.600	104.700	2.419.862
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.268.500	1.150.000	118.500	1.216.274
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	484.500	496.400	-11.900	491.187
115	Almindelig vedligeholdelse	211.700	207.500	4.200	322.819
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	22.000	20.000	2.000	20.676
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.122.000	1.122.000	-	1.122.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.187.100	1.171.200	15.900	1.462.946
	Udgifter i alt	6.772.100	6.538.700	233.400	7.055.764
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.722.800	5.615.600	107.200	5.461.556
202	Renter	-	-	-	456.741
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	913.700	923.100	-9.400	1.115.872
210	Årets underskud	-	-	-	21.595
	Indtægter i alt	6.636.500	6.538.700	97.800	7.055.764

135.600
2,39%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 56.646 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	643.000	759.000	872.000	1.072.000	1.072.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	1.072.000				
Gennemsnit - seneste fem år	883.600				
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.072.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 139 pr. m²				

Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	-	111	111	1.161	1.371	156	211	111	526	111	201	123	1.596	96	96	96	96	96	511	96
116200	Klimaskærm	-	337	342	11.341	93	143	233	108	153	108	93	181	503	133	271	108	93	143	118	108
116300	Boligenheder	-	131	115	4.305	205	1.305	205	230	205	205	205	205	205	221	205	205	205	205	205	230
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	-	120	160	1.440	120	120	160	233	174	120	160	120	120	120	160	120	243	233	160	120
116600	Materiel	-	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0
	Henlæggelse - primo	6.598	7.670	8.043	8.387	1.072	1.072	1.072	1.335	1.725	1.739	2.267	2.680	3.123	1.771	2.273	2.613	3.156	3.591	3.987	4.064
	Budgetteret henlæggelse	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	9.860	717	652	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	0	-699	-728	-18.247	-1.789	-1.724	-809	-681	-1.058	-544	-659	-629	-2.424	-570	-732	-529	-637	-676	-994	-554
	Henlæggelse - ultimo	7.670	8.043	8.387	1.072	1.072	1.072	1.335	1.725	1.739	2.267	2.680	3.123	1.771	2.273	2.613	3.156	3.591	3.987	4.064	4.583



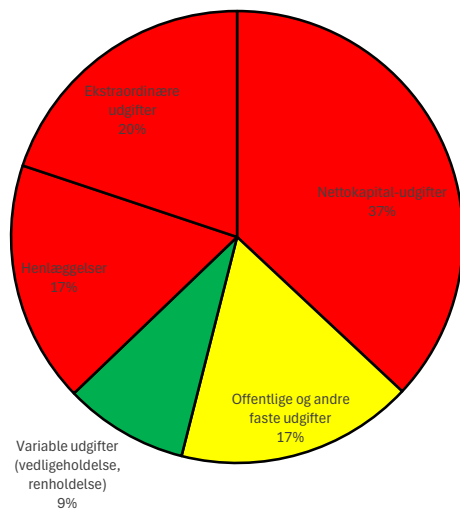
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 58.468

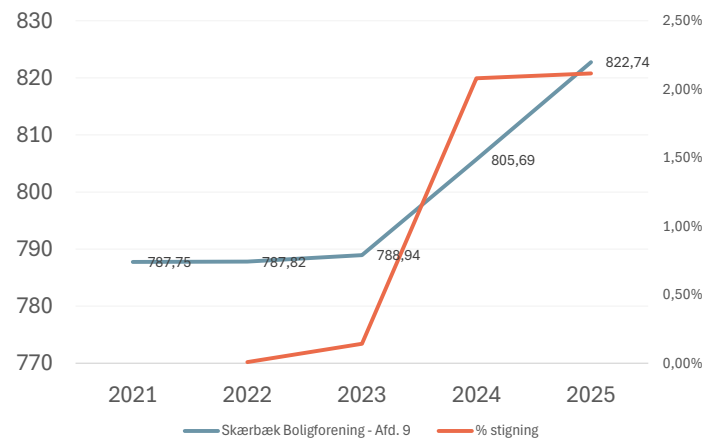
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.283.117	1.283.100	1.283.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	589.674	469.600	540.900
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	181.882	224.900	220.200
115	Almindelig vedligeholdelse	108.297	105.000	90.400
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	18.115	15.900	20.900
120-124	Hentlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	600.000	600.000	580.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	689.969	554.800	537.900
140	Overført til opsamlet resultat	58.468	-	-
	Udgifter i alt	3.529.522	3.253.300	3.273.400
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.647.674	2.641.800	2.700.900
202	Renter	223.983	300	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	657.865	611.200	572.500
	Indtægter i alt	3.529.522	3.253.300	3.273.400

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2023?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Skærbæk Boligforening

udarbejdet budgetforslaget for 2025

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2025 stiger med kr. 57.200, hvilket

svarer til 2,18%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.065	65
4.000	4.087	87
5.000	5.109	109
6.000	6.131	131
7.000	7.152	152
8.000	8.174	174
9.000	9.196	196

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.283.100	1.283.100	-	1.283.117
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	613.400	540.900	72.500	589.674
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	199.100	220.200	-21.100	181.882
115	Almindelig vedligeholdelse	92.200	90.400	1.800	108.297
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	19.000	20.900	-1.900	18.115
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	580.000	580.000	-	600.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	553.900	537.900	16.000	689.969
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	58.468
	Udgifter i alt	3.340.700	3.273.400	67.300	3.529.522
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.703.900	2.700.900	3.000	2.647.674
202	Renter	-	-	-	223.983
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	579.600	572.500	7.100	657.865
	Indtægter i alt	3.283.500	3.273.400	10.100	3.529.522

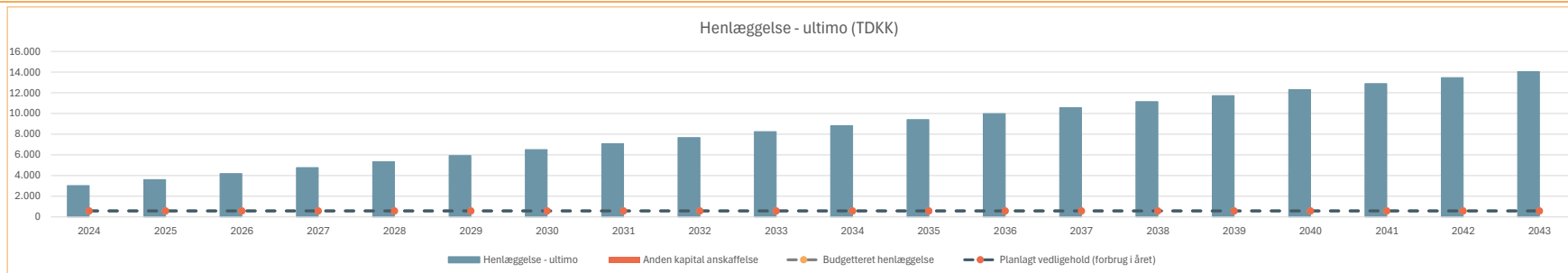
57.200

2,18%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 27.039 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	321.000	351.000	519.000	600.000	600.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	580.000				
Gennemsnit - seneste fem år	478.200				
Budgetteret henlæggelse (2025)	580.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 173 pr. m ²				

Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116200	Klimaskærm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116300	Boligheder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116600	Materiel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Henlæggelse - primo		2.445	3.025	3.605	4.185	4.765	5.345	5.925	6.505	7.085	7.665	8.245	8.825	9.405	9.985	10.565	11.145	11.725	12.305	12.885	13.465
Budgetteret henlæggelse		580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud egen trækningsret		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Henlæggelse - ultimo		3.025	3.605	4.185	4.765	5.345	5.925	6.505	7.085	7.665	8.245	8.825	9.405	9.985	10.565	11.145	11.725	12.305	12.885	13.465	14.045

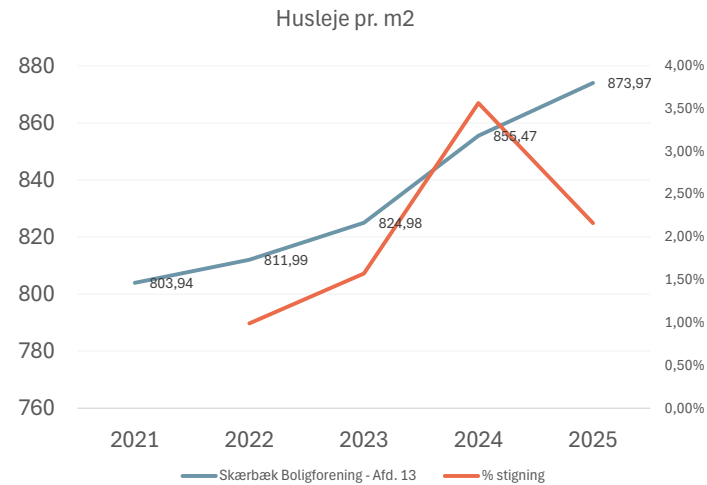
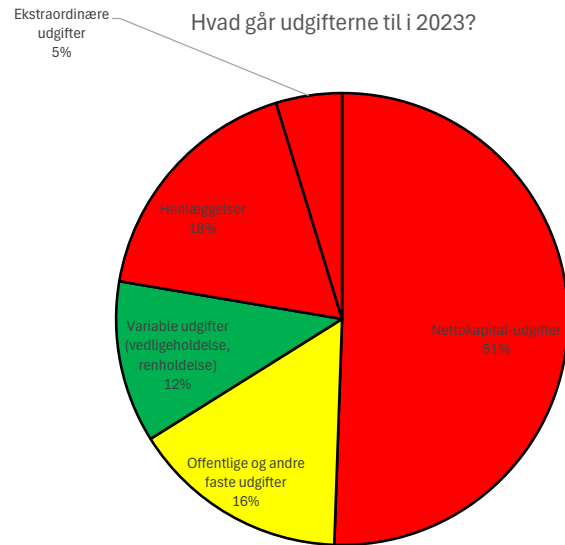


Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 11.178

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.889.594	1.860.800	1.891.700
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	581.137	493.500	584.300
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	273.853	262.100	262.300
115	Almindelig vedligeholdelse	140.127	120.000	120.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	18.827	122.600	124.600
120-124	Hentlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	658.000	658.000	595.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	176.392	31.400	200
140	Overført til opsamlet resultat	11.178	-	-
	Udgifter i alt	3.749.108	3.548.400	3.578.100
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.354.996	3.349.800	3.472.300
202	Renter	248.910	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	145.202	198.600	105.800
	Indtægter i alt	3.749.108	3.548.400	3.578.100

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
Det fulde budget kan bestilles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Skærbæk Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2025
**Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.
1. januar 2025 stiger med kr. 75.200, hvilket
svarer til 2,16%.**

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.065	65
4.000	4.086	86
5.000	5.108	108
6.000	6.130	130
7.000	7.151	151
8.000	8.173	173
9.000	9.195	195

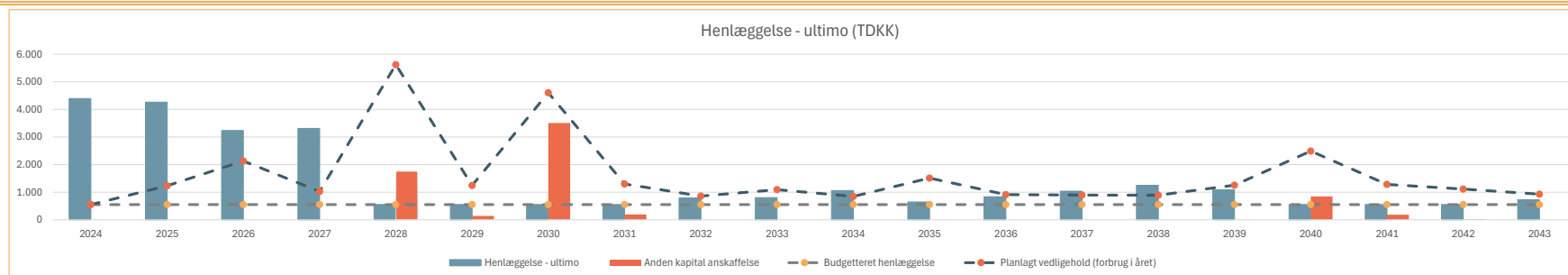
Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.963.700	1.891.700	72.000	1.889.594
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	604.400	584.300	20.100	581.137
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	270.100	262.300	7.800	273.853
115	Almindelig vedligeholdelse	122.400	120.000	2.400	140.127
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	14.200	124.600	-110.400	18.827
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	595.000	595.000	-	658.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	25.800	200	25.600	176.392
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	11.178
	Udgifter I alt	3.595.600	3.578.100	17.500	3.749.108
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.477.700	3.472.300	5.400	3.354.996
202	Renter	-	-	-	248.910
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	42.700	105.800	-63.100	145.202
	Indtægter I alt	3.520.400	3.578.100	-57.700	3.749.108

75.200
2,16%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 34.775 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	416.000	514.000	578.000	613.000	613.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	550.000				
Gennemsnit - seneste fem år	546.800				
Budgetteret henlæggelse (2025)	550.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 135 pr. m ²				

Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	-	174	78	68	78	68	103	68	78	68	78	174	78	68	78	68	1.653	68	78	68
116200	Klimaskærm	-	168	26	152	33	56	3.658	256	26	82	26	128	94	56	26	82	98	256	94	86
116300	Boligenheder	-	96	68	68	4.838	91	68	221	68	68	68	68	68	96	68	91	68	193	68	96
116400	Fællesarealer	-	17	387	17	17	353	17	17	17	17	17	17	17	17	50	353	17	17	17	17
116500	Tekniske installationer	-	228	1.021	169	106	124	209	184	121	304	106	574	106	109	121	109	106	199	306	109
116600	Materiel	-	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-
	Henlæggelse - primo	3.844	4.394	4.261	3.232	3.308	550	550	550	550	791	802	1.058	647	834	1.039	1.247	1.094	550	550	550
	Budgetteret henlæggelse	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	1.763	141	3.505	196	0	0	0	0	0	0	0	0	847	182	13	0
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	0	-682	-1.579	-474	-5.071	-691	-4.055	-746	-309	-539	-294	-960	-363	-346	-342	-703	-1.941	-732	-563	-376
	Henlæggelse - ultimo	4.394	4.261	3.232	3.308	550	550	550	550	791	802	1.058	647	834	1.039	1.247	1.094	550	550	550	724

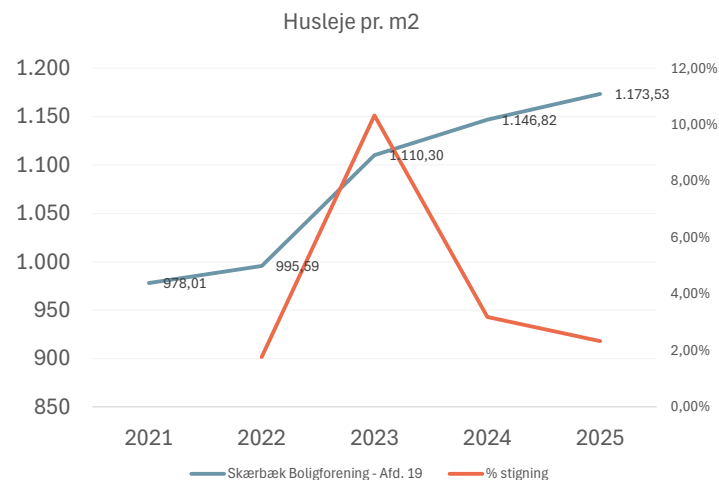
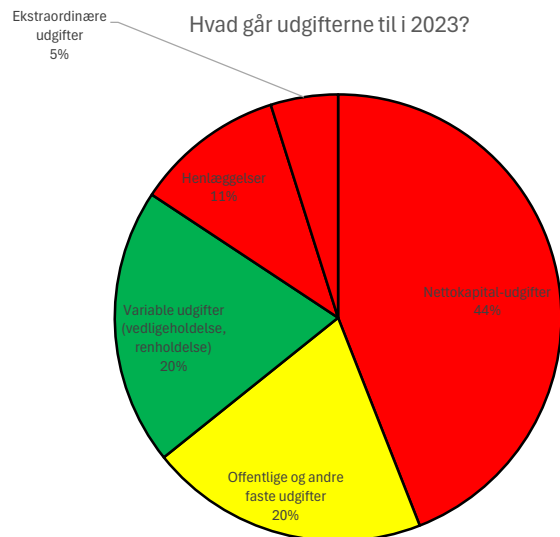


Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
 Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 177.103 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.032.753	1.982.300	2.025.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	932.590	439.600	591.500
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	591.663	624.700	592.900
115	Almindelig vedligeholdelse	163.959	165.000	160.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	169.656	131.000	149.600
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	500.000	500.000	500.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	224.894	175.800	145.500
	Udgifter i alt	4.615.515	4.018.400	4.165.100
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.184.244	3.919.800	4.051.800
202	Renter	54.758	-	1.800
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	199.410	98.600	111.500
210	Årets underskud	177.103	-	-
	Indtægter i alt	4.615.515	4.018.400	4.165.100

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Skærbæk Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2025

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

**1. januar 2025 stiger med kr. 100.500, hvilket
svarer til 2,33%.**

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.070	70
4.000	4.093	93
5.000	5.117	117
6.000	6.140	140
7.000	7.163	163
8.000	8.186	186
9.000	9.210	210

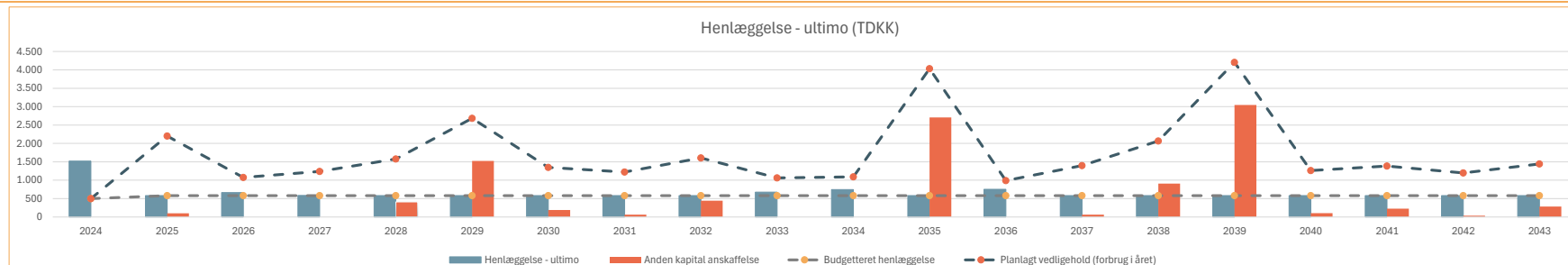
Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.113.400	2.025.600	87.800	2.032.753
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	788.800	591.500	197.300	932.590
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	594.200	592.900	1.300	591.663
115	Almindelig vedligeholdelse	163.200	160.000	3.200	163.959
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	173.000	149.600	23.400	169.656
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	580.000	500.000	80.000	500.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	176.900	145.500	31.400	224.894
	Udgifter i alt	4.589.500	4.165.100	424.400	4.615.515
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.321.600	4.051.800	269.800	4.184.244
202	Renter	-	1.800	-1.800	54.758
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	167.400	111.500	55.900	199.410
210	Årets underskud	-	-	-	177.103
	Indtægter i alt	4.489.000	4.165.100	323.900	4.615.515

100.500
2,33%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 43.149 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	367.000	427.000	357.000	334.000	500.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	500.000				
Gennemsnit - seneste fem år	397.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	580.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 551 pr. m²				

Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	-	131	121	74	131	271	105	131	121	63	131	121	63	142	121	700	131	121	63	131
116200	Klimaskærm	-	42	37	112	218	251	242	37	502	62	32	997	7	112	598	62	12	92	87	262
116300	Boligenheder	-	965	141	203	142	1.385	225	205	133	161	133	2.138	141	276	142	2.666	225	343	133	253
116400	Fællesarealer	-	392	127	198	417	127	127	127	198	127	127	127	127	198	127	127	227	127	263	127
116500	Tekniske installationer	-	78	58	58	78	58	58	131	58	58	78	58	58	78	487	58	78	111	58	78
116600	Materiel	-	12	12	13	12	12	13	12	12	13	12	12	13	12	12	13	12	12	13	12
	Henlæggelse - primo	1.021	1.521	580	665	588	580	580	580	580	580	677	745	580	752	580	580	580	580	580	580
	Budgetteret henlæggelse	500	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580
	Anden kapital anskaffelse	0	99	0	0	410	1.524	189	63	444	0	0	2.708	0	65	907	3.045	105	225	36	283
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	0	-1.620	-495	-657	-997	-2.104	-769	-643	-1.024	-483	-513	-3.453	-408	-817	-1.487	-3.625	-685	-805	-616	-863
	Henlæggelse - ultimo	1.521	580	665	588	580	580	580	580	580	677	745	580	752	580	580	580	580	580	580	580





Tjekskema ifm renoveringsopgaver

Boligorganisation:	Skærbæk Boligforening
Afdeling:	Afdeling 9
Inspektør:	AMRA
Projekt:	Udskiftning af vinduer

Vil renoveringen medføre huslejestigning ? ja (ja/nej)

Forventet startdato	01-04-2024
Forventet slutdato	01-12-2024
Antal dage	244
Gns. betragtning	50% 122

Forventet rente på mellemfinansiering 4,62%

Realiseret

Økonomi:

Håndværkerudgifter - entreprisebeløb	kr	2.100.000
Uforudsete omkostninger	5,00%	kr 105.000
Vinterforanstaltninger		kr -
Rådgiverhonorar		kr 100.000
Rådgiverhonorar miljø undersøgelser	5,00%	kr 5.000
Byggesagshonorar inkl. moms		kr 57.330
Stiftelsesprovision	1,00%	kr 21.000
Stempelomkostninger	1,50%	kr 31.500
Kurtage	0,25%	kr 5.250
Kurstab (lånekurs 0,97)	3,00%	kr 63.000
Forsikring		kr 5.000
Revision,		kr 2.500
Andet		kr -
Byggelånsrenter		kr 34.127
I alt		kr 2.529.707
Bidrag til byggeskadefonden	1%	kr 25.297
		kr 2.555.004

kr	-
kr	-
kr	-
kr	-
kr	-
kr	-
kr	-
kr	-
kr	-
kr	-
kr	-
kr	-

Finansieret ved:

Forbrug af egne henlæggelser	kr	600.000
Tilskud LBF (trækningsret)		
Lån i hovedforening	kr	-
Realkredit hovedstol	kr	1.955.004

77,28% Frem. Finans. %

kr - #####

Antal lejemål i afdelingen	25
Antal m ²	1.836 m ²
Antal år	20
Antal terminer	80
Rentesats	5,25%
Bidragssats	0,75%
Samlet rente	6,00%

0
0 m ²
30
120
1,50%
0,70%
2,20%

Ydelse pr. termin	kr 42.127
Årlig ydelse	kr 168.508
Reduktion henlæggelser, (se forbrug)	
Mdr. ydelse	kr 14.042
Mdr. ydelse pr. lejemål	kr 562
Årlig ydelse pr. m ²	kr 92

8,62% Ydelses %

kr 0

#####

kr 0 0,00%

kr 0

kr 0

#DIVISION/0!

tidligere huslejeniveau

kr 759 gns.

ny husleje

kr 851 12,09%

#DIVISION/0!

Vedlagt referat af afdelingsmødet hvor renovering er besluttet

(ja/nej)

Vedlagt seneste årsregnskab

(ja/nej)

Vedlagt specifikationer af restgæld på eksisterende lån

(ja/nej)

Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 9

Gesingparken 1-19 og 2-30.

Afholdt: Tirsdag den 14. maj 2024 kl. 16.00

Mødested: Skærbækcenteret

I mødet deltog **17 beboere** fra **14 husstande**.

Fra administrationen deltog:

Christian Duus, afdelingsinspektør

Endelig dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Udskiftning af vinduer
Orientering om projektet samt den forventede økonomi
3. Godkendelse af projektet.
4. Eventuelt.

Ad. 1 Mathias Achner blev valgt som dirigent.

Ad. 2 CHDU gennemgik projektet, herunder hvad der er indeholdt i projektet, samt hvilke udgifter der er budgetteret med, som samlet set giver en huslejestigning på ca. 12%

Ad. 3 Projektet blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 4
Hvid pvc 3 lags termoglas
Der er regnet standard fabriks cylinder til døre 3 nøgler pr lejlighed, (ikke system)
Fugning udvendig
Nye lysninger i hvidmalet X finer
Div. lister og indfatninger
Fjernelse af affald

Der er ikke afsat noget til evt. mur og malerarbejde. Dog har vi indregnet 5% til uforudsete udgifter

Projektet udbydes i licitation, hvor vinderen vælges efter det for os mest økonomisk fordelagtige projekt.

Stærk utilfredshed med belægning – er indrapporteret til "servicecenter" men intet er sket – der er tale om et "hul" der er til fare for beboere og andre der benytter stien.

Generelt skal vi kigge på belægningen i hele afdelingen.

CHDU sætter projektet i gang med licitation mm. I samarbejde med bestyrelsen.



Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger

Organisationstype:	Boligorganisation
Organisationsnr:	0023
Navn:	Skærbæk Boligforening
Regnskabsperiode start:	01-01-2023
Regnskabsperiode slut:	31-12-2023

I. Boligorganisationen

Pkt. I omhandler boligorganisationens generelle forhold på tværs af de enkelte afdelinger.

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke?

Der er fortsat behov for faste fælles mødefora på medarbejderniveau mellem kommune og boligorganisationerne. Det drejer sig især om det boligsociale område. Savner klare retningslinjer fra kommunen i forhold til planer omkring udvikling af Skærbæk i forhold til almene boliger

2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke?

Udlejningssituation har forbedret sig i forhold til sidste år, og det er generelt ikke noget problem at udleje boliger i Skærbæk

Organisationens størrelse kan på sigt blive en udfordring. En fusion med en eller flere boligorganisationer er derfor oplagt, og de indledende drøftelser med Tønder Andelsboligforening og Toftlund Andelsboligforening er igang

Spørgsmål 3-5 belyser, om boligorganisationen har haft indsatser, som modsvarer almenboliglovens målsætninger vedrørende hhv. nybyggeri og renovering, administration og drift samt ledelse og beboerdemokrati.

3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke?

Der arbejdes generelt med bæredygtighedstiltag ved renoveringsopgaver.

4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke?

