

Fastholde og

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

udvikle

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB tryghed SB SB SB SB SB

SB SB SB & SB SB SB SB SB

sikkerhed

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

Beretning

2017

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB



Bestyrelsen:

Bestyrelsesformand	Mathias Achner Gesingparken 24 6780 Skærbæk	20 20 35 53 hanne-mathias@youmail.dk
Bestyrelsesnæstformand	Lars-Peder Hansen Krofennen 13 6780 Skærbæk	50 49 14 74 lph6780hotmail.com
Bestyrelsesmedlem	Haddi Kristensen Krofennen 35 6780 Skærbæk	60 48 96 96 haddi@outlook.dk
Bestyrelsesmedlem	Jørgen Andersen Mellemgade 1 B 6780 Skærbæk	24 27 10 67 jorgen39@bbsyd.dk
Bestyrelsesmedlem	Kai Hansen Mellemgade 1 A 6780 Skærbæk	20 20 55 09 kaigas@bbsyd.dk
Bestyrelsesmedlem	Marianne Larsen Krofennen 15 6780 Skærbæk	deplace@larsen.mail.dk
Bestyrelsesmedlem	Jørgen Bruhn Søndergade 16 6780 Skærbæk	21 44 79 16 j.bruhn@bbsyd.dk

Beretning.....	2
Renoveringer.....	2
Dispositionsfonden	2
SALUS Boligadministration A.m.b.a	3
Venteliste / medlemskab.....	3
Udlejning.....	4
Hjemmeside	4
Afdelingerne	4
Boligselskabernes Landsforening	5
8. kreds (Sønderjylland).....	5
Landspolitisk.....	6
Ændring af reglerne vedrørende brug af digital kommunikation i lejeforhold.....	6
Aftale om digital kommunikation	6
Status på persondata.....	6
Hasteindgreb mod solceller.....	7
Afslutning	7
Årsregnskab 2017	8

Beretning

Konsekvenser af indførelse af et kontanthjælpsloft kan nu aflæses. Det har ikke medført store ændringer i efterspørgsel af boliger og udsættelser. Dog er det blevet væsentligt sværere at leje de store boliger i etagebyggeriet ud.

Der er indgået aftale mellem Boligministeriet, Finansministeriet og BL om et måltal for effektivisering samt, hvordan og hvornår det skal opgøres. Med udgangspunkt i regnskab 2014 skal det ud fra regnskab 2020 opgøres, om den almene sektor samlet set har opnået en besparelse på 1,5 mia.kr. når der sammenholdes med en neutral fremskrivning af huslejen. Vi er selvfølgelig i fuld gang med at finde besparelser. Sammenlægninger af afdelinger kan være et af midlerne. Nok den besparelse, som beboerne vil mærke mindst.

Der har også i 2017 stået enkelte tomme boliger, i vores afdelinger.

Renoveringer

Afdeling 5 - Krofennen

Den store opgave i 2017 har været at færdiggøre renoveringen af de 38 ældste boliger i Krofennen.

Efter den oprindelige tidsplan, så skulle dette arbejde være afsluttet i starten af 2018. Arbejdet er imidlertid gået så godt, at det allerede var færdig i efteråret 2017.

Bevæger vi os en tur gennem Krofennen, så vil I se, at renoveringen har gjort, at vi nu har fået et væsentligt kønnere boligområde samtidig med, at vi har fået bedre boliger. Det er derfor ingen tvivl om, at Krofennen fremover vil blive mere attraktiv at bo i.

Afdeling 9 - Gesingparken

Efter afslutningen af den store udvendige renovering af Bjergtoften og Gesingparken besluttede afdelingsbestyrelsen, at det nu var en renovering af køkkenerne i Gesingparken, der stod for tur. Efter godkendelse i organisationsbestyrelsen og Tønder Kommune, begyndte man i efteråret 2017 at udskifte

køkkeninventaret i de boliger, hvor lejerne ønskede et nyt køkken. Det skal her bemærkes, at 19 af 25 lejere har ønsket et nyt moderne køkkener, og at de sidste 6 vil blive udskiftet i forbindelse med lejeskift, således at vi over en årrække i Gesingparken kun har boliger med moderne køkkener, der opfylder nutidens krav til en tidssvarende bolig.

De lejere der har fået et moderne køkken, vil få en huslejestigning på mellem 400 og 500 kr. om måneden alt efter boligens størrelse. Arbejdet er gået gnidningsfrit, og de sidste køkkener blev færdigmonteret medio februar måned.

Mellemgade og Genvejen

Her vil jeg genbruge, hvad jeg sagde ved sidste generalforsamling nemlig alt om vores handicapboliger i Mellemgade og på Genvejen.

Boligerne i Mellemgade har stået tomme en tid, og det vi har hørt er, at Tønder Kommune vil bruge boligerne til at huse asylansøgere.

Boligerne på Genvejen vil blive lukket i forbindelse med at Rosenvænget nedlægges som plejehjem. En del af boligerne på Rosenvænget er nu brugt til genhusning af beboerne fra Genvejen, og det er tanken, at handicapboligerne på Genvejen skal nedrives.

Efter hvad jeg har forstået, er det også den bedste løsning, idet boligernes tilstand er sådant, at det vil være for dyrt at renovere dem. At vi tager det roligt skyldtes, at økonomien helt og aldeles ligger ved Tønder Kommune.

Dispositionsfonden

De likvide midler er fortsat over det foreskrevne minimum på 5.588 kr. pr. lejemålsenhed.

Der skal således ikke henlægges særskilt.



SALUS Boligadministration A.m.b.a

SALUS vokser.

På nuværende tidspunkt administrerer SALUS 7 foreninger og fra næste år (2018) kommer Danbo også med.

Alt dette har medført, at vi har lavet en omorganisering.

Chefen for økonomifunktionen skal servicere foreningerne fra Aabenraa kommune, administrationschefen servicere foreninger i Tønder Kommune og direktøren servicere foreninger i Sønderborg Kommune og SALUS.

