

Fastholde og

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

udvikle

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

tryghed

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

&

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

sikkerhed

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

Beretning

2015

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB



Skærbæk Boligforening

Bestyrelsen:

Bestyrelsesformand	Jan Feddersen Toften 23 6780 Skærbæk	21 93 91 16 jfhf@os.dk
Bestyrelsesnæstmand	Mathias Achner Gesingparken 24 6780 Skærbæk	20 20 35 53 hanne-mathias@youmail.dk
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 82 59 31 j.bruhn@bbsyd.dk

Indholdsfortegnelse

Beretning.....	4
Renoveringer.....	4
Dispositionsfonden.....	4
SALUS Boligadministration A.m.b.a.....	5
Venteliste / medlemsskab.....	5
Udlejning.....	5
Hjemmeside.....	6
Beboerbladet "BeboerNyt".....	6
Personaleforhold.....	6
Afdelingerne.....	6
Øvrige opgaver i 2015.....	7
Boligselskabernes Landsforening.....	7
8. kreds (Sønderjylland).....	7
Landspolitisk.....	8
Virtuel nettoafregning af solcelleanlæg i den almene sektor	8
Sort arbejde	8
Udsættelser og politiarbejde	10
Nye regler om kollektive bofællesskaber til flygtninge	11
Nye regler om digitale afdelingsmøder på vej	12
Afslutning.....	13
Årsregnskab 2015.....	14

Beretning

Som alle andre steder i Danmark, har vi oplevet en stor tilstrømning af flygtninge. Tildeling af boliger sker i samarbejde med Tønder kommune.

Heldigvis har vi kunnet hjælpe med boliger i den den udstrækning, der har været behov. Der er dog den udfordring med den reducerede ydelser, der er vedtaget, kan det være svært at betale huslejen.

Inde på Christiansborg har man besluttet en fastfrysning af ejendomsskatten i 2016 – dog kun for husejere. Ingen tvivl om at vi føler det som en diskriminering. Hvorfor dog denne forskel?

Nye bevillinger fra LBF er vedtaget i Folketinget med pæne summer.

SALUS blev indstillet af BL til en CSR People Prize.

Det er en pris til de virksomheder, der tager socialt ansvar.

Desværre blev SALUS ikke nomineret, men vi er alligevel stolte af indstillingen.

De første numre af SALUS's nye beboerblad er udkommet.

Renoveringer

Afdeling 5, Krofennen / Skærbækgaardsvej Byggeskaderenovering

Sagen om ommuring af afskallet murværk, samt stabilitetsproblemer i tagkonstruktionen, blev udbudt og igangsat i 2015 og forventes afsluttet i 2016.

Der er bevilget Landsbyggefonds midler til med finansiering af opgaven.

Afdeling 9, Gesingparken / Bjergtoften Byggeskaderenovering

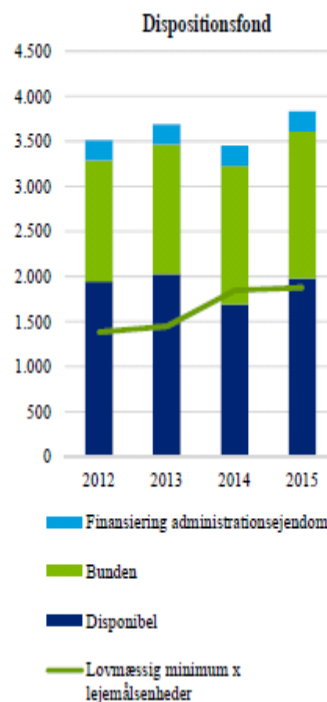
Der er i skrivende stund (2016) modtaget tilladelse til nedbrydning af 4 stk. 2-etagers boliger på grund af stabilitetsproblemer.

Udskiftning af tagbelægningen på de boliger, hvor der oprindeligt er valgt en tagstenstype, som nu har afskalningsproblemer, er igangsat i 2015. Samtidig udføres der stabilitetsforstærkninger i et antal boliger.

Landsbyggefonden har godkendt finansiering af opgaven og det forventes at sagen afsluttes i 2016.

Dispositionsfonden

De likvide midler er i 2015 kommet over det foreskrevne minimum. Den disponible del udgør 5.864 kr. pr. lejemålsenhed. Da det lovmæssige minimum på 5.572 kr. i likvide midler pr. lejemålsenhed er opfyldt, skal der ikke foretages yderligere henlæggelser fra afdelingerne.





SALUS Boligadministration A.m.b.a

Administrationsudgiften til SALUS stiger i 2017 med 4,57%, til kr. 1.490 excl. moms pr. lejemålsenhed.

Centralfunktionen, Egevej 9, Aabenraa

Funktionerne på kontoret på Egevej er:

Ledelsen (5 personer)

Sekretariatet (2 personer)

Teknisk afdeling (1 person)

Bogholderiet (8 personer)

Controllerfunktion (2 personer)

Lokalkontoret på Storegade 34

Beboerne/kunderne og afdelingsbestyrelserne er tidligere blevet betjent fra adressen Storegade 34, bestyrelsen har besluttet at nedlægge administrationen på Storegade 34, og sætte ejendommen til salg alternativt ombygge til en bolig.

Beboerservice vil foregå fra ejendomsfunktionærkontoret.

Fra kontoret Torvet 2 i Tønder varetages følgende funktioner:

Udlejning

Medlemsadministration m.v.

Reception

Vedligeholdelsesplaner

Afdelingsbestyrelserne

Afdelingsbudgetter

Renovering / boligforbedring

Venteliste / medlemsskab

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 de 6 boligforeninger under SALUS Boligadministration.

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. Betaling for ajourføring af ventelistegebyr 250 kr.(2015) sker ved årlig opkrævning. Pr. 31.12.2015 var der registreret 3.306 personer som aktiv boligsøgende.

Som passiv får man anciennitet på ventelisten fra tidspunktet for opnotering, men kan ikke søge bolig. Der vil én gang årligt skulle betales et ajourføringsgebyr på 125 kr. (2015), som opkræves i januar måned. Ved årets udgang er der sendt opkrævning på ajourføringsgebyr til 12.358 personer mod 12.561 personer i 2014.

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

Foreningens boliger udlejes direkte fra ventelisten dvs. uden forudgående annoncering. Der annonceres dog i forbindelse med udlejning af nybyggeri samt ved udlejningsvanskeligheder.

Medlemmer der bor i foreningen, har ikke fortrinsadgang til en anden bolig i foreningen, med mindre 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.

Foreningen har også i 2015 oplevet, at der i enkelte afdelinger har været perioder med tomgangslejligheder. Ved årets udgang var der 6 tomgangsboliger.