Alle boliger er blevet opmålt og istandsættelse ved fraflytning har været i udbud



5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke?

Organisationsbestyrelsen udsender nyhedsbrev til beboerne.

I 2023 er der indrettet et nyt ejendomskontor, hvor der også er plads til mere jævnlige besøg af den tilknyttede inspektør. Vi har en forventning om, at det vil forkorte vejen fra afdelingsbestyrelserne til inspektøren



II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger?

Vi vil meget gerne medvirke til boligbyggeri på den tidligere skole. Konkret ser vi mulighed for at opføre op mod 75 boliger.

Svar overført fra afdelingsskemaer, punkt A :

7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet?

Afd. nr.	Afd. navn
13	13



III. Tidligere drøftede forhold

8. Hvad er status for tidligere drøftede forhold?

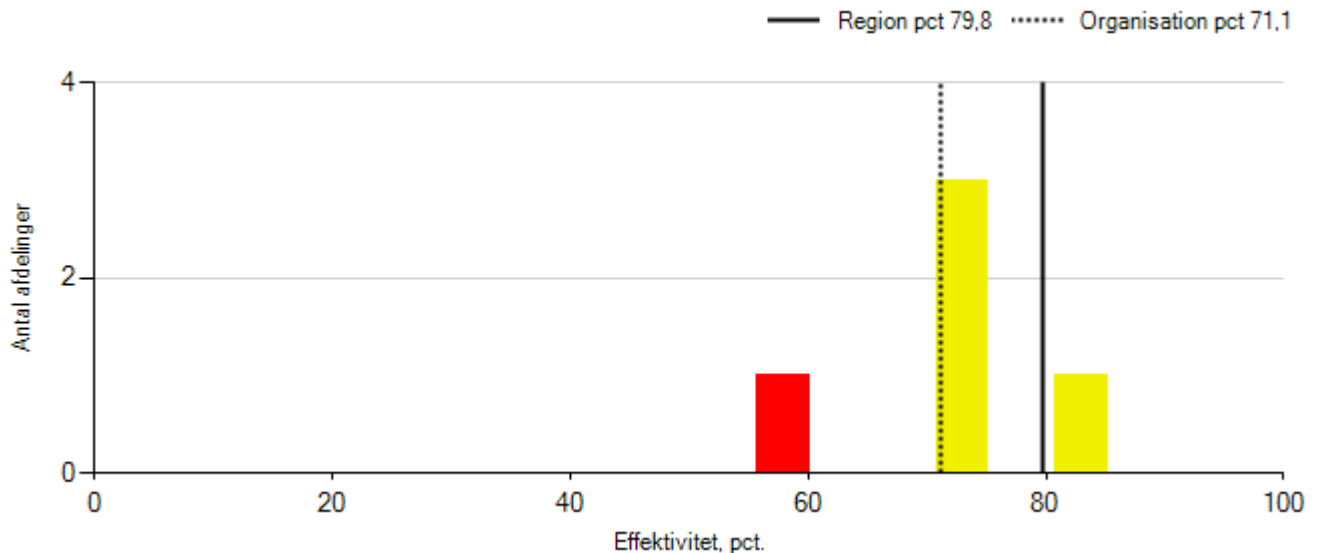
Der er udarbejdet flere skitseforslag til etablering af boliger på den tidligere skole i Skærbæk



IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling

Opgørelsestidspunkt 10-04-2024



	Tallene indikerer, at afdelingen har stort effektiviseringspotentiale
	Tallene indikerer, at afdelingen har effektiviseringspotentiale
	Tallene indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive

Evt. kommentarer (Om redegørelse for effektivitetstal, se i øvrigt bilag 1).

Vi er fortsat skeptiske overfor opgørelsesmetoden, der ikke stemmer overens med effektivitetstal for Landsbyggefondens, der viser et negativt besparelsespotentiale.

Der er fortsat potentiale i forhold til forbedret samarbejde med Tønder forsyning om renovation og fusion af boligselskaber

Røde afdelinger i 3 år

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	2022	2023	2024
Tønder	013	13	63,76	66,61	58,72



Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	2022	2023	2024
---------	----------	-----------	------	------	------

Evt. kommentarer

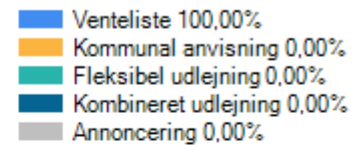
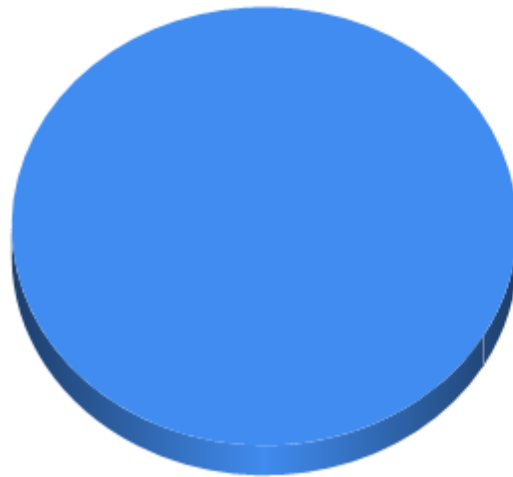
Det er bekymrende, at effektiviteten er faldet i forhold til tidligere år. Vi oplever stadig stigende renovationsudgifter i alle afdelinger. F.eks. i afdeling 13 er udgifter til renovation 50% større end budgetteret.



Anvendte udlejningsredskaber

Diagram over kommunevis fordeling af boligorganisationens familieboliger på udlejningsredskaber

Tønder Kommune



Evt. kommentarer

Regnskabsnøgletal

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	4.255,74	4.568,59	3.907,74
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum	i/t	i/t	i/t
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum	i/t	i/t	i/t
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	8.818,89	7.543,96	9.467,09
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	6.869,74	2.425,42	6.250,24

Evt. kommentarer

Grundet organisationen begrænsede størrelse, er det nødvendigt, at opretholde et højere kapitalniveau pr. bolig end i større boligorganisationer. Niveaueet bør dog ikke stige yderligere, og der er derfor fokus på ikke at budgetterer administrationsbidraget for højt.



Sager ved beboerklagenævnet

	I år		Sidste år	
	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte
I alt	0	0	0	0
Forbrugsregnskaber				
Fraflytning				
Husordenssager				
Andet				

Evt. kommentarer, herunder om boligorganisationens opfølgning på tabte sager



V. Centrale facts om afdelingerne

Afdelinger med kritiske nøgletal

Er der afdelinger med kritiske nøgletal på parametrene lejeledighed, fraflytning eller henlæggelser (jf. kommentarer i afdelingsskemaer)?