Desuden har SALUS og dermed også SB har fået nyt intranet.

Administrationsudgiften til SALUS for 2019 forbliver uændret, svarende til kr. 1.490 excl. moms pr. lejemålsenhed.

Centralfunktionen: Egevej 9, Aabenraa

Funktionerne på kontoret på Egevej er:

Ledelsen (5 personer)

Sekretariatet (3 personer)

Teknisk afdeling (1 person)

Bogholderiet (8 personer)

Controllerfunktion (2 personer)

Lokalkontoret på Nørremarksvej - Tønder:

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

Teknisk afdeling (3 person)

Udlejningen (1 person)

Som fortsat primært vil tage sig af:

Beboerservice

Vedligeholdelsesplaner

Afdelingsbestyrelserne

Afdelingsbudgetter

Renovering / boligforbedring

Udlejning

Kasse

Medlemsadministration m.m.

Reception

Kontoret i Storegade

Kontoret har været sat til salg, men der har ikke vist sig nogen interesseret køber.

Imidlertid ved vi, at Tønder Kommune snart vil komme med forslag til en ny lokalplan for Storegade.

Efter hvad vi har erfaret, så vil planen give mulighed for at omdanne f.eks. vores kontor til en beboelsesbolig.

Sker det, så vil vi realistisk kunne sælge boligen som en beboelsesejendom, og dermed blive fri for den udgift, vi har til drift og vedligeholdelse af ejendommen.

Venteliste / medlemskab

For at kunne komme i betragtning til en bolig, kræves at man er opnoteret på ventelisten. Der er mulighed for opnotering på ventelisten som passiv eller som aktiv. For at blive opnoteret skal man være fyldt 15 år.

Boligforeningerne under SALUS

Boligadministration har fælles opnotering (samkøring af ventelisterne).

Dette betyder, at man med et opnoteringsnummer kan søge bolig i 6 af boligforeningerne under SALUS Boligadministration. Gråsten Andelsboligforening indtræder ved årsskiftet 2018/2019.

Som aktiv 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.

Som passiv får man anciennitet på ventelisten fra tidspunktet for opnotering, men kan ikke

søge bolig.

I henhold til bekendtgørelse om udlejning af almene boliger skal boligforeningerne sende en påmindelse ved manglende betaling af ajourføringsgebyret.

Hvis betaling ikke sker trods påmindelsen, slettes den pågældende fra ventelisten.

Udlejning

Vi har i 2017 ikke haft problemer med udlejningen af vores boliger, men vil vi også fremover sikre, at vores boliger kan udlejes, og ikke mindst udlejes til de målgrupper vi helst ser, så må vores boliger også kunne leve op til de krav der stilles til gode og sunde boliger. Målgruppen ser vi allerede i dag nemlig + 50 generationen, hvor børnene er flyttet hjemmefra.

Jeg ved, at jeg her rører ved noget centralt, men jeg er af den opfattelse, at især afdelingsbestyrelsen i afdeling 1 skal i arbejdstøjet. Hvis ikke, så forudser jeg, at vi i løbet af ganske kort tid vil få problemer med udlejningen af boligerne i Skolegade og Søndergade. Her trænger boligerne til en gennemgribende modernisering, indvendig såvel som udvendig. Senere tror jeg også, at vi får problemer med boligerne på Lærkevej.

Hjemmeside

Boligforeningerne under SALUS Boligadministration har en fælles hjemmeside, www.salus-bolig.dk hvorfra boligsøgning, ventelisteoptagelsen m.v. foregår.

For at søge bolig kræves et opnoteringsnummer samt en pinkode. Endvidere skal ansøgere være registreret på ventelisten som aktiv. Bolig kan herefter søges i de 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, og ligeledes er det også muligt at modtage en advisering om boligtilbud via SMS.

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

Endvidere er der etableret en sms-service til

foreningens beboere. Her vil beboerne kunne modtage forskellige informationer, som f.eks. akut behov for lukning af vand eller som supplement til anden information fra foreningen.

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

Beboerklagenævn

Der har i foreningen ikke været nogen sager i 2017.

BeboerNyt

De 8 boligorganisationer har et fælles beboerblad – BeboerNyt.

BeboerNyt udkommer 6 x årligt, er tilgængeligt i elektronisk form via hjemmesiderne, og herudover ligger der et mindre antal i papirform på lokalkontorerne og gårdmandskontorerne. I forbindelse med varsling af afdelingsmøder udsendes bladet også i en papirudgave. Der er blevet indført en mail-service, således at man automatisk bliver adviseret, når der er kommet nyt beboerblad.

Afdelingerne

Huslejebetaling

I 2017 er der blevet indbetalt omkring 15,8 mio. kroner, (ren lejeindtægt) hvilket er mindre i forhold til 2016 (16,3 mio. kroner), dette skyldes hovedsageligt salg af afdeling 20.

Årets drift

Årets underskud i afdelingerne udgjorde 0.kr. for 2017, 0 afdelinger (2016 0 t.kr., 1 afdeling)

Årets overskud i afdelingerne udgjorde 1.761 t.kr. for 2017, 5 afdelinger (2016 670 t.kr., 5 afdelinger).

Der vil fortsat være øget fokus på afdelingernes underskudssaldi, samt henlæggelses niveau.

Boligselskabernes Landsforening

8. kreds (Sønderjylland)



Vores kredskonsulent, Søren Madsen, blev her i foråret langtidssygemeldt, hvilket jo gav lidt bump på vejen.

Vi fik en afløser, og sidst på året blev Mette Tams ansat. Hun er nu bl.a. 8. kreds konsulent.

17-18. nov. var vi til Almene Boligdage i Århus. Fantastisk godt arrangeret og jeg er sikker på, at vi alle fik mange input og erfaringsudvekslinger med hjem.

