

Toftlund Andels Boligforening indkalder til

Generalforsamling

**Mandag den 7. juni 2021, kl. 19.00
Frosch Hotel, Søndergade 15,
6520 Toftlund**

Grundet COVID-19 skal der forevises en gyldig negativ test eller et coronapas for at kunne deltage i generalforsamlingen.

Endelig dagsorden:

- 1.** Valg af dirigent.
- 2.** Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
- 3.** Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2020 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2022.
- 4.** Behandling af indkomne forslag:
 - a) Forslag til bemyndigelsesdelegation
- 5.** Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
2 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.
På valg:
Eva E. Rasmussen - bestyrelsesformand
Laila Poulsen – bestyrelsesmedlem
Lizzi M. Stensgaard – bestyrelsesmedlem
Der vælges 2 suppleanter for en valgperiode på 1 år.
 - 1. Bestyrelsessuppleant
 - 2. Bestyrelsessuppleant
- 6.** Valg af revisor.
- 7.** Eventuelt.

Toftlund Andelsboligforening

Regnskab for boligorganisation

Udkast pr. 19-04-2021

Regnskabsår

2020

Fra

01-01-2020

Til

31-12-2020

Boligorganisation

LBF-nr.: 0076

Navn - adresse:

Toftlund Andelsboligforening
c/o Egevej 9, 6200 Aabenraa
Egevej 9
6200 Aabenraa

Telefon: 73 45 65 00

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

www.toftlundab.dk

CVR-nr.: 30631919

Administrationsorganisation

LBF-nr.: 8026

Navn - adresse:

SALUS Boligadministration A.m.b.a.
Egevej 9
6200 Aabenraa

Telefon: 73 45 65 00

Fax:

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

CVR-nr.: 29365121

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: 550

Navn - adresse:

Tønder Kommune
Kongevej 57
6270 Tønder

Telefon: 74929292

Fax:

E-postadresse:

Antal afdelinger: 5 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	260	19.821	1	260
2) Erhvervslejemål	2	187	1 pr. påbeg. 60 m ²	4
3) Institutioner			1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte			1/5	
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	262	20.008		264

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
BOLIGORGANISATIONEN					
RESULTATOPGØRELSE					
ORDINÆRE UDGIFTER					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	16.464	16	17
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	25.221	37	52
511	*	Personaleudgifter	311.896	331	331
512	*	Forretningsførelse	472.644	449	483
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	53.241	136	71
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	37.769	125	64
515	*	Afskrivning, driftsmidler		107	
516	*	Særlige aktiviteter			
517		Afvikling af opsamlet underskud	215.000	45	180
521		Revision	55.375	55	55
530		Bruttoadministrationsudgifter	1.187.610	1.301	1.253
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	148.496	140	140
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetaling til Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	3.532.220	4.100	4.100
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	4.868.326	5.541	5.493
541	*	Ekstraordinære udgifter	1.320.961		
550		UDGIFTER I ALT	6.189.287	5.541	5.493
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	109.483		
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	6.298.770	5.541	5.493

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
ORDINÆRE INDTÆGTER					
601		Administrationsbidrag			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	1.300.992	1.301	1.253
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger			
		Konto 601 i alt	1.300.992	1.301	1.253
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	148.262	140	140
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	3.532.220	4.100	4.100
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri			
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri			
		Konto 605 i alt			
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.			
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.			
		Konto 606 i alt			
607		Diverse			
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	4.981.474	5.541	5.493
611	*	Ekstraordinære indtægter	1.317.298		
620		INDTÆGTER I ALT	6.298.772	5.541	5.493
621		Årets underskud overført til konto 805			
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	6.298.772	5.541	5.493

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2020	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning		
		Kontantværdi pr.	01-10-2020	
		Kontantværdi		
702	*	Inventar		
703	*	Automobil		
704	*	EDB anlæg		
709	*	Andre anlægsaktiver	9.998	20
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger		
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	100.000	100
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	2.617.987	2.519
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.727.985	2.639
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift		
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Afdelingstilgodehavender i alt		
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender	7.611	
727		Forudbetalte udgifter	74.342	43
730		Tilgodehavende renter m.v.		
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	15.805.426	14.176
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning	2.376.927	2.902

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	18.264.306	17.121
750		AKTIVER I ALT	20.992.291	19.760

UDKAST

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele	5.100	5
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	4.439.538	4.712
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	-27.503	-394
810		EGENKAPITAL I ALT	4.417.135	4.323
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT		
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	15.403.666	14.436
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	15.403.666	14.436
823		Godkendt administrationsorganisation	36.069	13
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
825		Leverandører	359.222	259
826		Omkostninger	629.337	699
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	146.864	31
830	*	Anden kortfristet gæld		
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	16.575.158	15.438
850		PASSIVER I ALT	20.992.293	19.761
Eventualforpligtelse:				

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
502		MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER M.V			
		Møder og kurser, repræsentantskab og afd	25.221	32	47
		Møder og kurser bestyrelse		5	5
		Konto 502 i alt	25.221	37	52
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	257.005	271	271
		2. Pension/pensionsbidrag	32.364	45	45
		3. Andre udgifter til social sikring	7.181	9	9
		4. Fremmed assistance			
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	13.446		
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.			
		Personaleudgifter i alt	309.996	325	325
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
		SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER			
		Diverse personaleudgifter	1.900	6	6
		Ledelsesudgifter i alt	1.900	6	6
		Samlede personaleudgifter	311.896	331	331
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Forretningsførelse	472.644	449	483
		Konto 512 i alt	472.644	449	483
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorart., telefon, porto, annoncer m.v.	19.176	60	33
		Gebyr huslejeopkr., EDB-udgifter	34.065	76	38
		Konto 513 i alt	53.241	136	71
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.		90	
		2. Lejede lokaler, leje	30.449		29
		3. Ejendomsskatter			
		4. El			
		5. Vand, varme		15	15
		6. Forsikringer	3.634	10	10
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	3.686	10	10

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom			
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom			
		Kontorlokaleudgifter i alt	37.769	125	64
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	37.769	125	64
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar		107	
		2. Bil			
		3. EDB			
		4. Andet			
		Konto 515 i alt		107	
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Konto 516 i alt			
531		TILSKUD TIL AFDELINGER			
		Flere afdelinger end plads til. Findes liste? (Skriv J/N)			
		Konto 531 i alt			
533/604		HENLÆGGELSE AF AFDELINGERNES BIDRAG M.V. TIL DISPOSITIONSFONDEN OG ARBEJDSKAPITAL SAMT INDBETALINGER TIL LANDSBYGGEFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden jf. konto 803.2			
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	946.159	1.600	1.600
		3. Nettoprovenu ved lånoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. konto 803.5			
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6			
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	2.079.130	2.500	2.500
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	298.203		
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	165.696		
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3	43.032		
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	3.532.220	4.100	4.100
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Fritagne udamortiserede ydelser	21.447		
		Tilskud til afdelinger	1.299.514		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 541 i alt	1.320.961		
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	1.187.610	1.301	1.253
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)			
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)			
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)			
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	1.187.610	1.301	1.253
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.499		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed	1.300.992	1.301	1.253
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
		1.5 Tillægsydelser			
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	1.300.992	1.301	1.253
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger			
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)			
		4. Ventelistegebyr			
		5. Antenneregnskabsgebyr			
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.			
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		23. Annonceindtægt m.v., beboerblade o.lign.			
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.			
		25. Salg af publikationer, EDB-programmer o.lign.			
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rammeaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 602 i alt			
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)			
		Afdelinger, rentesats	,18		
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning		140	140
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	148.262		
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital			
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret			
		7. Andet			
		Konto 603 i alt	148.262	140	140
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)			
		Dispositionsfond, rentesats	,18		
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	61.699	140	140
		Henlagte midler, rentesats	,18		
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)			
		Driftsmidler, rentesats			
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			
		Sideaktiviteter, rentesats			
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld	16.621		
		4. Kreditorer			
		5. Kurstab, obligationer m.v.	70.176		
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning			
		7. Egen trækningsret			
		8. Andet			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 532 i alt	148.496	140	140
		Nettorenteindtægt / -udgift	-234		
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Dispositionsfondstilskud til afd.	1.317.298		
		Konto 611 i alt	1.317.298		

UDKAST

Noter til balance

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

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
704		EDB-ANLÆG		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
709		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke anlægsaktiver:		
		Anskaffelsessum primo	155.946	156
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	155.946	156
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	135.948	126
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	10.000	10
		Af- og nedskrivninger ultimo	145.948	136
		Bogført værdi ultimo	9.998	20
713		AKTIER OG ANDELE		
		Hvilke aktier/andele:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
716		INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN		
		1. Bundne A-og G indskud	190.896	191
		2. C-indskud		
		3. Egen trækningsret:		
		Primosaldo	2.327.673	2.229
		Årets tilgang	99.418	99
		Årets afgang		
		Tilskrevne renter		
		Ultimosaldo	2.427.091	2.328
		Indestående i alt	2.617.987	2.519
719		ANDRE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke finans. anlægsaktiver?		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
721.1		TILGODEHAVENDER, AFDELINGER I DRIFT		
		Konto 721.		
721.2		TILGODEHAVENDER I AFD. SIDEAKTIVITETER		
		Ekstern ejendomsadministration o lign. (afd. 91000)		
		Opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Indskud m.v. i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 721.2 i alt		
722		TILGODEHAVENDER I AFD. UNDER OPFØRELSE		
		Konto 722 i alt		
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	14.201.926	6.656
		+ Tilgang i året	1.699.945	16.876
		- Afgang i året		9.330
		Samlet anskaffelsessum ultimo	15.901.871	14.202
		Samlede opskrivninger primo	16.668	53
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		53
		+ Opskrivninger i året		17
		Samlede opskrivninger ultimo	16.668	17
		Samlede nedskrivninger primo	42.937	53
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		53
		+ Nedskrivninger i året	70.176	43
		Samlede nedskrivninger ultimo	113.113	43