I 2015 har foreningen modtaget 41 opsigelser – et fald på 11 i forhold til 2014.

Den gennemsnitlige ventetid til en familiebolig har i 2015 været 0-2 måneder. Forudsat at der blev søgt bredt, dvs. alle typer boliger.

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 6 boligorganisationer under Salus Boligadministration. Hvis man blot ønsker at se oplysninger om de forskellige foreningers lejemaal 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.

Primo 2016 vil det ligeledes været muligt at modtage og underskrive lejekontrakter via E-boks.

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 beboere 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.

Beboerbladet "BeboerNyt"

Fra medio 2015 fik SALUS og de 6 tilknyttede boligorganisationer et fælles beboerblad – BeboerNyt. Det nye blad der udkommer 6 x årligt, er tilgængeligt i elektronisk form via hjemmesiderne. Herudover lægger 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 end mail-service, således at man automatisk bliver adviseret, når der er kommet nyt beboerblad.

Personaleforhold

Administration

I 2015 er Søren Toft Sørensen blevet ansat i Kolstrup Boligforening, som økonomisk afdelingsinspektør og som afløser for Søren, er ansat Helle Hansen som ny økonomisk afdelingsinspektør.

Ejendomsfunktionærene

Ledende ejendomsfunktionær Flemming Paysen har meddelt, at han går på pension i starten af 2016.

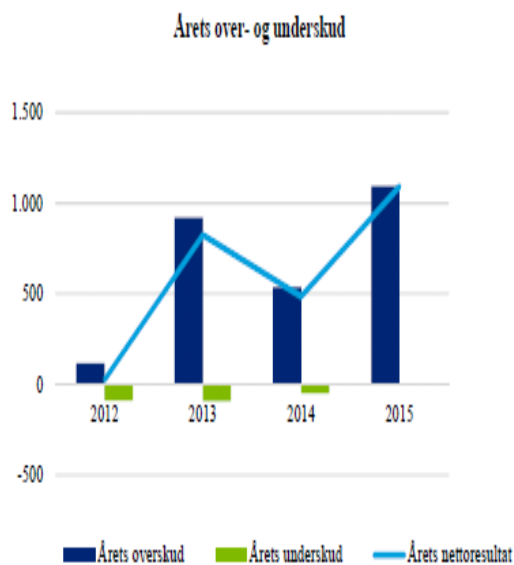
Afdelingerne

Huslejebetaling

I 2015 er der blevet indbetalt omkring 15.8 mio. kroner, (ren lejeindtægt) hvilket stort set er uændret i forhold til 2014 (15.7) 0,64%.

I 2015 havde 6 afdelinger overskud som udgjorde 1.093 t.kr.

Dette skal ses i forhold til året 2014, hvor 2 afdelinger havde underskud med 48 t.kr. og 4 afdelinger med overskud på 535 t.kr.



Øvrige opgaver i 2015

I årets løb har Teknisk Afdeling medvirket til løsningen af de planlagte vedligeholdelsesplanopgaver for samtlige afdelinger. Disse opgaver er af meget varierende størrelser - lige fra udskiftning af enkelte toiletter til større opretningsopgaver. Der er opført et maskinhus til ejendomsfunktionærernes maskiner og materiel.

Boligselskabernes Landsforening



8. kreds (Sønderjylland)

Arbejdet i kredsen har været med fokus på Socialt Ansvar. Desuden har vi udarbejdet et temamøde, som vi vil præsentere for de 4 kommuner i vores kreds.

Meningen er, at det skal være med til at bidrage til en optimering af samarbejde mellem Kommunen og os.

Foreløbigt har Aabenraa Kommune deltaget i et sådan møde, men vi håber selvfølgelig, at alle kommuner er interesseret.

Bestyrelseskonferencen september 2015

Overskrifterne var Samfundsansvar og Benchmarking.

Samfundsansvar / Socialt ansvar, fordi det ligger i vores gener og medmenneskelighed vil altid være positivt og naturligt.

Samfundsansvar handler ikke om, at det skal koste en masse penge. Mere om at gøre en indsats hvor vi får noget igen.

Benchmarking fordi vi i de kommende år vil blive stillet overfor krav om at spare penge på driften. I forvejen viser undersøgelser, at boligforeninger som helhed i forhold til private administrationer, ligger rigtig godt. En uvildig undersøgelse lavet af Deloitte viser, at vi i gennemsnit nok vil kunne spare 5%.

Når man laver benchmarking på Tønder Andelsboligforening, så ligger vi heldigvis pænt. Men vi er alligevel underkastet sparekrav, så det må vi forholde os til.

Truslen, hvis vi ikke sparer er på længere sigt en udlicitering af administrationen.

Selvfølgelig skal vi være effektive, hvilket undersøgelser også viser at vi er, men man kan godt undre sig.

Værktøj til benchmarking (sammenligning) findes på LBF's hjemmeside, hvor alle kan gå ind og sammenligne sig med andre foreninger – helt ned på afdelingsniveau. Selvbetjening – tvillingeværktøj.

Kredskonferencen oktober 2015

Blev holdt sammen med 3. kreds, da der desværre har været faldende deltagerantal på kredsseminarerne de seneste år

Landspolitisk

Virtuel nettoafregning af solcelleanlæg i den almene sektor

Efter flere års dialog med energimyndighederne har Energistyrelsen godkendt virtuel nettoafregning af solcelleanlæg i den almene sektor. Virtuel nettoafregning indebærer, at elproduktionen fra et eller flere solcelleanlæg modregnes i elforbruget for de relevante forbrugere (lejere) uden sammenhæng med den fysiske konstruktion af elnettet.

Solcellernes produktion måles og leveres således til elnettet på et passende sted uafhængigt af forbrugers afregningsmåler, mens forbruget hos lejerne måles på separate afregningsmålere.

Den konkrete model indeholder en 50 kW grænse, som betyder, at virtuel nettoafregning er mulig for så vidt angår solcelleanlæg over 50 kW og inden for rammerne af et forbrugssted.

Forbrugssted er defineret i elforsyningslovens § 5, nr. 8, som lyder:

"Forbrugssted: punkt, hvorfra der aftages elektricitet til ét samlet matrikelnummer eller til sammenhængende bygninger fordelt på flere matrikelnumre med kun én forbruger af elektricitet."

Anlægsstørrelsen fastsættes på baggrund af den fysiske tilslutning til det kollektive net, dvs. det individuelle solcelleanlæg, der nettilsluttes, skal være over 50 kW, hvis det skal indgå i virtuel nettoafregning. Det er muligt at summere flere anlæg, hvis de enkelte anlæg er over 50 kW.