Et godt samarbejde med kommunen er meget vigtigt for os. Vi tog derfor emnet op i kredsregi.

8. kreds har 13 repræsentanter incl. formand og næstformand.

Landspolitisk

Ændring af reglerne vedrørende brug af digital kommunikation i lejeforhold

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen den af 14. december 2017 vedtaget lov om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger (Fremme af digital kommunikation i boliglejeforhold).

Efter nugældende regler kræver det en aftale mellem udlejer, og lejer at kommunikere digitalt i boliglejeforhold, hvor der er krav om skriftlighed. Med lovforslaget ændres dette udgangspunkt, så parterne herefter frit kan vælge mellem skriftlig eller digital kommunikation i lejeforholdet.

Meddelelser efter almenboligloven, udlejers opsigelse og udlejers påkravsskrivelse som følge af misligholdelse med betalingen kan dog ikke afgives som digitale dokumenter, men skal sendes som brev. I forhold til disse to former for meddelelser fastholdes der med andre ord krav om fremsendelse pr. brev.

Udlejer eller lejer har således efter lovforslaget mulighed for med et varsel på 1 måned til første hverdag i en måned at forlange, at meddelelser ikke skal sendes digitalt. Formålet med bestemmelsen er at beskytte lejere og udlejere med begrænsede digitale ressourcer.

Er en part fritaget for Offentlig Digital Post, kan post ikke afsendes digitalt, uanset hvilke meddelelser der er tale om. Det er dog vigtigt at holde sig for øje, at det påhviler den part der ønsker sig fritaget at give modparten oplysning herom. Der sker således ikke en automatisk fritagelse for personer, som er fritaget fra at modtage Offentlig Digital Post.

Aftale om digital kommunikation

Den 2. juni 2017 indgik alle Folketingets partier en aftale om fremtiden for digital kommunikation i lejeforhold. Aftalen tager sigte på at gøre digital kommunikation mellem lejere og udlejere lettere. Aftalen vil fremme vilkårene for digital

kommunikation. Hovedpunkterne er:

- Lejer og udlejer aftaler som udgangspunkt selv kommunikationsform, og kan opsiges en aftale om digital kommunikation med et varsel på en måned fra den 1. i måneden.

Det væsentligste nye er, at udgangspunktet er frihed til at aftale kommunikationsform mellem parterne. Varselskravet ved opsigelse er også en nyskabelse.

- Lejere, der er undtaget fra Digital Post fra det offentlige, fritages for digital kommunikation i lejeforholdet.

Det er således vigtigt, at alle boligorganisationer sikrer sig, at der ikke kommunikeres digitalt med fritagne personer. Det er endnu ikke afklaret, hvordan boligorganisationerne rent praktisk skal sikre sig dette. BL arbejder for, at det sker med mindst mulig administrativ byrde for boligorganisationerne.

- Kravet om skriftlighed pr. brev fastholdes ved betalingspåkrav og opsigelse. Parterne kan dog indgå aftale om, at lejerne også kan modtage de pågældende meddelelser i e-Boks.

Status på persondata

Den kommende EU-persondataforordning har skabt stort fokus på persondataområdet. De nye regler træder i kraft i maj 2018, og alle detaljer kendes endnu ikke. Men udgangspunktet er, som det hele tiden har været, at hvis man som boligorganisation tilpasser sig de allerede eksisterende regler og retningslinjer på persondataområdet, vil man være rigtig godt på vej i forhold til de nye regler.

På HR-området har BL i samarbejde med ekstern advokat udarbejdet skabeloner til en række politikker og dokumenter, som boligorganisationerne kan finde på BL's hjemmeside. Endvidere er der udarbejdet skabeloner og

dokumenter på området for administration og drift – og i tilknytning hertil er der udgivet en håndbog på persondataområdet, som har til formål at svare på mange af de gængse spørgsmål omkring persondata.

Alt ovenstående materiale opdateres løbende, så det afspejler kravene i medfør af den kommende persondataforordning og den danske databeskyttelseslov. I den forbindelse vil der blive udarbejdet en række nye paradigmer, som er baseret på nye krav efter forordningen fx:

- Beskrivelse af håndtering af indsigtsbegæringer
 - Ramme til slettepolitik
 - Beskrivelse af håndtering af sikkerhedsbrud
- Endvidere udarbejdes en trin-for-trin vejledning om minimums regelefterlevelse målrettet den almene sektor, så de enkelte boligorganisationer kan få gode råd om en konkret og lavpraktisk tilgang til persondataområdet.

Hasteindgreb mod solceller

Regeringen har den 23.5.2017 fremsat en hastelov om at begrænse udbygningen af solceller.

Baggrunden er, at udbygningen af solceller er gået hurtigere end forudsat. Der er således en politisk aftalt ramme på 918 MW ny solcellekapacitet frem mod 2020, som ifølge regeringen er på vej til at blive overskredet.

BL har i over 3 år forhandlet med energimyndighederne om rimelige rammevilkår for etablering af solceller. Den nuværende støttemodel for solceller – afgiftsfritagelse for den forbrugte strøm (såkaldt nettoafregning) – er således kompliceret at gennemføre i den almene sektor.

I 2015 gav Klimaminister Lars Christian Lilleholt grønt lys for, at den almene sektor kunne benytte såkaldt virtuel nettoafregning, som nettoafregner boligafdelingen under ét. Der skulle dog lige afklares nogle ”praktiske udeståender”, før Energinet.dk kunne behandle ansøgninger om virtuel nettoafregning.

Det har imidlertid nu taget yderligere 1½ år at få afklaret disse ”praktiske udeståender”, som dog nu var tæt på en afklaring. Derfor er BL noget forundret over indgrebet, som effektivt lukker for muligheden for at etablere solcelleanlæg efter

den virtuelle model, her lige før den skulle træde i kraft. Der kan fortsat etableres solceller efter retningslinjerne i lov 901 af 4.7.2013, dvs. med inddragelse af beboernes strømforbrug.