			Kritiske nøgletal			
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Ledige boliger	Fra flytning	Henlæggelser vedligeholdelse	Røde afd. 3 år
Tønder	013	13				X
Tønder	019	19, Mosbølparken		X		

Familieboliger i alle afdelinger – anvisning og arbejdsmarkedstilknytning

					Arbejdsmarkedstilknytning	
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Afdeling	Kommune
Tønder	001	1	36	1	33%	46%
Tønder	005	5	99	9	52%	46%
Tønder	009	9	45	3	i/t	46%
Tønder	013	13	53	7	72%	46%
Tønder	019	19, Mosbølparken	0		i/t	46%

Venteliste
Kommunal anvisning
Fleksibel
Annoncering
Kombineret udlejning



IV. Bilag 1: Effektivitetstal

TABLE

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Tønder	013	13		59	71,1	68,8	79,8
Tønder	001	1		70	71,1	68,8	79,8
Tønder	005	5		71	71,1	68,8	79,8
Tønder	009	9		74	71,1	68,8	79,8
Tønder	019	19, Mosbølparken		81	71,1	68,8	79,8

Effektivitetstal senest opdateret 10-04-2024

NB: Der redegøres i boligorganisationens årsberetning nærmere for arbejdet med effektivisering på organisations- og afdelingsniveau, herunder effektivitetstal, øvrige analyser og 4-årige mål for hver afdelings driftsudgifter. Farvemarkeringen er ikke, som i styringsrapporten i øvrigt udtryk for en særlig redegørelsesforpligtelse.

Punkt 2: Økonomi

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

Beslutning for Punkt 2: Økonomi

Pr. 30.6. lille overskud på 36 t.kr.

Punkt 3: Afdelingerne

1. Status byggesager - bilag
2. Beboersager
3. Afdelingsanliggender

Beslutning for Punkt 3: Afdelingerne

1. Taget t. efterretning.
2. Diskussion om udestuer og overtagelse af ny lejer. Procedure er beskrevet i råderetskataloget. Hvis udestuen er opført med tilladelse og der ikke jf. råderetskataloget kræves, at den fjernes ved fraflytning, så overtager den nye lejer udestuen.
Klar formulering i husordenen vedr. regler om hund/kat.
3. Intet nyt.

Oversigt byggesager



Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektansvarlig
Skærbæk Boligforening			Ny boliger, skole	Møde med kommunen d. 13.3.2024 (20240307) Der har været god dialog med kommunen, som tager vores bemærkninger til efterretning. Idéoplæg er fremsendt til kommunen (20240905)		
Skærbæk Boligforening	5		Køkkenrenovering (18 boliger)	Klar til opstart uge 18. Afventer svar fra kommunen vedr. lån+garanti. 20230323. Kommunal godkendelse er modtaget. Opstart 03052023. Renovering er færdig og byggeregnskab er sent til revisor (20240307) Spørgsmål modtaget fra revisor, disse er under behandling. Afventer svar fra LBF vedr. trækingsret (20240418) LBF er vendt retur, revideret ansøgning om trækingsret sendt og afventer behandling (20240905)	AMRA	LAJE
Skærbæk Boligforening	9		Vinduer	Konsekvensberegning lavet, sendt til kommunen vedr. lån+garanti. (20240905)	AMRA	
Skærbæk Boligforening	01		Renoveringssag	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) Norconsult kontaktes med henblik på evt. helhedsplan (20240307) Der er gennemgang med Norconsult ultimo april (20240418) Der skal kigges på en renoveringsplan (20240905)	AMRA/HEA	

Punkt 5: Øvrige orienteringssager

1. Bestyrelsesrapport - bilag
2. SALUS Nyt
3. [BL informerer](#)
4. [LBF Orienterer - Landsbyggefonden](#)

Beslutning for Punkt 5: Øvrige orienteringssager

1. Taget t. efterretning. Størst søgning til 3-rums boliger.
2. Nyt blad på vej.
3. -
4. -

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 23

Økonomisk overblik

Selskab 23

Periode: 1. januar 2024 - 31. august 2024

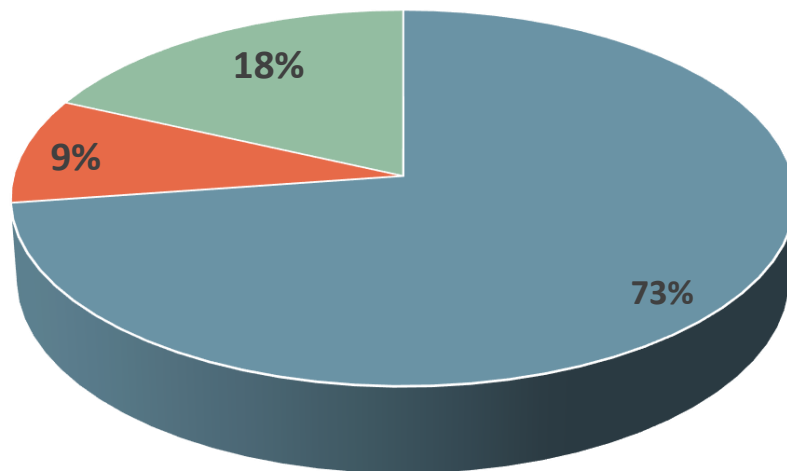


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	11.673	14.000	-2.327	19.432
Mødeudgifter, 502	20.839	49.784	-28.945	89.874
Personaleudgifter, 511	183.592	258.360	-74.768	311.286
Forretningsførelse, 512	416.207	416.000	207	592.543
Kontorholdsudgifter, 513	79.261	67.648	11.613	133.204
Kontorlokaleudgifter, 514	9.790	13.664	-3.874	23.844
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	0
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	0
Revision, 521	42.000	51.000	-9.000	65.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	741	27.000	-26.259	2.492.740
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	2.017.889	2.439.000	-421.111	3.272.827
Ekstraordinære udgifter, 541	-57.799	0	-57.799	414.567
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	255.622
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	2.724.194	3.336.456	-612.262	7.670.940
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	860.260	860.832	-572	1.259.700
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	28.333	27.000	1.333	2.602.038
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	2.017.889	2.439.000	-421.111	3.272.827
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag nybyggeri, 605.02	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder, 606.02	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	-60.521	0	-60.521	536.375
Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	2.845.961	3.326.832	-480.871	7.670.940
Resultat	-121.767	9.624	-131.391	0
Balance	2.724.194	3.336.456	-612.262	7.670.940

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



■ 1 Almindelig bolig ■ 6 Ældrebolig ■ 16 Plejehjemsboliger

TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	8
6	Ældrebolig	1
	16 Plejehjemsboliger	2
Hovedtotal		11

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
23	Ældrebolig	1
23 Total		1