Anlæg på 50 kW eller mindre kan ikke indgå i virtuel nettoafregning, uanset antallet af disse anlæg inden for forbrugsstedet. Kravet om anlæg på 50 kW forudsætter enten en betydelig tagstørrelse, eller at der trækkes kabler for at forbinde flere mindre anlæg, så det solcelleanlæg, der individuelt tilsluttes det kollektive net, når over en effekt på 50 kW. Kan man ikke samlet for hele anlægget komme op over 50 kW grænsen, kan man alternativt etablere et solcelleanlæg med et hoved-bi-måler system. Man skal dog først afklare dette med sit netselskab.

Sort arbejde

[Print](#)[Tip](#) [en ven](#)[LinkedIn](#)[Facebook](#)[Twitter](#)

SKAT har særligt fokus på sort arbejde i byggeriet og i rengøringsbranchen. SKAT har udviklet pakker med vejledning til udformning af og opfølgning på kontrakter om køb af [rengøring](#) og [byggeri](#).

SKAT arbejder opsøgende for at udbrede kendskabet til pakkerne blandt større arbejdsgivere og bygherrer – og en række almene boligorganisationer er blevet kontaktet.

Opkrævning af skat er en myndighedsopgave og sådan skal det blive ved med at være.

Men vi har en interesse i at sikre lige konkurrence, ordentlige forhold på vores arbejdspladser og byggepladser og forebygge social skævhed.

Derfor har Boligselskabernes Landsforening (BL) efter drøftelse med SKAT udarbejdet følgende anbefalinger:

Sort arbejde i byggeriet

Hvad angår ordentlige forhold på byggepladserne har BL udarbejdet en række anbefalinger om brug af arbejdsklausuler, som sikrer ordentlige løn- og ansættelsesforhold hos entreprenører og underentreprenører – se [arbejdsklausuler](#).

Det er BL's opfattelse, at anbefalingerne om brug af arbejdsklausuler har en tilsvarende effekt på forebyggelse af brug af sort arbejde, bl.a. fordi løn- og ansættelsesforhold skal kunne dokumenteres via e-indkomst.

Følger man anbefalingerne om arbejdsklausuler, er der derfor ikke behov for yderligere tiltag fra boligorganisationernes side mod sort arbejde på byggesagerne.

Sort arbejde ved køb af rengøringsarbejder – og andre løbende driftsaftaler

SKAT har udarbejdet en vejledning om forebyggelse af sort arbejde ved køb af rengøringsydelser. Der er tale om en generel vejledning for rengøring i alle brancher, herunder f.eks. hoteller.

SKAT peger bl.a. på, at sort arbejde som oftest forekommer, når arbejdet ikke udføres af leverandørens egne ansatte, men af underleverandører og deres ansatte. Derfor bør man overveje, hvilke krav man vil stille vedr. brug af underleverandører.

Synlighed er også med til at mindske risikoen for sort arbejde, f.eks. at rengøringsmedarbejderne i videst muligt omfang arbejder i dagtimerne, skal bære ID og at nye medarbejdere skal præsenteres.

Sæt problemstillingen på dagsordenen i den løbende dialog med leverandøren og tilkendegiv jeres holdninger til sort og illegalt arbejde.

Det er BL's opfattelse, at det også for almene boligorganisationer er en fordel at overveje, hvordan vi kan arbejde for at begrænse sort arbejde på vores ejendomme – uden at overtage den myndighedsopgave, som opkrævning af skat er. Ved begrundet mistanke om overtrædelse af skatteregler eller udlændingeregler bør man overlade sagen til myndighederne.

Det kan efter BL's opfattelse gøres ved at stille følgende grundlæggende krav ved udbud af og indgåelse af aftale om køb af rengøringsydelser. Principperne kan bruges tilsvarende ved indkøb af andre relevante tjenesteydelser:

1. Før aftalen indgås, skal leverandøren fremvise:
[Registreringsbevis](#), der dokumenterer, at leverandøren er registreret hos SKAT efter momsloven og kildeskatteloven.
[Serviceattest](#), der dokumenterer, at leverandøren ikke er dømt for strafbare forhold eller har en straffesag kørende,

overholder sine betalingsforpligtelser overfor det offentlige og ikke er taget under konkurs eller lignende. Attesten må højst være 6 måneder gammel.

2. Leverandøren ansætter og aflønner medarbejdere og har sædvanligt arbejdsgiveransvar.
3. Alle medarbejdere skal inden arbejdets påbegyndelse have modtaget ansættelsesbevis efter ansættelsesbevisloven. På ordregivers anmodning sender leverandøren inden for to hverdage kopi af ansættelsesbevis til kunden.
4. Alle medarbejdere skal være ansat af leverandøren eller af en underleverandør, der er godkendt af ordregiver (boligorganisationen). Til brug for ordregivers godkendelse fremlægger leverandøren underleverandørens registreringsbevis og serviceattest, jf. pkt. 1.
5. Leverandøren og godkendte underleverandører anvender kun medarbejdere med gyldig opholds- og arbejdstilladelse.
6. Leverandøren og godkendte underleverandører foretager indberetning af løn og indeholder A-skat og arbejdsmarkedsbidrag til SKAT efter gældende regler.
7. Medarbejderne skal bære ID-kort, udstedt af leverandøren eller en godkendt underleverandør.
8. Medarbejdere skal bære ensartet arbejdstøj.
9. Nye medarbejdere skal introduceres for (en kontaktperson i boligorganisationen).
10. Betaling sker mod faktura til leverandørens konto i pengeinstitut.
11. Overholder leverandøren eller leverandørens underleverandører ikke forpligtelsen i pkt. 2-7, ifalder leverandøren en

bod, der pr. påbegyndt arbejdsdag svarer til xx af det samlede årlige vederlag dog minimum x kr. [boden fastsættes konkret af boligorganisationen], indtil forpligtelsen er opfyldt. Beløbet kan modregnes i leverandørens vederlag. Hvis leverandøren trods påkrav herom ikke opfylder betingelserne i pkt. 2-7 kan [boligorganisationen] hæve kontrakten som misligholdt

Udsættelser og politiarbejde

[PrintTip en venLinkedInFacebookTwitter](#)

Der har i den senere tid være fokus på udsættelser og politisamarbejde i pressen. Som opfølgning på en række artikler vil Politiken i uge 47 iværksætte en spørgeskemaundersøgelse blandt landets boligorganisationer om praksis for brug af reglerne om udveksling af oplysninger med politiet og med andre boligorganisationer i et boligområde.