Lovforslaget betyder konkret, at ”timebaseret nettoafregning” afskaffes og erstattes med ”øjebliksafregning”, således at elektricitet til det kollektive net ikke længere kan modregnes i elektricitet hentet fra det kollektive net, når afgiftsbetalingen opgøres.

Ændringen om overgang fra timebaseret nettoafregning til øjebliksbaseret nettoafregning gælder for anlæg over 6 kW, dvs. stort set alle anlæg i den almene sektor. Derimod vil anlæg på villaer typisk være under denne grænse.

Afslutning

Tak til vores medarbejdere

2017 har været et vanskelig år for vores servicemedarbejdere, den våde sommer og efterår har gjort arbejdet særdeles vanskeligt.

At de så samtidigt, uden compensation, også har skulle passe arealerne ved boligerne på Havevænget, har betydet, at det har været synligt, at pasningen af de grønne områder ikke har været på højde med tidligere år.

Det er der taget højde for, idet vi her fra foråret har fået opnormeret mandskabet til 3 fulde stillinger. Det sidste er sket i forbindelse med, at Ejvind har valgt at gå på pension.

Vi håber derfor, at vi får en bedre sommer og efterår, og at vi derfor atter kan være tilfredse med vedligeholdelsen af de grønne områder.

Som sagt, så er det ikke mandskabet vi er utilfredse med – tværtimod, men vejret og normeringen kunne have været bedre i 2017.

Jeg vil samtidig også sende en tak til vores administrative medarbejdere i Tønder. Vi ser dem ikke så meget, men de er der, når vores lejere eller vi andre har brug for dem. Den samme tak gælder også det mere synlige samarbejde, vi og afdelingsbestyrelserne har med Helle og Vagn.

Tak til bestyrelsen

Endelig vil jeg rette en stor tak til mine bestyrelseskolleger for et godt og engageret samarbejde i det år der er gået.

Den samme tak gælder vores mand i SALUS, nemlig Toke. Du skal også have en stor tak for din rådgivning og indsats til gavn for Skærbæk Boligforening.

Årsregnskab 2017
Skærbæk Boligforening

Regnskab 2017

Regnskabet er aflagt i overensstemmelse med ministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger.

Foreningens drift

Regnskabet for 2017 viser et overskud på 177 t.kr. som er henlagt til arbejdskapitalen. Der var budgetteret med et resultat på 0 kr. Afvigelsen på 177 t.kr. kan hovedsagelig henføres til:

Øget personaleudgifter	-20	t.kr.
Mindre udgifter til møder og kørsel bestyrelse	11	t.kr.
Mindre Kontorholdsudgifter	55	t.kr.
Mindre Lokaleudgifter	31	t.kr.
Flere rente indtægter end udgifter	21	t.kr.
Administrationsbidrag	79	t.kr.
Sum	177	t.kr.

Egenkapital

Foreningen havde ultimo 2017 en samlet egenkapital på 7.430 t.kr. Mod 7.208 året før.

Foreningens egenkapital sammensættes således:

Boligandele	1	t.kr.
Dispositionsfonden	5.289	t.kr.
Arbejdskapital	2.140	t.kr.
Sum	7.430	t.kr.

REGNSKAB 2017**Periode:** 01.01.2017 - 31.12.2017

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening

Boligorganisationsnr.: 0023

Egevej 9

6200 Aabenraa

Telefonnr.: 74 45 65 00

Hovedforeningen

Tilsynsførende kommune:

Tønder Kommune

Kongevej 57

6270 Tønder

Tlf. 74929292

Kommunenr.: 550

Telefonnr.: 74929292

Boligorganisationen

Afdelinger: 6	Antal lejemål	Bruttoareal m2	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Lejligheder	309	23928	1	311
Erhverv	3	1613	1 pr. påbegyndt 60 m2	27
Institutioner	00	00	1 pr. påbegyndt 60 m2	00
Garager/carporte	000		1/5	0
Lejemålsenheder i alt	309	25541		333

Fællesvaskeri			1 pr. påbegyndt 60 m2	
Fælleslokaler			1 pr. påbegyndt 60 m2	
Administration varmeregnskaber				
Udarbejdelse varmeregnskaber				
Administration vandregnskaber				
Udarbejdelse vandregnskaber				
Administration elregnskaber				
Udarbejdelse elregnskaber				
Administration renovationsregn.				
Udarbejdelse renovationsregn.				
I alt				

Udarbejdet den:

Godkendt den:

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

		Regnskab 2016	Budget 2017	Regnskab 2017	Budget 2018	Note
UDGIFTER:						
501	Bestyrelsesvederlag m.v.	27.364	30.000	27.043	30.500	*)
502	Mødeudgifter	37.354	37.000	29.796	40.000	*)
511	Personaleudgifter	255.530	268.000	288.372	269.000	*)
512	Forretningsførelse	532.964	562.000	562.301	562.000	*)
513	Kontorholdsudgifter	58.331	93.000	37.657	89.500	*)
514	Kontorlokaleudgifter	23.651	47.000	15.878	46.000	*)
515	Afskrivninger, driftsmidler	0	0	0	0	*)
516	Særlige aktiviteter	0	0	0	0	
521	Revision	60.000	67.100	65.748	67.100	
530	= Bruttoadministrationsudgifter	995.193	1.104.100	1.026.793	1.104.100	
531	Tilskud til afdelingerne	0	0	0	0	
532	Renteudgifter	188.202	517.000	250.296	517.000	*)
533	Henlæggelse af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	3.641.711	2.619.000	2.733.720	2.619.000	*)
540	= Samlede ordinære udgifter	4.825.107	4.240.100	4.010.810	4.240.100	
541	Ekstraordinære udgifter	586	0	81.985	0	*)
550	= Udgifter i alt	4.825.694	4.240.100	4.092.794	4.240.100	
551	Overskudsfordeling:					
	1. Henlæggelse til arbejdskapital før renter	165.235	0	159.448	0	
	Årets renter vedr. arbejdskapitalen	16.644	0	17.660	0	
	2. Udbytte, garantiselskab	0	0	0	0	
	3. Henlæggelse til dispositionsfonden	0	0	0	0	
560	= Udgifter og overskud	5.007.572	4.240.100	4.269.902	4.240.100	
INDTÆGTER:						
601	Administrationsbidrag:					
	1. Afdelinger i drift	1.160.890	1.107.100	1.186.336	1.107.100	*)
	2. Andre	0	0	0	0	
602	Lovmæssige gebyrer mv.	0	0	0	0	*)
603	Renteindtægter	204.846	514.000	267.956	514.000	*)
604	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	3.641.711	2.619.000	2.733.721	2.619.000	*)
605	Honorar nybyggeri:					
	1. Byggesagshonorar	0	0	0	0	
	2. Bestyrelsesvederlag	0	0	0	0	
606	Honorar forbedringsarbejder:					
	1. Byggesagshonorar	0	0	0	0	
	2. Bestyrelsesvederlag	0	0	0	0	
607	Diverse	125	0	0	0	
610	= Samlede ordinære indtægter	5.007.572	4.240.100	4.188.013	4.240.100	
611	Ekstraordinære indtægter	0	0	81.890	0	*)
620	= Indtægter i alt	5.007.572	4.240.100	4.269.903	4.240.100	
621	Årets underskud (overført til konto 805)	0	0	0	0	
630	= Indtægter og evt. underskud i alt	5.007.572	4.240.100	4.269.902	4.240.100	

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

		Regnskab 2016	Regnskab 2017	Note
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
701	Administrationsbygning	220.000	220.000	
702	Inventar	0	0	
703	Automobil	0	0	
704	EDB-anlæg	0	0	
709	Andre anlægsaktiver	0	0	*)
		220.000	220.000	
Finansielle anlægsaktiver				
711	Garantikap. I alm. Forretningsførerorg.	0	0	
712	Garantikap. I anden virksomhed	0	0	
713	Aktier og andele	100.000	100.000	*)
714	Dispositionsfond/lån til afdelingerne	395.629	374.463	
715	Kapitalindskud, sideaktiviteter (805)	0	0	*)
716	Indskud i Landsbyggefonden	1.337.325	965.579	
719	Andre finansielle anlægsaktiver	0	0	*)
720	= Anlægsaktiver i alt	2.052.954	1.660.043	
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721.1	Afdelinger i drift	103.257	17.858	*)
721.2	Afdelinger, sideaktiviteter	0	0	
722	Afdelingerne, moderniseringer m.m.	0	0	*)
722	Afdelinger (nybyggeri m.m.)	0	0	
723	Godkendt forretningsførerorg.	0	0	
724	Tilskud til forbedringsarbejder	0	0	
725	Debitorer	0	0	
726	Andre tilgodehavender	0	0	
727	Forudbetalte udgifter	0	20.943	
730	Tilgodehavende renter m.v.	0	0	
731	Værdipapirer/obl.beholdning	13.425.354	22.460.219	*)
732	Likvide beholdninger	9.832.797	3.888.237	*)
740	= Omsætningsaktiver i alt	23.361.409	26.387.257	
750	= Aktiver i alt	25.414.363	28.047.299	

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

		Regnskab 2016	Regnskab 2017	Note
PASSIVER				
Egenkapital				
801	Boligorganisationsandele	900	900	
802	Garantikapital	0	0	
803	Dispositionsfond	5.244.875	5.289.019	*)
804	Opskrivningsshenlæggelser	0	0	*)
805	Arbejdskapital	1.962.700	2.139.808	*)
810	= Egenkapital i alt	7.208.475	7.429.727	
Langfristet gæld				
811	Prioritetsgæld, adm.bygning	0	0	
812	Anden langfristet gæld	0	0	*)
820	= Langfristet gæld i alt	0	0	
Kortfristet gæld				
821.1	Afdelinger i drift	17.386.650	19.024.349	*)
821.2	Afdelinger, sideaktiviteter	0	0	*)
821.3	Indbetalte boligafgifter	0	0	
822	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	0	0	
823	Godkendt forretningsførerorg.	55.877	52.574	
824	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	0	0	
825	Leverandører	83.460	852.481	
826	Omkostninger	658.634	665.270	
827	Afsætninger	0	0	*)
828	Opnoteringsgebyrer	0	0	
829	Feriepengeforpligtelse	21.267	22.899	
830	Anden kortfristet gæld	0	0	
840	= Kortfristet gæld i alt	18.205.888	20.617.573	
850	= Passiver i alt	25.414.363	28.047.299	

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

Regnskab 2016	Budget 2017	Regnskab 2017	Budget 2018
------------------	----------------	------------------	----------------

Bestyrelsesvederlag m.v.

501-110	Afdelinger i drift	18.039	19.000	17.317	19.000
501-120	Nybyggeri	0	0	0	0
501-130	Godtgørelse rejseudgift	4.425	8.000	4.826	8.000
501-140	Godtgørelse andet	0	0	0	0
501-200	Gaver til bestyrelsen	4.900	3.000	4.900	3.500
Bestyrelsesvederlag i alt		27.364	30.000	27.043	30.500

MØDEUDGIFTER:

502-100	Generalforsamling	12.445	9.000	7.210	12.000
502-200	Kursus , Kongres og andre møder	24.059	25.000	21.966	25.000
502-300	Repræsentation	850	3.000	620	3.000
Mødeudgifter i alt		37.354	37.000	29.796	40.000

PERSONALEUDGIFTER:

Antal heltidsbeskæftigede:

511-100	Lønninger, adm. Personale	205.365	205.000	235.372	210.000
511-160	Kørselsomkostninger	8.741	10.000	7.624	10.000
511-190	Andre personalegoder	1.299	5.000	1.978	5.000
511-200	Pensionsbidrag	28.588	29.000	31.650	29.500
511-300	Øvrige lønninger, hovedorg.	885	1.000	720	1.000
511-400	ATP	1.411	1.000	2.596	1.500
511-410	AER	2.277	3.000	2.943	3.000
511-450	Forsikring og andre udg.	792	7.000	1.281	2.000
511-600	Feriepengetilsvar, funktionær	-2.101	0	1.632	0
511-650	Fremmed assistance	357	0	0	0
511-700	Kursusudgifter, personale	7.917	7.000	2.576	7.000
511-900	Refusion syge-dagpenge	0	0	0	0
= Personaleudgifter i alt		255.530	268.000	288.372	269.000

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

Regnskab 2016	Budget 2017	Regnskab 2017	Budget 2018
------------------	----------------	------------------	----------------

FORRETNINGSFØRELSE:

	Honorar pr. lejemål					
512-100	Vederlag til Salus	1.820	532.964	562.000	562.301	562.000
= Forretningsførelse i alt			532.964	562.000	562.301	562.000

KONTORHOLDSUDGIFTER:

513-100	Kontorartikler. Papir, tryksager	1.586	8.000	7.777	8.000	
513-110	Kopimaskine afgift	3.916	8.000	0	8.000	
513-200	Porto	9.834	10.000	3.109	10.000	
513-300	Telefon/fax	5.705	10.000	5.356	8.000	
513-400	Gebyrer	3.743	2.000	3.528	2.500	
513-500	EDB Licens og vedligeholdelse	90	3.000	45	1.000	
513-510	Internet, forbindelser mv	0	1.000	0	1.000	
513-520	PBS, huslejeopkrævning	0	0	0	0	
513-600	Annoncer	20.698	30.000	6.996	30.000	
513-700	Vedligehold af inventar	7.786	5.000	7.198	5.000	
513-800	Forsikring og kontingenter	4.780	6.000	3.648	6.000	
513-900	Diverse	50	10.000	0	10.000	
513-910	Juridisk Assistance	142	0	0	0	
= Kontorholdsudgifter i alt			58.331	93.000	37.657	89.500

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

Regnskab 2016	Budget 2017	Regnskab 2017	Budget 2018
------------------	----------------	------------------	----------------

KONTORLOKALEUDGIFTER:

514-100	Egne lokaler, prioritetsydelse	0	0	0	0
514-200	Leje lokaler, leje	0	0	0	0
514-300	Ejendomsskatter	1.340	2.000	1.344	2.000
514-400	El	2.634	3.000	1.365	3.000
514-500	Vand, Varme	10.337	16.000	9.625	15.000
514-600	Forsikringer	0	1.000	591	1.000
514-700	Renovation, vedligeh.rengøring	9.340	20.000	2.953	20.000
514-800	Forrentning egenkapital adm.ejendom	0	5.000	0	5.000
514-900	Afskrivning adm.ejendom	0	0	0	0
= Kontorlokaleudgifter i alt		23.651	47.000	15.878	46.000

AFSKRIVNING, DRIFTSMIDLER

515-100	Inventar	0	0	0	0
515-200	Automobil	0	0	0	0
515-300	EDB	0	0	0	0
515-400	Andet	0	0	0	0
= Afskrivninger i alt		0	0	0	0

HENLÆGGELSE TIL DISPOSITIONSFOND

533-010	1. Afd. bidrag til disp.fonden	0	174.000	0	174.000
533-030	2. Ydelse fra afd. udamort.lån	1.389.789	847.000	465.011	847.000
533-040	3. Nettoprovenu lånoptagelse i afd.	0	0	0	0
533-050	4. Nettoprovenu likvidation af en afd.	0	0	0	0
533-052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	1.871.678	1.361.000	1.876.883	1.361.000
533-055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	187.580	0	0	0
533-057	7. Oversk. beboerbet.Bygn.renov. m.v.	0	0	196.556	0
533-058	8. Pligtømmess. Bidrag Landsbyggefonden.	192.665	188.000	195.271	188.000
533-059	9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	0	49.000	0	49.000
= Henlæggelser i alt		3.641.711	2.619.000	2.733.720	2.619.000

EKSTRA ORDINÆRE UDGIFTER

541-100	Korrektion tidligere år	586	0	95	0
541-200	Tilskud til afdelingerne fra	0	0	0	0
541-300	Tilskud t/dækning af lejetab	0	0	81.890	0
541-400	Overskud ved afdelingers drif	0	0	0	0
= Afskrivninger i alt		586	0	81.985	0

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

		Regnskab 2016	Budget 2017	Regnskab 2017	Budget 2018
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:					
530	Bruttoadministrationsomkostninger	995.193	1.104.100	1.026.793	1.104.100
605/6	- Byggesagshonorarer	0	0	0	0
602	- Lovmæssige gebyrer	0	0	0	0
= Nettoadministrationsudgift i alt		995.193	1.104.100	1.026.793	1.104.100
Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed		2.989	3.316	3.083	3.316

OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONSOMK.:

601-100	Bidrag pr. lejemålsenhed	3.282	1.064.890	1.029.600	1.092.836	1.029.600
601-130	Grundbidrag pr. afdeling	15.583	96.000	77.500	93.500	77.500
601-131	Grundbidrag pr. lejemålsenhed	0	0	0	0	0
601-132	Grundbidrag pr. afdeling	0	0	0	0	0
= Egne afdelinger i drift i alt			1.160.890	1.107.100	1.186.336	1.107.100
601-200	Andet støttet boligbyggeri		0	0	0	0
601-300	Sideaktivitets-afdelinger		0	0	0	0
= Administrationsbidrag i alt			1.160.890	1.107.100	1.186.336	1.107.100
Samlet grundbidrag pr. lejemålsenhed			3.486	3.325	3.563	3.325

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

Regnskab 2016	Budget 2017	Regnskab 2017	Budget 2018
------------------	----------------	------------------	----------------