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Bogført værdi ultimo	15.805.426	14.176
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Sydbank 7910-2140179	2.288.622	2.883
		Sydbank 7910-2140245	88.305	19
		Konto 732.2 i alt	2.376.927	2.902
801		BOLIGFORENINGSANDELE		
		Boligforeningsandele	5.100	5
		Konto 801 i alt	5.100	5
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	4.711.259	4.999
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger		
		3. Rentetilskrivning		
		4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	3.323.492	3.984
		5. Nettoprovenu ved lånoptagelse efter §24 i lov om almene boliger		
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v. (jf. § 91)		
		8. Overført fra arbejdskapital i boligorganisation		
		9. Provenu ved belåning/salg af administrationsejendom		
		10. Indskud i Landsbyggefonden, overført fra byggefonden		
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	165.696	165
		12. Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden		
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	17.784	631
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	1.299.514	1.426
		23. Diverse		
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	2.145.408	2.145
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	298.203	234
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækningsret)		
		50. Saldo ultimo	4.439.538	4.712
		SALDO ULTIMO OPDELT:		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser		
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation		
		33. Finansiering af EDB-anlæg, jf. specifikation, årets bevægelser		
		34. Indskud i administrationsorganisation og/ eller byfornyelsesselskab. Jf. specifikation, årets bevægelser		
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	2.617.987	2.519
		40. Disponibel del:	1.821.551	2.193
		50. Saldo ultimo	4.439.538	4.712
804		OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER		
		1. Opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		2. Opskrivningshenlæggelser andre aktiver, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Konto 804 i alt		
805		ARBEJDSKAPITAL		
		1. Saldo primo	-395.018	-641
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)	324.483	215
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	43.032	43
		Afgang:		
		4. Årets underskud		11
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation		
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	-27.503	-394
		Saldo ultimo	-27.503	-394
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)	100.000	100
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger i alt	100.000	100
		8. Administrationsorganisationens administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	-127.503	-495
		5.Saldo ultimo	-27.503	-395
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afd. 1	4.223.946	4.872
		Afd. 4	5.236.852	4.436
		Afd. 7	2.915.863	2.385
		Afd. 8 (083)	2.778.858	2.492
		Afd. 13	248.147	251
		Konto 821.1 i alt	15.403.666	14.436
821.2		AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 821.2 i alt		
822		KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
		Konto 822 i alt		
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Konto 824 i alt		
827		AFSÆTNINGER		
		Konto 827 i alt		
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Konto 830 i alt		

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
FAST NOTE - SIDEAKTIVITETER					
AFDELING FOR EKSTERN EJENDOMSADMINISTRATION					
		1. Administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§5), som en afdeling ikke har skøde på.			
		2. Administration og drift af kommunale beboelsesejendomme (§11)			
		3. Administration af opførelse og drift af visse kommunale ejendomme m.v. (§12).			
		4. Administration og opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§13).			
		5. Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§14).			
		6. Administration af drift af visse private kollegier (§15)			
		7. Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§16)			
		8. Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skøde på (§ 31, stk. 2)			
AFDELING FOR OPFØRELSE OG DRIFT AF FERIEBOLIGER					
		9. Ejerskab, administration af opførelse og drift af ferieboliger (§ 31, stk. 3)			
AFDELING FOR INTERN TEKNISK RÅDGIVNING OG INTERN HÅNDVÆRKSVIRKSOMHED					
		10. Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværkssvirksomhed (§19).			
AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER					
		11. Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4).			
		11.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
		12. Indskud i visse kollektive anlæg o.lign. (§9, stk.2)			
		13. Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 10).			
		13.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
		14. Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg o.lign., der ejes af andre (§ 17)			
		14.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
		15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§ 20 og § 31 stk. 6).			
		16. Etablering og indskud i særligt i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21).			
		16.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital	19.633.183	-68	7.830
		17. Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 22).			
		17.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			

Noter til sideaktiviteter

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

SPØRGESKEMA for boligorganisation og administrator

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

ORGANISATIONEN / SELSKABET

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

AFDELINGER

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

NOTER TIL SPØRGESKEMAER

Spørgsmål 1

Spørgsmål 2

Spørgsmål 3

Spørgsmål 4a

Spørgsmål 4b

Spørgsmål 4c

Spørgsmål 4d

Spørgsmål 4e

Spørgsmål 5

Dispositionsfonden har givet tilskud på kr. 1.615.219 til dækning af lejetab i afdeling 1,4,7,8 og 13.

Der er opnået tilladelse til nedrivning af boliger i afdeling 1.

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b

Pr. 31.12.2020 var den opsamlede resultatkonto på ialt 603 t.kr. mod 179 t.kr. pr. 31.12.2019.

De enkelte afdelingers opsamlet resultat fremgår af nedenstående:

Afd.- = underskud	Konto 407	
1Nyboder / Timmelsvang	143.527	
4Elmevej 20-30	48.052	
7Skovbrynet 1-18	-7.880	
8Damparken 1-18	359.814	
13Søndergade 13 st.	59.410	
I alt		Opsamlet resultat ultimo 2020 : 602.922
Opsamlet resultat primo: 2020	178.809	
Årets overskud 2020	394.113	
Årets underskud 2020	0	
Budgetmæssig afvikl. af underskud	236.000	
Overført til drift (kto. 203.6)	-206.000	
Opsamlet resultat ultimo 2020	602.922	

Opsamlet resultat afvikles efter gældende regler.

Spørgsmål 10

Der er udlejningsvanskeligheder i den del af vores byggeri der er opført i 1960 - 1970'erne (Sydjyllandsplanen)

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e

I flere afdelinger er der løbende tab på fordringer på fraflyttede lejere. Der forventes ikke tab ud over det normale.

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a

Spørgsmål 12b

Der henlægges ikke i afdeling 13. I afdeling 8 er der brugt af årets henlæggelser.

Spørgsmål 12c

I afdeling 13 henlægges ikke til konto 405, desuden er alle henlæggelser anvendt og saldoen er nul. Der er derfor ikke noget til dækning af fremtidige tab.

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning Foranstående spørgeskema har været fremlagt.

By for underskrift Toftlund

Dato for underskrift 20-05-2021

Underskrift (sign.) Toke Arndal

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til boligorganisationens øverste myndighed

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Toftlund Andels Boligforening for regnskabsåret 01.01. – 31.12. 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 01.01. – 31.12. 2020 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

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

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

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

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

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

By for underskrift	Toftlund
Dato for underskrift	20-05-2021
Underskrift (sign.)	EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR-nr. 30 70 02 28

Jan Thietje
Statsaut. Revisor
MNE31429

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.
-----------	--

By for underskrift	Toftlund
Dato for underskrift	20-05-2021
Underskrifter (sign.)	Eva E. Rasmussen, formand

Mona M. Eriksen

Lars Christoffersen

Laila Poulsen

Lizzi M. Stensgaard

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

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

By for underskrift	Toftlund
Dato for underskrift	07-06-2021
Underskrifter (sign.)	Dirigent

Toftlund Andels Boligforening

LBF Afd. nr. 001 1, Nyboder/Timmelsvang m.fl.

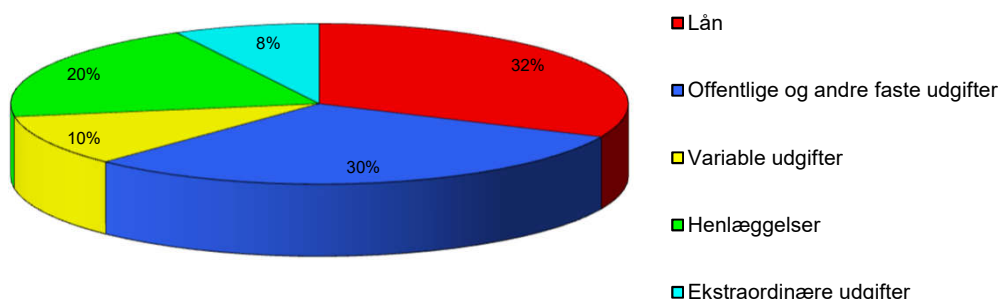
Regnskab for året 2020

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

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

De samlede udgifter for afdelingen er på	6.000.180,10
og de samlede indtægter er på	6.243.006,12
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	242.826,02

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes



	Lån: Udgiften til lån optaget da afdelingen blev bygget. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 16720 pr. år.
	Offentlige og andre faste udgifter: Omfatter bl.a. ejendomsskatter til kommunen, renovationsudgifter, forsikringer, afdelingens energiforbrug samt administrationsbidrag Afdelinger opført før 1963 og 1970 skal betale et pligtmæssigt A- og/eller G-indskud til I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 15980 pr. år.
	Variable udgifter: Omfatter bl.a. udgifter til viceværter, renholdelse, vedligeholdelse af bygninger og anlæg, drift af fællesvaskeri, afdelingsbestyrelsen, o.l. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 5420 pr. år.
	Henlæggelser: Er opsparing til kommende års vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, samt til afdelingens udgifter i forbindelse med fraflytninger. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 10490 pr. år.
	Ekstraordinære udgifter: Omfatter primært udgifter til lån optaget i forbindelse med større moderniseringsarbejder, såvel de fælles som de individuelle. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 4030 pr. år.