Siden 1. januar 2014 har der været hjemmel i almenboliglovens § 63 d til, at politiet kan videregive oplysninger om strafferetlige afgørelser til almene boligorganisationer, når videregivelse er nødvendig som led i en eksisterende tryghedsskabende indsats i det pågældende område.

I tilknytning hertil har der i § 63 e været mulighed for at boligorganisationer, som har boliger i samme boligområde, hvor der er en tryghedsskabende indsats, kan videregive visse oplysninger om lejere, som har fået opsagt eller ophævet deres lejemål pga. grove husordensovertrædelser o. lign., til hinanden – og bruge oplysningerne til at afvise en person inden for en to-årig periode.

Formålet med reglerne er at give boligorganisationerne bedre mulighed for at skride ind overfor lejere, som chikanerer og skaber utryghed for de øvrige beboere.

Se nærmere om ordningerne i de udførlige bemærkninger til lovforslaget [L 45 2013](#).

Ændringen kan ses i forlængelse af [L 1611 2010](#), hvor der i almenlejelovens § 107, stk. 3, blev åbnet adgang til, at fogedretten i videre omfang end tidligere i forbindelse med udsættelsesforretninger kan tillade anden bevisførelse end dokumentbevis og partsforklaring. Det ser dog ud til, at det i praksis kun er få af denne type sager, fogedretterne anser for egnede til behandling ved fogedretten – og som derfor i stedet skal føres ved boligretten.

I vores udsatte boligområder har vi i tæt samarbejde med politiet en omfattende kriminalitetsforebyggende indsats, som har formålet at mindske antallet af unge kriminelle. Indsatserne består bl.a. af mentorordninger, klubber og væresteder, fritidsaktiviteter og opsøgende gadeplansarbejde. Indsatserne er kendetegnet ved at være helhedsorienterede, hvor man hjælper de unge med både skole-, fritids- og familieliv. Samtidig er indsatserne ofte håndholdte, hvor den enkelte unge støttes intensivt for at komme på rette spor.

Der er dog også situationer, hvor hensynet til fællesskabet betyder, at bl.a. grove overtrædelser af god skik og orden gør det nødvendigt at opsige eller ophæve et lejemål og udsætte lejerens.

Derfor er det efter Boligselskabernes Landsforenings (BL) opfattelse fornuftigt at bruge reglerne fra 2014 til at indgå aftale med politiet om videregivelse af domme og til at indgå samarbejde mellem boligorganisationer i samme boligområde.

I den forbindelse peges på følgende:

1. De nye regler giver mulighed for mere effektive processer i forbindelse med en udsættelsessag, men betingelserne for opsigelse og ophævelse er ikke ændret.
2. Kriminalitet er ikke i sig selv en grund til opsigelse/ophævelse – lejerens kriminelle handling skal være rettet mod boligområdet og skal være af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

3. Det betyder, at det altid er en konkret vurdering, om det af hensyn til fællesskabet er påkrævet, at en dom bør føre til ophævelse af lejemålet.
4. Er der tale om adfærd, der nok er til gene for ejendommen eller dens beboere, men ikke så grov at ophævelse af lejemålet kan ske, indeholder almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 3, mulighed for, at lejemålet i stedet opsiges.
5. Den konkrete vurdering kan også føre til at der gives en betinget opsigelse af lejemålet eller en advarsel, jf. almenlejelovens §§ 81 og 82.
6. Bortset fra særligt grove tilfælde forudsætter de nævnte sanktioner en forudgående skriftlig påmindelse.
7. Inden der skrives til opsigelse eller ophævelse af lejemålet, bør det overvejes, om der i samarbejde med kommune, politi eller andre myndigheder kan iværksættes en dialog eller forebyggende indsats.
8. Indgås der samarbejde med politi og/eller anden boligorganisation i området om udveksling af oplysninger. Bør den enkelte boligorganisation udarbejde en forretningsgang for brugen af ordningen.

Vi kan desuden henvise til, at udlændinge, integrations- og boligminister Inger Støjberg den 28. oktober 2015 har udsendt [et brev](#) til en række boligorganisationer med [et notat](#) om reaktionsmuligheder over for uroskabende beboere, samt [en rapport](#) om tryghed og adfærd i udsatte områder, hvis primære formål var at afdække, hvordan boligorganisationer og myndigheder håndterer klager og anmeldelser vedrørende chikane og problemskabende adfærd.

Nye regler om kollektive bofællesskaber til flygtninge

[PrintTip en venLinkedInFacebookTwitter](#)

Reglerne om kollektive bofællesskaber er blevet ændret ved [lov nr. 528 af 29. april 2015](#).

De nye regler er affødt af et stigende behov for boliger til flygtninge, men reglerne er udformet generelt.

Efter almenboligloven § 3, stk. 2 og 4, kan et kollektivt bofællesskab nu bestå af mindst tre værelser. Herudover skal bofællesskabet indeholde et ekstra værelse, som kan benyttes af lejerne i bofællesskabet.

Kommunalbestyrelsen kan dog godkende, at bofællesskabet ikke indeholder det ekstra værelse, hvis bofællesskabet er indrettet med et køkken, hvor beboerne kan spise sammen m.v.

Før var der krav om mindst 5 bo-enheder og formålet med ændringen er at gøre det nemmere at anvende bofællesskaber til boligplacering af flygtninge. Kravet til individuelle bofællesskaber er fortsat som udgangspunkt 5 boliger og et fællesareal.

Denne regel skal ses i sammenhæng med lovens § 51 a, stk. 3, hvorefter boligorganisationen og kommunen i fællesskab skal aftale, hvordan og til hvem boligerne skal udlejes.

Kravet om aftale gælder såvel udlejning som anvisning – bofællesskaber er ikke omfattet af de almindelige anvisningsregler.

Uanset at kommunen har hjemmel til at beslutte en ommærkning, indebærer den samlede udlejning og anvisning af boligerne til flygtninge altså, at der indgås en aftale mellem kommune og boligorganisation.

Ministeriet har udsendt [orientering](#) om de nye regler, hvortil der henvises.

Samtidig er boligsikringen for enlige i kollektive bofællesskaber i højere grad blevet sidestillet med boligsikringen for enlige, der bor i en selvstændig bolig.

Nye regler om digitale afdelingsmøder på vej

[Print](#)[Tip en ven](#)[LinkedIn](#)[Facebook](#)[Twitter](#)

Boligministeriet udsendte den 17. april 2015 et [høringsudkast](#) til nye regler om digitale afdelingsmøder.

Forslaget har blandt andet været drøftet i Boligselskabernes Landsforenings (BL) bestyrelse, hvorefter BL sendte dette [høringssvar](#) til ministeriet. Vi har foreslået ministeriet, at beslutningen om gennemførelse af digitale afdelingsmøder tages af afdelingsmødet. I det følgende har vi taget det udgangspunkt, at ministeriet vælger at imødekomme vores forslag.