LOVMÆSSIGE GEBYRER:

602-100	Indmeldelsesgebyr	0	0	0	0
602-200	Fraflytningsgebyr	0	0	0	0
602-220	Huslejeindtægter, SALUS	0	0	0	0
602-300	Restancegebyr	0	0	0	0
602-410	Ventelistegebyr, opskrivning	0	0	0	0
602-420	Ventelistegebyr, a'jourføring	0	0	0	0
602-500	Antenneregnskabsgebyr	0	0	0	0
602-600	Råderetsgebyr	0	0	0	0
602-700	Andre indtægter	0	0	0	0
602-800	Poletadministration m.v.	0	0	0	0
= Lovmæssige gebyrer i alt		0	0	0	0

HENLÆGGELSE TIL DISPOSITIONSFOND

604-010	1. Afd. bidrag til disp.fonden	0	174.000	0	174.000
604-030	2. Ydelser fra afd. udamort.lån	1.389.789	847.000	465.011	847.000
604-040	3. Nettoprovener lånoptagelse i afd.	0	0	0	0
604-050	4. Nettoprovener likvidation af en afd.	0	0	0	0
604-052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	1.871.678	1.361.000	1.876.883	1.361.000
604-055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	187.580	0	196.556	0
604-057	7. Oversk. beboerbet.Bygn.renov. m.v.	0	0	0	0
604-058	8. Pligt-mæss. Bidrag Landsbyggefonden.	192.665	188.000	195.271	188.000
604-059	9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	0	49.000	0	49.000
= Henlæggelser i alt		3.641.711	2.619.000	2.733.721	2.619.000

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

611-100	Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
611-200	Tilskud til afdelingerne fra	0	0	0	0
611-300	Tilskud t/dækning af lejetab	0	0	81.890	0
= Henlæggelser i alt		0	0	81.890	0

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

Regnskab 2016	Budget 2017	Regnskab 2017	Budget 2018
------------------	----------------	------------------	----------------

NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT**RENTEINDTÆGTER:**

603-100	Afdelinger, udlån	1,00%	9.195	0	7.931	0
603-500	Renter bunden egenkapital		0	0	0	0
603-200	Bankbeholdning		8.558	0	3.441	0
603-300	Obligationer, handelsrenter		187.071	0	245.492	0
603-400	Udbytte, aktier og lignende		0	0	0	0
603-600	Renter egen trækningsret		0	0	11.091	0
603-610	Renteindtægter i øvrigt		22	514.000	0	514.000
603-800	Realis. Kursgevinster obligationer		0	0	0	0
603-900	Renter disp.fond		0	0	0	0
	= Renteindtægter i alt		204.846	514.000	267.956	514.000

TILSKUD:

531	Rentetilskud til afdelingerne		0	0	0	0
-----	-------------------------------	--	---	---	---	---

RENTEUDGIFTER:

532-100	Renter til dispositionsfonden	0,86%	30.310	26.000	32.768	26.000
532-200	Renter til afdelingerne	0,86%	142.372	462.000	144.326	462.000
532-305	Renter arbejdskapital	0,86%	0	0	0	0
532-300	Bankgæld		10.970	0	18.164	0
532-400	Renter kreditorer		367	0	189	0
532-500	Kurstab, obligationer m.v.		4.184	0	43.757	0
532-550	Handelsrenter kurtage m.v.		0	0	0	0
532-700	Renter egen trækningsret		0	0	11.091	0
532-900	Andet		0	29.000	0	29.000
	= Renteudgifter i alt		188.202	517.000	250.296	517.000
	= Renter til arbejdskapital		16.644	-3.000	17.660	-3.000

Anvendt renteberegningsmetode / Anvendte rentesatser:

Rente af indestående i forvaltningsafdelingen pr. 31.12.2017 0,86 %

Rente af udestående i forvaltningsafdelingen pr. 1,00 %

Renteindtægter er beregnet af indestående i forvaltningen pr. 31.12.2017

Der fordeles til:

- afdelingerne med 0,86 %

- dispositionsfonden med 0,86 %

Rentetilskud udgør pr. boligenhed 0,00 kr.

- Der fordeles til afdelingerne efter antal boliger med 0 kr.

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen****Noter**

		Regnskab 2016	Regnskab 2017
709	Andre anlægsaktiver		
	TEKST	0	0
	Andre anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
713	Aktier og andele		
	Dalbo	0	0
	SALUS Boligadministration	100.000	100.000
		0	0
	Aktier og andele	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
715	Kapitalindskud, sideaktiviteter		
	Ingen indskud	0	0
		0	0
		0	0
	Kapitalindskud, sideaktiviteter	<u>0</u>	<u>0</u>
716	Indskud i Landsbyggefonden		
	1. Bundne A- og G-indskud	165.540	165.540
	2. Bundne C-indskud	33.740	33.740
	3. Egen trækingsret primo	1.022.447	1.138.045
	Årets tilgang	115.599	117.162
	Årets afgang	0	-500.000
	Tilskrevne renter	0	11.091
	Ultimo Saldo trækingsret	1.138.045	766.299
	Indskud i Landsbyggefonden	<u>1.337.325</u>	<u>965.579</u>
719	Andre finansielle anlægsaktiver		
	Ingen andre finans.aktiv	0	0
		0	0
		0	0
	Andre finansielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen****Noter**

Regnskab 2016	Regnskab 2017
------------------	------------------

Konto 721, Tilgodehavender afdelinger i drift:

Afd.			
1	Mellemregning afd. 1	0	0
5	Mellemregning afd. 5	0	0
9	Mellemregning afd. 9	0	0
13	Mellemregning afd. 13	0	0
19	Mellemregning afd. 19	0	0
20	Mellemregning afd. 20	103.257	17.858
Konto 721, Tilgodehavender afdelinger i drift:		103.257	17.858

Konto 722, Moderniseringer:

Afd.			
1		0	0
5		0	0
9		0	0
13		0	0
19		0	0
20		0	0
Konto 722, Moderniseringer:		0	0

731	Værdipapirer/obl. Beholdning		
	Primo	5.929.555	13.425.354
	Årets tilgang	7.378.761	9.002.794
	Årets opskrivning	121.222	75.828
	Årets nedskrivning	-4.184	-43.757
Værdipapirer/obl. Beholdning		13.425.354	22.460.219

732	Likvide beholdninger		
	Kassebeholdning	0	0
	Bankbeholdning	9.832.797	3.888.237
Likvide beholdninger		9.832.797	3.888.237

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen****Noter**

Regnskab 2016	Regnskab 2017
------------------	------------------

Konto 803. Dispositionsfonden

Saldo primo:	3.833.990	5.244.875
Tilgang:		
Bidrag fra afdelinger	0	0
Rentetilskrivning	30.310	32.768
Ydelser udarmortiserede lån	3.449.047	2.538.450
Provenue låneomlægning	0	0
Provenue ved likv. Afd.	0	0
Overskydende beboerbet.	0	0
Overført fra arb.kap. i org.	0	0
Provenue ved belåning/salg	0	0
Indskud i Landsbyggefonden	0	0
Pligtmæssige bidrag jf. §§ 79 og 80	192.665	195.271
Rente af egen trækningsret	0	11.091
Afgang:		
Ydelsesstøtte til afd. spec.	0	0
Tilskud m.v. jf. specifik.	-61.172	0
Tilskud lejetab/tab ved fraflyt	-63.640	-81.890
Diverse	0	0
Indbetalt til Landsbyggefonden	-1.948.744	-1.954.991
Indbetalt til nybyggerifonden	-187.580	-196.556
Tilskud fra LBF	0	-500.000

Saldo pr. 31/12 2017	5.244.875	5.289.019
----------------------	-----------	-----------

Saldo ultimo opdelt:	5.244.875	5.289.019
Bunden del:		
Indskud i Landsbyggefondens (konto 716)	1.337.325	965.579
Udlån afdeling 5+19	395.629	374.463
Finansiering af adm.bygning	220.000	220.000
Disponibel del:	3.291.921	3.728.976

Saldo pr. 31/12 2017	5.244.875	5.289.019
----------------------	-----------	-----------

Pr. lejemålsenhed	15.883
--------------------------	--------

Pr. lejemålsenhed (disp)	11.198
---------------------------------	--------

Der skal foretages henlæggelser, hvis minimumskravet på kr. 5.588 ikke er opfyldt.

Konto 804. Opskrivningshenlæggelser

Saldo primo:	0	0
Tilgang	0	0
Afgang	0	0

Saldo pr. 31/12 2017	0	0
----------------------	---	---

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen****Noter**

Regnskab 2016	Regnskab 2017
------------------	------------------

Konto 805. Arbejdskapital

Saldo primo:	1.780.821	1.962.700
Tilgang:		
Årets overskud før renter	165.235	159.448
Rentetilskrivning	16.644	17.660
Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	0	0
Rentetilskrivning	0	0
Afgang:		
Årets underskud før renter	0	0
Rentetilskrivning	0	0
Overførsel til dispositionsfonden	0	0
Tilskud m.v.	0	0
Saldo pr. 31/12 2017	<u>1.962.700</u>	<u>2.139.808</u>

Saldo ultimo opdelt:	0	0
Bunden del:	100.000	100.000
Disponibel del:	1.862.700	2.039.808
Saldo pr. 31/12 2017	<u>1.962.700</u>	<u>2.139.808</u>

Arbejdskapital pr. lejemålsenhed 6.426**Arbejdskapital pr. lejemålsenhed (disp)** 6.126*Der skal foretages henlæggelser, hvis minimumskravet på kr. 3.058 ikke er opfyldt.***Konto 821, Gæld til afdelinger i drift:**

Afd.			
1	Mellemregning afd.1	2.180.359	2.500.092
5	Mellemregning afd.5	5.819.076	7.382.513
9	Mellemregning afd.9	3.040.974	2.406.938
13	Mellemregning afd.13	3.732.887	3.967.446
19	Mellemregning afd.19	2.613.354	2.767.360
20	Mellemregning afd.20	0	0
I alt		<u>17.386.650</u>	<u>19.024.349</u>

Konto 827. Afsætninger

		0	0
		0	0
		0	0
		0	0
		0	0
		0	0
		0	0
		0	0
Saldo pr. 31/12 2017		<u>0</u>	<u>0</u>

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening

Hovedforeningen**Forretningsførers påtegning:**

SALUS Boligadministration A.m.b.a.
Adm. Direktør

Aabenraa, den 2. maj 2018

Den uafhængige revisors revisionspåtegning**Til øverste myndighed i Skærbæk Boligforening****Revisionspåtegning på årsregnskabet****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Skærbæk Boligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 2017 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 2017 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, i 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 generalforsamlingen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincipper 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 den-ne 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.

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening

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 re-visionen. 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 blandt andet 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 driftsbekendtgørelsen.

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

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering****Udtalelse om juridisk-kritisk revision og sparsommelighed**

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 bolig-organisation, 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.

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

Aabenraa, den 2. maj 2018
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jan Thietje
Statsautoriseret revisor

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Aabenraa, den 2. maj 2018

Mathias Achner, formand

Lars-Peder Hansen, næstformand

Jørgen Andersen

Marianne Larsen

Jørgen Bruhn

Haddi Kristensen

Kai Hansen

Skærbæk Boligforening
Storegade 34
6780 Skærbæk
Tlf: 74 75 17 71
Mail: post@skaerbaek-bolig.dk

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB



Storegade 34
6780 Skærbæk
Tlf. 74751771
www.skaerbaek-bolig.dk



Egevej 9
6200 Aabenraa
tlf. 73456500
www.salus-bolig.dk