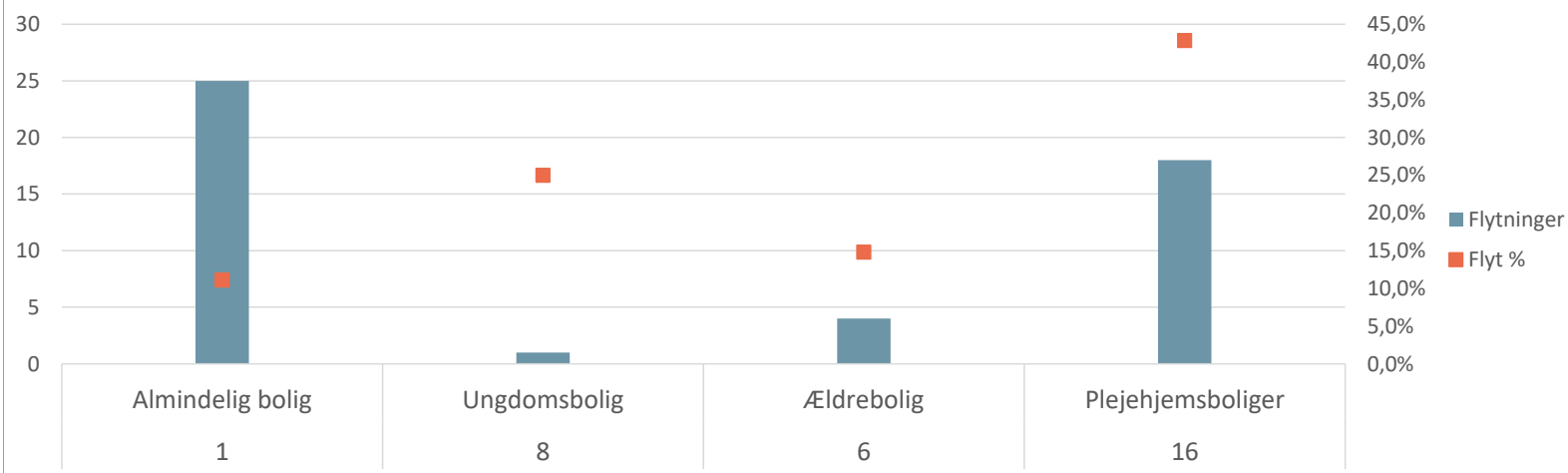
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
13	Ældrebolig	1
Hovedtotal		1

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	25	11,1%
Ungdomsbolig	1	25,0%
Ældrebolig	4	14,8%
Plejehjemsboliger	18	42,9%
	48	16,1%

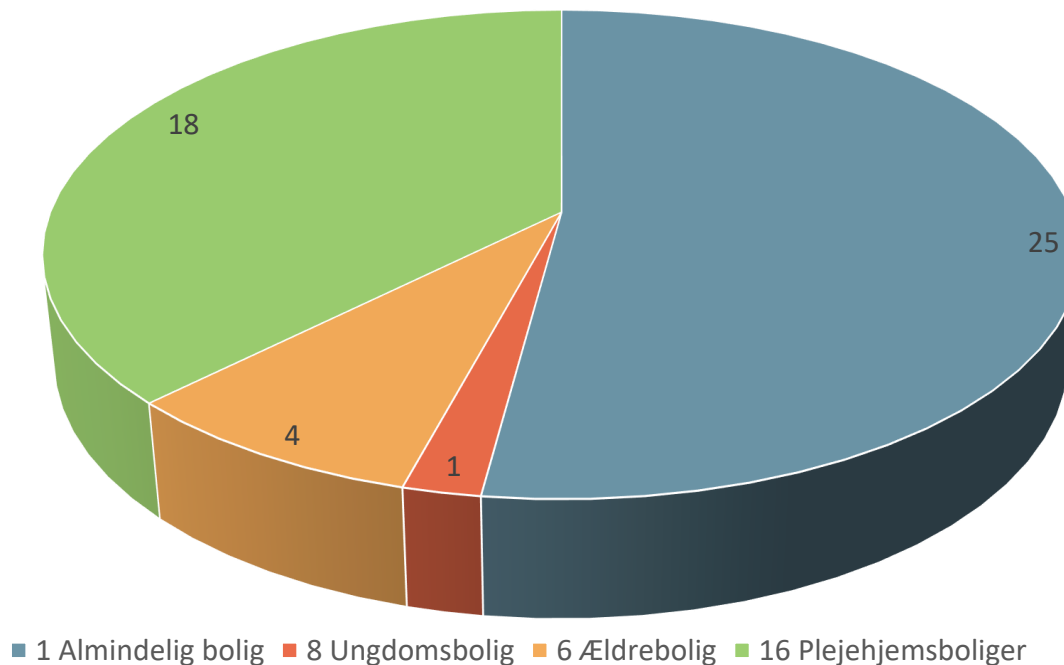
Der har i perioden været 48 flytninger svarende til 16,1%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	25	225	11,1%
1	0	5	0,0%
2	11	98	11,2%
3	9	82	11,0%
4	5	40	12,5%
Ungdomsbolig	1	4	25,0%
1	1	4	25,0%
Ældrebolig	4	27	14,8%
1	0	10	0,0%
2	1	14	7,1%
3	3	3	100,0%
Plekehjemsboliger	18	42	42,9%
1	4	15	26,7%
2	14	26	53,8%
3	0	1	0,0%
	48	298	16,1%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

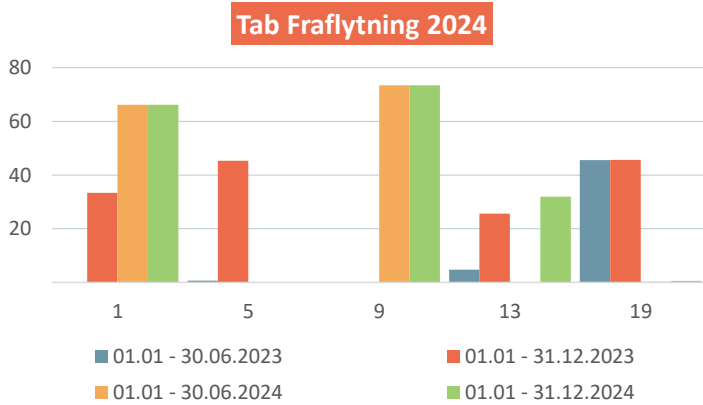
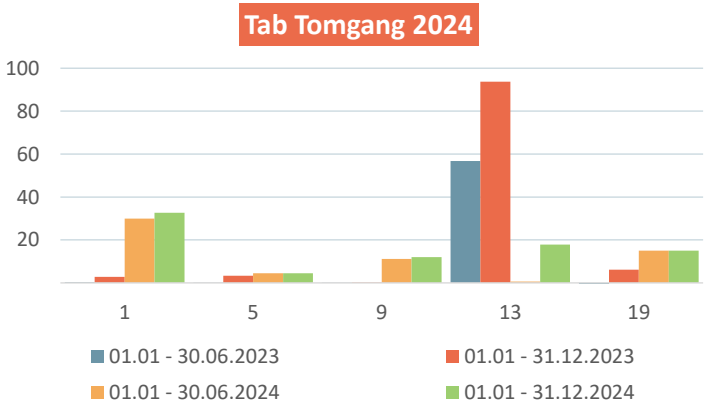
FRAFLYTNINGER PER AFDELING