Toftlund Andels Boligforening
LBF Afd. nr. 001 1,Nyboder/Timmelsvang m.fl.

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	1.905.936,47	1.905	1.905
Offentlige og andre faste udgifter	1.822.217,71	1.900	1.694
Variable udgifter	617.583,51	630	597
Henlæggelser	1.195.408,00	1.102	737
Ekstraordinære udgifter	459.034,41	463	453
Udgifter	6.000.180,10	6.000	5.386
Årets overskud	242.826,02	0	0
Udgifter i alt	6.243.006,12	6.000	5.386

INDTÆGTER

Boligaftgifter og leje	5.953.572,00	5.954	5.382
Renter	21.685,73	0	0
Andre ordinære indtægter	47.602,50	47	5
Ekstraordinære indtægter	220.145,89	0	0
Indtægter	6.243.006,12	6.000	5.386
	0,00	0,00	0,00
Indtægter i alt	6.243.006,12	6.000	5.386

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	50.987.146,01	50.895.364,84
Omsætningsaktiver	4.832.031,37	5.309.749,83
Aktiver i alt	55.819.177,38	56.205.114,67
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	4.499.809,52	4.791.615,13
Underskud	143.526,70	13.814,77
Henlæggelser - underskud +/-	4.643.336,22	4.805.429,90
Langfristet gæld	51.057.849,21	51.274.457,22
Kortfristet gæld	117.991,95	125.227,55
Passiver i alt	55.819.177,38	56.205.114,67

Toftlund Andels Boligforening

LBF Afd. nr. 004 4, Elmevej/Søndergade

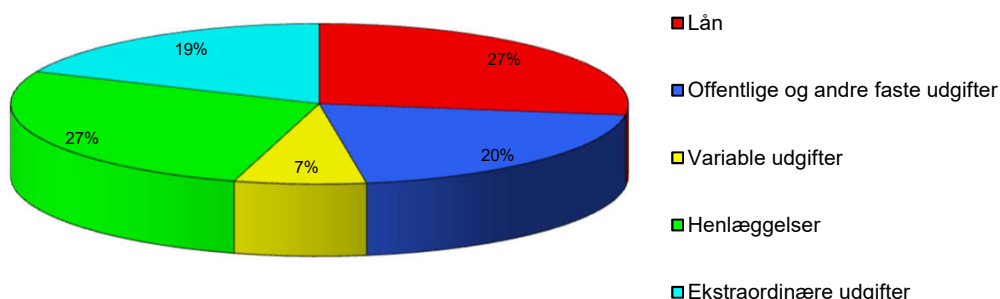
Regnskab for året 2020

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

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

De samlede udgifter for afdelingen er på	3.177.523,41
og de samlede indtægter er på	3.209.177,97
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	31.654,56

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes



	Lån: Udgiften til lån optaget da afdelingen blev bygget. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 20620 pr. år.
	Offentlige og andre faste udgifter: Omfatter bl.a. ejendomsskatter til kommunen, renovationsudgifter, forsikringer, afdelingens energiforbrug samt administrationsbidrag Afdelinger opført før 1963 og 1970 skal betale et pligtmæssigt A- og/eller G-indskud til I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 15350 pr. år.
	Variable udgifter: Omfatter bl.a. udgifter til viceværter, renholdelse, vedligeholdelse af bygninger og anlæg, drift af fællesvaskeri, afdelingsbestyrelsen, o.l. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 5210 pr. år.
	Henlæggelser: Er opsparing til kommende års vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, samt til afdelingens udgifter i forbindelse med fraflytninger. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 20510 pr. år.
	Ekstraordinære udgifter: Omfatter primært udgifter til lån optaget i forbindelse med større moderniseringsarbejder, såvel de fælles som de individuelle. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 13960 pr. år.

Toftlund Andels Boligforening
LBF Afd. nr. 004 4, Elmevej/Søndergade

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	866.007,19	857	860
Offentlige og andre faste udgifter	644.814,62	668	665
Variable udgifter	218.907,06	236	263
Henlæggelser	861.448,00	864	423
Ekstraordinære udgifter	586.346,54	571	569
Udgifter	3.177.523,41	3.196	2.780
Årets overskud	31.654,56	0	0
Udgifter i alt	3.209.177,97	3.196	2.780
INDTÆGTER			
Boligaftager og leje	2.343.600,00	2.344	2.383
Renter	9.388,81	0	0
Andre ordinære indtægter	0,00	0	0
Ekstraordinære indtægter	856.189,16	852	397
Indtægter	3.209.177,97	3.196	2.780
	0,00		0,00
Indtægter i alt	3.209.177,97	3.196	2.780

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	36.445.935,58	36.805.771,60
Omsætningsaktiver	5.583.244,18	4.810.762,52
Aktiver i alt	42.029.179,76	41.616.534,12
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	4.797.076,06	4.149.793,55
Underskud	48.051,55	-96.565,10
Henlæggelser - underskud +/-	4.845.127,61	4.053.228,45
Langfristet gæld	36.537.535,51	36.897.371,53
Kortfristet gæld	646.516,64	665.934,14
Passiver i alt	42.029.179,76	41.616.534,12

Toftlund Andels Boligforening

LBF Afd. nr. 007 7, Skovbrynet

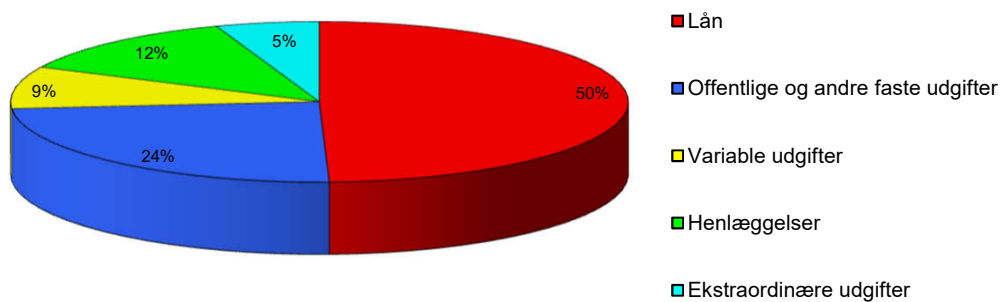
Regnskab for året 2020

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

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

De samlede udgifter for afdelingen er på	3.562.604,25
og de samlede indtægter er på	3.660.362,29
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	97.758,04

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes



	Lån: Udgiften til lån optaget da afdelingen blev bygget. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 28430 pr. år.
	Offentlige og andre faste udgifter: Omfatter bl.a. ejendomsskatter til kommunen, renovationsudgifter, forsikringer, afdelingens energiforbrug samt administrationsbidrag Afdelinger opført før 1963 og 1970 skal betale et pligtmæssigt A- og/eller G-indskud til I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 13870 pr. år.
	Variable udgifter: Omfatter bl.a. udgifter til viceværter, renholdelse, vedligeholdelse af bygninger og anlæg, drift af fællesvaskeri, afdelingsbestyrelsen, o.l. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 4880 pr. år.
	Henlæggelser: Er opsparing til kommende års vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, samt til afdelingens udgifter i forbindelse med fraflytninger. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 7170 pr. år.
	Ekstraordinære udgifter: Omfatter primært udgifter til lån optaget i forbindelse med større moderniseringsarbejder, såvel de fælles som de individuelle. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 3110 pr. år.

Toftlund Andels Boligforening
LBF Afd. nr. 007 7, Skovbrynet

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	1.762.732,92	1.764	1.776
Offentlige og andre faste udgifter	859.717,25	915	919
Variable udgifter	302.715,83	324	349
Henlæggelser	444.500,00	445	458
Ekstraordinære udgifter	192.938,25	200	200
Udgifter	3.562.604,25	3.647	3.701
Årets overskud	97.758,04	0	0
Udgifter i alt	3.660.362,29	3.647	3.701
INDTÆGTER			
Boligaftager og leje	3.646.812,00	3.639	3.694
Renter	11.718,29	0	0
Andre ordinære indtægter	0,00	8	8
Ekstraordinære indtægter	1.832,00	0	0
Indtægter	3.660.362,29	3.647	3.701
	0,00		0,00
Indtægter i alt	3.660.362,29	3.647	3.701

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	44.077.125,82	44.091.981,20
Omsætningsaktiver	3.139.287,06	2.606.299,36
Aktiver i alt	47.216.412,88	46.698.280,56
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	2.895.955,65	2.602.513,85
Underskud	-7.879,59	-260.637,63
Henlæggelser - underskud +/-	2.888.076,06	2.341.876,22
Langfristet gæld	44.199.479,82	44.214.335,20
Kortfristet gæld	128.857,00	142.069,14
Passiver i alt	47.216.412,88	46.698.280,56

Toftlund Andels Boligforening

LBF Afd. nr. 083 8, Damparken/Solvej m.fl.