Forslaget om nye regler kommer som opfølgning på forsøg, der har været gennemført i boligorganisationerne fsb, Vridsløselille Andelsboligforening og 3B.

Vi må naturligvis afvente udpegning af ny minister, før ministeriet kan arbejde videre med forslaget. De endelige regler forventes derfor først at foreligge efter sommerferien.

Da det nu vil blive muligt at gennemføre digitale afdelingsmøder i alle afdelinger, vil vi imidlertid allerede nu informere om de grundlæggende tanker i det udkast, der foreligger – med forbehold for ændringer.

Der er ikke noget til hinder for, at organisationer og afdelinger begynder at overveje og drøfte de forventede muligheder.

Forslaget indebærer, at afdelingsmødet som supplement til det sædvanlige fysiske afdelingsmøde kan beslutte at:

1. Forslag til behandling på afdelingsmødet kan fremsættes digitalt

2. Forslag kan debatteres digitalt
3. Opstilling af kandidater kan ske digitalt
4. Afstemninger kan foretages digitalt inden for en frist på højst 7 dage efter afholdelse af fysisk afdelingsmøde

Det skal ske ved hjælp af et ”betryggende” digitalt afstemningssystem, som ikke kræver en profil på sociale medier.

Før afdelingsmødet undersøger afdelingsbestyrelsen i samarbejde med administrationen, hvad det koster at købe adgang til et digitalt afstemningssystem. Generelt bør organisationen overveje, hvilke andre ydelser, der er behov for til støtte for afviklingen af møderne. Hvis dette har konsekvens for afdelingens økonomi, skal det efterfølgende godkendes af afdelingsmødet. Det er administrationen, der undersøger og indhenter tilbud på udbydere af digitale afstemningssystem

Det er afdelingsmødet, der beslutter, om man ønsker at bruge alle de digitale muligheder, eller kun vælger nogle af de nye muligheder.

Man kan f.eks. vælge at starte med at åbne for digitale debatter eller forslag. Man kan også i organisationen overveje og drøfte med afdelingerne, om det vil være optimalt at starte i nogle afdelinger for at få erfaringer, inden flere afdelinger kobles på.

Hvis man vælger den fulde pakke, indebærer det efter forslaget bl.a. følgende:

- **Før indkaldelse.** I god tid inden afdelingsmødet skal alle husstande informeres om planerne og rammerne for afvikling af det digitale afdelingsmøde, hvor en hjemmeside er den centrale faktor.
- **Fire uger før** afvikling af afdelingsmødet skal afdelingens lejere og deres myndige husstandsmedlemmer pr. brev indkaldes til afdelingsmødet. Samtidig offentliggøres hjemmesiden, hvor lejerne har mulighed for:

at oprette sig som brugere
at stille forslag
at debattere de stillede forslag
at opstille sig til afdelingsbestyrelsen
at se kandidater til afdelingsbestyrelsen

- **Forslag.** Lejerne kan både stille forslag på hjemmesiden og ved skriftligt at indsende forslaget. Det samme gælder, hvis man ønsker at opstille til afdelingsbestyrelsen. Indsendte forslag skal efterfølgende lægges på hjemmesiden.
- **To uger inden** afdelingsmødet lukker lejernes mulighed for at stille nye forslag, men det vil fortsat være muligt at kommentere og diskutere de allerede stillede forslag digitalt.
- **En uge inden** afdelingsmødet husstandsomdeles den endelige dagsorden med de stillede forslag ligesom den offentliggøres på hjemmesiden.
- **På det fysiske møde** skal dirigenten have overblik over både debatten på hjemmesiden og på mødet.

- **Afstemninger og valg** er først gennemført, når afdelingsmødet er afholdt og fristen for digital afstemning er udløbet. De endelige resultater af det samlede valg, forslag mv. kendes derfor først efter mødet.

Afslutning

Tak til personalet i SALUS og Skærbæk Boligforening for deres engagement, arbejdsindsats og det rigtig gode samarbejde vi har haft med dem.

Endnu engang har de virkelig vist, at vi har en meget velkvalificeret stab.

Travlheden i forbindelse med nye medlemsorganisationer, lovændringer og alle de nye tiltag som hovedbestyrelsen beslutter, har de taget med oprejst pande.

Tak til afdelingsbestyrelserne for det gode og konstruktive samarbejde. Det er meget vigtigt, at I bliver ved med at udfordre os, så vi ved, hvad vej vi skal.

Tak for den opbakning og støtte vi i hovedbestyrelsen har følt, vi har haft fra jer.

Årsregnskab 2015
Skærbæk Boligforening

Regnskab 2015

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

Foreningens drift

Regnskabet for 2015 viser et overskud på 128 t. kr., som er henlagt til arbejdskapitalen. Der var budgetteret med et resultat på 0 kr.. Afvigelsen på 128 t. kr. kan hovedsagelig henføres til:

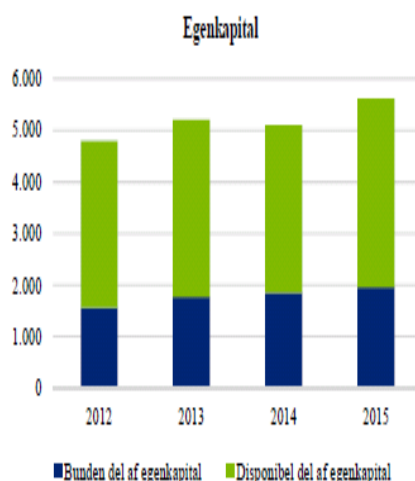
Færre mødeudgifter	34 t. kr.
Færre udgifter til kontorhold	74 t. kr.
Færre kontorlokaleudgifter	29 t. kr.
Færre udgifter til forretningsførelse	19 t. kr.
Færre udgifter til revision	20 t. kr.
Færre indtægter, gebyrer	-50 t. kr.
Øvrige poster	2 t. kr.
Sum	128 t. kr.

Egenkapital

Foreningen havde ultimo 2015 en samlet egenkapital på 5.616 t. kr. mod 5.101 året før.

Foreningens egenkapital sammensættes således:

Boligandele	1 t. kr.
Dispositionsfonden	3.834 t. kr.
Arbejdskapital	1.781 t. kr.
Sum	5.616 t. kr.