Afdeling	Flytninger
1	10
5	5
9	6
13	9
19	18
Hovedtotal	48

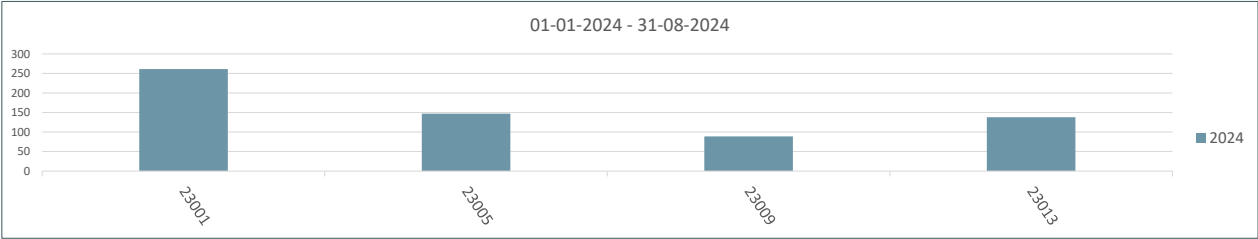
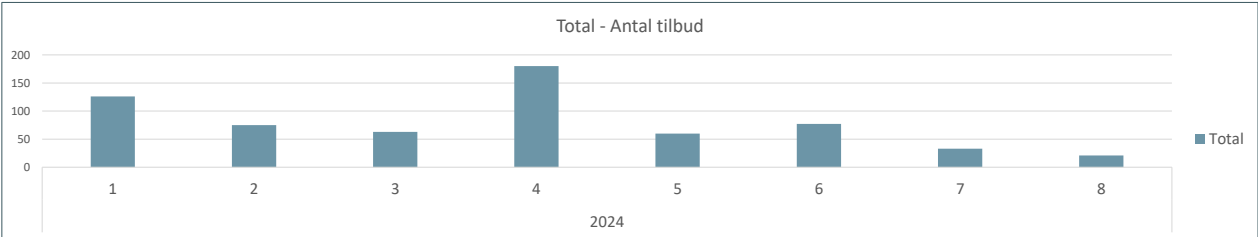
TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024
1	334	2.812	29.979	32.647
5	52	3.368	4.446	4.446
9	53	243	11.180	12.001
13	56.759	93.700	608	17.854
19	-401	6.193	15.017	15.017
	56.797	106.316	61.230	81.965

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024
1	140	33.388	66.180	66.180
5	618	45.341		
9	61	61	73.403	73.403
13	4.737	25.619	49	31.984
19	45.546	45.643	203	577
	51.102	150.051	139.836	172.144



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2024 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Hovedtotal
Almindelig bolig	264	292	54	610
Ungdomsbolig		24		24
Ældrebolig		1		1
Hovedtotal	264	317	54	635

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



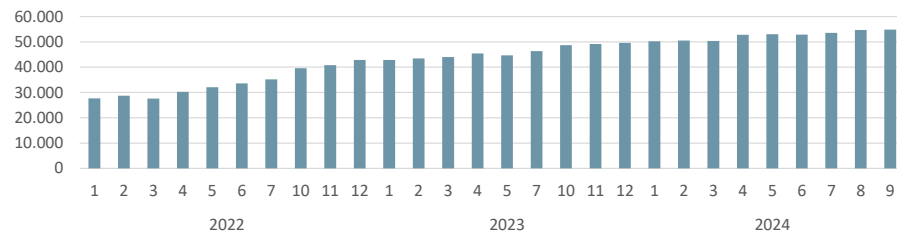
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2024			Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	
23001	135	126		261
23005	60	63	24	147
23009	50	39		89
23013	19	89	30	138
Hovedtotal	264	317	54	635

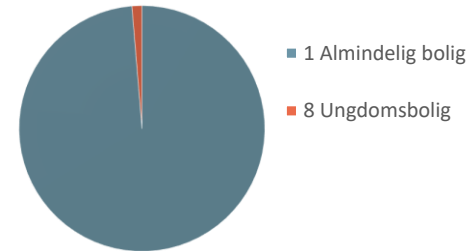
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)



Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	602
Ungdomsbolig	8

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	602
1	32
2	167
3	259
4	144
Ungdomsbolig	8
1	8

Venteliste Salus i alt
37.476

Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)

LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		135
Almindelig bolig		128
Ungdomsbolig		8
	1	8

Antal lejemål i alt
256

Antal lejemål

Afdeling	Antal lejemål
Almindelig bolig	36
5	100
9	45
13	44
Almindelig bolig Total	225
Ungdomsbolig	4
Ungdomsbolig Total	4
Ældrebolig	9
19	18
Ældrebolig Total	27

ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



RYKKERLISTE

Selskab	23	Skærbæk Boligforening
År	2024	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	1				
Februar	6				
Marts					
April	3				
Maj	2				
Juni	2	1		1	
Juli	3	1			1
August	3				
September					
Oktober					
November					
December					
	20	2	0	1	1



Punkt 6: Kommende møder

SB organisationsbestyrelsesmøder i 2024:

Fredag den 6. december 2024

SB organisationsbestyrelsesmøder i 2025:

Tirsdag den 25. februar 2025

Mandag den 19. maj 2025

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

Generalforsamling 2025:

Mandag den 2. juni 2025

Fælleskurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år (lige år)

og

Budget:

Afholdes hvert år

Afholdes torsdag den 10. oktober 2024, kl. 17:00 på Folkehjem, Aabenraa

Vedligeholdelse og fraflytning:

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

Afholdes torsdag den 24. oktober 2024

Beslutning for Punkt 6: Kommende møder

Julefrokost for bestyrelse og personale holdes i Skærbæk Centeret.

Punkt 7: Eventuelt

1. Eventuelt

Beslutning for Punkt 7: Eventuelt

1. Tommy meddeler, at han trækker sig som formand, da han i bestyrelsen ikke har opbakning til hans visioner for boligorganisationens fremtid. Der skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med henblik på valg af ny formand.

I fortsættelse af ovenstående, meddeler Frank og Henny, at de også trækker sig fra bestyrelsen, når der skal vælges ny formand.

Punkt 9: Underskriftsark

Skærbæk, den 23. september 2024

Underskrift via Penneo