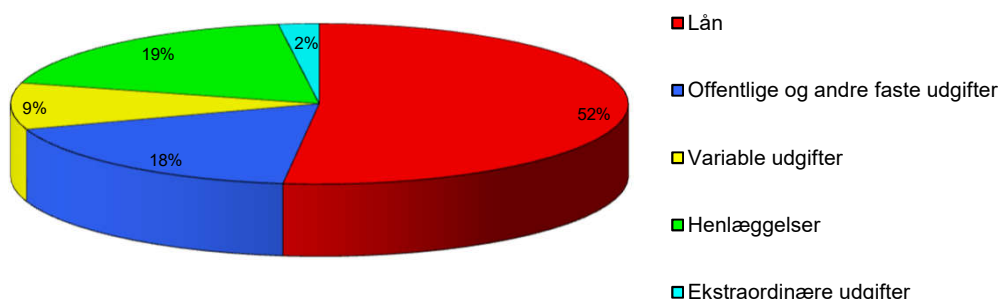
Regnskab for året 2020

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

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

De samlede udgifter for afdelingen er på	2.886.870,56
og de samlede indtægter er på	2.930.889,64
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	44.019,08

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes



	Lån: Udgiften til lån optaget da afdelingen blev bygget. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 374370 pr. år.
	Offentlige og andre faste udgifter: Omfatter bl.a. ejendomsskatter til kommunen, renovationsudgifter, forsikringer, afdelingens energiforbrug samt administrationsbidrag Afdelinger opført før 1963 og 1970 skal betale et pligtmæssigt A- og/eller G-indskud til I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 129490 pr. år.
	Variable udgifter: Omfatter bl.a. udgifter til viceværter, renholdelse, vedligeholdelse af bygninger og anlæg, drift af fællesvaskeri, afdelingsbestyrelsen, o.l. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 67550 pr. år.
	Henlæggelser: Er opsparing til kommende års vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, samt til afdelingens udgifter i forbindelse med fraflytninger. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 135000 pr. år.
	Ekstraordinære udgifter: Omfatter primært udgifter til lån optaget i forbindelse med større moderniseringsarbejder, såvel de fælles som de individuelle. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 15300 pr. år.

Toftlund Andels Boligforening
LBF Afd. nr. 083 8, Damparken/Solvej m.fl.

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	1.497.497,46	1.509	1.547
Offentlige og andre faste udgifter	517.967,91	531	545
Variable udgifter	270.187,54	268	299
Henlæggelser	540.000,00	540	516
Ekstraordinære udgifter	61.217,65	65	61
Udgifter	2.886.870,56	2.913	2.968
Årets overskud	44.019,08	0	0
Udgifter i alt	2.930.889,64	2.913	2.968
INDTÆGTER			
Boligaftager og leje	2.770.536,00	2.771	2.819
Renter	11.585,64	0	2
Andre ordinære indtægter	148.768,00	142	147
Ekstraordinære indtægter	0,00	0	0
Indtægter	2.930.889,64	2.913	2.968
	0,00		0,00
Indtægter i alt	2.930.889,64	2.913	2.968

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	37.446.657,69	37.496.265,65
Omsætningsaktiver	2.860.602,79	2.664.996,11
Aktiver i alt	40.307.260,48	40.161.261,76
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	2.308.564,22	2.054.739,38
Underskud	359.813,55	460.794,47
Henlæggelser - underskud +/-	2.668.377,77	2.515.533,85
Langfristet gæld	37.465.857,71	37.501.465,67
Kortfristet gæld	173.025,00	144.262,24
Passiver i alt	40.307.260,48	40.161.261,76

Toftlund Andels Boligforening

LBF Afd. nr. 013 13, Søndergade

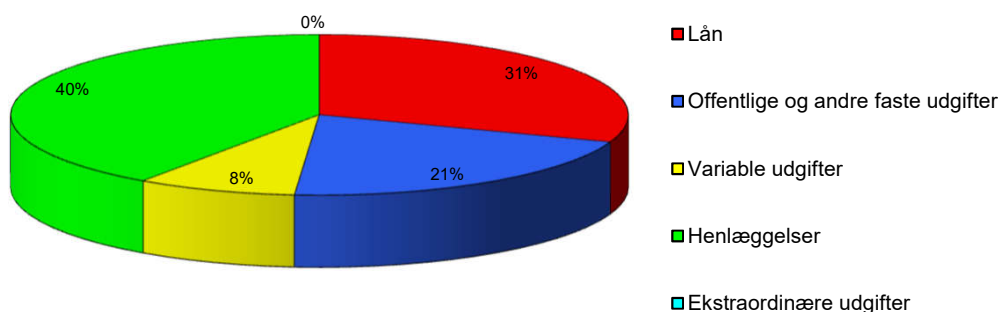
Regnskab for året 2020

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

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

De samlede udgifter for afdelingen er på	133.820,63
og de samlede indtægter er på	147.827,89
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	14.007,26

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes



	Lån: Udgiften til lån optaget da afdelingen blev bygget. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 20420 pr. år.
	Offentlige og andre faste udgifter: Omfatter bl.a. ejendomsskatter til kommunen, renovationsudgifter, forsikringer, afdelingens energiforbrug samt administrationsbidrag Afdelinger opført før 1963 og 1970 skal betale et pligtmæssigt A- og/eller G-indskud til I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 13900 pr. år.
	Variable udgifter: Omfatter bl.a. udgifter til viceværter, renholdelse, vedligeholdelse af bygninger og anlæg, drift af fællesvaskeri, afdelingsbestyrelsen, o.l. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 5600 pr. år.
	Henlæggelser: Er opsparing til kommende års vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, samt til afdelingens udgifter i forbindelse med fraflytninger. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 27000 pr. år.
	Ekstraordinære udgifter: Omfatter primært udgifter til lån optaget i forbindelse med større moderniseringsarbejder, såvel de fælles som de individuelle. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 0 pr. år.

Toftlund Andels Boligforening
LBF Afd. nr. 013 13, Søndergade

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	40.830,02	43	43
Offentlige og andre faste udgifter	27.790,60	32	33
Variable udgifter	11.200,01	17	14
Henlæggelser	54.000,00	54	60
Ekstraordinære udgifter	0,00	1	0
Udgifter	133.820,63	147	150
Årets overskud	14.007,26	0	0
Udgifter i alt	147.827,89	147	150

INDTÆGTER

Boligafgifter og leje	130.908,00	131	113
Renter	919,89	1	0
Andre ordinære indtægter	16.000,00	16	19
Ekstraordinære indtægter	0,00	0	18
Indtægter	147.827,89	147	150
	0,00	0,00	0,00
Indtægter i alt	147.827,89	147	150

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	1.200.290,37	1.195.407,78
Omsætningsaktiver	309.904,73	268.309,81
Aktiver i alt	1.510.195,10	1.463.717,59

PASSIVER

Henlæggelser (afdelingens opsparing)	234.744,52	190.803,13
Underskud	59.410,21	61.402,95
Henlæggelser - underskud +/-	294.154,73	252.206,08
Langfristet gæld	1.216.040,37	1.211.157,78
Kortfristet gæld	0,00	353,73
Passiver i alt	1.510.195,10	1.463.717,59

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

*Fastholde og
udvikle*

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

tryghed

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

&

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

sikkerhed

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

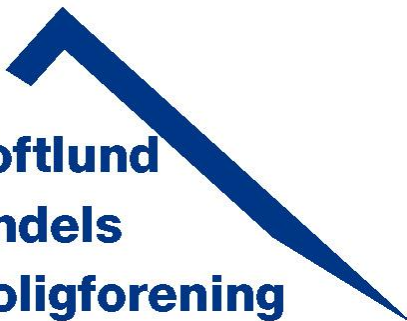
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

Beretning 2020

**Toftlund
Andels
Boligforening**



Bestyrelsen

	<u>Formand</u> Eva E. Rasmussen Præstevænget 10 Mobil: 29 90 53 89 Mail: amer2009@live.dk
	<u>Næstformand</u> Mona M. Eriksen Præstevænget 5 Mobil: 23 20 18 96 Mail: mona.eriksen1957@gmail.com
	<u>Bestyrelsesmedlem</u> Lars Christoffersen Damparken 2 Mobil: 50569171 Mail: lcstoffer@hotmail.com
	<u>Bestyrelsesmedlem</u> Laila Poulsen Høllevang 241 Mobil: 51 27 46 21 Mail: lailapoilsen59@gmail.com
	<u>Bestyrelsesmedlem</u> Lizzi M. Stensgaard Skovmosen 8 Mobil: 23644224 Mail: lizziogchristian@live.dk

Indholdsfortegnelse

Beretning	1
Teknisk Afdeling SALUS	1
Projekt omkring fjernaflæste forbrugsmålere.....	2
Projekt omkring digital opmåling af vores boliger	2
Effektiv drift	2
Energirenovering og bæredygtighed	3
Granskning af D&V	3
Teknisk afdeling Toftlund Andels Boligforening	3
Renoveringer	4
SALUS Boligadministration A.m.b.a.....	4
Venteliste/medlemskab	4
Udlejning.....	5
Hjemmeside.....	5
BeboerNyt.....	6
Afdelingerne	6
Huslejebetaling.....	6
Boligselskabernes Landsforening - Beretning kreds 8.....	6
Landspolitisk	8
Fælles opsamling er billigere	8
Kan ske i andre kommuner	9
Fokus på uddannelse	9
Høje Kolstrup vinder på fremskudt indsats	10
Lokal jobguide virker	10
Renovering skaber arbejdspladser	10
Beboerambassadører	10
Boligaftale på plads – Dansk Byggeri vil have mere	11
Flere penge til grønne renoveringer.....	11
Boligminister Kaare Dybvad Bek varsler nye effektiviseringskrav.....	12
Lavere huslejer	12
Regeringen lover hurtigere udsættelser af kriminelle	12
Ophævelse af lejemål	13
Afslutning.....	13
Årsregnskab 2020	14

Toftlund Andels Boligforening	14
Årsregnskabet.....	15
Arbejdskapital.....	15
Formueforvaltning.....	15
Dispositionsfonden	16
Dispositionsfonden	17
Egen trækingsret	17
Effektivisering og egenkontrol.....	18
Bruttoadministrationsomkostninger	19
Afdelingerne	20
Effektiviseringspotentiale.....	21
Almindelig vedligeholdelse.....	23
Lejetab	24
Energioptimering.....	25
Løbende tilstandsrapport	25
Revision af årsregnskabet.....	26

Beretning

Selvom Corona også har haft sit indtog i Toftlund, så har Toftlund Andels Boligforening ikke stået stille. Vores tidsplan holder med renovering af vores boliger. Der sker mange tiltag hele tiden – så mange positive ting! Det er endelig lykkedes at få en nedrenoveringsplan for vores boliger på Timmelsvang/Nyboder, som efter planen skulle gå i gang i februar/marts 2021.