REGNSKAB 2015

Periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening

Boligorganisationsnr.: 0023

Storegade 34

6780 Skærbæk

Telefonnr.: 74751771

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	311	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	314	25541		337

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:

Bologorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

		Regnskab 2014	Budget 2015	Regnskab 2015	Budget 2016	Note
UDGIFTER:						
501	Bestyrelsesvederlag m.v.	19.549	24.000	31.602	24.000	*)
502	Mødeudgifter	21.771	65.000	30.875	43.000	*)
511	Personaleudgifter	278.146	288.000	272.954	262.000	*)
512	Forretningsførelse	563.000	567.000	547.470	555.000	*)
513	Kontorholdsudgifter	94.124	125.000	51.001	97.000	*)
514	Kontorlokaleudgifter	28.108	49.000	20.358	49.000	*)
515	Afskrivninger, driftsmidler	0	0	0	0	*)
516	Særlige aktiviteter	0	0	0	0	
521	Revision	72.000	80.000	60.000	67.100	
530	= Bruttoadministrationsudgifter	1.076.698	1.198.000	1.014.261	1.097.100	
531	Tilskud til afdelingerne	0	0	0	0	
532	Renteudgifter	133.536	517.000	161.017	517.000	*)
533	Henlæggelse af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	2.288.863	1.670.000	3.663.347	1.670.000	*)
540	= Samlede ordinære udgifter	3.499.097	3.385.000	4.838.624	3.284.100	
541	Ekstraordinære udgifter	326.205	0	91.321	0	*)
550	= Udgifter i alt	3.825.302	3.385.000	4.929.945	3.284.100	
551	Overskudsfordeling:					
	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	137.456	0	127.988	0	
	2. Udbytte, garantiselskab	0	0	0	0	
	3. Henlæggelse til dispositionsfonden	0	0	0	0	
560	= Udgifter og overskud	3.962.758	3.385.000	5.057.933	3.284.100	
INDTÆGTER:						
601	Administrationsbidrag:					
	1. Afdelinger i drift	1.154.125	1.151.000	1.153.860	1.100.100	*)
	2. Andre	0	0	0	0	
602	Lovmæssige gebyrer mv.	44.500	50.000	0	0	*)
603	Renteindtægter	133.536	514.000	161.043	514.000	*)
604	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	2.288.863	1.670.000	3.663.347	1.670.000	*)
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	0	0	0	0	
610	= Samlede ordinære indtægter	3.621.024	3.385.000	4.978.250	3.284.100	
611	Ekstraordinære indtægter	341.734	0	79.683	0	*)
620	= Indtægter i alt	3.962.758	3.385.000	5.057.933	3.284.100	
621	Årets underskud (overført til konto 805)	0	0	0	0	
630	= Indtægter og evt. underskud i alt	3.962.758	3.385.000	5.057.933	3.284.100	

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

		Regnskab 2014	Regnskab 2015	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	436.714	416.376	
715	Kapitalindskud, sideaktiviteter (805)	0	0	*)
716	Indskud i Landsbyggefonden	1.099.925	1.221.727	
719	Andre finansielle anlægsaktiver	0	0	*)
720	= Anlægsaktiver i alt	1.856.638	1.958.103	
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721.1	Afdelinger i drift	0	365.968	*)
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	1.394	1.416	
730	Tilgodehavende renter m.v.	0	0	
731	Værdipapirer/obl.beholdning	6.078.138	5.929.555	*)
732	Likvide beholdninger	15.062.555	14.203.864	*)
740	= Omsætningsaktiver i alt	21.142.087	20.500.804	
750	= Aktiver i alt	22.998.726	22.458.907	

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

		Regnskab 2014	Regnskab 2015	Note
PASSIVER				
Egenkapital				
801	Boligorganisationsandele	900	900	
802	Garantikapital	0	0	
803	Dispositionsfond	3.447.171	3.833.990	*)
804	Opskrivningsshenlæggelser	0	0	*)
805	Arbejdskapital	1.652.833	1.780.821	*)
810	= Egenkapital i alt	5.100.904	5.615.711	
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	16.975.937	15.964.897	*)
821.2	Afdelinger, sideaktiviteter	0	0	*)
821.3	Indbetalte boligafgifter	0	0	
822	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	0	0	
823	Godkendt forretningsførerorg.	28.244	30.375	
824	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	0	0	
825	Leverandører	353.501	302.194	
826	Omkostninger	518.182	520.772	
827	Afsætninger	0	0	*)
828	Opnoteringsgebyrer	0	0	
829	Feriepengeforpligtelse	21.957	24.958	
830	Anden kortfristet gæld	0	0	
840	= Kortfristet gæld i alt	17.897.822	16.843.196	
850	= Passiver i alt	22.998.726	22.458.907	

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

Regnskab 2014	Budget 2015	Regnskab 2015	Budget 2016
------------------	----------------	------------------	----------------

Bestyrelsesvederlag m.v.

501-110	Afdelinger i drift	11.178	19.000	17.775	19.000
501-120	Nybyggeri	0	0	0	0
501-130	Godtgørelse rejseudgift	2.771	5.000	8.030	5.000
501-140	Godtgørelse andet	0	0	897	0
501-200	Gaver til bestyrelsen	5.600	0	4.900	0

Bestyrelsesvederlag i alt

19.549	24.000	31.602	24.000
--------	--------	--------	--------

MØDEUDGIFTER:

502-100	Generalforsamling	8.039	5.000	9.459	8.000
502-200	Kursus , Kongres og andre møder	10.403	50.000	19.366	25.000
502-300	Repræsentation	3.329	10.000	2.050	10.000

Mødeudgifter i alt

21.771	65.000	30.875	43.000
--------	--------	--------	--------

PERSONALEUDGIFTER:

Antal heltidsbeskæftigede:

511-100	Lønninger, adm. Personale	198.720	220.000	204.931	200.000
511-200	Kørselsomkostninger	11.602	0	5.156	15.000
511-300	Andre personalegoder	4.293	32.000	4.037	5.000
511-320	Pensionsbidrag	27.414	31.000	28.728	27.000
511-330	Øvrige lønninger, hovedorg.	720	0	1.080	1.000
511-340	ATP	375	0	895	500
511-350	AER	1.643	0	2.124	1.500
511-360	Forsikring og andre udg.	5.430	0	8.544	5.500
511-370	Feriepenge/tilsv., funktionær	21.957	0	3.000	0
511-400	Kursusudgifter, personale	5.992	5.000	14.460	6.500

= Personaleudgifter i alt

278.146	288.000	272.954	262.000
---------	---------	---------	---------

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

Regnskab 2014	Budget 2015	Regnskab 2015	Budget 2016
------------------	----------------	------------------	----------------

FORRETNINGSFØRELSE:

	Honorar pr. lejemål #####				
512-100	Vederlag til Salus	563.000	567.000	547.470	555.000
= Forretningsførelse i alt		563.000	567.000	547.470	555.000