Vores nybygningsprojekt, som både var energi- og miljøvenligt, havde mange glædet sig til. Desværre blev det nedstemt i Tønder Kommunalbestyrelse. I stedet valgte man at gå med et andet projekt. Det blev et seniorbyggeri, som Haderslev Andelsboligforening vil bygge i Toftlund. Derfor er vores gode nybygningsprojekt lagt lidt væk, men det er ikke smidt væk!

På trods af, at det ikke har været muligt at leve op til den utrolig positive årsberetning i 2019, er positive ting sket i Toftlund Andels Boligforening. Vi har fået en ny lærling ved navn Jonas, som vi deler med Tønder Andelsboligforening. Vi er glade for at få et ungt menneske som ham med ind i den almene boligmasse. Velkommen til Jonas! Derudover arbejder vi på udviklingsplanen i Toftlund. Det er en meget svær og tung proces. Fra Boligforeningens side arbejdes der positivt og aktivt på at realisere visionerne, selvom vi må erkende, at det til tider kan være en udfordring, at få alle parter til at arbejde i samme retning.

Teknisk Afdeling SALUS

År 2020 vil nok hovedsageligt blive husket for, at det var året, hvor Covid-19

pandemien ramte verden. Sidst på vinteren og hen over foråret lukkede Danmark ned. Vi i teknisk afdeling skulle forholde os til en ny måde at gøre vores arbejde på.

I 2019 havde vi arbejdet med at ensrette udarbejdelse af budgetter og afholdelse af afdelingsmøderne, hvor vi bl.a. havde set på tidspunktet for afholdelse af afdelingsmøderne. Vi ønskede, at det hovedsageligt skulle ligge efter sommerferien, så vi i teknisk afdeling fik en bedre balance i løsning af opgaverne hen over året.

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

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

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

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

Sidst på året lige inden jul lukkede vi så ned igen for anden gang. I skrivende stund er der stadig lukket ned. Vi håber, at der snart bliver åbnet op, således at vi kan komme i gang med afdelingsgennemgange sammen med de respektive afdelingsbestyrelser.

Projekter

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

Projekt omkring fjernaflæste forbrugsmålere

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

Projekt omkring digital opmåling af vores boliger

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

Effektiv drift

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

I den grønne boligaftale omkring den almene sektors renoveringer indgik man en aftale om en fornyelse af effektiviseringsaftalen gældende for 2021 til 2026.

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

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

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

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

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

sikre at den organiseres og tilrettelægges effektivt.

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

Energirenovering og bæredygtighed

Vi har i 2020 fået udarbejdet en energi og bæredygtighedsstrategi i forbindelse med ProjectZero's HAPPI-projekt. Den strategi er nu ved at blive udrullet til alle organisationerne med de rettelser, der kan være gældende for den enkelte boligorganisation.

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

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

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

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

Granskning af D&V

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

BL var i 2020 klar med et koncept for denne eksterne granskning, og et af formålene var at sikre, at udgifterne til

den lovpligtige granskning holdes nede. I teknisk afdeling blev der udarbejdet et kompendie for, hvordan vi skulle gøre det ude i organisationerne.

Netop som kompendiet var færdigt, og vi skulle i gang med arbejdet, kom LBF med en anden løsning. Dermed blev oprettelsen af Det Central Almene Bygningsregister (DCAB) en realitet. LBF vil betale de første 2 gange for den eksterne granskning og i samme ombæring sikre, at alle afdelinger har et nyt og gældende lovpligtigt energimærke. Energimærker, som er lovpligtige, skal udføres hvert 10. år.

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

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

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

Teknisk afdeling Toftlund Andels Boligforening Personale

I 2020 ansatte vi Jonas Heiselberg som ejendomsserviceteknikerelev i Toftlund Andels Boligforening. Jonas bliver delt med Tønder Andelsboligforening for derved at sikre, at Jonas får en god

uddannelse og kommer godt rundt imellem de enkelte fagområder, der indgår i hans uddannelse. Toftlund Andels Boligforening har ikke boliger nok til at sikre, at Jonas kommer godt rundt om hele sin uddannelse.

Renoveringer

Afd. 1, Præstevænget

I 2020 var vi udsat for nogle fugtproblemer på Præstevænget, som krævede en større gennemgribende udbedring.

De tiltag, vi iværksatte, holder vi nu under observation for derved at klarlægge effekten heraf.

Afd. 1, Nyboder og Timmelsvang

I 2020 afholdte vi licitation på nedrivning af de 10 boliger på Nyboder og Timmelsvang, og i løbet af efteråret fik man økonomien på plads. I starten af 2021 kom de formelle godkendelser på plads. I skrivende stund er nedbrydningsarbejde påbegyndt og forventet afsluttet til juni 2021.

Nybyggeri

Vi havde et forslag fremme om at bygge bæredygtige boliger på et område ved golfbanen. Desværre var der ikke den kommunale opbakning til projektet, som vi havde håbet på. Så for nu er projektet lagt på hylden, men ikke glemt.



SALUS Boligadministration A.m.b.a

SALUS vokser stadig.

SALUS administrerer 8 foreninger med mere end 9.000 boliger.

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

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

Centralfunktionen: Egevej 9, Aabenraa

Ledelsen (4 personer)

Sekretariatet (3 personer)

Teknisk afdeling (2 personer)

Bogholderiet (8 personer)

Controllerfunktion (2 personer)

Lokalkontoret: Nørremarksvej 18A, Tønder

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

Teknisk afdeling (2 personer)

Udlejningen (1 personer)

Venteliste/medlemskab

Man skal være opnoteret på ventelisten for at kunne komme i betragtning til en bolig. Man kan opnoteres som passiv eller aktiv på ventelisten. Derudover skal man være fyldt 15 år for at kunne blive opnoteret. Boligforeningerne under SALUS Boligadministration har fælles

opnotering (samkøring af ventelisterne). Det betyder, at man kan søge bolig i 7 af boligforeningerne under SALUS Boligadministration med et opnoteringsnummer. Står man som aktiv, så får man anciennitet på ventelisten fra tidspunktet for opnotering og mulighed for at søge bolig. Ventelistegebyret er gældende for 1 år fra tidspunktet for opnotering, dog længst indtil der indgås en lejekontrakt. Betaling for ajourføring af ventelistegebyr 275 kr. sker ved årlig opkrævning. Er man passiv, så får man anciennitet på ventelisten fra tidspunktet for opnotering, men man kan ikke søge bolig. Der vil en gang årligt skulle betales et ajourføringsgebyr på 150 kr., som opkræves i januar måned. Ved årets udgang er der sendt opkrævning på ajourføringsgebyr til ca. 17.500.

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

Udlejning

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

Medlemmer, som bor i foreningen, har ikke fortrinsadgang til en anden bolig i foreningen medmindre, at der er tale om en anden bolig i samme afdeling, som medlemmet i forvejen er bosiddende i. De ledige boliger tildeles det medlem, der har højeste anciennitet på ventelisten, og

som i øvrigt opfylder gældende udlejningsregler.

I 2020 har foreningen modtaget 52 opsigelser - vi har en stigning på 10 i forhold til året før. Det reducerede antal opsigelser må tilskrives den generelle stilstand i boligmarkedet.

Den gennemsnitlige ventetid til en familiebolig har i 2020 været 0-1 måned, forudsat, at der blev søgt bredt, dvs. alle typer boliger. Der har stort set ikke været ventetid på 2-4 rums boliger. Udlejningssituationen er lidt faldende med 5 mindre søgende i forhold til året før med hensyn til antallet af ansøgere på ventelisten. Afhængig af hvilken bolig, der er tale om, skal man ofte et godt stykke ned på ventelisten, inden der indgås lejeaftale – sværest er det i afdelinger med etagebyggeri, og i de mindre byer.

Ligeledes er det svært af udleje ungdomsboliger i Toftlund by. Foreningen har også i 2020 oplevet, at der i enkelte afdelinger har været tomgangslejligheder. Ved årets udgang havde foreningen 18 tomgangsboliger.

Hjemmeside

Boligforeningerne under SALUS

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

Hvis man blot ønsker at se oplysninger om de forskellige foreningers lejemål,

kræves der ikke opnoteringsnummer og pinkode. Det er muligt at modtage boligtilbud via mail. Ligeledes er det muligt at modtage en advisering om boligtilbud via SMS.

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

Der er etableret en sms-service til foreningens beboere. Her vil beboerne kunne modtage forskellige informationer som f.eks. akut behov for lukning af vand. De vil også kunne bruge det som supplement til anden information fra foreningen.

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

BeboerNyt

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

Afdelingerne

Huslejebetaling

I 2020 er der blevet indbetalt omkring 14,7 mio. kroner (ren lejeindtægt), hvilket

er på niveau med 2019 (14,4). Det har været nødvendigt at gennemføre 4 udsættelser på grund af manglende indbetaling af husleje m.v. Af de 4 udsættelser har det været nødvendigt at rekvirere fogeden til de 0 af sagerne.

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

Årets underskud i afdelingerne udgjorde 0 t.kr. for 2020 (2019 0 t.kr.). Årets overskud i afdelingerne udgjorde 394 t.kr. for 2020 (5 afdelinger) (2019 244 t.kr.). 1 afdeling har et opsamlet underskud. De øvrige 4 har et opsamlet overskud.



Boligselskabernes Landsforening - Beretning kreds 8

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

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

næstformand blev ligeledes indvalgt i BL's bestyrelse.

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

Landspolitisk

Almene beboere betaler for parcelhuses affaldssortering

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

600 kroner ekstra om året.

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

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

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

”Man må jo ikke drive socialpolitik via gebyrer. Det gør man via skatten. Problemet er bare, at man her har valgt at

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

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

Fælles opsamling er billigere

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

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

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

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

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

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

[Kan ske i andre kommuner](#)

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

Omlægningen af affaldssorteringen i kommunen skyldes nemlig et landsdækkende miljøregulativ.

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

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

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

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

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

[Fokus på uddannelse](#)

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

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

Vil bryde den sociale arv

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

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

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

Høje Kolstrup vinder på fremskudt indsats

Bydelen Høje Kolstrup i Aabenraa opfylder ikke længere nogle af kriterierne til regeringens såkaldte ghettoliste.

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

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

Lokal jobguide virker

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

Den succesfulde fremskudte jobindsats er betalt af Aabenraa Kommune,

boligorganisationen SALUS (som administrerer Kolstrup Boligforening) og Landsbyggefonden.

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

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

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

Renovering skaber arbejdspladser

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

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

Beboerambassadører

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Flere penge til grønne renoveringer](#)

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

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

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

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

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

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

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

Da Lars Løkke's regering fremlagde sit lovkatalog i forbindelse med Folketingets åbning den 1. tirsdag i oktober 2016, var der et forslag om, at den almene boligsektor skulle effektiviseres.

Lovforslaget var ret konkret. I 2020 skulle den almene sektor på drift og administration spare halvanden milliard i forhold til et grundbeløb, der var beregnet på baggrund af sektorens udgifter i 2014.

Den almene boligsektor tog udfordringen til sig.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kunne i august 2020 meddele, at den almene boligsektor allerede i 2019 havde nået målsætningen. Den havde altså ikke kun effektiviseret for halvanden milliard.

Boligorganisationernes udgifter til drift og administration ligger 1,7 milliarder under målet. Boligorganisationernes budgetter for 2020 viser, at udviklingen fortsætter.

[Lavere huslejer](#)

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

vedligehold, så store huslejestigninger undgås i fremtiden.

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

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

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

[Regeringen lover hurtigere udsættelser af kriminelle](#)

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

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

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

runde gård, der hører til politistationen i København.

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

Ophævelse af lejemål

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

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

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

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

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

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

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

Afslutning

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

Vi i hovedbestyrelsen takker for alles bidrag og støtte.

Årsregnskab 2020
Toftlund Andels Boligforening

Årsregnskabet

Boligorganisationen havde 2020 et overskud på 109 t.kr. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

Arbejdskapital

	2019 t.kr.	2020 t.kr.
Saldo primo	-641	-395
Afvikling af underskud/årets overskud	215	324
Årets underskud	-11	0
Særligt bidrag fra afdelinger	43	43
Saldo ultimo	-395	-27
Bunden del:		
Indskud i Salus	100	100
Disponibel del	-495	-127
	-395	-27
Disponibel del pr. lejermålsenhed	-2	0

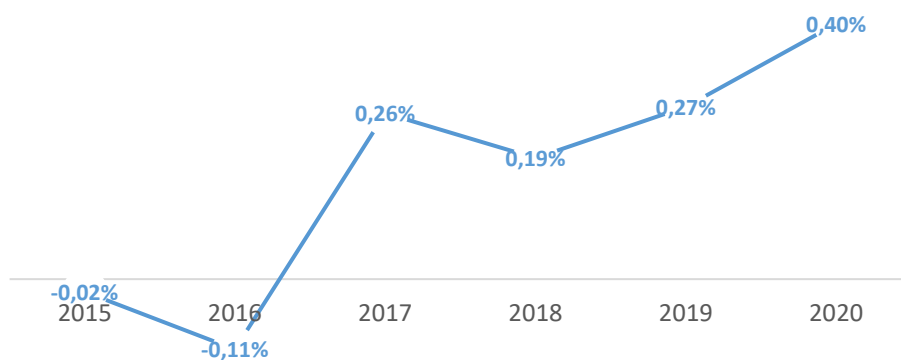
Den disponible del af arbejdskapitalen er -483 kr./lejemålsenhed. Boligorganisationen kan beslutte, afdelingerne skal indbetale til arbejdskapitalen indtil den disponible saldo udgør 3.160 kr./lejemålsenhed.

Formueforvaltning

Afdelingernes opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der samlet opsparet 15.805 t.kr. Det afkast, der opnås af opsparingen, udbetales til afdelingerne. Renterne i Danmark er i disse år meget lave. Det slår også igennem hos os. I 2020 er der derfor kun opnået en forrentning på 0,40%. På det aktuelle marked må det anses for tilfredsstillende.

Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor.

RENTE



Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 4.440 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 1.822 t.kr. Det svarer til 6.900 kr. pr. lejemålsenhed. Afdelingerne skal årligt henlægge til dispositionsfonden indtil den disponible saldo udgør 5.774 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2019 t.kr.	2020 t.kr.
Saldo primo	4.999	4.711
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	0	0
Rentetilskrivning	0	0
Ydelser udamortiserede lån	3.984	3.323
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	165	166
Renter af egen trækingsret	0	0
Tilgang i alt	4.148	3.489
Afgang:		
Tilskud mv. jf. specifikation	631	18
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	1.426	1.300
Diverse	0	0
Indbetalinger til Landsbyggefonden	2.145	2.145
Indbetalinger til Nybyggerifonden	234	298
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækingsret)	0	0
Afgang i alt	4.436	3.761
Saldo ultimo	4.711	4.440
Bunden del:		
Udlån til afdelingerne	0	0
Finansiering af administrationsejendom	0	0
Indskud i Landsbyggefonden (egen trækingsret)	2.519	2.618
Disponibel del	2.193	1.822
Saldo ultimo	4.711	4.440
Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	8	7

Egen trækingsret

En del af den bundne del i dispositionsfonden er egen trækingsret. Egen trækingsret er en slags opsparingskonto, boligforeningen har i Landsbyggefonden. 60% af boligafdelingernes pligtmæssige bidrag indbetales hertil. Ved forbedringsarbejder i afdelingerne kan der ansøges om tilskud fra trækingsretten til dækning af 2/3 af udgifterne.

I Toftlund Andelsboligforening har der i 2020 været følgende bevægelser på trækingsretten:

Egen trækingsret

	2019	2020
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	2.229	2.328
Årets tilgang	99	99
Årets afgang	0	0
Tilskrevne renter	0	0
Saldo ultimo	2.328	2.427

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

Effektivisering og egenkontrol

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

I perioden 2021-2026 er der indgået en ny aftale om effektivisering på yderligere 1,5 mia.kr. Som i den tidligere aftale tages der udgangspunkt i de indberettede årsregnskaber fra 2014. Så samlet set skal der i perioden 2014 – 2026 ske driftseffektiviseringer for 3 mia.kr. Herudover forventes det, at der i perioden 2021-2026 vil blive energirenoveret svarende til en besparelse på 300 mio.kr. på det årlige energiforbrug. Altså en samlet besparelse i perioden inkl. besparelser på energi på i alt 3,3 mia.kr.

Aftalen betyder, at vi skal fortsætte med at effektivisere vores arbejdsgange. Ikke kun ude i afdelingerne, men også i administrationen. For beboerne kan det f.eks. betyde, at det ikke vil være den samme ejendomsfunktionær, de møder i deres afdeling, men i stedet for den medarbejder, eller eksterne samarbejdspartnere, der kan løse opgaven bedst og billigst.

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

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

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

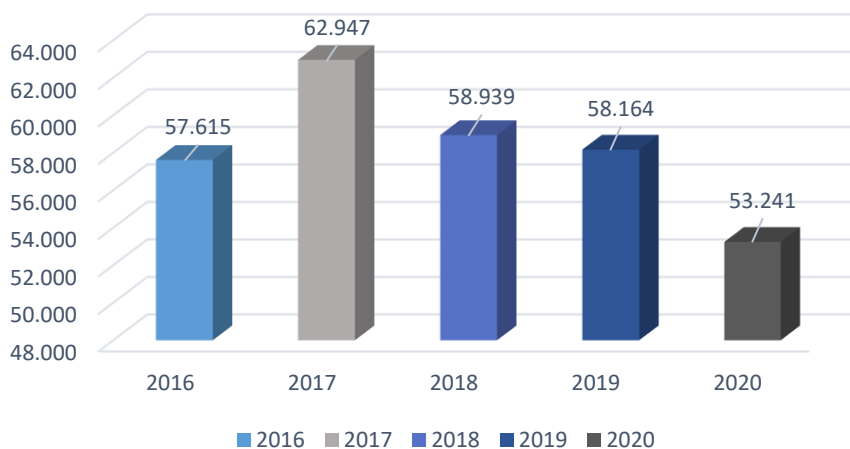
Bruttoadministrationsomkostninger

	2016	2017	2018	2019	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	1.172	1.073	1.067	1.311	1.188
Indeks TOAB	100	91,58	91,06	111,86	101,35
Indeks jf. Danmarks Statistik	100	100,80	102,09	103,08	103,28

Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode steget med 1,35%, mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 103,28. Det synes vi er ret flot, særlig set i lyset af, at personaleomkostninger, hvor vi jo er underlagt de årlige overenskomstmæssige lønstigninger, udgør 1/3 af bruttoadministrationsomkostningerne.