KONTORHOLDSUDGIFTER:

513-100	Kontorartikler. Papir, tryksager	7.835	10.000	7.546	10.000
513-110	Kopimaskine afgift	6.376	10.000	6.376	10.000
513-200	Porto	5.123	10.000	4.901	10.000
513-300	Telefon/fax	8.232	15.000	7.862	10.000
513-400	Gebyrer	755	2.000	2.418	2.000
513-500	EDB Licens og vedligeholdelse	3.045	1.000	260	3.000
513-510	Internet, forbindelser mv	0	1.000	0	1.000
513-520	PBS, huslejeopkrævning	0	25.000	0	0
513-600	Annoncer	23.609	30.000	17.830	30.000
513-700	Vedligehold af inventar	0	5.000	0	5.000
513-800	Forsikring og kontingenter	4.046	6.000	3.809	6.000
513-900	Diverse	0	10.000	0	10.000
513-910	Juridisk Assistance	35.103	0	0	0
= Kontorholdsudgifter i alt		94.124	125.000	51.001	97.000

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

	Regnskab 2014	Budget 2015	Regnskab 2015	Budget 2016
KONTORLOKALEUDGIFTER:				
514-100	Egne lokaler, prioritetsydelser	0	0	0
514-200	Leje lokaler, leje	0	0	0
514-300	Ejendomsskatter	1.336	2.000	1.336
514-400	El	1.983	3.000	1.892
514-500	Vand, Varme	7.742	16.000	9.573
514-600	Forsikringer	797	1.000	857
514-700	Renovation, vedligeh.rengøring	16.250	22.000	6.700
514-800	Forrentning egenkapital adm.ejendom	0	5.000	0
514-900	Afskrivning adm.ejendom	0	0	0
	= Kontorlokaleudgifter i alt	28.108	49.000	20.358
				49.000
AFSKRIVNING, DRIFTSMIDLER				
515-100	Inventar	0	0	0
515-200	Automobil	0	0	0
515-300	EDB	0	0	0
515-400	Andet	0	0	0
	= Afskrivninger i alt	0	0	0
				0
HENLÆGGELSE TIL DISPOSITIONSFOND				
533-000	Afd. bidrag til arbejdskapitalen	0	0	0
533-100	Afd. bidrag til dispositionsfonden	0	0	0
533-200	Ydelser udarmortiserede lån	745.824	494.000	1.872.103
533-300	Nettoprovenu v/lån i afdeling	0	0	0
533-400	Nettoprovenu v/likvidition	0	0	0
533-500	Indbetalt til Landsbyggefonden	1.356.889	988.000	1.527.403
533-550	Indbetalt til nybyggerifonden	0	0	75.383
533-800	Pligtmæssige bidrag	186.149	188.000	188.458
	= Henlæggelser i alt	2.288.863	1.670.000	3.663.347
				1.670.000
EKSTRA ORDINÆRE UDGIFTER				
541-100	Korrektion tidligere år	0	0	11.638
541-200	Tilskud til afdelingerne fra	326.205	0	79.683
541-300	Tilskud t/dækning af lejetab	0	0	0
541-400	Overskud ved afdelingers drif	0	0	0
	= Afskrivninger i alt	326.205	0	91.321
				0

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

		Regnskab 2014	Budget 2015	Regnskab 2015	Budget 2016
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:					
530	Bruttoadministrationsomkostninger	1.076.698	1.198.000	1.014.261	1.097.100
605/6	- Byggesagshonorarer	0	0	0	0
602	- Lovmæssige gebyrer	-44.500	-50.000	0	0
= Nettoadministrationsudgift i alt		1.032.198	1.148.000	1.014.261	1.097.100
Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed		3.063	3.407	3.010	3.255

OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONSOMK.:

601-100	Bidrag pr. lejemålsenhed	-	1.058.125	1.058.000	1.057.860	1.022.600
601-130	Grundbidrag pr. afdeling	-	96.000	93.000	96.000	77.500
601-131	Grundbidrag pr. lejemålsenhed	-	0	0	0	0
601-132	Grundbidrag pr. afdeling	-	0	0	0	0
= Egne afdelinger i drift i alt			1.154.125	1.151.000	1.153.860	1.100.100
601-200	Andet støttet boligbyggeri		0	0	0	0
601-300	Sideaktivitets-afdelinger		0	0	0	0
= Administrationsbidrag i alt			1.154.125	1.151.000	1.153.860	1.100.100
Samlet grundbidrag pr. lejemålsenhed			3.425	3.415	3.424	3.264

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

Regnskab 2014	Budget 2015	Regnskab 2015	Budget 2016
------------------	----------------	------------------	----------------

LOVMÆSSIGE GEBYRER:

602-100	Indmeldelsesgebyr	36.975	50.000	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	7.525	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		44.500	50.000	0	0

HENLÆGGELSE TIL DISPOSITIONSFOND

604-000	Afd. bidrag til arbejdskapitalen	0	0	0	0
604-100	Afd. bidrag til dispositionsfonden	0	1.670.000	0	1.670.000
604-200	Ydelser udarmortiserede lån	745.824	0	1.872.103	0
604-300	Nettoprovenu v/lån i afdeling	0	0	0	0
604-400	Nettoprovenu v/likvidition	0	0	0	0
604-500	Indbetalt til Landsbyggefonden	1.356.889	0	1.527.403	0
604-550	Indbetalt til nybyggerifonden	0	0	75.383	0
604-800	Pligtmæssige bidrag	186.149	0	188.458	0
= Henlæggelser i alt		2.288.863	1.670.000	3.663.347	1.670.000

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

611-100	Ekstraordinære indtægter	15.529	0	0	0
611-200	Tilskud til afdelingerne fra	0	0	0	0
611-300	Tilskud t/dækning af lejetab	326.205	0	79.683	0
= Henlæggelser i alt		341.734	0	79.683	0

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

Regnskab 2014	Budget 2015	Regnskab 2015	Budget 2016
------------------	----------------	------------------	----------------

NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT**RENTEINDTÆGTER:**

603-100	Afdelinger, udlån	1,00%	8.984	0	9.509	0
603-500	Renter bunden egenkapital		0	0	0	0
603-200	Bankbeholdning		40.315	0	14.325	0
603-300	Obligationer, handelsrenter		84.237	0	128.482	0
603-400	Udbytte, aktier og lignende		0	0	0	0
603-600	Renter egen trækningret		0	0	8.727	0
603-610	Renteindtægter i øvrigt		0	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		133.536	514.000	161.043	514.000

TILSKUD:

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

RENTEUDGIFTER:

532-100	Renter til dispositionsfonden	0,00%	15.165	26.000	0	26.000
532-200	Renter til afdelingerne	0,00%	102.467	462.000	0	462.000
532-305	Renter arbejdskapital	0,00%	0	0	0	0
532-300	Bankgæld		0	0	3.520	0
532-400	Renter kreditorer		809	0	187	0
532-500	Kurstab, obligationer m.v.		0	0	148.583	0
532-550	Handelsrenter kurtage m.v.		5.994	0	0	0
532-700	Renter egen trækningret		0	0	8.727	0
532-900	Andet		9.100	29.000	0	29.000
	= Renteudgifter i alt		133.536	517.000	161.017	517.000
	= Nettorenteindtægt (-tilskud)		0	-3.000	26	-3.000

Anvendt renteberegningmetode / Anvendte rentesatser:

Rente af indestående i forvaltningsafdelingen pr. 31.12.2015 1,00 %

Renteindtægter er beregnet af indestående i forvaltningen pr. 31.12.2015

Der fordeles til:

- afdelingerne med 0,00 %
 - dispositionsfonden med 0,00 %

Rentetilskud udgør pr. boligenhed 0,00 kr.
 - Der fordeles til afdelingerne efter antal boliger med 0 kr.

Boligorganisation:

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

		Regnskab 2014	Regnskab 2015
709	Andre anlægsaktiver		
	Ingen anlægsaktiver	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	788.955	900.645
	Årets tilgang	111.690	113.075
	Årets afgang	0	0
	Tilskrevne renter	0	8.727
	Ultimo Saldo trækingsret	900.645	1.022.447
	Indskud i Landsbyggefonden	<u>1.099.925</u>	<u>1.221.727</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 2014	Regnskab 2015
------------------	------------------

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	0	365.968
Konto 721, Tilgodehavender afdelinger i drift:		0	365.968

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		
	Nykredit 2231729 primo	0	3.075.624
	Årets kursregulering	3.075.624	-118.020
	Ultimo	3.075.624	2.957.604
	Nykredit 2230549 primo	0	3.002.513
	Årets kursregulering	3.002.513	-30.562
	Ultimo	3.002.513	2.971.951
Værdipapirer/obl. Beholdning		6.078.138	5.929.555

732	Likvide beholdninger		
	Kassebeholdning	305	228
	Bankbeholdning	15.062.250	14.203.636
Likvide beholdninger		15.062.555	14.203.864

Boligorganisation:

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

Regnskab 2014	Regnskab 2015
------------------	------------------

Konto 803. Dispositionsfonden

Saldo primo:	3.690.029	3.447.171
Tilgang:		
Bidrag fra afdelinger	0	0
Rentetilskrivning	15.165	0
Ydelser udarmortiserede lån	1.330.438	1.872.103
Provenue låneomlægning	0	0
Indskud i LBF, ovf. fra byggefonden	0	0
Pligtmæssige bidrag jf. §§ 79 og 80	186.149	188.458
Rente af egen trækingsret	0	8.727
Afgang:		
Tilskud lejetab/tab ved fraflyt	-326.205	-79.683
Indbetalt til Landsbyggefonden	-1.373.947	-1.527.403
Indbetalt til nybyggerifonden	-74.460	-75.383
Tilskud fra LBF	0	0
Saldo pr. 31/12 2015	3.447.171	3.833.990

Saldo ultimo opdelt:	3.447.171	3.833.990
Bunden del:		
Indskud i Landsbyggefondes (konto 716)	1.099.925	1.221.727
Udlån afdeling 5+19	436.714	416.376
Finansiering af adm.bygning	220.000	220.000
Disponibel del:	1.690.533	1.975.887
Saldo pr. 31/12 2015	3.447.171	3.833.990

Pr. lejemålsenhed	11.377
Pr. lejemålsenhed (disp)	5.863

Der skal foretages henlæggelser, hvis minimumskravet på kr. 5.572 ikke er opfyldt.

Konto 804. Opskrivningshenlæggelser

Saldo primo:	0	0
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Saldo pr. 31/12 2015	0	0

Boligorganisation:

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

Regnskab 2014	Regnskab 2015
------------------	------------------

Konto 805. Arbejdskapital

Saldo primo:	1.506.296	1.652.833
Tilgang:		
Årets overskud	137.456	127.988
Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	0	0
Rentetilskrivning	9.081	0
Afgang:		
Årets underskud	0	0
Overførsel til dispositionsfonden	0	0
Tilskud m.v.	0	0
Saldo pr. 31/12 2015	<u>1.652.833</u>	<u>1.780.821</u>

Saldo ultimo opdelt:	0	0
Bunden del:	0	100.000
Disponibel del:	1.652.833	1.680.821
Saldo pr. 31/12 2015	<u>1.652.833</u>	<u>1.780.821</u>
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	5.284	
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed (disp)	4.988	

Der skal foretages henlæggelser, hvis minimumskravet på kr. 3.048 ikke er opfyldt.

Konto 821, Gæld til afdelinger i drift:

Afd.			
1	Mellemregning afd.1	1.524.789	1.843.210
5	Mellemregning afd.5	7.089.300	6.324.540
9	Mellemregning afd.9	2.752.909	2.037.976
13	Mellemregning afd.13	3.018.436	3.298.835
19	Mellemregning afd.19	2.422.035	2.460.336
20	Mellemregning afd.20	168.468	0
I alt		<u>16.975.937</u>	<u>15.964.897</u>

Konto 827. Afsætninger

		0	0
		0	0
		0	0
		0	0
		0	0
		0	0
		0	0
		0	0
Saldo pr. 31/12 2015		<u>0</u>	<u>0</u>

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening

Hovedforeningen**Forretningsførers påtegning:**

Jimmy Povlsen
Adm. Direktør

Skærbæk, den 3. maj 2016

Den uafhængige revisors erklæringer**Til øverste myndighed i Skærbæk Andelsboligforening****Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Skærbæk Boligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Herudover er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vores revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, samt god offentlig revisionsetik jfr. instruks om revision af almene boligorganisationer. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontrol, der er relevante for boligorganisationens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

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

Udtalelse om ledelses årsberetning

Vi har i henhold til god revisorskik gennemlæst ledelsens årsberetning. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den uførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skærbæk, den 3. maj 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Thietje

Statsautoriseret revisor

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Skærbæk, den 3. maj 2016

Jan Feddersen, formand

Mathias Achner, næstformand

Jørgen Andersen

Marianne Larsen

Jørgen Bruhn

Haddi Kristensen

Kai Hansen

Skærbæk Boligforening
Storegade 34
6780 Skærbæk
Tlf: 74 75 17 71
E-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