I 2015-2016 nedlagde Toftlund Andels Boligforening sit lokalkontor og indgik i et kontorfællesskab i Tønder sammen med Tønder Andelsboligforening og Skærbæk Boligforening. Denne beslutning har medført en besparelse på ca. 50% på kontorholdsudgifter. Vi forventer fremadrettet en yderligere besparelse i takt med overgangen til udsendelse via e-Boks. Fra 2019 til 2020 har der været en besparelse på 8%.

Kontorhold



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

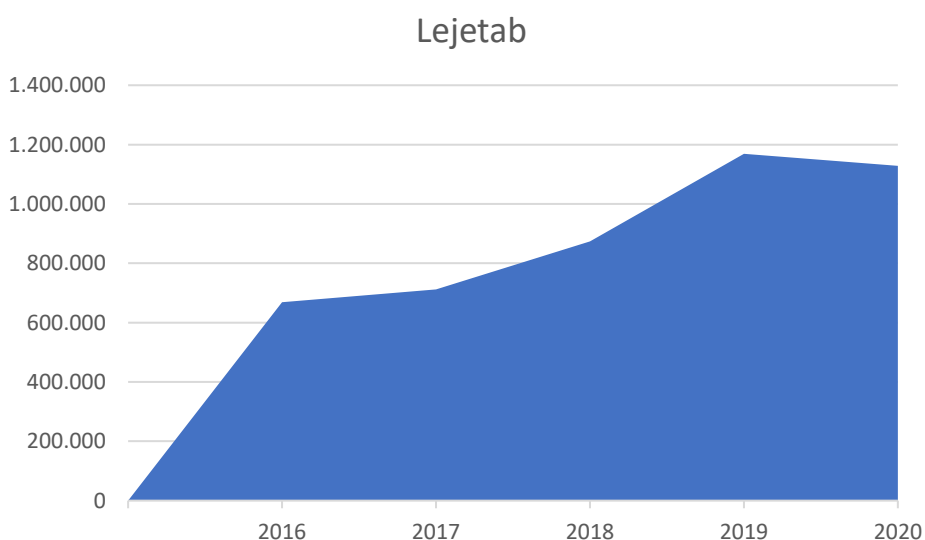
Vi vil også fortsat arbejde på udsendelse af lejekontrakter via e-Boks. Lejeren kan her underskrive med sit Nem ID og hurtigt returnere den underskrevne kontrakt til os. Ud over en hurtigere og mere fleksibel arbejdsgang, vil det betyde en yderligere besparelse på porto, kuverter samt ressourcer til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

I 2021 vil vi fortsat have stor fokus på yderligere digitalisering af vores arbejdsgange, og vi følger bl.a. nøje den udvikling, hvor man får robotter til at bearbejde store mængder data og overvejer, hvordan vi kan bruge det i vores organisation, f.eks. ved behandling af svar på udsendte boligtilbud.

Afdelingerne

Alle boligselskabets afdelinger har haft moderate overskud.

Ligesom i hovedforeningen er også alle omkostningsarter og opgaver i afdelingerne blevet analyseret. En stor del af de samlede omkostninger i afdelingerne kan tilskrives lejetab.



Der er generelt faldende efterspørgsel på boliger i Tønder Kommune. Lejeboligmarkedet er dog mindre hårdt ramt end ejerboligmarkedet. For at imødegå denne udfordring, har vi i 2018 i samarbejde med Tønder Kommune og de øvrige boligorganisationer i kommunen lavet en gennemgang af samtlige familieboligafdelinger i Tønder Kommune. I den forbindelse har vi særligt haft fokus på at udpege de afdelinger, hvor vi vil arbejde med henblik på enten nedrivning eller salg.

Effektiviseringspotentiale

Organisationen arbejder løbende med følgende tiltag for at effektivisere driften:

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

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

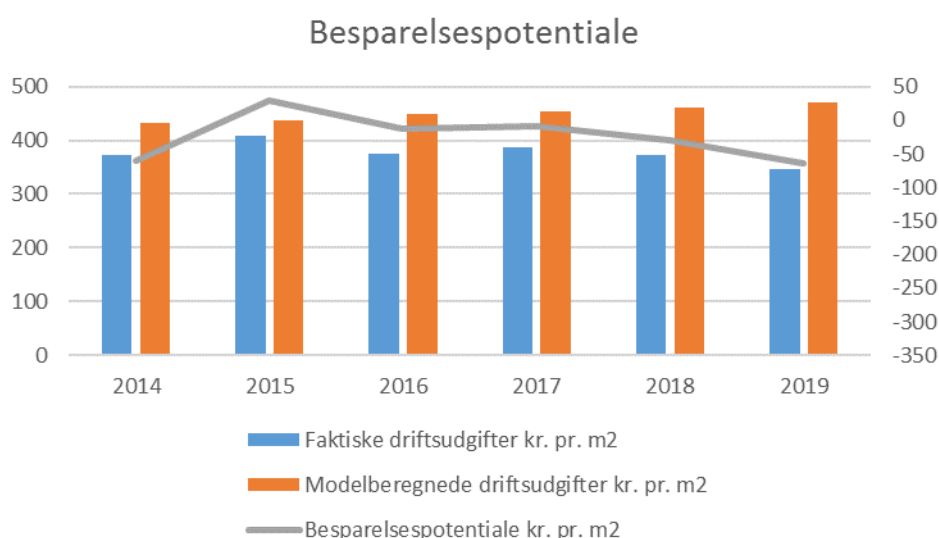


Vi forsøger løbende at indarbejde målene i vores daglige drift under hensyntagen til, at huslejen skal holdes i ro. Det betyder bl.a., at vil vi energieffektivisere, skal investeringen

kunne betales med den opnåede besparelse på forbrug, og på sigt give en bedre økonomi i afdelingen og for beboerne.

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

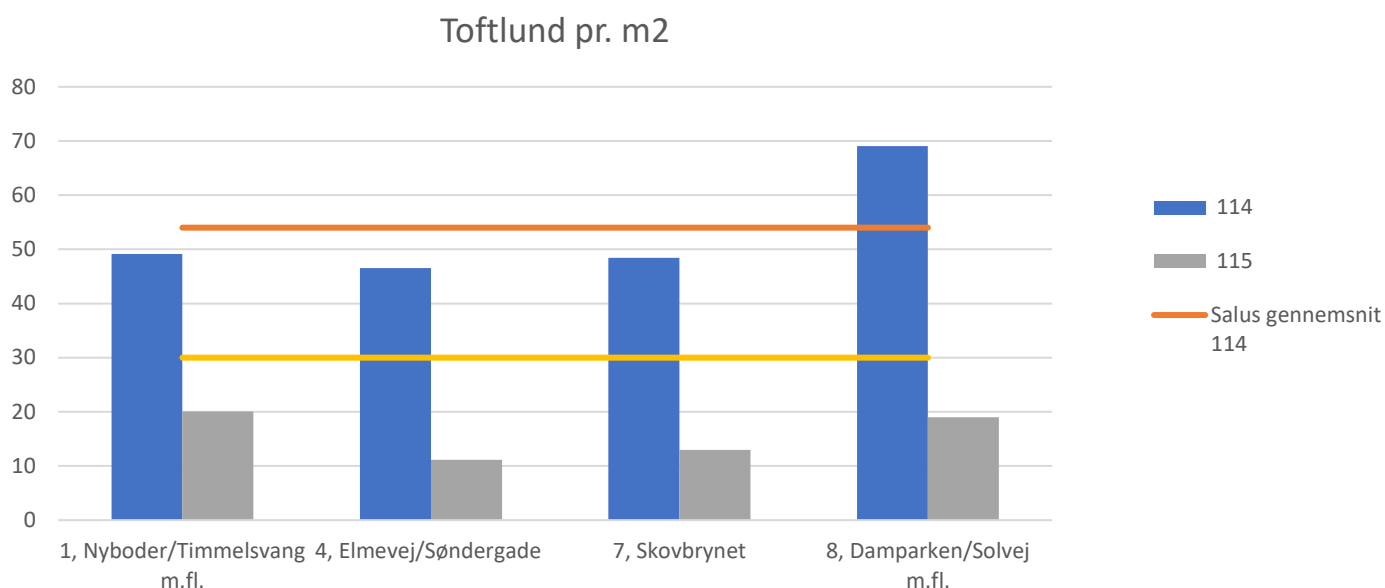
Værktøjet indeholder en "effektivitetssimulering", hvor afdelingernes faktiske udgifter på en række områder, sættes i forhold til modelberegne udgifter. Værktøjet viser forskellen mellem de to tal, og giver os dermed mulighed for at vurdere udgiftsniveauet i hver enkelt afdeling, herunder en indikation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



Baseret på Landsbyggefondens beregning på baggrund af årsregnskabet 2019 er der i Toftlund Andels Boligforening et samlet besparelspotentiale på -65 kr. pr. m². Vi er altså rimeligt godt med, men vi skal selvfølgelig fortsat bestræbe os på at finde nye områder, hvor vi kan forbedre os.

I afdeling 1 er der en underfinansiering på forbedringsarbejder. Afvikling af underfinansieringen er indarbejdet i årsregnskabet 2020 og vil have en negativ effekt på afdelingens effektivitet.

Vi har også udarbejdet vores egen analyse på foreningerne i SALUS, idet vi har beregnet et gennemsnit af alle foreningers forbrug på konto 114 og 115. Diagrammet giver et overblik over, hvilke afdelinger der ligger hhv. over og under gennemsnittet. Tabellen er udarbejdet på baggrund af indberettede årsregnskaber for 2020.



Tallene viser, at udgifterne i Toftlund Andels Boligforening på konto 114 i afdeling 8 er større end gennemsnittet i foreningerne under Salus Boligadministration. Til gengæld er den gennemsnitlige udgift på konto 115 i alle afdelinger mindre end gennemsnittet i Salus.

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

pr. m2	Faktisk 2014	Indekseret til 2020	Besparelse 8%	Faktisk 2020	Skal spares
konto 114	43 kr.	45 kr.	41 kr.	50 kr.	9 kr.
konto 115	22 kr.	23 kr.	21 kr.	19 kr.	-3 kr. 7 kr.
Nettoprisindeks					
jan-15	98,7				
jan-21	103,8				

Af tabellen fremgår det, at Toftlund Andelsboligforeningen i 2020 har opnået den forventede besparelse på konto 115, mens der stadig mangler 9 kr./m2 i besparelse på konto 114.

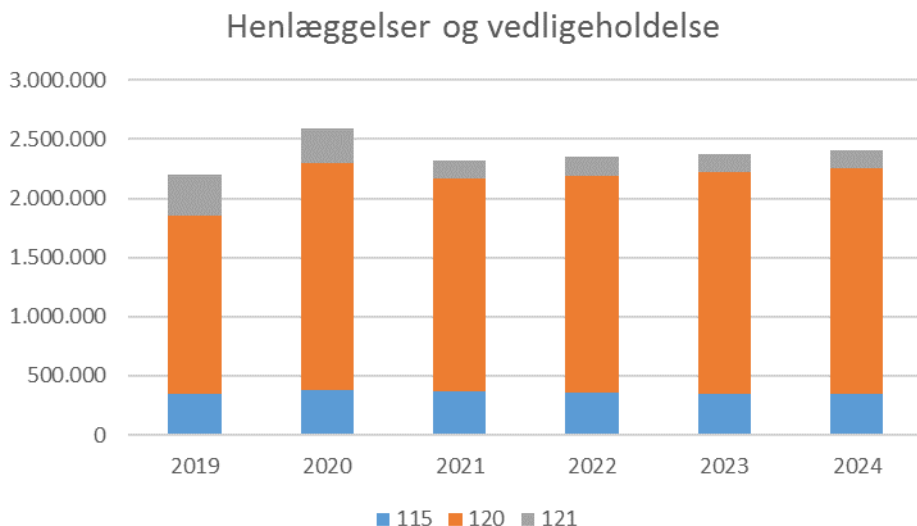
På baggrund af den løbende analyse af omkostningsarter og opgaver i afdelingerne har vi udvalgt de opgaver, hvor vi kan påvirke omkostningerne, til nærmere analyse.

- Almindelig vedligeholdelse
- Lejetab
- Energioptimering

Almindelig vedligeholdelse

I Toftlund Andels Boligforening har det på grund af markedsvilkårene været vanskeligt at oparbejde de nødvendige henlæggelser jf. drift- og vedligeholdelsesplanen. Dette har i

visse tilfælde medført, at arbejder, der rettelig burde være udført og betalt via opsparede midler er blevet udgiftsført i driften eller betalt via istandsættelse ved fraflytning. For at få et mere jævnt og mere forudsigeligt flow i driftsudgifterne, vil vi fokusere på at få henlæggelserne til vedligeholdelse forhøjet. Vi har en forventning om, at det vil medføre besparelser på 115 almindelig vedligeholdelse og 121 henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.



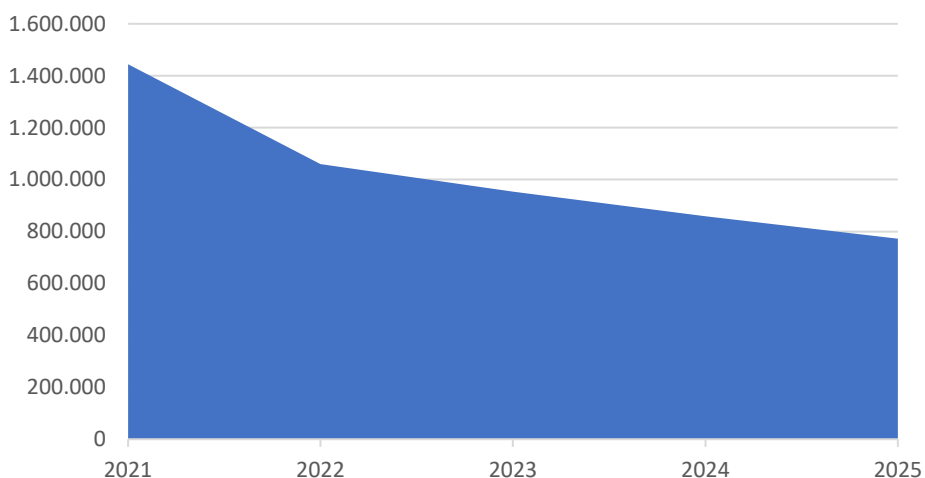
Vi har også fokus på udgifterne til istandsættelse ved fraflytning. P.t. er vi i gang med opmåling af alle boliger med henblik på et samlet udbud af flyttelejligheder. I Toftlund Andelsboligforening er der en fraflytning på knap 16%. Det betyder, at der hvert år er ca. 43, der fraflytter. Andre boligforeninger har erfaringer med besparelser på op til 25-30% på istandsættelsesudgifter til flyttelejligheder, når arbejdet sendes i udbud.

Toftlund Andelsboligforening har i 2020 haft en samlet udgift til flyttelejligheder på 493 t.kr. Selv hvis vi er lidt forsigtige og kun beregner en besparelse på 10%, når vi udbyder arbejdet i flyttelejlighederne, så vil der stadig være 50 t.kr. i besparelse.

[Lejetab](#)

Toftlund Andels Boligforening har i 2020 fået godkendt nedrivning af 10 boliger i afdeling 1. Nedrivningen gennemføres i 2021. Selvom der fremadrettet vil være 10 færre boliger i Toftlund er det vores opfattelse, at der stadig vil være lejetab, dog i mindre omfang.

Lejetab



Energioptimering

Vi vil i 2021 undersøge, om det er muligt at etablere individuel vandafregning i de afdelinger, hvor vand stadig er en del af fællesudgifterne. Ændring til individuel vandafregning vil flytte udgiften fra driften til den enkelte beboere, og erfaringer viser, at vandforbruget ved beboerne vil falde ca. 10%, da de nu selv har indflydelse på deres afregning.

Vi er i gang med at udskifte forbrugsmålere i alle boliger. Når udskiftningen er gennemført, vil det være lettere for den enkelte beboer at holde øje med forbruget i boligen, og vi håber, at det vil have en positiv effekt på forbruget.

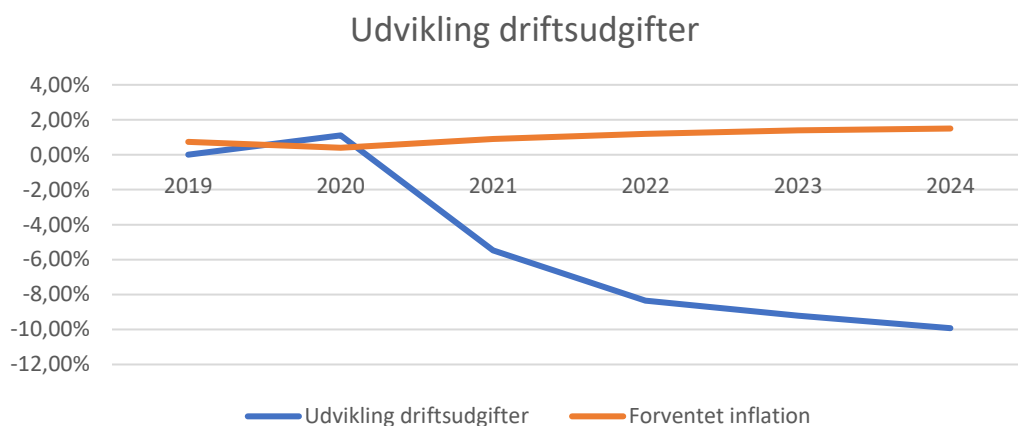
Løbende tilstandsrapport

I alle afdelinger, undtagen afdeling 4, ligger omkostningerne under benchmark. Vi forventer at kunne fastholde niveauet.

For hver afdeling udarbejdes hvert år et "scorekort", hvor afdelingens byggetekniske tilstand vurderes. Teknisk afdeling foretager en kritisk gennemgang af afdelingen, hvor den vedligeholdelsesmæssige tilstand af tage, facader, vinduer, badeværelser, køkkener og installationer vurderes og sammenholdes med afdelingens henlagte midler samt energiklasse. Bedste score er 100, og det tilstræbes, at afdelingernes score ligger på 80+. Scorekortet sikrer, at der hele tiden er fokus på nødvendige tiltag i afdelingerne, og det er også et godt redskab ved de årlige markvandring.

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

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



Revision af årsregnskabet

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

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



Toftlund
Andels
Boligforening
Nørremarksvej 18A
6270 Tønder
Tlf.: 74 83 20 92
www.toftlundab.dk

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
Toftlund Andels Boligforening
Nørremarksvej 18A
6270 Tønder

Tlf.: 74 83 20 92

Mail: info@toftlundab.dk

TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB
TOAB TOAB TOAB TOAB TOAB

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